



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

## RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

SECRETARÍA, SUBSECRETARÍA DEL HABITAT  
AL RESPONDER OTRA ELIGIR

1-2025-61260

Fecha: 2025-11-26 08:45:35  
Anexos: 64 FOLIOS + 3 PLANO Folio:  
Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS  
Destino: DIA, PREVENCION  
Tipo: COMUNICACIÓN ENTRADA  
Origen: GRUPO CE CONSTRUCTORA S.A.S.

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

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

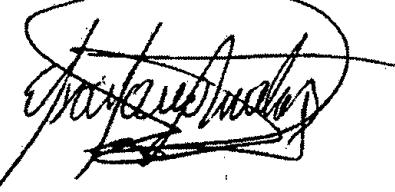
### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social GRUPO CE CONSTRUCTORA S.A.S.	2. Identificación
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) Efraín Forero Walteros	4. Identificación del representante legal 19.402.109
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2023168	6. Dirección Carrera 75 Bis # 68 - 02 Boyacá Real - Bogotá
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: grupoeconstructora@gmail.com	8. Teléfono 3173222028 - 6014834098

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR LOS SAUCES III	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 15 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP más 10 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social		
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 78 # 83-18/10	13. Localidad – UPZ N/A	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No. 29 TABORA
14. Estrato 3	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 0	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales0 Discapacitados0 Cero emisiones0)
16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría
	11001-5-25-2097-	Fecha de ejecutoria 29-ago.-2025
18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) 320.00	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) 1454.59	20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) 1454.59
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%
24. Chip(s) AAA0063AFEA - AAA0063AFDM	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-2267964 / 50C-1287645 / 50C-1294582	23. Oficio del aval, con Radicación N° N/A
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 80% - \$ 1.552.750.440	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 31-ene.-2026	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número 1935	Fecha 08-oct.-2025
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número	Fecha
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO	Contrato	Fecha
		Vigencia
		Prórroga

### DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.		
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.		
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.		
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.		
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.		
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.		
Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250227</b>	FECHA 28 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:  <b>22 DIC 2025</b>	
GRUPO CE CONSTRUCTORA S.A.S. R.L. Efraín Forero Walteros Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado.	Nombre y firma del funcionario 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.

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</b>	<b>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</b> <b>FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA</b>	<b>FECHA</b>
		30-12-2024
		<b>CÓDIGO</b>
		PM05-FO138

VERSIÓN  
12

<b>ENAJENADOR:</b> <i>Grupo Ce constructra s.a.</i>	<b>Quien realizó la solicitud</b> <i>Pilar Paez</i>
<b>Nombre del Proyecto:</b> <i>Multi familiar los Sarcos</i>	

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

#### 1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	
			SUBSANADO	APROBADO
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciosos.	/		
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	/		
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/		
	d. Documentos debidamente firmados.	/		
	e. Documentos legibles.	/		
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.	/		
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/		
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	/		
2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA.				
Elemento de revisión		CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1 Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.				
2 Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.				
3 Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.				
4 Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay.				
5 Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.				
Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.				
OBSERVACIONES:				
<p>PROFESIONAL QUE REVISÓ: <u>Edgar Agustina B. Jijón</u></p> <p>Fecha de verificación: <u>29/11/2025</u></p> <p>Firma del profesional: <u>Edgar Agustina B. Jijón</u></p> <p>C.C: 1019053742</p>				
<p>RADICACIÓN COMPLETA: <input type="checkbox"/></p> <p>SOLICITUD INCOMPLETA: <input type="checkbox"/></p> <p>Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.</p>				
<p>Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: <u>Gloria del Pilar Perea Araya</u></p> <p>Firma: <u>Gloria del Pilar Perea Araya</u></p>				



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

Certificado generado con el Pin No: 2511146193124645652

Nro Matrícula: 50C-2267964

Página 1 TURNO: 2025-8355521

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 04:10:49 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 11-11-2025 RADICACIÓN: 2025-93712 CON: ESCRITURA DE: 08-10-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 320 M2, Y SUS LINDEROS SON: NORTE: CON EL LOTE NO 2 EN EXTENSION DE 16.66 MTS. SUR: CON EXTENSION DE 16.63 MTS CON LA CALLE 76 HOY CALLE 78. ORIENTE: CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR (SIC) EN EXTENSION DE 19.30 MTS. OCCIDENTE: CON PROPIEDAD DEL SE/OR JOSE VIDAL ROJAS PUENTES EN EXTENSION DE 19.30 MTS.

DE NOTARIADO  
REGISTRO  
La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 78 #83-18/10

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1287645

50C - 1294582

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-10-2025 Radicación: 2025-93712

Doc: ESCRITURA 1935 del 08-10-2025 NOTARIA SEXTA de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

DE: GRUPO C.E. CONSTRUCTORA SAS

NIT# 9015374956 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-10-2025 Radicación: 2025-93712

Doc: ESCRITURA 1935 del 08-10-2025 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

MULTIFAMILIAR LOS SAUCES III PH

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

### CENTRO

#### CERTIFICADO DE TRADICION

#### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511146193124645652

Nro Matrícula: 50C-2267964

Página 2 TURNO: 2025-835521

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 04:10:49 PM

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

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

DE: GRUPO C.E. CONSTRUCTORA SAS

NIT# 9015374956 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 2 -> 2267965 LOCAL 101 PRIMER PISO
- 2 -> 2267966 APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO
- 2 -> 2267967 APARTAMENTO 202-VIS SEGUNDO PISO
- > 2267968 APARTAMENTO 203 SEGUNDO PISO
- 2 -> 2267969 APARTAMENTO 204 SEGUNDO PISO
- 2 -> 2267970 APARTAMENTO 205-VIS SEGUNDO PISO
- 2 -> 2267971 APARTAMENTO 301 TERCER PISO
- 2 -> 2267972 APARTAMENTO 302-VIS TERCER PISO
- 2 -> 2267973 APARTAMENTO 303 TERCER PISO
- 2 -> 2267974 APARTAMENTO 304 TERCER PISO
- 2 -> 2267975 APARTAMENTO 305-VIS TERCER PISO
- 2 -> 2267976 APARTAMENTO 401 CUARTO PISO
- 2 -> 2267977 APARTAMENTO 402-VIS CUARTO PISO
- 2 -> 2267978 APARTAMENTO 403 CUARTO PISO
- 2 -> 2267979 APARTAMENTO 404 CUARTO PISO
- 2 -> 2267980 APARTAMENTO 405-VIS CUARTO PISO
- > 2267981 APARTAMENTO 501 QUINTO PISO
- 2 -> 2267982 APARTAMENTO 502-VIS QUINTO PISO
- 2 -> 2267983 APARTAMENTO 503 QUINTO PISO
- 2 -> 2267984 APARTAMENTO 504 QUINTO PISO
- 2 -> 2267985 APARTAMENTO 505-VIS QUINTO PISO
- 2 -> 2267986 APARTAMENTO 601 SEXTO PISO
- 2 -> 2267987 APARTAMENTO 602-VIS SEXTO PISO
- 2 -> 2267988 APARTAMENTO 603 SEXTO PISO
- 2 -> 2267989 APARTAMENTO 604 SEXTO PISO
- 2 -> 2267990 APARTAMENTO 605-VIS SEXTO PISO

**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: 2511146193124645652

Nro Matrícula: 50C-2267964

Página 3 TURNO: 2025-835521

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 04:10:49 PM

**"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 última página

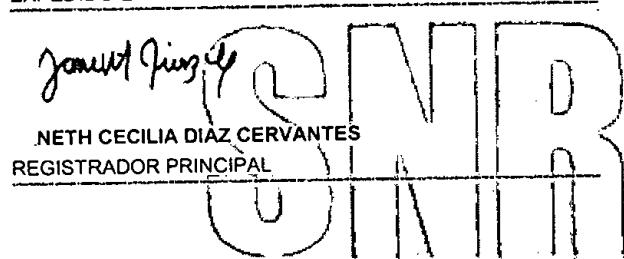
===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-835521 FECHA: 14-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



NETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

### CENTRO

#### CERTIFICADO DE TRADICION

#### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511147626124625237

Nro Matrícula: 50C-1287645

#### FOLIO CERRADO

Página 1

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 12:10:28 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: ENGATIVA VEREDA: ENGATIVA

FECHA APERTURA: 04-02-1992 RADICACION: 1992-15269 CON: SIN INFORMACION DE: 24-01-1992

CODIGO CATASTRAL: AAA0063AFDMCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LINDEROS: GLOBO DE TERRENO DENOMINADO SAN JOSE Y QUE FORMA PARTE DEL LOTE N.1 DE LA MANZANA N.1 DEL BARRIO DE LAS GRANJAS SITUADO EN EL MUNICIPIO DE ENGATIVA CON UNA CABIDA DE 250 V2 Y LINDA POR EL NORTE CON EL LOTE N.2 EN UNA EXTENSION DE 8 MTS, CON 33 CMS.; POR EL SUR EN UNA EXTENSION DE 8,30 MTS Y CON LA CALLE 76 ANTES HOY CALLE 78 POR EL ORIENTE CON PROPIEDADES QUE FUERON DE MANUEL J. PILOMETA HOY DE JUAN ANGEL Y EN 19,30 METROS Y POR EL OCCIDENTE CON PROPIEDADES DEL MISMO COMPRADOR JOSE VIDAL ROJAS.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACION

2) CL 78 83 10 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 78 83-10

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**

**La guarda de la fe pública**

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-04-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1077 del 15-03-1963 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: CLAVIJO BETANCOURT ADAN

X

A: BAUTISTA DE ROJAS OLIVA

X

: ROJAS JOSE VIDAL

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-04-1996 Radicación: 1996-33709

Doc: ESCRITURA 2712 del 10-12-1993 NOTARIA 46 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION ESTE Y OTRO

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

DE: ROJAS PUENTES JOSE VIDAL

X

A: BAUTISTA VDA. DE ROJAS OLIVA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-07-2022 Radicación: 2022-66124

Doc: OFICIO 1042 del 10-12-2020 JUZGADO SEPTIMO DE FAMILIA EN ORALIDAD DE BOGOTA 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: 2511147626124625237

Nro Matrícula: 50C-1287645

FOLIO CERRADO

Pagina 2

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 12:10:28 PM

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

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

ESPECIFICACION: EMBARGO DE LA SUCESION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION 2020-0053-00

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

DE: BAUTISTA VIUDA DE ROJAS OLIVIA

CC# 20227397

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-03-2023 Radicación: 2023-25096

Doc: OFICIO 0204 del 21-03-2023 JUZGADO SEPTIMO DE FAMILIA EN ORALIDAD DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro:3

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO**

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROCESO. 2020-0053-00

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

A: BAUTISTA VIUDA DE ROJAS OLIVIA

**REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

CC#20227397 x

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-12-2024 Radicación: 2024-101988

Doc: ESCRITURA 8256 del 17-10-2024 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: BAUTISTA VIUDA DE ROJAS OLIVIA

CC# 20227397

A: GRUPO C.E. CONSTRUCTORA SAS

NIT# 9015374956 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-10-2025 Radicación: 2025-93712

Doc: ESCRITURA 1935 del 08-10-2025 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE ESTE Y OTRO

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

JE: GRUPO C.E. CONSTRUCTORA SAS

NIT# 9015374956 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

1 -&gt; 2267964

## SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 10-05-1996

DIRECCION INCLUIDA VALE.CDG.GV.AAUXDEL9

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 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.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha:



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

### CENTRO

#### CERTIFICADO DE TRADICION

#### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511147626124625237

Nro Matrícula: 50C-1287645

#### FOLIO CERRADO

Página 3

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 12:10:28 PM

**"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

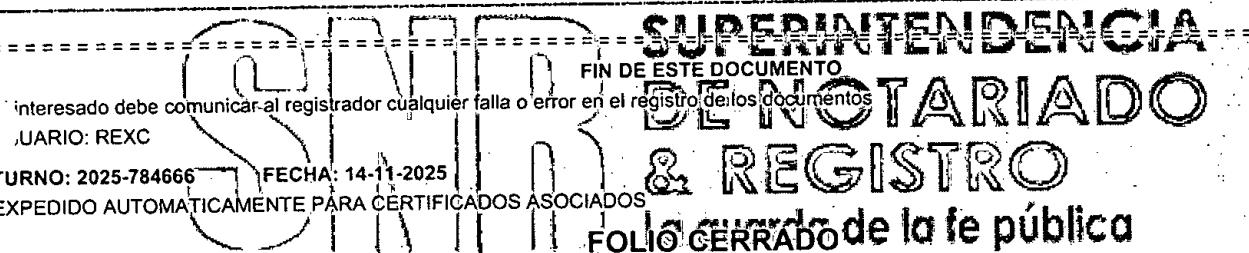
ENMENDADO VALE. T.C.7649. CDG. O.G.F.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha:

FECHAS 05-04-63 Y 15-03-63 ENMENDADO VALE.- EN NOMBRES "CLAVIJO BETANCOURT ADAN Y ROJAS JOSE VIDAL"

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2004-8596 Fecha: 24-08-2004

APELLIDO PUENTES CORREGIDO VALE. ABOGADO.JSC/AUXDEL18. TC. C2004-8596.-



El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

### CENTRO

#### CERTIFICADO DE TRADICION

#### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511143260124625244

Nro Matrícula: 50C-1294582

#### FOLIO CERRADO

Página 1

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 12:10:28 PM

#### "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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: ENGATIVA VEREDA: ENGATIVA

FECHA APERTURA: 15-04-1992 RADICACIÓN: 1992-61500 CON: SIN INFORMACION DE: 18-03-1992

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0063AFEACOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN GLOBO DE TERRÉNO QUE FORMA PARTE DEL LOTE N.1 DE LA MANZANA W. DEL BARRIO DE LA GRANJA,ESTE EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE ENGATIVA, GLOBO DE TERRENO CON UNA CABIDA DE 250 V. C., COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE, EN EL LOTE N.2 DE LA MISMA URBANIZACION, EN EXTENSION DE 8.33 METROS; SUR, EN EXTENSION DE 8.33 METROS, CON LA CALLE 76; OESTE, CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR, EN EXTENSION DE 19.30 METROS; OCCIDENTE, CON PROPIEDAD DEL MISMO VENDEDOR, EN EXTENSION DE 19.30 METROS.

COMPLEMENTACION:

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 78 83 18 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 78 83-24 SAN JOSE

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-07-1950 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3100 del 22-05-1950 NOTARIA 2. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: PILONIETA MANUEL JOSE

A: ROJAS JOSE VIDAL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-11-1962 Radicación:

Doc: DECLARACIONES SN del 24-11-1962 JUZG.1.CIVIL DEL CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: ROJAS PUENTES JOSE VIDAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-04-1996 Radicación: 1996-33709

Doc: ESCRITURA 2712 del 10-12-1993 NOTARIA 46 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION ESTE Y OTRO

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

DE: ROJAS PUENTES JOSE VIDAL



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511143260124625244

Nro Matrícula: 50C-1294582

FOLIO CERRADO

Página 2

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 12:10:28 PM

**"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: BAUTISTA VDA. DE ROJAS OLIVA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-07-2022 Radicación: 2022-66124

Doc: OFICIO 1042 del 10-12-2020 JUZGADO SEPTIMO DE FAMILIA EN ORALIDAD DE BOGOTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE LA SUCESION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION 2020-0053-00

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

DE: BAUTISTA VIUDA DE ROJAS OLIVIA

CC# 20227397

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-03-2023 Radicación: 2023-25096

Doc: OFICIO 0204 del 21-03-2023 JUZGADO SEPTIMO DE FAMILIA EN ORALIDAD DE BOGOTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROCESO. 2020-0053-00

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

A: BAUTISTA VIUDA DE ROJAS OLIVIA

CC# 20227397 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-12-2024 Radicación: 2024-101988

Doc: ESCRITURA 8256 del 17-10-2024 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: BAUTISTA VIUDA DE ROJAS OLIVIA

CC# 20227397

A: GRUPO C.E. CONSTRUCTORA SAS

NIT# 9015374956 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-10-2025 Radicación: 2025-93712

Doc: ESCRITURA 1935 del 08-10-2025 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE ESTE Y OTRO

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

DE: GRUPO C.E. CONSTRUCTORA SAS

NIT# 9015374956 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

1 -> 2267964

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: 2511143260124625244

Nro Matrícula: 50C-1294582

#### FOLIO CERRADO

Página 3

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 12:10:28 PM

**"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 última 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.

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: C2004-8596

Fecha: 24-08-2004

ABOGADO.JSC/AUXDEL18. TC. C2004-8596.-

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

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

## CONTRATO DE COMPROVENTA INMUEBLE PROPIEDAD HORIZONTAL

Entre nosotros, EL VENDEDOR, EFRAÍN FORERO WALTEROS, identificado con cédula de ciudadanía número 19.402.109 expedida en Bogotá D.C., ciudadano Colombiano, residente en la ciudad de Bogotá, quien obra en calidad de Representante Legal Principal de la sociedad GRUPO CE CONSTRUCTORA S.A.S., legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas de fecha cinco (05) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cinco (05) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), bajo el número 02760017 del Libro IX, inscrita bajo el número 3451100 de fecha cinco (05) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021) con amplias facultades, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal de la misma, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con el presente documento público, quien en este contrato se denominará EL VENDEDOR, por una parte y [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED], expedida en [REDACTED], de estado civil [REDACTED], quien en adelante se denominará EL COMPRADOR, han celebrado un contrato de compraventa que contiene las siguientes cláusulas.

**Primera.- Objeto:** EL VENDEDOR, EFRAÍN FORERO WALTEROS, identificado con cédula de ciudadanía número 19.402.109 expedida en Bogotá D.C., ciudadano Colombiano, residente en la ciudad de Bogotá, quien obra en calidad de Representante Legal Principal de la sociedad GRUPO CE CONSTRUCTORA S.A.S., legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas de fecha cinco (05) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cinco (05) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), bajo el número 02760017 del Libro IX, inscrita bajo el número 3451100 de fecha cinco (05) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021) con amplias facultades, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal de la misma, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con el presente documento público, quien en este contrato se denominará EL VENDEDOR, por una parte y [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED], expedida en [REDACTED], de estado civil [REDACTED], quien en adelante se denominará EL COMPRADOR quien a su vez se obliga a comprar lo siguiente: Un apartamento [REDACTED], que forma parte del Proyecto MULTIFAMILIAR LOS SAUCES III, la copropiedad fue sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de las formalidades legales, cuyo reglamento de copropiedad, resolución aprobatoria del mismo y demás documentos fueron protocolizados mediante Escritura Pública número MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO (1935) de fecha OCHO (08) de OCTUBRE de Dos Mil Veinticinco (2025), otorgada en la Notaría Sexta (6a) del Círculo de Bogotá D.C. ubicado en la dirección [REDACTED], barrio [REDACTED], identificado con matrícula inmobiliaria número [REDACTED] de la oficina de registro de instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. y cedula catastral [REDACTED] su nivel es de [REDACTED] (+ [REDACTED] m), su altura libre es de [REDACTED] ( [REDACTED] m), su área privada total es de [REDACTED] ( [REDACTED] M2), de área de construida. COEFICIENTE de copropiedad sobre los bienes comunes de la edificación: [REDACTED] ( [REDACTED] %). **-LINDEROS: POR EL NORTE:** En línea recta con extensión de [REDACTED] ( [REDACTED] ); colindando con el aislamiento posterior contra el lote número [REDACTED] ( [REDACTED] ) de la misma manzana y urbanización. -----

**POR EL SUR:** En línea quebrada con extensión de [REDACTED] (83-18); colindando con el punto fijo de acceso a las demás unidad de vivienda y ductos centrales del edificio. -----

**POR EL ORIENTE:** En línea recta con extensión de [REDACTED] (83-18); colindando con parte del apartamento [REDACTED]. -----

**POR EL OCCIDENTE:** En línea recta con extensión de [REDACTED] (83-18); colindando con parte del apartamento [REDACTED]. -----

**POR EL NADIR:** Con el apartamento [REDACTED]. -----

**POR EL CENIT:** Con el apartamento [REDACTED]. -----

**DEPENDENCIAS:** En el tercer piso: Sala, comedor, cocina, ropa, dos alcobas y baño. -----

**Segunda.- Tradición:** El propietario adquirió por los comparecientes, así: 1-) Inicialmente los dos (2) lotes de terreno, por ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN de OLIVA BAUTISTA VIUDA DE ROJAS, mediante escritura pública número ocho mil doscientos cincuenta y seis (8256) del diecisiete (17) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá, debidamente inscritas a los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50C-1294582 / 50C-1287645, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y chips AAA0063AFEA / AAA0063AFDM. -----

Finalmente englobaron los dos (2) lotes, como consta en el anterior acto de este instrumento, de este instrumento, de Matrícula Inmobiliaria números 50c-1294582 / 50C-1287645.

1- Lote de terreno, marcada en su puerta de entrada con el número ochenta y tres dieciocho (83-18) de la calle setenta y ocho (78) de la ciudad de Bogotá, lote de terreno se denominó SAN JOSÉ que formó parte del lote número uno (1) de la manzana "W", del barrio de a Granja, globo de terreno con una extensión superficialia de aproximadamente ciento sesenta metros cuadrados (160.00 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

**POR EL NORTE:** Con el lote número dos (2) de la misma urbanización, en extensión de ocho metros con treinta y tres centímetros (8.33 mts); -----

**POR EL SUR:** En extensión de ocho metros con treinta y tres centímetros (8.33 mts), con la calle setenta y seis (76), hoy calle setenta y ocho (78); -----

**POR EL ORIENTE:** Con propiedad del vendedor, en extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts); y -----

**POR EL OCCIDENTE:** Con propiedad del mismo vendedor en extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts).

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1294582 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, cédula catastral 78 83 25. -----

2- Globo de terreno denominado SAN JOSÉ, marcada en su puerta de entrada con el número ochenta y tres-diez (83-10) de la calle setenta y ocho (78) de la ciudad de Bogotá, globo de terreno denominado "ENSUEÑO" O "SAN JOSÉ" y que forma parte del lote número uno (1) de la manzana "W", del barrio de la Granja, con una cabida superficialia de aproximadamente ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m2), lindando: -----

**POR EL NORTE:** Con el lote número dos (2), en extensión de ocho metros con treinta y tres centímetros (8.33 mts). -----

**POR EL SUR:** En extensión de ocho metros con treinta centímetros (8.30 mts), -----

linda con la calle setenta y seis (76) hoy calle setenta y ocho (78). -----  
 POR EL ORIENTE: Con propiedades que hoy son de Juan Ángel, en extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts). -----  
 POR EL OCCIDENTE: En extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts), con propiedad del mismo comprador, JOSÉ VIDAL ROJAS PUENTES.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1287645 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y la cédula catastral número 78 83 24. -----

**Tercera. - Precio:** El precio de venta prometido del Apartamento [REDACTED], es la suma de [REDACTED] MILLONES DE PESOS M/CTE (\$[REDACTED]), que el promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor de la siguiente manera:

1. La suma de [REDACTED] MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$[REDACTED]) en [REDACTED] a la firma de la presente promesa de Compraventa, que corresponde a las arras del negocio.
2. El saldo o sea la suma de [REDACTED] MILLONES DE PESOS M/CTE (\$[REDACTED]), valor que se cancelará el día [REDACTED] del mes [REDACTED] de 2026, [REDACTED] a la firma de la escritura en la Notaría [REDACTED] del Círculo de Bogotá, en el transcurso del día.

**Cuarta. -Prorroga:** El plazo para la celebración del contrato prometido podrá prorrogarse, de común acuerdo por las partes, el cual deberá constar por escrito a través de otro sí.

**Quinta. - Entrega:** El otorgamiento de la escritura pública a través de la cual se dé cumplimiento a esta promesa será el día [REDACTED] del mes [REDACTED] de 2026, [REDACTED] a la firma de la escritura en la Notaría [REDACTED] del Círculo de Bogotá en el transcurso del día., la entrega correspondiente del bien inmueble junto con el parqueadero con uso exclusivo y depósito demarcados, contenida en esta promesa de compraventa será el día posterior a la firma de la Escritura Pública el día [REDACTED] (□) en horas de la mañana, y cuando el Promitente Comprador se encuentre a paz y salvo y cancelado en su totalidad el valor acordado en la Cláusula Tercera. El promitente Vendedor se obliga frente al promitente Comprador a: a) Entregar el inmueble al promitente Comprador libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. b) En paz y a salvo por concepto de servicios públicos del inmueble y en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden, y c) Salir al saneamiento por evicción de la venta del inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá al Promitente Comprador, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al promitente Comprador. La entrega del inmueble se realizará cinco días (05) hábiles después de firmada la correspondiente escritura Pública. d) Si por razones justificadas en los eventos de fuerza mayor y caso fortuito, las partes no pueden dar cumplimiento con dicha fecha, de la entrega del inmueble, se tendrá que otorgar como máximo dentro de los ocho (8) días calendario, siguientes a la fecha pactada inicialmente. d) Si por razones justificadas en los eventos de fuerza mayor y caso fortuito, las partes no pueden dar cumplimiento con dicha

fecha, de la entrega del inmueble, se tendrá que otorgar como máximo dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha pactada inicialmente. **PARAGRAFO. 1**

– Las áreas de uso y goce común deberán entregarse de conformidad con lo establecido en el *Artículo 24 de la Ley 675 de 2001*, el cual indica: "Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de usos y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

**PARAGRAFO 2º.** Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. **PARÁGRAFO 3º.** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal".

**PARAGRAFO 4:** El inmueble en mención se entrega con los servicios públicos definitivos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural conforme a lo preceptuado en el art. 10 ley 66 de 1968. Cancelados por el Promitente Vendedor hasta que se entregan debidamente instalados con los medidores, con el pago de gastos y en pleno funcionamiento y a paz y salvo. **PARAGRAFO 5:** Es obligación del PROMITENTE VENDEDOR, efectuar los trámites correspondientes ante la Unidad Administrativa especial de Catastro Distrital, para la inscripción del desenglobe de los inmuebles de P.H. correspondiente.

**SEXTA. - Merito ejecutivo:** Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas.

**SÉPTIMA. - Cesión:** Las partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por lo tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

**OCTAVA - GARANTIA.** – EL VENDEDOR transfiere el inmueble a partir del otorgamiento de la Escritura Pública el día [REDACTED] del mes [REDACTED] de 2026, [REDACTED] a la firma de la escritura en la Notaría [REDACTED] del Círculo de Bogotá en el transcurso del día, y la entrega del bien inmueble en mención en esta Promesa de Compraventa posterior a la firma de la Escritura Pública el día [REDACTED] ([REDACTED]) en horas de la mañana 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 1480 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.*

**NOVENA. -** El término para la firma de la escritura pública o documento que por la ley se requiera para el perfeccionamiento de la presente promesa de compraventa se fija para el día [REDACTED] del mes [REDACTED] de 2026, [REDACTED] a la firma de la

escritura en la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de Bogotá en el transcurso del día, una vez se haya cumplido con todos los requisitos y condiciones estipuladas en el contrato.

**DÉCIMA. - CLAUSULA PENAL POR INCUMPLIMIENTO.** - En caso de incumplimiento por alguna de las partes COMPRADOR o EL VENDEDOR, el que incumpliere pagará al otro la suma de \_\_\_\_\_ PESOS M/CTE (\$\_\_\_\_\_).

**DÉCIMA PRIMERA.** - Así mismo, después de hacerse efectiva dicha sanción al comprador, los vendedores devolverán los saldos que quedaren por la venta, dentro de los treinta días siguientes a la resolución del contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA - GASTOS.** - Los gastos de este documento, los de autenticación, perfeccionamiento, los notariales por otorgamiento de escritura pública, serán cancelados por AMBAS PARTES POR IGUAL, los gastos de retención en la fuente, serán cancelados por EL VENDEDOR. Los gastos de registro y beneficencia serán cancelados por EL COMPRADOR.

**DÉCIMA TERCERA** -La entrega de las unidades inmobiliarias se hará con la instalación definitiva de los servicios públicos conforme al artículo 10 de la ley 66 de 1968.

**DÉCIMA CUARTA-** Las áreas de uso y goce común deberán entregarse de conformidad con lo establecido en el *Artículo 24 de la Ley 675 de 2001*, el cual indica: *"Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de usos y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. PARÁGRAFO 1º. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. PARÁGRAFO 2º. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal"*.

**DÉCIMA QUINTA.** -La radicación de documentos se efectúa ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de La Secretaría del Hábitat, así como el constructor, quien se encuentra sometido al control de ésta. Radicación de documentos número \_\_\_\_\_ con fecha \_\_\_\_\_, de conformidad con el *Artículo 185 del Decreto 019 de 2012*, el *Decreto reglamentario 2180 de 2006* y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten. Cuenta con Licencia de Construcción según Acto Administrativo No. 11001-5-25-2097 de fecha ejecutoría 29 de Agosto de 2025 de la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C.

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad de Bogotá, D.C a los  
[ ] ( ) días del mes de [ ] de [ ], en dos (2) ejemplares del  
mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

***El Promitente Vendedor,***

---

***EFRAÍN FORERO WALTEROS***  
***C.C. No. 19.402.109 expedida en Bogotá D.C.***  
***REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA***  
***GRUPO C.E. CONSTRUCTORA S.A.S.***  
***NIT.: 901.537.495-6***  
***Dirección de Notificación:***

***El Promitente Comprador,***

---

***Nombre:***  
***C.C. No.:***  
***DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN:***

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**DE FECHA: VEINTIOCHO (28) DE FEBRERO  
DE DOS MIL VEINTISEIS (2026) -----  
OTORGADA EN LA NOTARIA XXXXXXXXX  
(XX) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.-----  
HOJA DE CALIFICACION  
DATOS DE LA ESCRITURA**

**NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: \_\_\_\_\_**

**CODIGO(S): 735 COMPRAVENTA \_\_\_\_\_**

**AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: SI () NO (X) \_\_\_\_\_**

**CUANTIA DEL (DE LOS) ACTO (S): \_\_\_\_\_**

**VALOR DE LA VENTA: \$XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE.**

**UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO: (X) RURAL () \_\_\_\_\_**

**APARTAMENTO NÚMERO XXXXXXX (XXX) DEL PROYECTO "MULTIFAMILIAR LOS  
SAUCES III", DISTINGUIDO CON LA NOMENCLATURA URBANA NÚMERO 83-18 / 10  
de la Calle 78 -----**

**MATRICULA INMOBILIARIA: XXX-XXXXXX -----**

**CEDULA CATASTRAL: XXX XXX XXX-----**

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: -----**

**VENDEDOR (A) (ES): -----**

**EFRAÍN FORERO WALTEROS**

**C.C. No. 19.402.109 expedida en Bogotá D.C.**

***REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA***

**GRUPO C.E. CONSTRUCTORA S.A.S.**

**NIT.: 901.537.495-6**

**COMPRADOR (A) (ES): -----**

**XXXXXXXXXXXXXX -----**

**C.C. N° XXXXXXXXXX EXPEDIDA EN XXXXXXXX -----**

**En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en la Notaria SESENTA Y SIETE (67) del Círculo de Bogotá, D.C., cuyo Notario es el Doctor ALAIN DUPORT JARAMILLO, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----**

**COMPARCIERON -----**

**Primera.- Objeto: EL VENDEDOR, EFRAÍN FORERO WALTEROS, identificado con cédula de ciudadanía número 19.402.109 expedida en Bogotá D.C., ciudadano Colombiano, residente en la ciudad de Bogotá, quien obra en calidad de Representante Legal Principal de la sociedad GRUPO CE CONSTRUCTORA S.A.S., legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas de fecha cinco (05) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cinco (05) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), bajo el número 02760017 del Libro IX, inscrita bajo el número 3451100 de fecha cinco (05) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021) con amplias facultades, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal de la misma, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con el presente documento público, quien para todos los efectos del presente contrato se denominará la **PARTE VENDEDORA**, de una parte, y por otra parte XXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXX, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, identificado con las cedulas de ciudadanía números XXXXXX expedida en XXXXX y XXXXXX expedida en**

XXXXX, de estado civil XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quien (es) obra (n) en nombre propio y para todos los efectos se denominan la **PARTE COMPRADORA**, y manifestaron:

**PRIMERO.** Que por medio de la presente escritura LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta real y efectiva a favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y la posesión que tiene sobre los bienes inmuebles que a continuación se describen: -----

APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXXXXXXXX (XXX) -----

Con la siguiente nomenclatura: Calle 78 # 83-18 / 10, APTO XXX -----

ÁREA CONSTRUÍDA DE LA VIVIENDA: XX.XX metros cuadrados. -----

ÁREA PRIVADA DE LA VIVIENDA: XX.XX metros cuadrados. Le corresponde un Coeficiente de Copropiedad de XXXXXXXX XXXXXX (XXX%) en el valor del inmueble de los siguientes: -----

**LINDEROS: POR EL NORTE:** En línea recta con extensión de siete metros cuarenta y un centímetros (7.41 mts); colindando con el aislamiento posterior contra el lote número dos (2) de la misma manzana y urbanización. -----

**POR EL SUR:** En línea quebrada con extensión de siete metros cuarenta y un centímetros (7.41 mts); colindando con el punto fijo de acceso a las demás unidades de vivienda y ductos centrales del edificio. -----

**POR EL ORIENTE:** En línea recta con extensión de seis metros cincuenta y nueve centímetros (6.59 mts); colindando con parte del apartamento XXX. -----

**POR EL OCCIDENTE:** En línea recta con extensión de seis metros cincuenta y nueve centímetros (6.59 mts); colindando con parte del apartamento XXX. -----

**Por el NADIR:** Con el apartamento XXX. -----

**Por el CENIT:** Con el apartamento XXX. -----

**DEPENDENCIAS:** En el tercer piso: Sala, comedor, cocina, ropa, dos alcobas y baño. -----

“MULTIFAMILIAR LOS SAUCES III”, FUE SOMETIDÓ AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO (1935) DE FECHA OCHO (08) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025). OTORGADA EN LA NOTARIA SEXTA (6a) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C, debidamente inscritas en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**SEGUNDA.- Tradición:** El propietario adquirió por los comparecientes, así: 1-) Inicialmente los dos (2) lotes de terreno, por ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN de OLIVA BAUTISTA VIUDA DE ROJAS, mediante escritura pública número ocho mil doscientos cincuenta y seis (8256) del diecisiete (17) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá, debidamente inscritas a los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50C-1294582 / 50C-1287645, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y chips AAA0063AFEA / AAA0063AFDM. -----

Finalmente englobaron los dos (2) lotes, como consta en el anterior acto de este instrumento, de este instrumento, de Matrícula Inmobiliaria números 50c-1294582 / 50C-1287645.

- 1- Lote de terreno, marcada en su puerta de entrada con el número ochenta y tres dieciocho (83-18) de la calle setenta y ocho (78) de la ciudad de Bogotá, lote de terreno se denominó SAN JOSÉ que formó parte del lote número uno (1) de la manzana “W”, del barrio de a Granja, globo de terreno con una

extensión superficialia de aproximadamente ciento sesenta metros cuadrados (160.00 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: -----  
POR EL NORTE: Con el lote número dos (2) de la misma urbanización, en extensión de ocho metros con treinta y tres centímetros (8.33 mts); -----  
POR EL SUR: En extensión de ocho metros con treinta y tres centímetros (8.33 mts), con la calle setenta y seis (76), hoy calle setenta y ocho (78); -----  
POR EL ORIENTE: Con propiedad del vendedor, en extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts); y -----  
POR EL OCCIDENTE: Con propiedad del mismo vendedor en extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts).

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1294582 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, cédula catastral 78 83 25. -----

2- Globo de terreno denominado SAN JOSÉ, marcada en su puerta de entrada con el número ochenta y tres-diez (83-10) de la calle setenta y ocho (78) de la ciudad de Bogotá, globo de terreno denominado "ENSUEÑO" O "SAN JOSÉ" y que forma parte del lote número uno (1) de la manzana "W", del barrio de la Granja, con una cabida superficialia de aproximadamente ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m2), lindando: -----  
POR EL NORTE: Con el lote número dos (2), en extensión de ocho metros con treinta y tres centímetros (8.33 mts). -----  
POR EL SUR: En extensión de ocho metros con treinta centímetros (8.30 mts), linda con la calle setenta y seis (76) hoy calle setenta y ocho (78). -----  
POR EL ORIENTE: Con propiedades que hoy son de Juan Ángel, en extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts). -----  
POR EL OCCIDENTE: En extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts), con propiedad del mismo comprador, JOSÉ VIDAL ROJAS PUENTES.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1287645 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y la cédula catastral número 78 83 24. -----

**TERCERO.** - El precio de la venta fue acordado por las partes, que por este instrumento se transfiere asciende a la cantidad de XXXXXXXXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX.XXX.XXX), que serán cancelados por LA PARTE COMPRADORA A LA PARTE VENDEDORA en la fecha de la firma de la escritura pública.

PARÁGRAFO 1: No obstante, la forma de pago pactada las partes de común acuerdo y expresamente renuncia a la condición resolutoria derivada del acuerdo y expresamente renuncian a la condición resolutoria derivada del presente contrato y en consecuencia en la Escritura Pública que lo perfeccione, lo otorgarán firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO 2: Las partes contratantes declaran que tanto el origen del bien que se enajena, con los dineros o recursos con los que se paga el precio, fueron obtenidos como resultado del ejercicio de actividades licitas. -----

**CUARTO.** - Que LA PARTE VENDEDORA adquirió inicialmente mediante escritura pública de Adjudicación en sucesión número OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (8256) de fecha Diecisiete (17) de Octubre del año dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., posterior se realizó el englobe debidamente registradas a los folios de matrículas inmobiliarias 50C-

20

1294582 y 50C-1287645. Y POSTERIORMENTE PROTOCOLIZÓ EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, TAL COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO (1935) DE FECHA OCHO (08) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025). OTORGADA EN LA NOTARIA SEXTA (6a) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C, CORRESPONDIENDOLE AL INMUEBLE OBJETO DE ESTA VENTA EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NUMERO 50C-2267964.

**QUINTO.** -Que lo que es materia de esta venta se encuentra libre de patrimonio de familia, hipotecas, embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio. Censos, anticresis, pero que en todo caso se compromete al saneamiento de lo vendido conforme a la ley. PARAGRAFO. 1.- Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como portería, salón comunal, zonas verdes y los parqueaderos de visitantes entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, que quede a cargo del Edificio, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y se entregarán de conformidad con lo establecido en el *Artículo 24 de la Ley 675 de 2001*. PARAGRAFO 2.- Es obligación del PROMETIENTE VENDEDOR efectuar los trámites correspondientes ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para la inscripción del desenglobe de los inmuebles del P.H Correspondiente. PÁRAGRAFO 3: Los parqueaderos se asignan cada 6 meses según decisión de Asamblea. PÁRAGRAFO 4: Si por razones justificadas en los eventos de fuerza mayor y caso fortuito, las partes no pueden dar cumplimiento con dicha fecha, de la entrega del inmueble, se tendrá que otorgar como máximo dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha pactada inicialmente.

**SEXTO.** -Que lo que se transfiere en venta por este contrato lo declara LA PARTE VENDEDORA a paz y salvo por concepto de tasas, valorizaciones, contribuciones por servicios municipales y los que por algún motivo no se hubieren cancelado correrán por cuenta de LA PARTE VENDEDORA, siempre que su liquidación sea anterior a la fecha de otorgamiento de este instrumento. -----

**SÉPTIMO.** -Que LA PARTE VENDEDORA se obliga al saneamiento por evicción de lo aquí vendido y a responder por cualquier gravamen y acción que resultare contra el derecho que transfiere y que responderá por cualquier vicio redhibitorio u oculto del bien vendido. -----

**OCTAVO.** - Que LA PARTE VENDEDORA a la firma de la presente escritura el día veintiocho (28) de febrero del año dos mil veintiséis (2026) hace entrega real y material del bien inmueble junto con el con el parqueadero debidamente demarcado el día primero (1º) de marzo del año 2026, en el transcurso del día, y el Prometiente comprador se encuentra a PAZ Y SALVO por todo concepto, objeto de la presente compraventa a LA PARTE COMPRADORA en la dirección del inmueble objeto de venta mediante un acta general de recibo. Los promitentes vendedores con las garantías legales que comprende la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el *Artículo 8 de la Ley 1480 de 2011*. Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año. -----

**NOVENO.** -Que los gastos de Escrituración que se generan correrán por partes iguales, los de retención en la fuente por parte de LA PARTE VENDEDORA y los de Registro y Beneficencia a cargo de LA PARTE COMPRADORA, Así mismo el

PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a cancelar el impuesto predial y una posible valorización hasta antes de la firma de la presente escritura pública. -----

**DÉCIMA.** - LA PARTE VENDEDORA igualmente, entrega a paz y salvo lo que es objeto de la venta por concepto de servicios públicos definitivos de agua y alcantarillado, energía eléctrica y gas natural conforme a lo preceptuado en el *Artículo 10 ley 66 de 1968.* -----

Presente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXXXXX, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, identificado con las cedulas de ciudadanía números XXXXXX expedida en Bogotá, y XXXXXXX expedida en Bogotá, de estado civil casados entre sí con sociedad conyugal vigente, y dijeron: -----

Que acepta (n) la venta que a su favor se le (s) hace mediante esta escritura y todas las demás estipulaciones contenidas en la misma. -a) Que recibe (n) el (los) inmueble(s) objeto de esta escritura de venta a entera satisfacción. b) Que conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal, al cual se encuentra sometido al inmueble objeto del presente contrato. -----

**DECIMA PRIMERA. - GARANTIA.** - EL VENDEDOR transfiere el inmueble 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 1480 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.*

**DÉCIMA SEGUNDA:** La radicación de documentos se efectúa ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de La Secretaría del Hábitat, así como el constructor, quien se encuentra sometido al control de esta. Radicación de documentos número [REDACTED] y con fecha [REDACTED], de conformidad con el *Artículo 185 del Decreto 019 de 2012*, el *Decreto reglamentario 2180 de 2006* y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten. Cuenta con Acto Administrativo número 11001-5-25-2097 de fecha ejecutoría 29 de Agosto de 2025 de la Curaduría Urbana No. 5. -----

HASTA AQUÍ LA MINUTA

INDAGACION LEY 258 DE 1996

Indagado LA PARTE VENDEDORA por el suscrito Notario, manifiesta bajo la gravedad del juramento que su estado civil casado con sociedad conyugal vigente y que el bien inmueble que transfiere no se encuentra afectado a vivienda familiar. -----

Indagado LA PARTE COMPRADORA por el suscrito Notario, manifiesta bajo la gravedad del juramento que su estado civil son casados entre sí con sociedad conyugal vigente y que el inmueble objeto de esta compraventa SI queda afectado a vivienda familiar, (Ley doscientos cincuenta y ocho (258) de mil novecientos noventa y seis (1.996); reformada por la ley ochocientos cincuenta y cuatro (854) de fecha veinticinco (25) de noviembre del dos mil tres (2003) por medio de la cual se modifica el artículo primero (1º). Y el parágrafo segundo (2º) del artículo cuatro (4º).

CONSTANCIAS NOTARIALES: (Artículo 9º Decreto Ley 960 de 1.970)

El Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. (ARTS.

35 y 102 del decreto Ley 960 de 1.970): Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tiene (n) de leer la totalidad de su texto. En consecuencia, el (la) notario (a) no asume responsabilidad alguna por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario (a). En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervienen en la inicial y sufragada por los mismos -----

Para dar cumplimiento al Decreto ochocientos siete (807) del diecisiete (17) de diciembre de mil novecientos noventa y tres (1.993), LA PARTE VENDEDORA presenta los siguientes comprobantes fiscales, cuyos recibos son aceptados por LA PARTE COMPRADORA: -----

#### COMPROBANTES FISCALES

1-FORMULARIO PARA DECLARACION SUGERIDA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2026. APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXXXXXX (XXXX)

FORMULARIO Nº.

DIRECCION: Calle 78 # 83 – 18 / 10, APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXXXXXX

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-XXXXXX

CONTRIBUYENTE:

AVALUO: \$

RECIBIDO CON PAGO EL

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL Nº

DE FECHA DE 2026.

- VALIDO HASTA EL 2026 -----

#### PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION

Manifiestan los contratantes que no existen Administración en el Conjunto Residencial donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de este contrato por tal razón no presenta PAZ Y SALVO de que trata el *Art. 29 de la Ley 675 del 2001* por sustracción de materia pero que responderán solidariamente por las deudas que puedan existir para con la propiedad.

#### RETENCIÓN EN LA FUENTE

De conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Tributario, el bien inmueble objeto de esta venta está sujeto a retención en la fuente por renta de uno por ciento (1%) sobre el valor de la venta, en consecuencia, el enajenante por ser persona natural cancela la suma de \$ XXXXXXXXXXXX

El Notario SESENTA Y SIETE (67) del círculo de Bogotá D.C., hace constar que ha expedido un certificado de retención correspondiente, para los trámites a que haya lugar ante la Dirección de Impuestos y Aduanas nacionales y para ser tenidos en cuenta para la prestación de la Declaración de renta del Enajenante. -----

#### IMPUESTO DE IVA

De conformidad con lo dispuesto en el estatuto Tributario, por el otorgamiento de la presente escritura se cancela la suma de \$ [REDACTED], por concepto de Impuesto a las ventas a la tarifa del diecinueve por ciento (19%) sobre los derechos notariales. -----

**NOTAS DE ADVENTENCIA**

PRIMERA. - Se advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la oficina de Registro de Instrumentos públicos correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo. -----

SEGUNDA. -Se advierte a los otorgantes, que son responsables legalmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. -----

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN**

Leído el presente instrumento público por los otorgantes y advertidos de las formalidades legales de su registro dentro de los términos y tiempos establecidos, estuvieron de acuerdo con él, lo revisaron y concuerdan con todo lo acordado por ellos y así lo aceptan y de tal forma, lo firman junto conmigo el Notario que de lo expuesto anterior doy fe y por ello lo autorizo. -----

El presente instrumento público se contiene en las hojas de papel notarial números:

**ESTA HOJA HACE PARTE DEL ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**DE FECHA: [REDACTED] DE DOS MIL VEINTISEIS (2026). -  
OTORGADA EN LA NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.-**

<b>ESCRITURACIÓN</b>									
RECIBIDÓ _____	RADICÓ _____								
DIGITÓ _____	Vo.Bo. _____								
IDENTIFICÓ _____	HUELLAS/FOTO P.C. _____								
LIQUIDÓ 1 _____	LIQUIDÓ 2 _____								
REV/LEGAL _____	CERRÓ _____								
ORGANIZÓ _____									
<table border="1"> <tr> <td>Derechos notariales</td> <td>\$</td> </tr> <tr> <td>Superintendencia de Notariado y Registro</td> <td>\$</td> </tr> <tr> <td>Cuenta especial para el Notario</td> <td>\$</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>\$</td> </tr> </table>		Derechos notariales	\$	Superintendencia de Notariado y Registro	\$	Cuenta especial para el Notario	\$	Total	\$
Derechos notariales	\$								
Superintendencia de Notariado y Registro	\$								
Cuenta especial para el Notario	\$								
Total	\$								

***El Promitente Vendedor,***

***EFRAÍN FORERO WALTEROS***

***C.C. No. 19.402.109 expedida en Bogotá D.C.***

***REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA***

***GRUPO C.E. CONSTRUCTORA S.A.S.***

***NIT.: 901.537.495-6***

***Dirección de Notificación:***

ESTA HOJA HACE PARTE DEL ESCRITURA  
PÚBLICA NÚMERO:  
DE FECHA: VEINTIOCHO (28) DE FEBRERO DE  
DOS MIL VEINTISEIS (2026). —OTORGADA EN LA  
NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) DEL CÍRCULO DE  
BOGOTÁ, D.C.-----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. #

TEL. #

ESTADO CIVIL:

DIRECCIÓN:

PROFESIÓN:

**NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.**

**ELABORÓ, - XXXX**

## CONTRATO DE COMPROVENTA INMUEBLE VIS PROPIEDAD HORIZONTAL

Entre nosotros, EL VENDEDOR, EFRAÍN FORERO WALTEROS, identificado con cédula de ciudadanía número 19.402.109 expedida en Bogotá D.C., ciudadano Colombiano, residente en la ciudad de Bogotá, quien obra en calidad de Representante Legal Principal de la sociedad GRUPO CE CONSTRUCTORA S.A.S., legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas de fecha cinco (05) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cinco (05) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), bajo el número 02760017 del Libro IX, inscrita bajo el número 3451100 de fecha cinco (05) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021) con amplias facultades, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal de la misma, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con el presente documento público, quien en adelante en este contrato se denominará EL VENDEDOR, por una parte y [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED], expedida en [REDACTED], de estado civil [REDACTED], quien en adelante se denominará EL COMPRADOR, han celebrado un contrato de compraventa que contiene las siguientes cláusulas.

**Primera.- Objeto:** EL VENDEDOR, EFRAÍN FORERO WALTEROS, identificado con cédula de ciudadanía número 19.402.109 expedida en Bogotá D.C., ciudadano Colombiano, residente en la ciudad de Bogotá, quien obra en calidad de Representante Legal Principal de la sociedad GRUPO CE CONSTRUCTORA S.A.S., legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas de fecha cinco (05) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cinco (05) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), bajo el número 02760017 del Libro IX, inscrita bajo el número 3451100 de fecha cinco (05) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021) con amplias facultades, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal de la misma, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con el presente documento público, quien en adelante en este contrato se denominará EL VENDEDOR, por una parte y [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED], expedida en [REDACTED], de estado civil [REDACTED], [REDACTED], quien en adelante se denominará EL COMPRADOR, quien a su vez se obliga a comprar lo siguiente: Un apartamento [REDACTED], que forma parte del MULTIFAMILIAR LOS SAUCES III, la copropiedad fue sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de las formalidades legales, cuyo reglamento de copropiedad, resolución aprobatoria del mismo y demás documentos fueron protocolizados mediante Escritura Pública número MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO (1935) de fecha ocho (08) de octubre de DOS MIL VEINTICINCO (2.025), otorgada en la Notaría Sexta (6a) del Círculo de Bogotá D.C. ubicado en la dirección [REDACTED], barrio [REDACTED] identificado con matrícula inmobiliaria número [REDACTED] de la oficina de registro de instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. y cedula catastral [REDACTED] su nivel es de [REDACTED] (± [REDACTED] m), su altura libre es de [REDACTED] ([REDACTED] m), su área privada total es de [REDACTED] ([REDACTED] M2), de área de construida. LINDEROS: POR EL NORTE: En línea recta con extensión de

[ ] ( [ ] ), colindando con el aislamiento posterior contra el lote número dos (2) de la misma manzana y urbanización. -----

**POR EL SUR:** En línea quebrada con extensión de [ ] ( [ ] ); colindando con parte del [ ] ( [ ] ). -----

**POR EL ORIENTE:** En línea recta con extensión de [ ] ( [ ] ); colindando con parte de propiedad del vendedor (sic) mismo predio denominado según plano urbanístico E 9/4 denominado como lote 1-1. -----

**POR EL OCCIDENTE:** En línea quebrada con extensión de [ ] ( [ ] ); colindando con parte del [ ] ( [ ] ). -----

**POR EL NADIR:** Con el apartamento [ ]. -----

**POR EL CENIT:** Con el apartamento [ ]. -----

**DEPENDENCIAS:** [ ]  
[ ]. -----

**Segunda.- Tradición:** El propietario adquirió por los comparecientes, así: 1-) Inicialmente los dos (2) lotes de terreno, por ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN de OLIVA BAUTISTA VIUDA DE ROJAS, mediante escritura pública número ocho mil doscientos cincuenta y seis (8256) del diecisiete (17) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá, debidamente inscritas a los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50C-1294582 / 50C-1287645, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y chips AAA0063AFEA / AAA0063AFDM. -----

Finalmente englobaron los dos (2) lotes, como consta en el anterior acto de este instrumento, de este instrumento, de Matrícula Inmobiliaria números 50c-1294582 / 50C-1287645.

1- Lote de terreno, marcada en su puerta de entrada con el número ochenta y tres dieciocho (83-18) de la calle setenta y ocho (78) de la ciudad de Bogotá, lote de terreno se denominó SAN JOSÉ que formó parte del lote número uno (1) de la manzana "W", del barrio de a Granja, globo de terreno con una extensión superficialia de aproximadamente ciento sesenta metros cuadrados (160.00 M<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

**POR EL NORTE:** Con el lote número dos (2) de la misma urbanización, en extensión de ocho metros con treinta y tres centímetros (8.33 mts); -----

**POR EL SUR:** En extensión de ocho metros con treinta y tres centímetros (8.33 mts), con la calle setenta y seis (76), hoy calle setenta y ocho (78); -----

**POR EL ORIENTE:** Con propiedad del vendedor, en extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts); y -----

**POR EL OCCIDENTE:** Con propiedad del mismo vendedor en extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts). -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1294582 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, cédula catastral 78 83 25. -----

2- Globo de terreno denominado SAN JOSÉ, marcada en su puerta de entrada con el número ochenta y tres-diez (83-10) de la calle setenta y ocho (78) de la ciudad de Bogotá, globo de terreno denominado "ENSUEÑO" O "SAN

JOSÉ" y que forma parte del lote número uno (1) de la manzana "W", del barrio de la Granja, con una cabida superficiaria de aproximadamente ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m<sup>2</sup>), lindando: -----

POR EL NORTE: Con el lote número dos (2), en extensión de ocho metros con treinta y tres centímetros (8.33 mts). -----

POR EL SUR: En extensión de ocho metros con treinta centímetros (8.30 mts), linda con la calle setenta y seis (76) hoy calle setenta y ocho (78). -----

POR EL ORIENTE: Con propiedades que hoy son de Juan Ángel, en extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts). -----

POR EL OCCIDENTE: En extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts), con propiedad del mismo comprador, JOSÉ VIDAL ROJAS PUENTES.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1287645 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y la cédula catastral número 78 83 24. -----

**Tercera. - Precio:** El precio de venta prometido del Apartamento [REDACTED], es la suma de [REDACTED] MILLONES DE PESOS M/CTE (\$[REDACTED]), que el Comprador pagará al Vendedor de la siguiente manera:

1. La suma de [REDACTED] MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$[REDACTED]) en [REDACTED] a la firma de la presente promesa de Compraventa, que corresponde a las arras del negocio.
2. El saldo o sea la suma de [REDACTED] MILLONES DE PESOS M/CTE (\$[REDACTED]), valor que se cancelará [REDACTED] a la firma de la escritura.

**Cuarta. -Aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda (Ley 1537 de 2012):** Artículo 21. El artículo 8º de la Ley 3<sup>a</sup> de 1991 quedará así:

Artículo 8º. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente.

La prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia

para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

Parágrafo 1º. La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el presente artículo se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Parágrafo 2º. Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000.

**Quinta. -Prorroga:** El plazo para la celebración del contrato prometido podrá prorrogarse, de común acuerdo por las partes, el cual deberá constar por escrito a través de otro sí. ----

**Sexta. - Entrega:** En la fecha de otorgamiento de la escritura pública a través de la cual se dé cumplimiento a esta promesa, el Vendedor se obliga frente al Comprador a: a) Entregar el inmueble al Comprador libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. b) En paz y a salvo por concepto de servicios públicos del inmueble y en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden, y c) Salir al saneamiento de la venta del inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá al Comprador, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al Comprador. La entrega del inmueble se realizará cinco días (05) hábiles después de firmada la correspondiente escritura Pública. d) Si por razones justificadas en los eventos de fuerza mayor y caso fortuito, las partes no pueden dar cumplimiento con dicha fecha, de la entrega del inmueble, se tendrá que otorgar como máximo dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha pactada inicialmente. **PARAGRAFO. 1** – Las áreas de uso y goce común deberán entregarse de conformidad con lo establecido en el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual indica: "Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: 1. El nombre e identificación del propietario. 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto. 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los

ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios". PARAGRAFO 1º. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. PARÁGRAFO 2º: Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal". PARAGRAFO 3: El inmueble en mención se entrega con los servicios públicos definitivos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural conforme a lo preceptuado en el art. 10 ley 66 de 1968. Cancelados por el Promitente Vendedor hasta que se entregan debidamente instalados con los medidores, con el pago de gastos y en pleno funcionamiento y a paz y salvo. PARAGRAFO 4: Es obligación del PROMITENTE VENDEDOR, efectuar los trámites correspondientes ante la Unidad Administrativa especial de Catastro Distrital, para la inscripción del desenglobe de los inmuebles de P.H. correspondiente.

ARTÍCULO 37 de la Ley 675 de 2001. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

**Séptima. - Merito ejecutivo:** Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas. -----

**Octava. - Cesión:** Las partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contraviniere esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por lo tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte. -----

**Novena - GARANTIA.** – EL VENDEDOR transfiere el inmueble 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 1480 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". -----

**Décima. -** El termino para la firma de la escritura pública o documento que por la ley se requiera para el perfeccionamiento de la presente promesa de compraventa, se contará a partir de la presente Promesa de compraventa 30 días hábiles, es decir se fija para el día veintiocho (28) de Febrero de 2026 en la Notaría [REDACTED] del Círculo de Bogotá a las [REDACTED] horas, una vez se haya cumplido con todos los requisitos y condiciones estipuladas en el contrato. -----

**Décima Primera. - CLAUSULA PENAL POR INCUMPLIMIENTO.** - En caso de incumplimiento por alguna de las partes COMPRADOR o EL VENDEDOR, el que incumpliere pagará al otro la suma de [REDACTED] PESOS M/CTE (\$[REDACTED]). Así mismo, después de hacerse efectiva dicha sanción al comprador, los vendedores devolverán los saldos que quedaren por la venta, dentro de los treinta días siguientes a la resolución del contrato. -----

**Décima Segunda. -** EL VENDEDOR transfiere el inmueble 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 1480 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". -----

**Décima Tercera** - La radicación de documentos se efectúa ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de La Secretaría del Hábitat, así como el constructor, quien se encuentra sometido al control de ésta. Radicación de documentos número [REDACTED] con fecha [REDACTED] de conformidad con el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten. Cuenta con Licencia de Construcción según Acto Administrativo No. 11001-5-25-2097 de fecha ejecutoría 29 de Agosto de 2025 de la Curaduría Urbana No. 5. -----

**Décima Cuarta** -La entrega de las unidades inmobiliarias se hará con la instalación definitiva de los servicios públicos conforme al artículo 10 de la ley 66 de 1968. -----

**Décima Quinta** Las áreas de uso y goce común deberán entregarse de conformidad con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual indica: "Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de usos y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. **PARÁGRAFO 1º.** Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. **PARÁGRAFO 2º.** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal".

**Décima Sexta. - GASTOS.** - Los gastos de este documento, los de autenticación, perfeccionamiento, los notariales por otorgamiento de escritura pública, serán cancelados por AMBAS PARTES POR IGUAL, los gastos de retención en la fuente,

serán cancelados por EL VENDEDOR. Los gastos de registro y beneficencia serán cancelados por EL COMPRADOR.

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad de Bogotá, D.C a los  
[ ] ( ) días del mes de [ ] de [ ], en dos (2) ejemplares del  
mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

**El Vendedor,**

---

**EFRAÍN FORERO WALTEROS**  
C.C. No. 19.402.109 expedida en Bogotá D.C.  
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA  
GRUPO C.E. CONSTRUCTORA S.A.S.  
NIT.: 901.537.495-6  
Dirección de Notificación:

**El Comprador,**

---

**Nombre:**  
C.C No. De  
**DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN:**

## ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA: VEINTIOCHO (28) DE FEBRERO DE  
 DOS MIL VEINTISEIS (2026) -----  
 OTORGADA EN LA NOTARIA XXXXXXXXX (XX)  
 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.-----  
 HOJA DE CALIFICACION  
 DATOS DE LA ESCRITURA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: \_\_\_\_\_

CODIGO(S): 735 COMPRAVENTA \_\_\_\_\_

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: SI (X) NO () \_\_\_\_\_

CUANTIA DEL (DE LOS) ACTO (S): \_\_\_\_\_

VALOR DE LA VENTA: \$XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE.

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO: (X) RURAL () \_\_\_\_\_

APARTAMENTO NÚMERO XXXXXXXX (XXX) DEL PROYECTO "MULTIFAMILIAR  
 LOS SAUCES III", PROPIEDAD HORIZONTAL, DISTINGUIDO CON LA  
 NOMENCLATURA URBANA NÚMERO (83-18 / 10) de la Calle 78 -----

MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-XXXXXX -----

CEDULA CATASTRAL: -----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: -----

VENDEDOR (A) (ES): -----

**EFRAÍN FORERO WALTEROS**

C.C. No. 19.402.109 expedida en Bogotá D.C..

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA

**GRUPO C.E. CONSTRUCTORA S.A.S.**

NIT.: 901.537.495-6

COMPRADOR (A) (ES): -----

XXXXXXXXXXXXXX -----

C.C. N° XXXXXXXXXX EXPEDIDA EN XXXXXXXX -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,  
 República de Colombia, en la Notaria SESENTA Y SIETE (67) del Círculo de  
 Bogotá, D.C., cuyo Notario es el Doctor ALAIN DUPORT JARAMILLO, se otorga  
 la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

**COMPARECERON** -----

**Primera.- Objeto:** EL VENDEDOR, EFRAÍN FORERO WALTEROS, identificado con cédula de ciudadanía número 19.402.109 expedida en Bogotá D.C., ciudadano Colombiano, residente en la ciudad de Bogotá, quien obra en calidad de Representante Legal Principal de la sociedad GRUPO CE CONSTRUCTORA S.A.S., legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas de fecha cinco (05) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cinco (05) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), bajo el número 02760017 del Libro IX, inscrita bajo el número 3451100 de fecha cinco (05) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021) con amplias facultades, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal de la misma, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con el presente documento público, quien para todos los efectos del

presente contrato se denominará la **PARTE VENDEDORA**, de una parte, y por otra parte XXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXX, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, identificado con las cedulas de ciudadanía números XXXXXX expedida en XXXXX y XXXXXXXX expedida en XXXXX, de estado civil XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quien (es) obra (n) en nombre propio y para todos los efectos se denominan la **PARTE COMPRADORA**, y manifestaron:

**PRIMERO.** Que por medio de la presente escritura LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta real y efectiva a favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y la posesión que tiene sobre los bienes inmuebles que a continuación se describen:

APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXXXXXX (XXX) -----

Con la siguiente nomenclatura: Calle 78 # 83 – 18 / 10, APTO XXX -----

ÁREA CONSTRUÍDA DE LA VIVIENDA: XX.XX metros cuadrados. -----

ÁREA PRIVADA DE LA VIVIENDA: XX.XX metros cuadrados. -----

Esta área de se descompone así: -----

**POR EL NORTE:** En línea recta con extensión de cuatro metros cincuenta y ocho centímetros (4.58 mts); colindando con el aislamiento posterior contra el lote número dos (2) de la misma manzana y urbanización. -----

**POR EL SUR:** En línea quebrada con extensión de cuatro metros cincuenta y ocho centímetros (4.58 mts); colindando con parte del apartamento XXX. -----

**POR EL ORIENTE:** En línea recta con extensión de ocho metros noventa y siete centímetros (8.97 mts); colindando con parte de propiedad del vendedor (sic) mismo predio denominado según plano urbanístico E 9/4 denominado como lote 1-1. -----

**POR EL OCCIDENTE:** En línea quebrada con extensión de ocho metros noventa y siete centímetros (8.97 mts); colindando con parte del apartamento XXX. -----

**POR EL NADIR:** Con el apartamento XXX. -----

**POR EL CENIT:** Con el apartamento XXX. -----

**DEPENDENCIAS:** En el XXXXX piso: Sala, comedor, cocina, ropa, alcoba y baño. -----

"MULTIFAMILIAR LOS SAUCES III", FUE SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO (1935) DE FECHA OCHO (08) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2.025). OTORGADA EN LA NOTARIA SEXTA (6a) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C, debidamente inscritas en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**SEGUNDA.- Tradición:** El propietario adquirió por los comparecientes, así: 1-) Inicialmente los dos (2) lotes de terreno, por ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN de OLIVA BAUTISTA VIUDA DE ROJAS, mediante escritura pública número ocho mil doscientos cincuenta y seis (8256) del diecisiete (17) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá, debidamente inscritas a los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50C-1294582 / 50C-1287645, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y chips AAA0063AFEA / AAA0063AFDM. -----

Finalmente englobaron los dos (2) lotes, como consta en el anterior acto de este instrumento, de este instrumento, de Matrícula Inmobiliaria números 50C-1294582 / 50C-1287645.

1- Lote de terreno, marcada en su puerta de entrada con el número ochenta y tres dieciocho (83-18) de la calle setenta y ocho (78) de la ciudad de Bogotá, lote de terreno se denominó SAN JOSÉ que formó parte del lote número uno (1) de la manzana "W", del barrio de la Granja, globo de terreno con una extensión superficialia de aproximadamente ciento sesenta metros cuadrados (160.00 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: -----  
 POR EL NORTE: Con el lote número dos (2) de la misma urbanización, en extensión de ocho metros con treinta y tres centímetros (8.33 mts); -----  
 POR EL SUR: En extensión de ocho metros con treinta y tres centímetros (8.33 mts), con la calle setenta y seis (76), hoy calle setenta y ocho (78); -----  
 POR EL ORIENTE: Con propiedad del vendedor, en extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts); y -----  
 POR EL OCCIDENTE: Con propiedad del mismo vendedor en extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts).

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1294582 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, cédula catastral 78 83 25. -----

2- Globo de terreno denominado SAN JOSÉ, marcada en su puerta de entrada con el número ochenta y tres-diez (83-10) de la calle setenta y ocho (78) de la ciudad de Bogotá, globo de terreno denominado "ENSUEÑO" O "SAN JOSÉ" y que forma parte del lote número uno (1) de la manzana "W", del barrio de la Granja, con una cabida superficialia de aproximadamente ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m2), lindando: -----  
 POR EL NORTE: Con el lote número dos (2), en extensión de ocho metros con treinta y tres centímetros (8.33 mts). -----  
 POR EL SUR: En extensión de ocho metros con treinta centímetros (8.30 mts), linda con la calle setenta y seis (76) hoy calle setenta y ocho (78). -----  
 POR EL ORIENTE: Con propiedades que hoy son de Juan Ángel, en extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts). -----  
 POR EL OCCIDENTE: En extensión de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts), con propiedad del mismo comprador, JOSÉ VIDAL ROJAS PUENTES.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1287645 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y la cédula catastral número 78 83 24. -----

**TERCERO.** - El precio de la venta fue acordado por las partes, que por este instrumento se transfiere asciende a la cantidad de XXXXXXXXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX.XXX.XXX), que serán cancelados por LA PARTE COMPRADORA A LA PARTE VENDEDORA en la fecha de la firma de la escritura pública.

**PARÁGRAFO 1:** No obstante, la forma de pago pactada las partes de común acuerdo y expresamente renuncia a la condición resolutoria derivada del acuerdo y expresamente renuncian a la condición resolutoria

derivada del presente contrato y en consecuencia en la Escritura Pública que lo perfeccione, lo otorgarán firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO 2:** Las partes contratantes declaran que tanto el origen del bien que se enajena, con los dineros o recursos con los que se paga el precio, fueron obtenidos como resultado del ejercicio de actividades licitas.

**CUARTO. - CUARTO. -Aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda (Ley 1537 de 2012):** Artículo 21. El artículo 8º de la Ley 3ª de 1991 quedará así:

Artículo 8º. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente.

La prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurran varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

Parágrafo 1º. La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el presente artículo se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Parágrafo 2º. Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000.

**QUINTO.**- Que LA PARTE VENDEDORA adjudicó en sucesión mediante escritura pública número OCHO MIL DOSCIENTOS CINCÉNTA Y SEIS (8256) de fecha diecisiete (17) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del círculo de Bogotá D.C., debidamente registradas a los folios de matrículas inmobiliarias 50C-1287645 Y 50C-1294582 Y POSTERIORMENTE PROTOCOLIZÓ EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, TAL COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO (1935) DE FECHA OCHO (08) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025). OTORGADA EN LA NOTARIA SEXTA (6a) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C, CORRESPONDIENDOLE AL INMUEBLE OBJETO DE ESTA VENTA EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 50C-2267964

**SEXTO.** -Que lo que es materia de esta venta se encuentra libre de patrimonio de familia, hipotecas, embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio. Censos, anticresis, pero que en todo caso se compromete al saneamiento de lo vendido conforme a la ley. PARAGRAFO: 1.- Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como portería, salón comunal, zonas verdes y los parqueaderos de visitantes entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, que quede a cargo del Edificio, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y se entregarán de conformidad con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001. PARAGRAFO 2.- Es obligación de la PROMETIENTE VENDEDORA efectuar los trámites correspondientes ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para la inscripción del desenglobe de los inmuebles del P.H Correspondiente. PÁRAGRAFO 3: Los parqueaderos se asignan cada 6 meses según decisión de Asamblea. PÁRAGRAFO 4: Si por razones justificadas en los eventos de fuerza mayor y caso fortuito, las partes no pueden dar cumplimiento con dicha fecha, de la entrega del inmueble, se tendrá que otorgar como máximo dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha pactada inicialmente.

**SÉPTIMO.** -Que lo que se transfiere en venta por este contrato lo declara LA PARTE VENDEDORA a paz y salvo por concepto de tasas, valorizaciones, contribuciones por servicios municipales y los que por algún motivo no se hubieren cancelado correrán por cuenta de LA PARTE VENDEDORA, siempre que su liquidación sea anterior a la fecha de otorgamiento de este instrumento.

**OCTAVO.** -Que LA PARTE VENDEDORA se obliga al saneamiento por evicción de lo aquí vendido y a responder por cualquier gravamen y acción que resultare contra el derecho que transfiere y que responderá por cualquier vicio redhibitorio u oculto del bien vendido.

**NOVENO.** – Que LA PARTE VENDEDORA a la firma de la presente escritura hace entrega real y material del bien inmueble objeto de la presente compraventa a LA PARTE COMPRADORA en la dirección del inmueble objeto de venta mediante un acta general de recibo. El promitente vendedor con las garantías legales que comprende la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley 1480 de 2011. “Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.” -----

**DÉCIMO.** -Que los gastos de Escrituración que se generan correrán por partes iguales, los de retención en la fuente por parte de LA PARTE VENDEDORA y los de Registro y Beneficencia a cargo de LA PARTE COMPRADORA, Así mismo la PROMETIENTE VENDEDORA se compromete a cancelar el impuesto predial y una posible valorización hasta antes de la firma de la presente escritura pública. -----

**UNDÉCIMO.** - LA PARTE VENDEDORA igualmente, entrega a paz y salvo lo que es objeto de la venta por concepto de servicios públicos definitivos de agua y alcantarillado, energía eléctrica y gas natural conforme a lo preceptuado en el Artículo 10 ley 66 de 1968. -----

Presente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXXXXXX, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, identificado con las cédulas de ciudadanía números XXXXXX expedida en Bogotá, y XXXXXX expedida en Bogotá, de estado civil casados entre sí con sociedad conyugal vigente, y dijeron: - Que acepta (n) la venta que a su favor se le (s) hace mediante esta escritura y todas las demás estipulaciones contenidas en la misma. -b) Que recibe (n) el (los) inmueble(s) objeto de esta escritura de venta a entera satisfacción. c) Que conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal, al cual se encuentra sometido al inmueble objeto del presente contrato. -----

**DUODÉCIMO. - GARANTIA.** – EL PROMITENTE VENDEDOR transfiere el inmueble 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”. -----

**DÉCIMO TERCERO:** La radicación de documentos se efectúa ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de La Secretaría del Hábitat, así como el constructor, quien se encuentra sometido al control de ésta. Radicación de documentos número [REDACTED] con fecha [REDACTED], de conformidad con el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten. Cuenta con Licencia de Construcción según Acto Administrativo No. 11001-5-25-2097 de fecha ejecutoría 29 de Agosto de 2025 de la Curaduría Urbana No. 5.

HASTA AQUÍ LA MINUTA

INDAGACION LEY 258 DE 1996

Indagado LA PARTE VENDEDORA por el suscrito Notario, manifiesta bajo la gravedad del juramento que su estado civil casado con sociedad conyugal vigente y que el bien inmueble que transfiere no se encuentra afectado a vivienda familiar. -----

Indagado LA PARTE COMPRADORA por el suscrito Notario, manifiesta bajo la gravedad del juramento que su estado civil son casados entre sí con sociedad conyugal vigente y que el inmueble objeto de esta compraventa SI queda afectado a vivienda familiar, (Ley doscientos cincuenta y ocho (258) de mil novecientos noventa y seis (1.996); reformada por la ley ochocientos cincuenta y cuatro (854) de fecha veinticinco (25) de noviembre del dos mil tres (2003) por medio de la cual se modifica el artículo primero (1º). Y el parágrafo segundo (2º) del artículo cuatro (4º).

#### CONSTANCIAS NOTARIALES: (Artículo 9º Decreto Ley 960 de 1.970)

El Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. (ARTS. 35 y 102 del decreto Ley 960 de 1.970): Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tiene (n) de leer la totalidad de su texto. En consecuencia, el (la) notario (a) no asume responsabilidad alguna por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario (a). En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervienen en la inicial y sufragada por los mismos

Para dar cumplimiento al Decreto ochocientos siete (807) del diecisiete (17) de diciembre de mil novecientos noventa y tres (1.993), LA PARTE VENDEDORA presenta los siguientes comprobantes fiscales, cuyos recibos son aceptados por LA PARTE COMPRADORA: -----

#### COMPROBANTES FISCALES

1-FORMULARIO PARA DECLARACION SUGERIDA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2025. APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXX (XXXX) FORMULARIO Nº.

DIRECCION: Calle 78 # 83 – 18 /10, APARTAMENTO NUMERO XXXXX

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-XXXXXX

CONTRIBUYENTE:

AVALUO: \$

RECIBIDO CON PAGO EL

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL Nº

DE FECHA DE 2026.

- VALIDO HASTA EL

2026

#### PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION

Manifiestan los contratantes que no existen Administración en el Conjunto Residencial donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de este contrato por tal razón no presenta PAZ Y SALVO de que trata el Art. 29 de la Ley 675 del 2001 por sustracción de materia pero que responderán solidariamente por las deudas que puedan existir para con la propiedad.

### RETENCIÓN EN LA FUENTE

De conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Tributario, el bien inmueble objeto de esta venta está sujeto a retención en la fuente por renta de uno por ciento (1%) sobre el valor de la venta, en consecuencia, el enajenante por ser persona natural cancela la suma de \$ \_\_\_\_\_.

El Notario SESENTA Y SIETE (67) del círculo de Bogotá D.C., hace constar que ha expedido un certificado de retención correspondiente, para los trámites a que haya lugar ante la Dirección de Impuestos y Aduanas nacionales y para ser tenidos en cuenta para la prestación de la Declaración de renta del Enajenante. -----

### IMPUUESTO DE IVA

De conformidad con lo dispuesto en el estatuto Tributario, por el otorgamiento de la presente escritura se cancela la suma de \$ \_\_\_\_\_, por concepto de Impuesto a las ventas a la tarifa del diecinueve por ciento (19%) sobre los derechos notariales.

### NOTAS DE ADVERTENCIA

PRIMERA. - Se advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la oficina de Registro de Instrumentos públicos correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo. -----

SEGUNDA. -Se advierte a los otorgantes, que son responsables legalmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.

### OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Leído el presente instrumento público por los otorgantes y advertidos de las formalidades legales de su registro dentro de los términos y tiempos establecidos, estuvieron de acuerdo con él, lo revisaron y concuerdan con todo lo acordado por ellos y así lo aceptan y de tal forma, lo firman junto conmigo el Notario que de lo expuesto anterior doy fe y por ello lo autorizo.

El presente instrumento público se contiene en las hojas de papel notarial números:

ESTA HOJA HACE PARTE DEL ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA: DE DOS MIL VEINTISEIS (2026). OTORGADA  
EN LA NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----

ESCRITURACIÓN	
RECIBIDÓ _____	RADICÓ _____
DIGITÓ _____	Vo.Bo. _____
IDENTIFICÓ _____	HUELLAS/FOTO P.C. _____
LIQUIDÓ 1 _____	LIQUIDÓ 2 _____
REV/LEGAL _____	CERRÓ _____
ORGANIZÓ _____	

Derechos notariales	\$
Superintendencia de Notariado y Registro	\$
Cuenta especial para el Notario	\$
<b>Total</b>	<b>\$</b>

**EFRAÍN FORERO WALTEROS**  
**C.C. No. 19.402.109 expedida en Bogotá D.C.**  
**REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA**  
**GRUPO C.E. CONSTRUCTORA S.A.S.**  
**NIT.: 901.537.495-6**  
**Dir. de Not.: Kr 75 Bis # 68 - 03**  
**ACT. ECONÓMICA: Construcción de Edificios Residenciales**

ESTA HOJA HACE PARTE DEL ESCRITURA  
PÚBLICA NÚMERO:  
DE FECHA: VEINTIOCHO (28) DE FEBRERO DE  
DOS MIL VEINTISEIS (2026). -OTORGADA EN LA  
NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) DEL CIRCULO DE  
BOGOTÁ,  
D.C.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. #

TEL. #

ESTADO CIVIL:

DIRECCIÓN:

PROFESIÓN:

**NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.**

ELABORO, - XXXX

A1

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

### ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

<b>I. INFORMACIÓN GENERAL</b>	
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 24 de noviembre de 2025
SOLICITANTE:	GRUPO CE CONSTRUCTORA S.A.S.

<b>II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO</b>					
NOMBRE DEL PROYECTO:	MULTIFAMILIAR LOS SAUCES III				
DIRECCIÓN:	CALLE 78 # 83 - 18 / 10				
APARTAMENTOS:	25	CASAS:	0	LOTES:	1
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):					320 m <sup>2</sup>
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):					1.718.750 \$/m <sup>2</sup>
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):					1.455 m <sup>2</sup>
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):					1.785.714 \$/m <sup>2</sup>

<b>III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO</b>			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 550.000	378.113 \$/m <sup>2</sup>	21,2%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 1.940.938	1.334.354 \$/m <sup>2</sup>	74,7%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 106.544	73.247 \$/m <sup>2</sup>	4,1%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m <sup>2</sup>	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 0	- \$/m <sup>2</sup>	0,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 2.597.482	1.785.714 \$/m <sup>2</sup>	100%

<b>IV. VENTAS (miles de \$)</b>			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 6.355.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 3.757.518

<b>V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN</b>		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 550.000	21,2%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 1.637.985	63,1%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 409.497	15,8%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 2.597.482	100%

FILA VALIDACIÓN

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

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

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP\$													
1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO) GRUPO CE CONSTRUCTORA S.A.S.		2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR LOS SAUCES III		4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m <sup>2</sup> 1454,59		5. ÁREA DEL LOTE m <sup>2</sup> 320,00		6. APARTAMENTOS 25		7. CASAS 0		8. LOTES 1	
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA CALLE 78 # 83 - 18 / 10				9. FECHA DE ELABORACIÓN 2025-nov-24		10. FECHA INICIO DEL PROYECTO 2024-oct		11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO 2025-dic		12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO 2026-ene			

Total Ventas 6.355.000

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL # (13.Piso - 14.Fijo)	Horizonte ciclo del proyecto	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
FUENTES				Bimestre 0	Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16
16. TERRENOS	550.000	550.000	0,000	550.000																
17. RECURSOS PROPIOS	1.637.985	1.637.985	0,000		237.985	280.000	320.000	300.000	150.000	150.000	200.000									
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0,000																	
19. CREDITO PARTICULARES	0	0	0,000																	
20. VENTAS FINANCIACIÓN	409.497	409.497	— 0,000																	
21. VENTAS PROYECTO	5.945.503	5.945.503	0,000																	
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0,000																	
23. TOTAL FUENTES	8.542.985	8.542.985	0,000		237.985	280.000	320.000	300.000	150.000	150.000	200.000	409.497	5.945.503	0	0	0	0	0	0	0
USOS				Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	
24. TERRENOS	550.000	550.000	0,000																	
25. COSTOS DIRECTOS	1.940.938	1.940.938	0,000		217.985	270.000	310.000	265.765	138.000	141.000	190.000	388.188								
26. COSTOS INDIRECTOS	106.544	106.544	0,000		20.000	10.000	10.000	14.235	12.000	9.000	10.000	21.309								
27. GASTOS FINANCIEROS	0	0	0,000																	
28. GASTOS DE VENTAS	0	0	0,000																	
29. RECURSOS PROPIOS	1.637.985	1.637.985	0,000																	
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0,000																	
31. CREDITO PARTICULARES	0	0	0,000																	
32. OTROS PAGOS (*)	0	0	0,000																	
33. TOTAL USOS	4.235.467	4.235.467	0,000		237.985	280.000	320.000	300.000	150.000	150.000	200.000	409.497	2.187.985	0	0	0	0	0	0	0
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	4.307.518	4.307.518			0	0	0	0	0	0	0	0	3.757.518	0	0	0	0	0	0	0
35. SALDO ACUMULADO					0	0	0	0	0	0	0	0	3.757.518	3.757.518	3.757.518	3.757.518	3.757.518	3.757.518	3.757.518	
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):																				
(**) OTROS PAGOS (Especificar):																				
36. OBSERVACIÓN:																				

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>SECRETARÍA DE HABITAT</small>	<b>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</b> <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>						
	<b>FECHA</b> <b>09/11/2024</b>						
	<b>CÓDIGO</b> <b>PM05-FO121</b>						
<b>VERSIÓN</b> <b>10</b>							

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

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

1. Fecha elaboración 2025-nov-24	2. Solicitante: GRUPO CE CONSTRUCTORA S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda MULTIFAMILIAR LOS SAUCES III				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	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	320.000	52,39	6.643	204.47	\$ 0	2026	\$ 1.565.000	
Valor mínimo	195.000	39,73	4.908	124.60				
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS	VIS RENURB			NO VIP/VIS	
	0		10	0			15	
9. Observación:								
10. Firma del Solicitante							SI	
FILA VALIDACIÓN							SI	
Totales	25	\$ 6.355.000	1.131,95 m <sup>2</sup>	\$ 1.906.500		30,00%		
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	APARTAMENTO 201	280.000	42,15	84.000	280.000	6.643	30,00%	NO VIP/VIS
2	APARTAMENTO 202	195.000	39,73	58.500	475.000	4.908	30,00%	VIS
3	APARTAMENTO 203	290.000	52,39	87.000	765.000	5.535	30,00%	NO VIP/VIS
4	APARTAMENTO 204	290.000	52,39	87.000	1.055.000	5.535	30,00%	NO VIP/VIS
5	APARTAMENTO 205	195.000	39,73	58.500	1.250.000	4.908	30,00%	VIS
6	APARTAMENTO 301	280.000	42,15	84.000	1.530.000	6.643	30,00%	NO VIP/VIS
7	APARTAMENTO 302	195.000	39,73	58.500	1.725.000	4.908	30,00%	VIS
8	APARTAMENTO 303	295.000	52,39	88.500	2.020.000	5.631	30,00%	NO VIP/VIS
9	APARTAMENTO 304	295.000	52,39	88.500	2.315.000	5.631	30,00%	NO VIP/VIS
10	APARTAMENTO 305	195.000	39,73	58.500	2.510.000	4.908	30,00%	VIS
11	APARTAMENTO 401	280.000	42,15	84.000	2.790.000	6.643	30,00%	NO VIP/VIS
12	APARTAMENTO 402	195.000	39,73	58.500	2.985.000	4.908	30,00%	VIS
13	APARTAMENTO 403	300.000	52,39	90.000	3.285.000	5.726	30,00%	NO VIP/VIS
14	APARTAMENTO 404	300.000	52,39	90.000	3.585.000	5.726	30,00%	NO VIP/VIS
16	APARTAMENTO 405	195.000	39,73	58.500	3.780.000	4.908	30,00%	VIS
16	APARTAMENTO 501	280.000	42,15	84.000	4.060.000	6.643	30,00%	NO VIP/VIS
17	APARTAMENTO 502	195.000	39,73	58.500	4.255.000	4.908	30,00%	VIS
18	APARTAMENTO 503	300.000	52,39	90.000	4.555.000	5.726	30,00%	NO VIP/VIS
19	APARTAMENTO 504	300.000	52,39	90.000	4.855.000	5.726	30,00%	NO VIP/VIS
20	APARTAMENTO 505	195.000	39,73	58.500	5.050.000	4.908	30,00%	VIS
21	APARTAMENTO 601	280.000	42,15	84.000	5.330.000	6.643	30,00%	NO VIP/VIS
22	APARTAMENTO 602	195.000	39,73	58.500	5.525.000	4.908	30,00%	VIS
23	APARTAMENTO 603	315.000	52,39	94.500	5.840.000	6.013	30,00%	NO VIP/VIS
24	APARTAMENTO 604	320.000	52,39	96.000	6.160.000	6.108	30,00%	NO VIP/VIS
25	APARTAMENTO 605	195.000	39,73	58.500	6.355.000	4.908	30,00%	VIS
26								
27								
28								
29								



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARIA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

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

FECHA:

11-10-2024

CÓDIGO

PM05-FO124

VERSIÓN 7

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: MULTIFAMILIAR LOS SAUCES III  
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 25  
 DIRECCIÓN: CALLE 78 # 83 - 18 / 10  
 CONSTRUCTORA: GRUPO CE CONSTRUCTORA S.A.S.  
 FECHA (dd-mm-aa): 24/11/2025

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

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

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

SI  NO

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

SI  NO

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

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

SI  NO

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

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

SI  NO

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

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

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

SI  NO

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

Seleccione de que tipos:

- Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- 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 ISO 14025 en concretos
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO 14025 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:

PLACA FLOTANTE DE 1,0 METRO EN CONCRETO REFORZADO DE 3500 PSI

**2.8. PILOTES**

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES PREEEXCAVADOS EN CONCRETO REFORZADO DE 3500 PSI

## 2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

ESTRUCTURA APORTICADA EN CONCRETO REFORZADO DE 4000 PSI

## 2.10. MAMPOSTERÍA

## 2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

 SI  NOTipo de ladrillo y localización:  
LADRILLO A LA VISTA

## 2.10.2. BLOQUE

 SI  NOTipo de bloque y localización:  
BLOQUE N 4 Y N 5

## 2.10.3. OTRAS DIVISIONES

 SI  NO

Tipo de división y localización:

## 2.11. PAÑETES

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

## PAÑETES EN MUROS INTERIORES

## 2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI  NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI  NO SI Cual?

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

MARCO EN ALUMINIO EN VENTANAS CON VIDRIOS DE 4 MM 5M Y 6 MM

Espesor del vidrio:

## 2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

EN LADRILLO A LA VISTA Y PANOS DE BLOQUE PANETADOS Y PINTADOS EN KORAZA PARA EXTERIORES

## 2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

EN CERAMICA GRES CON GRAVILLA LAVADA

## 2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

CUBIERTAS EN CONCRETO REFORZADO DE 4000 PSI

Cubierta Verde  SI  NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

NA

## 2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO REFORZADO DE 4000 PSI

## 2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

NA

## 2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUES DE RESERVA DE AGUA PLASTICOS

## 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:

<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS**

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

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia  SI  NO térmica menor o igual a 2.5 W/m<sup>2</sup>\*k?

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:

AGLOMERADO TERMOLAMINADO MADECOR DE 15 MM

- 4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

 SI  NO

Características y materiales a utilizar:

ENTAMBORADAS EN AGLOMERADO DE MADERA Y MARCOS DE 15 MM HOJA FABRICADO EN MELAMINA

- 4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

METALICA CALIBRE 18 CON CERRADURAS Y MARCO METALICO

**4.5. ACABADOS PISOS**

Materiales a utilizar :

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

PISO LAMINADO TRAFICO RESIDENCIAL

PISO LAMINADO TRAFICO RESIDENCIAL

PISO LAMINADO TRAFICO RESIDENCIAL

EN CERAMICA NACIONAL

NA

**4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES**

Materiales a utilizar:

PAÑETADOS Y PINTADOS EN KORAZA PARA EXTERIORES

**4.7. ACABADOS MUROS**

Materiales a utilizar:

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

PAÑETADOS ESTUCADOS Y PINTADOS

PAÑETADOS ESTUCADOS Y PINTADOS

PAÑETADOS ESTUCADOS Y PINTADOS ZONA HUMEDA ENCHAPADA

NA

**4.8. COCINAS**

Características:

- |                   |  |  |       |
|-------------------|--|--|-------|
| 4.8.1. HORNO      | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 4.8.2. ESTUFA     | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            | _____ |
| 4.8.3. MUEBLE     | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            | _____ |
| 4.8.4. MESÓN      | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            | _____ |
| 4.8.5. CALENTADOR | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 4.8.6. LAVADERO   | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            | _____ |

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

 SI  NO

4.9. BAÑOS			Características:	
4.9.1. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	EN MADECOR CON MESON EN GRANITO	
4.9.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	EN CERAMICA NACIONAL	
4.9.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	EN CERAMICA NACIONAL	
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	EN VIDRIO TEMPLADO	
4.9.5. ESPEJO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	EN CRISTAL DE 5 MM	
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Descarga:	SANITARIOS CÓRONA 4.8 LITROS
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	GRIFERIA AHORRADORA 8 L/MIN
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR 7 L/MIN
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	DUCHA GRIVAL 9 LT/ MIN

4.10. ILUMINACION			Características:	
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	BALAS AHORRADORAS DE ENERGIA	
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	BALAS AHORRADORAS DE ENERGIA Y SENSORES DE MOVIMIENTO	
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	BALAS AHORRADORAS DE ENERGIA Y SENSORES DE MOVIMIENTO	
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	LAMPARAS AHORRADORAS ENERGIA Y SENOR DE MOVIMIENTO	
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
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
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)	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.11.1. HABITACION	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:	
4.11.2. ESTUDIO	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Luz natural y artificial	
4.11.3. ZONA SOCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	NA	
			Luz natural y artificial	

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



## CURADORA URBANA NO. 5 - Bogotá D.C.

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

No. de Radicación:

11001-5-25-0421

Radicado SNR

11001-5-25-0421



6A

Acto Administrativo No.

11001-5-25-2097

Fecha de Radicación:

25-mar.-2025

Fecha Devida Forma

26-mar.-2025

PAGINA:

1

FECHA DE EXPEDICIÓN: 19-ago.-2025

FECHA DE EJECUTORIA: 29 AGO 2025

VIGENCIA:

29 AGO 2028

LA CURADORA URBANA NO. 5 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y

## CONSIDERANDO

1. SOLICITANTE(S): la Sociedad GRUPO C.E CONSTRUCTORA SAS NIT 901537495-6 Representante Legal EFRAIN FORERO WALTEROS CC 19402109, presentó solicitud de Licencia de Construcción en la(s) modalidad(es) de Obra Nueva, Cerramiento, Demolición Total, Visto Bueno de la Propiedad horizontal en el (los) predio(s) Urbano(s) ubicados(s) en la dirección: CL 78 83 10 Actual / CL 78 83 18 Actual con Chlp(s): AAA0063AFDM / AAA0063AFAE y Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50C1287645 / 50C1294582. Urbanización: LA GRANJA. Manzana: W Lote(s): 2-3

2. MARCO NORMATIVO: Que en los planos y documentos presentados se ha verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas arquitectónicas y de sismoresistencia vigentes según el siguiente marco normativo

DECRETO	POT-Dec 555/2021	UPL No:29 - Tabora	CODIGO UPL:C/6	NSR - 10
AREA ACTIVIDAD:	ESTRUCTURANTE	Acf. Estratégicas	No Aplica	
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	ZONA:	AAE - RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	
ZN RIESGO:	REMOCION EN MASA:Baja	INUNDACION:No	MICRO - ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE-300

3. COMUNICACIÓN VECINOS: Que, mediante comunicaciones escritas enviadas por correo certificado, se cumplió con la citación a vecinos, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

4. VALLA: Que reposan en el expediente los registros fotográficos de la fijación de la valla en el predio objeto de la solicitud en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite, indicando las características básicas del proyecto, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

5. CONSTITUCIÓN EN PARTE: Que ningún tercero interesado se constituyó en parte.

6. PAGOS: Que el peticionario acreditó los pagos requeridos para la expedición del presente Acto Administrativo, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

## RESUELVE

ARTÍCULO 1. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO, DEMOLICIÓN TOTAL, VISTO BUENO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL en el predio urbano, estrato: 3 localizado en la dirección CL 78 83 10 Actual / CL 78 83 18 Actual • Chlp:AAA0063AFDM / AAA0063AFAE - Matrícula Inmobiliaria:50C1287645 / 50C1294582 de la localidad de Engativá-para una (1) edificación en seis (6) pisos (el primer piso multifuncional y 5 pisos habitables) destinada para un (1) local de Comercio y Servicios Básicos Tipo 1 en primer piso válido como fachada activa y veinticinco (25) unidades Residenciales (Vivienda Multifamiliar) de las cuales quince (15) están destinados a NO VIS y diez (10) a VIS; el proyecto cuenta con quince (15) cupos para estacionamiento de motos y cincuenta (50) cupos para vehículos de micromovilidad. Se aprueban los planos de alinderamiento y cuadro de áreas que contienen la información para someter el edificio "Multifamiliar Los Sauces III" al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 2. Titulares en calidad de Propietario GRUPO C.E CONSTRUCTORA SAS NIT 901537495-6 Representante Legal EFRAIN FORERO WALTEROS CC 19402109

## ARTÍCULO 3 : Profesionales Responsables

Profesión	Nombre	Identificación	Responsabilidades	Matrícula Profesional
Arquitecto	DAVID ESTEBAN CALDERON	Cédula Ciudadanía-1086224050	Diseñador Estructural / Geotecnista	25202340512
Arquitecto	MARTHA LILIANA REYES MUÑOZ	Cédula Ciudadanía-39682237	Revisor Independiente	25202-14471
Arquitecto	FONSECA CASTILLO ALEXANDER	Cédula Ciudadanía-80026599	Constructor Responsable / Proyectista / Diseñador Elemen No Estructurales	A25022003-80026599 SCA

## ARTÍCULO 4 Características del Proyecto

4.1 Nombre del Proyecto: MULTIFAMILIAR LOS SAUCES III

4.2 Estrato: 3

4.3 Usos:		4.4 Estacionamientos:			
DESCRIPCIÓN USO		ESCALA			
COMERCIO Y SERVICIOS - COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS		TIPO I	1	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE
RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR		No Aplica	25	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE
SIN DATO		Total	26	0	0
				Bicicletas:	0
				Depósitos:	0
				Motos:	15
				Micromovilidad:	50
				Cero Emisiones:	0
				Carga y Des.:	0

## 4.5 Cuadro de Áreas

PROYECTO ARQUITECTÓNICO		ÁREAS CONSTRUIDAS					
LOTE:	320	USO	Obra Nuevo	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.
SÓTANO(S):	0	VIVIENDA	1.427,31	0,00	1.427,31	0,00	0,00
SEMISÓTANO:	0	COMERCIO	27,28	0,00	27,28	0,00	0,00
PRIMER PISO:	230,21	OFIC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	1224,38	INSTIT/DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO:	89,79	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO:	1454,59	TOTAL INTERV	1.454,59	0,00	1.454,59	0,00	0,00
VIVIENDA NO VIS/NO VIP	15	GEST ANT	0	AREA DISM/DEM	0	Tot Cons	1454,59
VIVIENDA VIP:	0	Area (m2):	1028,84	VIVIENDA VIS	No. Unidades:	10	Area (m2):
CARGAS VIP	0	Area (m2):	0	CARGAS VIS	Unidades:	10	Area (m2):
		Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto			

## 4.6 Edificabilidad

4.6.1 Volumetría		4.6.2 Elementos relacionados con Espacio Público		4.6.3 Aislamientos	
PISOS HABITABLES	5	ANTEJARDIN	TIPOLOGIA	CONTINUA	
JRA MAX EN METROS	17,46	NO SE EXIGE POR LA CL 78	AIISLAMIENTO	METROS	NIVEL
SÓTANOS	NO PLANTEA	0	POSTERIOR	5,00	Terreno
SEMISÓTANO	NO PLANTEA				
NO. EDIFICIOS	1	CERRAMIENTO	4.6.4 Equipamiento Comunal Privado		
PISO MULTIFUNCIONAL	Sí	Altura: NO APlica/mts-Longitud mts 0	DESTINACIÓN	%	Mts <sup>2</sup>
ÁREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	VOLADIZO	ZONAS RECREA.	66,67	97,13
4.6.5 Índices	0	0,60 M Sobre LA CL 78	SERVICIOS COMUNALES	35,31	51,44
INDICE DE OCUPACION.	NO APLICA	DIMENSIÓN DE RETROCESOS	ESTAC. ADICIONALES	NO PLANTEA	0
INDICE DE CONSTRUCCIÓN.	3,60	CONTRA ZONAS VERDES O			
		ESPACIOS PÚBLICOS			
4.6.7 Estructuras		4.6.6 Otros Cerramientos			
TIPO DE CIMENTACION.	Placa - Pilotes	TIPO DE ESTRUCTURA	Usa	Tipo	Nivel
MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia Última	GRADO ELEM NO ESTR.	Vivienda Multifamiliar	Und Ind	Posterior
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	Sí	MODAL	Vivienda Multifamiliar	Sum Cons	Cubierta
OTROS		No			

ARTÍCULO 5. Documentos: Hacen parte integral del Acto Administrativo: Proyecto Arquitectónico (3) / Planos Alinderamiento (2) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (9) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Anexos Arquitectónicos (1)

ARTÍCULO 6. Vigencia y Prórroga: Las licencias tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses decreto 1783/21 prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

ARTÍCULO 7. Precisiones - El área y linderos del predio según fíjulos de propiedad. - La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que parte de la edificación se destina a Vivienda de Interés Social. Los apartamentos con esta destinación son los siguientes: 202, 205, 302, 305, 402, 405, 502, 505, 602 y 605. - El proyecto cumple con las normas para accesibilidad y movilidad de personas con movilidad reducida según el Decreto 1538 de 2005 y demás normas vigentes sobre la materia compiladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Es responsabilidad del Constructor responsable implementar las medidas y obras correspondientes para su cumplimiento en el proyecto aprobado. - El proyecto prevé solución alternativa de vivienda para personas con movilidad reducida. - Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITE. - El Constructor Responsable deberá dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 099 del 15 de marzo de 2024 "Normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C.". - Reposa en el expediente la autodeclaración por impacto del uso de Comercio según artículo 246 del Decreto Distrital 555 de 2021. - De acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría de Movilidad, el total de viajes generados y aéreos es menos de 200, lo que genera que el proyecto debe cumplir con las acciones de mitigación lipa sobre la movilidad establecidas en el Anexo 1 de la citada Resolución. - Acreditan el pago compensatorio en dinero por concepto de las obligaciones urbanísticas de carácter local de espacio público, como contraprestación de los beneficios generados por la norma de edificabilidad, según lo establecido en el artículo 317 del Decreto 555 de diciembre 29 de 2021, cuyo valor fue liquidado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante Oficio No. 2-2025-36041 de fecha 03 de julio de 2025. El pago será certificado por la Secretaría Distrital de Hacienda. - El pago compensatorio en dinero por concepto de la obligación urbanística de redes e infraestructuras del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario, cuyo valor fue liquidado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante Oficio No. 2-2025-36041 de fecha 03 de julio de 2025, deberá realizarse dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la presente Licencia de Construcción; el no pago de esa obligación constituye condición resolutoria del mismo. - Acreditan el pago compensatorio en dinero por la obligación urbanística de destinar suelo para VIP, cuyo valor fue liquidado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. mediante Resolución No. 201 de fecha 28 de julio de 2025. - De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en plusvalía, toda vez que a la fecha de expedición de la licencia no se encontró inscrita la respectiva anotación en el folio de matrícula inmobiliaria del predio. Requiere control de materiales de conformidad con la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, Título I NSR-10 y Decreto nacional 1203 de 2017. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por la ingeniera civil Martha Liliana Reyes Muñoz con matrícula profesional M.P 25202-14471 CND, de acuerdo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la Ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017. Presentan certificación suscrita por el constructor responsable en donde se garantiza el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en los Títulos J y K de la NSR-10 para el proyecto en particular, además del cumplimiento de los requisitos de recopilación y verificación de las especificaciones técnicas, memoria de cálculo y planos de los elementos no estructurales definidos en el numeral A.9 de la NSR-10.

## ARTICULO 8. Cargas Urbanísticas

## POT 555/PEMP

Nombre obligación	Aplica	Resolución / Oficio	Fecha
Cesión en suelo para espacio público	Si	OF 2-2025-36041	03/07/2025
Infraestructura y prestación de servicio de transporte público	No		
Obligación vip	Si	RES 201	28/07/2025
Obligación vis	No		
Redes locales e infraestructura sistema pluvial,acueducto y alcantarillado.	Si	OF 2-2025-36041	03/07/2025
Zona de cesión para equipamiento comunal publico	No		
Idu estacionamientos area	No		
Compensacion Espacio Público y Equipamiento Reconocimiento	No		
Compensacion Espacio Público y Equipamiento Ampliación	No		
Regularización y Ocupación Antejardines	No		

## ARTICULO 9. Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Declarada
Delineación Urbana	29-jul-2025	25320003120	\$115.000.000,00	\$2.990.000,00	1454,5
Obligación Urbanística Espacio Público(DEC 555)	04-agosto-2025	25990047335	\$30.144.000,00	\$30.144.000,00	32
Obligación VIP (Metrovivienda)	08-agosto-2025	RESOLUCIÓN 201 DEL 28-JUL-2025	\$0,00	\$16.294.716,00	28,83

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

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

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

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

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

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Maintener 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 ambiental y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse bilateralmente al 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, 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 occasionará 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 fidelcomiso 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.
- Dar cumplimiento a 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 ubicadas las inmuebles.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de los áreas de cesión.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primera, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 2154 del 31 diciembre de 2024 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de ordenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complemente).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

  - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
  - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
  - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el anden, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
  - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
  - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
  - El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C de conformidad con lo establecido en el Decreto 099 del 15 de Marzo de 2024.
  - El titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría de Movilidad.
  - Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.
  - El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 582 del 6 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C..

## NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO  
CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arquitectura

Alexandra Vinchira Salazar  
MP A25202005-52952825

Ingeniería

Alexander Barbosa Velasquez  
MP 25202090361CND

Judicada

Maria Paula Maldonado Gama  
TP 406946