



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y 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 IKAKOS DESARROLLOS SAS	2. Identificación Número NIT 901970461-1	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) FARLEY GUSTAVO BELLO DIAZ	4. Identificación del representante legal 78078299	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2025159
6. Dirección CRA 29 NRO 48 B 15 S	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: tatiana.galindoq@gmail.com	8. Teléfono 3208054963

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda ESTUDIO 52 (ESPACIO 52)	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa))UNICA			
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 10 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP				
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CRA 52 BIS 37 A 52 S	13 Localidad – UPZ N/A	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No. 31 PUENTE ARANDA		
14. Estrato 3	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales2 Discapacidad1 Cero emisiones0)		
16. Licencia de urbanismo N/A	17. Licencia de construcción 11001-2-25-2361	Fecha de ejecutoria 09-jul.-2025	Curaduría 2	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 151,03	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 561,90	20. Área a construir para esta radicación (m ²) 561,90		
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N°		
24. Chip(s) AAA0040CWAF	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 050S00545625			
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-06-2027			
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número	Fecha	Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número	Fecha	Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
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)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250245	FECHA 12-DIC-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: 06-ENE-2026	
FARLEY GUSTAVO BELLO DIAZ Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	EDINA CAROLINA RODRIGUEZ Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

Observaciones:

IMPORTANTE:

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



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT



SOLICITUD	DÍA	MES	AÑO
#24405	22	10	2025

Secretaría Distrital del Hábitat

Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles

Radicado	1-2025-63751
Fecha radicado	2025-12-12
Realizado por	IKAKOS DESARROLLOS S.A.S
Identificación	NIT 901970461
E-mail	tatiana.galindoq@gmail.com
Proyecto	ESPACIO 52
Dirección	CARRERA 52 BIS 37 A 52 SUR
Teléfono	3208054963
CHIP	AAA0040CWAF
Matrícula	50S545625

Información del proyecto

Identificación	901970461
Propietario del proyecto	IKAKOS DESARROLLOS SAS
Nombre del proyecto	ESPACIO 52
Dirección del proyecto	KR 52 BIS 37A 52 SUR
Número de contacto	3208054963

REVISIÓN CALIFICADA

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

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

Aporta modelo de minuta de escritura	Si
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 3 meses a la fecha de radicación	Si
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
Créditos de particulares indicando su destino.	Si
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance físico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si
En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
Forma de presentar los documentos	
Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si

Todos los campos pertinentes diligenciados.	Si
Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	Si
Documentos debidamente firmados.	Si
Documentos legibles.	Si
El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta	Si

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

EDNA: Cordial saludo, revisando los documentos adjuntos la mayoría están en excel y word , lo cual no es posible realizar la revision así, por favor subirlos todos en pdf y borrar los que no estén en pdf, Gracias.

IKAKOS: Cordial saludo, se reemplazo los formatos excel por PDF. quedamos atentos. Gracias.

EDNA: Cordial saludo, Por favor en el formato Pm05- F086 es importante que tenga el número de enajenación ya que sin este registro nos es imposible darle inicio a la revision de este proyecto. en la casilla 7 debe de aceptar que si acepta a ser comunicado al correo, en la casilla 13 y 13.1 debe de digitar si es upz o upl , las dos no se 'puede segun licencia, por favor firmar todos los formatos con nombre y firma. en los formatos Pm05-F0121 no debe de tener ningun tipo de alerta, por favor adjuntar Estados financieros no mayor a 3 meses y volver a subir los planos arquitectónicos ya que no los pude abrir.

IKAKOS: Cordial saludo, se adjunta formato Pm05- F086 indicando Nro de enajenación, se aceptó la casilla 7, se ajustó las casillas 13 y 13.1. Se firmaron todos los documentos. El formato Pm05-F0121 ya no tiene alerta. Se adjuntaron nuevamente los planos arquitectónicos. En cuanto a los estados financieros tengo una duda y es: lkakos es una empresa creada en julio del 2025, razón por la cual aún no cuenta con estados financieros. Qué otro documento se podria aportar en nuestro caso?. Gracias.

EDNA: Buenas tardes referente al tema de los estados financieros toda empresa nueva debe generar y publicar estados financieros de apertura

Para la radicación de documentos es necesario soportar y probar los valore diligenciados en los formatos financiero y se deben adjuntar completos todo en pdf

IKAKOS: Buenas tardes, de acuerdo a lo solicitado, adjuntamis los estados financieros de apertura, Atentos a sus indicaciones. Gracias

EDNA: Cordial saludo.

Por favor, adjuntar el acto administrativo correspondiente a la licencia 11001-2-23-4662. Asimismo, se solicita anexar la licencia vigente en formato legible, ya que la enviada anteriormente no se encuentra correctamente escaneada.

Igualmente, los estados financieros deben ser entregados completos, incluyendo todas las notas y anexos.

En cuanto al soporte de las preventas, es indispensable contar con un respaldo fiduciario. Por tal motivo, no es posible aceptar este proyecto en las condiciones actuales. De acuerdo con los estados financieros aportados, no se evidencia la capacidad económica necesaria para su ejecución. Le solicitamos revisar detalladamente su presupuesto financiero y flujo de caja, dado que tampoco es viable realizar preventas sin una fiducia que las respalde.

Finalmente, se requiere aclarar la información registrada en la casilla de "Otros" dentro del formato financiero.

Si le es posible acercarse a las oficinas del habitat para que revisemos este proyecto en físico y tengamos una mejor comunicación.

IKAKOS: Buenos dias Edna, Se adjunta el acto administrativo de la licencia, la licencia vigente en formato legible, y los estados financieros completos de la compañía (incluidas notas y anexos). También se anexan los estados financieros de los socios y sus cartas de compromiso para la inyección de capital.

No se realizará preventa debido a la ausencia de fiducia; el proyecto se ejecutará con credito particular de los socios. Quedo atenta. Gracias

EDNA: Cordial saludo. por favor corregir fomatos Pm05-F086, Pm05-f0121 y formato de especificaciones tecnicas. Gracias.

IKAKOS: Buenos dias, Se corrigen y adjuntan los formatos Pm05-F086, Pm05-f0121 y formato de especificaciones tecnicas. Gracias

PROMESA DE COMPROAVENTA

PROMITIENTE VENDEDOR: IKAKOS DESARROLLOS S.A.S.
PROMITIENTE COMPRADOR:

PROMESA DE COMPROAVENTA

Entre los suscritos, **FARLEY GUSTAVO BELLO DIAZ**, varón, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 78.078.299 expedida en Lorica, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en calidad de GERENTE, obra en su nombre y representación obra en nombre de **IKAKOS DESARROLLOS S.A.S.**, sociedad comercial, con domicilio en Bogotá, D.C., identificada con Nit 901.970.461-1, legalmente constituida por _____, debidamente facultado por los estatutos sociales, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** de una parte; y de la otra _____, varón (mujer), colombiano(a), mayor(es) de edad, domiciliado(s) en _____, identificado(a) con numero(s) de cedula(s)_____, de estado(s) civil(es) _____, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se ha celebrado el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPROAVENTA, el cual habrá de regirse por las siguientes CLÁUSULAS, y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales que regulan la materia:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. **EL PROMITENTE VENDEDOR** promete transferir a título de compraventa real y efectiva a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y éste(os) a su vez promete(n) adquirir de aquel al mismo título, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene sobre el siguiente bien inmueble:

APARTAMENTO NUMERO _____ que hace parte del EDIFCIO ESTUDIO 52 PTOPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la carrera cincuenta y dos Bis(52 Bis) número treinta y siete A cincuenta y dos sur (37 A-52 sur) de la ciudad de Bogotá, D.C., inmueble que se encuentra determinado por cabida, dependencias y linderos especiales de la siguiente manera:

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria **50S- _____** y la cedula catastral _____

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención del área del inmueble aquí descrito y de la longitud de sus linderos, la transferencia de dominio a título de venta de el, se hace como de Cuerpo Ciento, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes, por cuanto los inmuebles prometidos se transferirán como cuerpo cierto.

PROMESA DE COMPROVENTA

PROMITIENTE VENDEDOR: IKAKOS DESARROLLOS S.A.S.
PROMITIENTE COMPRADOR:

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Área construida de los inmuebles incluye las correspondientes a muros, columnas y cerramiento, los cuales por definición legal son bienes comunes esenciales del Edificio

PARÁGRAFO TERCERO: El apartamento objeto del presente contrato se entrega dotado de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y gas natural

PARÁGRAFO CUARTO: El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres que legal y naturalmente le correspondan e incluyen un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio, en proporción al coeficiente de copropiedad establecido en el reglamento de propiedad horizontal

SEGUNDA: IDENTIFICACION. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), declara(n) haber identificado plenamente el inmueble y las características del mismo y lo acepta(n) en el estado en que se encuentra.

TERCERA: PROPIEDAD HORIZONTAL. EDIFCIO ESTUDIO 52 PTOPIEDAD HORIZONTAL del cual hace parte el inmueble objeto de la venta prometida, fue sometido al régimen propiedad horizontal mediante la escritura pública número _____ del ____ de junio de ____, otorgada en la Notaría ____ del círculo de Bogotá, D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá, D.C.

CUARTA: TRADICION. Que el inmueble prometido en venta fue adquirido por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por aporte que hicieran Farley Gustavo Bello Diaz y Leidy Tatiana Galindo Quintero, tal como consta en la Escritura Pública número dos mil ochocientos ochenta y cinco (2885) del veintisiete (27) de agosto de dos mil veinticinco (2025) de la Notaría 19 del círculo de Bogotá D.C. debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá, D.C.

QUINTA: SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR declara que el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa es de su plena y de exclusiva propiedad, que no lo ha prometido ni enajenado por acto anterior al presente y que en la actualidad lo posee de manera regular, pacífica y pública; que dicho inmueble no es objeto de demandas civiles, ni está embargado, se halla libre de censos, anticresis, y arrendamientos consignados por escritura pública, servidumbres, desmembraciones, condiciones resolutorias, patrimonio de familia inembargable, hipotecas, o cualquier otro gravamen o limitación de dominio, salvo, las limitaciones provenientes del régimen de propiedad horizontal, a que está sometido el edificio del cual hace parte.

PARÁGRAFO: No obstante, lo anterior **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga al saneamiento del inmueble prometido por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con los términos que establece la Ley.

PROMESA DE COMPROVENTA

PROMITIENTE VENDEDOR: IKAKOS DESARROLLOS S.A.S.
PROMITIENTE COMPRADOR:

SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio de la venta que se promete por este contrato, se pacta en la suma de MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$), suma que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se obliga(n) a pagar a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de la siguiente manera:

1. La suma de MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$) suma que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, pagará(n) previamente a la suscripción del presente contrato y que deben ser girados a nombre del **PROMITENTE VENDEDOR** mediante transferencia electrónica o consignación bancaria a la cuenta de número del banco y debidamente verificada por éste último.
2. La suma de MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$), que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, pagará(n) a la firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato
3. La suma de MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$), que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, pagará(n) con el producto de un crédito hipotecario que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, tiene(n) aprobado en el banco , y que serán girados directamente al **PROMITENTE VENDEDOR**, una vez se haya inscrito la respectiva escritura pública en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, D.C. y se cumplan todos los requisitos exigidos por dicha entidad

PARÁGRAFO PRIMERO: Para efectos de lo establecido en la ley 2010 de 2019, las partes declaran bajo juramento que el precio pactado es real, que es concordante con el valor comercial del inmueble prometido en venta y que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente

PARÁGRAFO SEGUNDO: El no pago de alguna o algunas de las cuotas aquí señaladas en las fechas indicadas en esta cláusula, constituyen mora en el pago e incumplimiento del contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier acción legal derivada del incumplimiento, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** los intereses de mora que llegaren a causarse, liquidados a la tasa máxima legalmente permitida. No obstante, lo anterior, las partes contratantes podrán de común acuerdo, modificar las fechas de pagos, acuerdo que deberá constar por escrito debidamente firmado por las partes.

PARÁGRAFO TERCERO: Si persiste el incumplimiento del pago pactado o en intereses causados por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el presente contrato

PROMESA DE COMPROVENTA

PROMITIENTE VENDEDOR: IKAKOS DESARROLLOS S.A.S.
PROMITIENTE COMPRADOR:

se resolverá de facto y habrá lugar al cobro de las arras que más adelante se indican por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO CUARTO: Así mismo declara **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** que los dineros con los cuales paga(n) el precio de este contrato son producto de sus actividades económicas lícitas. Que no se halla por tanto vinculado a actividades ilícitas ni son productos de estas; por lo tanto, se someterá, en caso de ser necesario, a cualquier investigación de tipo judicial que pretenda investigar la procedencia de tales dineros los cuales está en capacidad de demostrar documentalmente o por cualquier otro medio probatorio.

SEPTIMA: ARRAS DE RETRACTO: Las partes contratantes declaran, que de la suma de dinero anticipada ya la que se hace mención en el numeral 1. de la cláusula anterior, la suma de _____ **MILLONES DE PESOS M/CTE (\$_____)**, se reciben a título de arras de retracto. Por lo tanto, las partes podrán retractarse o desistir del negocio hasta la firma de la escritura, caso en el cual, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado. Las arras tendrán el carácter de estimación anticipada de perjuicios. Si el incumplimiento, la mora o el desistimiento fuere de parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** perderá(n) la suma entregada a título de arras. Y si tal incumplimiento, mora o desistimiento proviniere de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, éste devolverá todas las sumas de dinero recibidas a buena cuenta del precio junto con el valor estipulado como arras de retracto, en un término de CINCO (5) días calendario.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** hiciere efectiva las arras, se limitará a restituir a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** las restantes sumas de dinero, recibidas a buena cuenta del precio, en un término de CINCO (5) días calendario.

OCTAVA: ESCRITURA PÚBLICA. La Escritura Pública de compraventa que dé cumplimiento a la presente Promesa, se otorgará el día _____ (____) del mes de _____ de dos mil _____ (20____) en la Notaría 19 del Círculo de Bogotá en la hora de las _____ A.M. (P.M.) No obstante, lo anterior, las partes contratantes podrán de común acuerdo, modificar la fecha, hora y Notaría del otorgamiento de la respectiva Escritura Pública, acuerdo que deberá constar por escrito debidamente firmado por las partes.

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes deben comparecer provistos de sus respectivos documentos de identificación (Certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de comercio no mayor a 30 días y Cédulas de ciudadanía). **EL PROMITENTE VENDEDOR**, deberá aportar los recibos y demás documentos relacionados como el impuesto predial, paz y salvo de valorización y paz y salvo de administración correspondientes.

NOVENA: PAZ Y SALVO. **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que el inmueble prometido en venta se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos de todo orden, tasas, contribuciones de todo orden de carácter Municipal, Departamental y Nacional. En

PROMESA DE COMPROVENTA

PROMITIENTE VENDEDOR: IKAKOS DESARROLLOS S.A.S.
PROMITIENTE COMPRADOR:

consecuencia, será a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todo impuesto, tasa, gravamen o contribución ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar a el inmueble, a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.

DÉCIMA: ENTREGA: La entrega real y material de los inmuebles por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se llevará a cabo el mismo día que se otorgue la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa

DÉCIMA SEGUNDA: USO DE LOS INMUEBLES. El inmueble materia de este contrato solo podrá ser destinado para el uso de vivienda

DÉCIMA TERCERA: GASTOS. EL PROMITENTE VENDEDOR pagará la totalidad del impuesto de retención en la fuente y el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales de la Escritura Pública de venta, el restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y el cien por ciento (100%) de los derechos e impuestos de Registro y beneficencia serán asumidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

DÉCIMA CUARTA: CESIÓN: La cesión del presente contrato por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, o de **EL PROMITENTE VENDEDOR** solo podrá llevarse a cabo previa aceptación expresa y escrita de la otra parte, según sea el caso, y se hará constar mediante documento suscrito por el Cedente y Cessionario autenticado ante Notario Público.

DÉCIMA QUINTA: Por contener obligaciones claras, expresas y exigibles, el presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato de Promesa de Compraventa, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes. Conforme al artículo 422 y s.s. del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012.

DECIMA SEXTA: ESTIPULACIONES ANTERIORES. Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro acuerdo verbal o documento referido a el inmueble objeto de este contrato, suscrito por las partes con anterioridad.

DECIMA NOVENA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. Para todos los efectos, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

EL PROMITENTE VENDEDOR

Dirección: Carrera 29 No. 48B-15 sur Apartamento 301Bogotá, D.C.

Teléfonos: 310.386.0796

Email: Tatiana.galindoq@gmail.com

PROMESA DE COMPROVENTA

PROMITIENTE VENDEDOR: IKAKOS DESARROLLOS S.A.S.
PROMITIENTE COMPRADOR:

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

Dirección:

Teléfono:

Email:

Será de total responsabilidad de las partes comunicar, con la antelación debida cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo con el fin de poder enviar las notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

VIGÉSIMA: Solución de conflictos: Cualquier diferencia que ocurra entre las partes por causa de la celebración, ejecución, terminación, o cumplimiento de este contrato, se resolverá entre ellas mismas a través de la amigable composición o en última instancia por conciliación ante la Cámara Colombiana de la Conciliación en Bogotá.

VIGÉSIMA PRIMERA: DIVISIBILIDAD: Si cualquier disposición de este contrato de promesa de compraventa, fuera violatoria, nula, invalida, oponible, ilegal o ineficaz, las demás disposiciones del presente contrato mantendrán su plena validez, oponibilidad, eficacia y las partes solicitaran que la disposición que sea declarada como violatoria, nula, invalida, oponible, ilegal o ineficaz, sea modificada para que adquiera su pleno valor legal, en tanto se preserve la intención de las partes, tal y como se expresa en esta promesa y los beneficios, derechos y obligaciones que esta otorga o impone a las partes. Si dicha disposición no puede ser modificada, las partes solicitaran que esta o estas sean retiradas del contrato de promesa de compraventa y que un ajuste equiparable se haga al mismo, con el fin de dar efecto a la intención aquí expresada y a los beneficios, derechos y obligaciones que esta otorga o impone a las partes.

En constancia de lo anterior, se suscribe en tres (3) ejemplares de igual valor y tenor ante testigos hábiles y ante notario público de la ciudad de Bogotá, D. C., a los _____ (____) días del mes de _____ del año dos mil _____ (20____).

EL PROMITENTES VENDEDOR

IKAKOS DESARROLLOS S.A.S.,
Nit: 901.970.461-1,
FARLEY GUSTAVO BELLO DIAZ
C.C 78.078.299 expedida en Lorica
Representante Legal

PROMESA DE COMPROVENTA

PROMITIENTE VENDEDOR: IKAKOS DESARROLLOS S.A.S.
PROMITIENTE COMPRADOR:

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

C.C

TESTIGO

CC

TESTIGO

CC

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

NOTARÍA 19 DE BOGOTÁ D.C.
REPÚBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA:

.....
.....

FECHA:

.....
.....

CÓDIGO / ACTO:

0125.- COMPRAVENTA

CUANTÍA: MILLONES DE PESOS

MONEDA CORRIENTE (\$)

OTORGANTES:

PARTE VENDEDORA:

IKAKOS DESARROLLOS S.A.S., NIT. 900.065.118-4

PARTE COMPRADORA:

..... C.C.

XXX.- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

CUANTIA: MILLONES DE PESOS (\$)

DE:

..... C.C.

A:

BANCO S.A..... N.I.T. N°

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI () NO ()

INMUEBLE(S): APARTAMENTO NUMERO (), QUE

HACE PARTE DEL EDIFCIO ESTUDIO 52 PTOPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA CINCUENTA Y DOS BIS(52 BIS)NÚMERO TREINTA Y SIETE A CINCUENTA Y DOS SUR (37 A-52 SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

MATRICULA (S) INMOBILIARIA(S): 50S-

CÉDULA CATASTRAL: 38S 49A 17 en mayor extensión

De una parte **FARLEY GUSTAVO BELLO DIAZ**, varón, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 78.078.299 expedida en Lorica, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en calidad de GERENTE, obra en su nombre y representación obra en nombre de **IKAKOS DESARROLLOS S.A.S.**, sociedad comercial, con domicilio en Bogotá, D.C., identificada con Nit **901.970.461-1**, legalmente constituida por documento privado del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticinco (2025) de asamblea de accionistas, inscrito en la Cámara de Comercio el veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticinco (2025) con el numero 03280236 del libro IX, debidamente facultado por los estatutos sociales, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR** y de otra parte , varón (mujer), mayor y vecino(a) de Bogotá, D.C., de nacionalidad colombiana, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número expedida en , de estado civil , quien(es) en adelante se denominara(n) **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**, celebran el presente Contrato de Compraventa, el cual quedará redactado en los siguientes términos:

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO. - Que **EL VENDEDOR** transfiere a título de venta real y material en favor del **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **APARTAMENTO NUMERO ()**, QUE HACE PARTE DEL EDIFCIO ESTUDIO 52 PTOPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA CINCUENTA Y DOS BIS(52 BIS)NÚMERO TREINTA Y SIETE A CINCUENTA Y DOS SUR (37 A-52 SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C., el

cual se identifica individualmente así:

A esta inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-17**, un coeficiente de copropiedad de % y el registro catastral **38S 49A 17** en mayor extensión

LINDEROS GENERALES

EL EDIFCIO ESTUDIO 52 PTOPIEDAD HORIZONTAL, fue construido sobre un lote de terreno marcado con el numero doce (12) de la manzana a del plano de la Urbanización La Alquería, ubicado en la carrera cincuenta y dos Bis (52 Bis numero treinta y siete A cincuenta y dos (37 A-52) de la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **50S-545625** y la cedula catastral **38S 49A 17**, cuya determinación por cabida y linderos son los siguientes:

Cuenta con una extensión superficialia aproximada de ciento cincuenta y uno punto cero dos metros cuadrados (151.02 M2) y está comprendido dentro de los siguientes linderos:-----

NORTE: En longitud de veintiún metros sesenta y cinco centímetros (21.65 mts) con el lote distinguido con el número once (11) de la misma manzana A.

SUR: En longitud de veintiún metros cincuenta centímetros (21.50 mts) con el lote número trece (13) de la citada manzana.

ORIENTE: En longitud de siete metros (7.00 mts) con predios de ajenos

OCCIDENTE: Que es su frente en longitud de siete metros (7.00 mts) con la carrera cincuenta y nueve A Bis (59 A Bis) del plano urbano de Bogotá.

PARÁGRAFO PRIMERO: A pesar de las medidas y áreas indicadas el(los) inmueble(s) materia del presente contrato se vende(n) como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos, construcciones y mejoras del(los) inmueble(s), así como los frutos tanto naturales como civiles que el(los) inmuebles generen, así como los bienes que se puedan reputar inmuebles que le sean inherentes a éste(os) por destinación, accesión y/o adhesión.

PARÁGRAFO TERCERO: Que la venta sobre el(los) inmueble(s) aquí descrito(s) y alinderado(s), comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario sino también los de aquellos destinados a su uso y beneficio.

PARÁGRAFO CUARTO: Este inmueble forma parte del **EL EDIFCIO ESTUDIO 52 PTOPIEDAD HORIZONTAL**, el cual fue sometido al régimen de propiedad horizontal, con el lleno de todos los requisitos legales de la ley 671 de 2001 por medio de la escritura pública número () de fecha () de dos mil (20), otorgada en la Notaría () de Bogotá-----

EL(LA, LOS) **COMPRADOR(A, ES)** queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual del(los) bien(es) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas en principio por el propietario inicial en su calidad de Administrador Provisional y posteriormente por sus Copropietarios y está obligado al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar

SEGUNDA: TRADICIÓN: EL VENDEDOR, La sociedad **IKAKOS DESARROLLOS S.A.S.**, identificada con Nit **901.970.461-1**, adquirió el lote de terreno donde se

desarrolló la construcción por aporte que hicieran Farley Gustavo Bello Diaz y Leidy Tatiana Galindo Quintero, tal como consta en la Escritura Pública número dos mil ochocientos ochenta y cinco (2885) del veintisiete (27) de agosto de dos mil veinticinco (2025) de la Notaría 19 del círculo de Bogotá D.C. debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá, D.C.

La sociedad **IKAKOS DESARROLLOS S.A.S.**, accedió a la propiedad de las edificaciones por haber ejecutado las obras a sus expensas

TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio acordado por las partes para la presente compraventa es la suma de

MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$), que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, han pagado y pagarán a **EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES)**, así:

- a. La suma de **MILLONES DE PESOS (\$) MONEDA CORRIENTE**, que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** pagó a **EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES)**, con recursos propios y que **EL VENDEDOR**, declara recibida a su entera satisfacción.

- b. La suma de **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$)**, será pagada con el producto de un crédito hipotecario para financiación de vivienda individual de largo plazo aprobado por el **BANCO** a favor de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, y será desembolsado a favor de **EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES)**, una vez se haya registrado correcta y debidamente la presente escritura pública de Compraventa y de hipoteca del (los) citado (s) inmueble (s) a favor de **BANCO** y se le haya entregado la primera copia de la misma junto con el (los) Certificado de Libertad y Tradición del (los) inmueble (s) en el cual conste el registro de la presente compraventa y el (los) inmueble (s) aparezca (n) correctamente hipotecado(s) a favor del **BANCO**, y en caso de existir, haya sido cancelada la hipoteca en mayor extensión en la prorrata

correspondiente al (los) inmueble (s) objeto de la venta y éste (os) se encuentre (n) libre (s) de todo gravamen o limitación al dominio.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la forma de pago pactada, **EL VENDEDOR** renuncia expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que de ella pueda derivarse, y en consecuencia las partes **EL VENDEDOR** y **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** otorga(n) el presente título firme e irresoluble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En cumplimiento del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la ley 2010 de 2019, las partes declaran bajo la gravedad del juramento lo siguiente:

1. Que el precio de la venta incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente.
2. No existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura.

PARÁGRAFO TERCERO: De conformidad con las normas aplicables, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** declara que los fondos o recursos utilizados para la compra del(los) inmueble(s) que se menciona(n) en éste documento, proviene(n) de actividades lícitas.

MANIFESTACIÓN DE LA PARTE VENDEDORA:

Bajo la gravedad del juramento manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa se encuentra(n) a paz y salvo por concepto del Impuesto Predial hasta el año inclusive, y solicito por insistencia al señor Notario, se otorgue la escritura con los documentos que acreditan el pago del Impuesto Predial, los cuales presento para su protocolización.

MANIFESTACIÓN DE LA PARTE COMPRADORA:

Manifiesta que ha verificado que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato de compraventa se encuentra(n) a paz y salvo por concepto del Impuesto Predial hasta el año inclusive, y conoce que las deudas por concepto de Impuesto Predial que llegaren a existir, afecta(n) el(los) inmueble(s) que están adquiriendo

CUARTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO. **EL VENDEDOR** garantiza (n) que no ha (n) enajenado por acto anterior al presente, a ninguna persona el (los) inmueble (s) materia de la presente escritura pública del (los) cual(es) tiene (n) el dominio y la posesión tranquila, y declara (n) que hace (n) su entrega libre de registro de demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio no embargable de familia, afectación a vivienda familiar, condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, hipotecas y, en general, libre de limitaciones o gravámenes, obligándose **EL VENDEDOR** en todo caso al saneamiento de lo vendido ya sea por evicción o por vicios ocultos, según los casos de ley que pudieran afectar el derecho de dominio y/o la posesión que por este público instrumento trasfieren a favor de **EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

QUINTA.- ENTREGA Y PAZ Y SALVOS. **EL VENDEDOR** hace(n) entrega real y material del (los) inmueble (s) a **EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** en la misma fecha de la firma de la presente Escritura Pública, quien (es) recibe (n) el (los) inmueble (s) a satisfacción y paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones y cuotas de administración de la copropiedad. En cuanto a servicios públicos, el (los) inmueble (s) cuenta(n) con los servicios de energía eléctrica, gas natural, acueducto y alcantarillado los que se encuentran a paz y salvo por concepto de instalación y facturación por consumos hasta la fecha de suscripción del presente instrumento. Los impuestos prediales, impuestos de valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto del (los) inmueble (s) vendido (s) que se causen, liquiden o hagan exigibles, así como los de administración a partir de la fecha del otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa, serán de cargo de **EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

SEXTA. GASTOS. Los gastos notariales a que dé lugar la escritura pública en razón de la compraventa que por el presente contrato se vende, serán cubiertos por mitades entre **EL VENDEDOR y EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** Los gastos de inscripción de la compraventa en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos, será(n) por cuenta de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)**. Los gastos que se ocasionen por la Retención en la Fuente será (n) por cuenta de **EL VENDEDOR**. Los gastos notariales y de inscripción en el registro que se generen por la constitución de hipoteca y su posterior cancelación son de cuenta de **EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

SEPTIMA. - EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS) manifiesta (n) que identifica (n) claramente las especificaciones, ubicación, calidades, estado, condiciones y extensión superficialia del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, de manera tal que declara (n) que lo ha (n) recibido a su entera satisfacción.

OCTAVA. Agregan las partes **EL VENDEDOR** y **EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** que con la firma de esta escritura se da estricto cumplimiento a lo pactado en la promesa de compraventa celebrada entre las partes y las modificaciones que la misma haya tenido. **PARÁGRAFO:** Igualmente manifiestan las partes **EL VENDEDOR** y **EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** que ha(n) leído cuidadosa y detalladamente el contenido de la presente escritura, su(s) nombre(s), identificación, estado civil, descripción, cabida, linderos del (los) bien (es) objeto de la compraventa, así como el precio y la forma de pago, y que cualquier aclaración, modificación o reforma a la misma será(n) de su responsabilidad y los gastos que se generen serán de su cuenta.

NOVENA.- PERMISO DE ENAJENACIÓN: Que **LA PARTE VENDEDORA** solicitó permiso para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda ante la Secretaria del Habitat, de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., según consta en la radicación número _____ de fecha _____ de Diciembre de _____, de conformidad con el artículo 2 de la ley 2610 de 1979, cuya copia autenticada se protocoliza, quedando autorizada para ejercer actividad de enajenación a partir del de _____ de _____.

DECIMA.- PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN: Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 29 de la Ley 675 del año 2001, presentan paz y salvo de Administración con fecha de expedición _____, valido hasta el día _____,

DÉCIMA PRIMERA. - Las partes manifiestan de manera expresa que en caso de que **EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** efectúe(n) reformas parciales o totales

en los acabados de los inmuebles objeto de este contrato, **EL VENDEDOR** en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por **EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** y que, igualmente, las garantías otorgadas por **EL VENDEDOR** perderán su vigencia en los casos de modificaciones al inmueble que no hayan sido efectuadas por él mismo. -----

DECIMA SEGUNDA: CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: Que, al otorgar la presente escritura pública, **EL VENDEDOR** y **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A ES)** han dado estricto cumplimiento a los contratos o documentos preparatorios suscritos por las partes sobre el inmueble en proceso de venta. -----

DÉCIMA TERCERA.- SARLAFT.- **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A)**, declara(n) bajo la gravedad de juramento que los recursos para adquirir activos o bienes relacionados en el presente contrato son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, **EL VENDEDOR**, declara bajo la gravedad de juramento que los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes derivadas del incumplimiento de esta cláusula. Para el efecto, se comprometen a cumplir con los requisitos que el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT le impone, dentro de los que se encuentran, entregar los documentos soporte respectivos y actualizar su información anualmente. -----

DECIMA CUARTA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: **EL (LA, LOS) COMPRADOR(A)**, bajo los presupuestos de la ley 1581 de 2012 autoriza(n), acepta(n) y conoce(n) que **EL VENDEDOR** realizará las siguientes gestiones con sus datos personales registrados en sus bases de datos: i) Remitir la información objeto de tratamiento a diferentes entidades inherentes al negocio jurídico celebrado tales como, entidades financieras, cajas de compensación, secretaria del habitat,

empresas de servicios públicos y notarías. ii) Realizar campañas de promoción, comercialización y fidelización del proyecto que está cotizando y/o comprando. Así como otros proyectos y/o productos en la compañía, con la información objeto de tratamiento, iii) Suministrar la información objeto de tratamiento a los terceros que se requieran para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información

DECIMA QUINTA.- GARANTIA: EL VENDEDOR garantiza el inmueble objeto de la presente venta en cuanto a materiales de construcción por un término de un año contado a partir de la entrega real y material del mismo por: -----

1- Daños o imperfecciones visibles al momento de la entrega. 2-Daños o imperfecciones que aparezcan con el uso del inmueble. 3- Daños o imperfecciones por posibles fisuras de muros especialmente sobre estabilidad del suelo y estructura. 4- Se entrega garantía escrita directamente por los proveedores y contratistas ejecutores del proyecto. En caso de no poderse hacer efectivas, dichas garantías la constructora las asumirá directamente.

DÉCIMA SEXTA: PRESENTE: , de las condiciones civiles antes anotadas e identificado como ya se indicó, y manifestó:

- a) Que está de acuerdo con las declaraciones hechas por **EL VENDEDOR**, que acepta el contenido de la presente escritura y la venta que por medio de ella se le ha hecho.....
- b) Que recibe real y materialmente y a su entera satisfacción el inmueble objeto del presente contrato el día de la firma de la presente escritura pública.
- c) Que conoce y acepta cumplir el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentran sometidos los inmuebles objeto de este instrumento.

Presente(s) **IKAKOS DESARROLLOS S.A.S.**., identificada con el NIT **901.970.461-1** representada legalmente por el señor **FARLEY GUSTAVO BELLO DIAZ**, identificado con la cédula de ciudadanía 78.078.299 expedida en Lorica en calidad de **VENDEDORA** manifiesta: -----

a) Se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley-----

b) Que se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa.

INDAGACION SOBRE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

SEGUNDO ACTO

MINUTA DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509252065121774257

Nro Matrícula: 50S-545625

Página 1

Impreso el 25 de Septiembre de 2025 a las 09:12:48 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 28-02-1980 RADICACIÓN: 80-15072 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 25-02-1980

CODIGO CATASTRAL: AAA0040CWAFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERERNO MARCADO CON EL # 12 DE LA MANZANA A DEL PLANO DE LA URBANIZACION LA ALQUERIA CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 151.02 M2 O 235.98 V2 Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS. NORTE: EN LONGITUD DE 21.65 MTR CON EL LOTE DISTINGUIDO CON EL # 11 DE LA MISMA MANZANA A. SUR: EN LONGITUD DE 21.50 MTS CON EL LOTE# 13 DELA CITADA MANZANA ORIENTE: EN LONGITUD DE 7.00 MTRS CON PREDIOS DE AJENOS OCCIDENTE: QUE ES SU FRENTE EN LONGITUD DE 7.00 MTRS CON LA CARRERA 59A BIS. DEL PLANO URBANO DE BOGOTA.---

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION A LA MATRICULA 050-0 6010 QUE COMPAIA DE INVERSIONES BOGOTA S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: DE FABRICA DE LADRILLOS EL CARMEN S.A. POR ESC. # 718 DEL 2 DE ABRIL DE 1949 NOTARIA 8. DE BOGOTA; B) DE LA MISMA SOCIEDAD POR LA 3901 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1956 NOTARIA 5 DE BOGOTA..C) DE GUS TAVO A GREIF, EDUARDO ALBORNOZ Y LUIS HUERTAS L. POR ESC. # 8023 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 1958, NOTARIA 5. DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A CARLOS ESCOBAR, HELENA TOVAR DE G. AUGUSTO CORTES Y MARIA JOSEFA GARCIA DE CH. POR ESC. # 5091 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 1958 NOTARIA 7 DE BOGOTA.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 3) KR 52 BIS 37A 52 SUR (DIRECCION CATASTRAL)
- 2) KR 49A BIS 37A 52 SUR (DIRECCION CATASTRAL)
- 1) AVENIDA 27 57-51 S

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-06-1964 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2594 del 28-04-1964 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: COMPAIA INVERSIONES BOGOTA S.A.

A: GARCIA MANUEL ANTONIO X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-06-1964 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2594 del 28-04-1964 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GARCIA MANUEL ANTONIO

A: COMPAIA DE INVERSIONES BOGOTA S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-03-1980 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3001 del 23-06-1967 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2509252065121774257

Nro Matrícula: 50S-545625

Página 2

Impreso el 25 de Septiembre de 2025 a las 09:12:48 AM

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

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

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: COMPA\IA DE INVERSIONES

A: GARCIA MANUEL ANTONIO X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-04-1980 Radicación: 35183

Doc: ESCRITURA 2333 del 10-04-1980 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: GARCIA SOLORIZANO MANUEL ANTONIO

CC# 2862672

A: GARZON ANGEL ARAMINTA

CC# 20457158 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-08-2010 Radicación: 2010-72287

Doc: ESCRITURA 1931 del 26-05-2010 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$31,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA NUDA PROPIEDAD: 0308 COMPROVENTA NUDA PROPIEDAD

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

DE: GARZON ANGEL ARAMINTA

CC# 20457158

A: GARZON GARCIA ALVARO

CC# 19351160 X

A: GARZON GARCIA CAROLINA

CC# 51798900 X

A: GARZON GARCIA LUZ MARINA

CC# 51651093 X

A: GARZON GARCIA MYRIAM HELENA

CC# 41475062 X

A: GARZON GARCIA OSWALDO

CC# 19261059 X

A: GARZON GARCIA WILSON

CC# 79387498 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-08-2010 Radicación: 2010-72287

Doc: ESCRITURA 1931 del 26-05-2010 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO

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

A: GARZON ANGEL ARAMINTA

CC# 20457158 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-08-2020 Radicación: 2020-29727

Doc: ESCRITURA 3810 del 24-09-2019 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$123,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA NUDA PROPIEDAD 3/6 PARTES

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

DE: GARZON GARCIA ALVARO

CC# 19351160

DE: GARZON GARCIA CAROLINA

CC# 51798900



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509252065121774257

Nro Matrícula: 50S-545625

Página 3

Impreso el 25 de Septiembre de 2025 a las 09:12:48 AM

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

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

DE: GARZON GARCIA OSWALDO

CC# 19261059

A: GARZON MARTINEZ JEFFERSON OSWALDO

CC# 1013596138 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-10-2021 Radicación: 2021-61726

Doc: ESCRITURA 2259 del 30-06-2021 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES RESERVA DE USUFRUCTO POR MUERTE DE LA USUFRECTUARIA

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

A: GARZON ANGEL ARAMINTA

CC# 20457158

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-10-2021 Radicación: 2021-61726

Doc: ESCRITURA 2259 del 30-06-2021 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO: 0127 CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO

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

A: GARZON GARCIA LUZ MARINA

CC# 51651093 X

A: GARZON GARCIA MYRIAM HELENA

CC# 41475062 X

A: GARZON GARCIA WILSON

CC# 79387498 X

A: GARZON MARTINEZ JEFFERSON OSWALDO

CC# 1013596138 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-10-2021 Radicación: 2021-61726

Doc: ESCRITURA 2259 del 30-06-2021 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$305,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: GARZON GARCIA LUZ MARINA

CC# 51651093

DE: GARZON GARCIA MYRIAM HELENA

CC# 41475062

DE: GARZON GARCIA WILSON

CC# 79387498

DE: GARZON MARTINEZ JEFFERSON OSWALDO

CC# 1013596138

A: BELLO DIAZ FARLEY GUSTAVO

CC# 78078299 X

A: GALINDO QUINTERO LEIDY TATIANA

CC# 1023906679 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-09-2025 Radicación: 2025-57388

Doc: ESCRITURA 2885 del 27-08-2025 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: APORTE A SOCIEDAD: 0118 APORTE A SOCIEDAD

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

DE: BELLO DIAZ FARLEY GUSTAVO

CC# 78078299

DE: GALINDO QUINTERO LEIDY TATIANA

CC# 1023906679



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

Certificado generado con el Pin No: 2509252065121774257

Nro Matrícula: 50S-545625

Pagina 4

Impreso el 25 de Septiembre de 2025 a las 09:12:48 AM

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

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

A: IKAKOS DESARROLLOS S.A.S.

NIT# 9019704611 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

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

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2007-182345 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2025-384836 FECHA: 25-09-2025

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 13 de octubre de 2025
SOLICITANTE:	IKAKOS DESARROLLOS SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:					ESTUDIO 52 (ESPACIO 52)
DIRECCIÓN:					cra 52 bis 37 a 52 S
APARTAMENTOS:	10	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):					151 m²
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):					2.328.081 \$/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					562 m²
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					2.362.926 \$/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 351.610	625.808 \$/m²	26,5%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 961.000	1.710.421 \$/m²	72,4%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 15.000	26.698 \$/m²	1,1%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m²	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 0	- \$/m²	0,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 1.327.610	2.362.926 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 2.500.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 1.172.390

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 351.610	26,5%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 10.000	0,8%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 966.000	72,8%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 1.327.610	100%

FILA VALIDACIÓN

	
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>MINISTERIO DEL HABITAT</small>	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: ESTUDIO 52 (ESPACIO 52)
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 10
DIRECCIÓN: CRA 52 BIS 37 A 52 S
CONSTRUCTORA: ARQ. OSCAR JAVIER VANEGAS - TACTO ARQUITECTS
FECHA (dd-mm-aa): 22/09/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

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

SI NO

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

SI NO

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

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

SI NO

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

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

SI NO

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?

SI NO

Seleccione de que tipos:

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

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Tipo de Cimentación : Zapatas Corridas

2.8. PILOTES

SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

2.9. ESTRUCTURA	Tipo de estructura y descripción técnica: PORTICOS DE CONCRETO REFORZADO				
<hr/> <hr/> <hr/>					
2.10. MAMPOSTERÍA					
2.10.1. LADRILLO A LA VISTA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Tipo de ladrillo y localización: LADRILLO GRAN FORMATO - LADRILLERA SANTA FE- LOCALIZADO EN FACHADAS		
2.10.2. BLOQUE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Tipo de bloque y localización: BOQUE NO. 5 ESTANDAR , UTILIZADO EN MUROS DIVISORIOS		
2.10.3. OTRAS DIVISIONES	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Tipo de división y localización:		
<hr/> <hr/>					
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:	REVOCO PAÑETE EN TOTALIDAD DE MUROS				
<hr/>					
2.12. VENTANERÍA					
ALUMINIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	LAMINA COLD ROLLED	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
P.V.C.	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	OTRA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Cual?			<hr/>		
Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):	VENTANERIA EN ALUMINIO COLOR NEGRO VIDRIO LAMINADO 3+3				
Espesor del vidrio:	VIDRIO LAMINADO 3+3				
2.13. FACHADAS	Descripción y materiales a utilizar:				
 LADRILLO GRAN FORMATO - PANETE- PINTURA- GRANIPLAS					
<hr/>					
2.14. PISOS ÁREAS COMUNES	Descripción y materiales a utilizar:				
 CERAMICA 30 X 60 COLOR BEIGE					
<hr/>					
2.15. CUBIERTAS	Descripción y materiales a utilizar:				
Cubierta Verde	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Porcentaje del área de cubierta útil: _____		
PLACA ALIGERADA - CONCRETO REFORZADO- IMPERMEABLE					
<hr/>					
2.16. ESCALERAS	Descripción y materiales a utilizar:				
ESCALERAS EN CONCRETO- ENCHAPADAS CERAMICA					
<hr/>					
2.17. CERRAMIENTO	Descripción y materiales a utilizar:				
CERRAMIENTO TRANSPARENCIA METALICO					
<hr/>					
2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA	Descripción y materiales a utilizar:				
TANQUE COLEMPAQUES					
<hr/>					
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"				
<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> 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?				
<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO					

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

3.1. ASCENSOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Características:
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	SISTEMA DE CAMARAS Y DVR INSTALADO
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	SISTEMA DE ACCESO CON LLAVE ELECTRONICA
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

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

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

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

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características y materiales a utilizar: CLOSET- TABLEROS MELAMINICOS - PUERTAS- MANIJAS
---------------	--	-----------------------------	---

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características y materiales a utilizar: PUERTA MADERA ENTAMBORADA - ACABADO MELAMINICO - MARCO MELAMINICO
---	--	-----------------------------	---

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL	Características y materiales a utilizar: PUERTA MADERA ENTAMBORADA - ACABADO MELAMINICO - MARCO MELAMINICO		
------------------------------------	---	--	--

4.5. ACABADOS PISOS	Materiales a utilizar :		
4.5.1. ZONAS SOCIALES			PISO LAMINADO T-32 GUARDAESCOBAS
4.5.2. HALL'S			PISO LAMINADO T-32 GUARDAESCOBAS
4.5.3. HABITACIONES			PISO LAMINADO T-32 GUARDAESCOBAS
4.5.4. COCINAS			CERAMICA 60CMS X 60CMS
4.5.5. PATIOS			N/A

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES	Materiales a utilizar: MUROS PAÑETADOS E IMPERMEABILIZADOS		
--------------------------------	--	--	--

4.7. ACABADOS MUROS	Materiales a utilizar:		
4.7.1. ZONAS SOCIALES			ESTUCO- PINTURA BLANCA TIPO 1
4.7.2. HABITACIONES			ESTUCO- PINTURA BLANCA TIPO 1
4.7.3. COCINAS			ESTUCO- PINTURA BLANCA TIPO 1
4.7.4. PATIOS			ESTUCO- PINTURA BLANCA TIPO 1- CERAMICA BLANCA 30X20 PARED

4.8. COCINAS	Características:		
4.8.1. HORNO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	HORNO ELECTRICO - CHALLENGER o similar
4.8.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	ESTUFA 4 PUESTOS - CUBIERTA ACERO CHALLENGER o similar
4.8.3. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	TABLERO AGLOMERADO MELAMINICO
4.8.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	GRANITO NACIONAL
4.8.5. CALENTADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.8.6. LAVADERO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

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

4.9. BAÑOS			
4.9.1. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características: BAÑO PRINCIPAL- TABLERO AGLOMERADO MELAMINICO
4.9.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	PISO CERAMICA- ANTIDESLISANTE
4.9.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	ENCHAPE CERAMICA - CABINA DUCHA
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	CABINA DE DUCHA
4.9.5. ESPEJO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	ESPEJO 4MM FLOTADO
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: 3-5 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: 5,5 (L/min)
4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5,5 (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: 9 (L/Min)

4.10. ILUMINACION			
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características: led 12 W
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Led 5W
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Led 12 W
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Led 12 W
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

4.11. ILUMINACION NATURAL	(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)		
4.11.1. HABITACION	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características: ventanería - vidrio
4.11.2. ESTUDIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.11.3. ZONA SOCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	ventanería Vidrio

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

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

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

Firma representante legal o persona natural

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. ESTADIA DE LA CIUDAD	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024 CÓDIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10
--	---	---

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP\$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO) IKAKOS DESARROLLOS SAS		IKAKOS DESARROLLOS SAS											
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA ESTUDIO 52 (ESPACIO 52)		4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m ² 561,85	5. ÁREA DEL LOTE m ² 151,03	6. APARTAMENTOS 10	7. CASAS 0	8. LOTES 0							
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA cra 52 bis 37 a 52 S		9. FECHA DE ELABORACIÓN 2025-oct-13	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO 2026-feb	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO 2027-may	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO 2027-jun								

Total Ventas: 2.500.000

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppto + 14.Flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	feb-2026	mar-2026	abr-2026; may-2026	jun-2026; jul-2026	ago-2026; sep-2026	oct-2026; nov-2026	dic-2026; ene-2027	feb-2027; mar-2027	abr-2027; may-2027	jun-2027; jul-2027	ago-2027; sep-2027	oct-2027; nov-2027	dic-2027; ene-2028	feb-2028; mar-2028	abr-2028; may-2028	jun-2028; jul-2028	ago-2028; sep-2028	oct-2028; nov-2028	dic-2028; ene-2029	feb-2029; mar-2029	abr-2029; may-2029	jun-2029; jul-2029
FUENTES				Bimestre 0	Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19	Bimestre 20	Bimestre 21	
16. TERRENOS	351.610	351.610	0,000	351.610																						
17. RECURSOS PROPIOS	10.000	10.000	0,000		10.000																					
18. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																							
19. CRÉDITO PARTICULARES	966.000	966.000	0,000																							
20. VENTAS FINANCIACIÓN		0	0,000																							
21. VENTAS PROYECTO	2.500.000	2.500.000	0,000																							
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000																							
23. TOTAL FUENTES	3.827.610	3.827.610	0,000																							
USOS					332.000	0	322.000	0	322.000	0	0	0	0	2.500.000	0											
24. TERRENOS	351.610	351.610	0,000																							
25. COSTOS DIRECTOS	961.000	961.000	0,000																							
26. COSTOS INDIRECTOS	15.000	15.000	0,000																							
27. GASTOS FINANCIEROS		0	0,000																							
28. GASTOS DE VENTAS		0	0,000																							
29. RECURSOS PROPIOS	10.000	10.000	0,000																							
30. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																							
31. CRÉDITO PARTICULARES	966.000	966.000	0,000																							
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																							
33. TOTAL USOS	2.303.610	2.303.610	0,000		146.000	146.000	146.000	146.000	146.000	98.000	98.000	50.000	1.327.610	0												
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	1.524.000	1.524.000			186.000	-146.000	176.000	-146.000	176.000	-98.000	-98.000	-50.000	1.172.390	0												
35. SALDO ACUMULADO					186.000	40.000	216.000	70.000	246.000	148.000	50.000	0	1.172.390													

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 13 de octubre de 2025
SOLICITANTE:	IKAKOS DESARROLLOS SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	ESTUDIO 52 (ESPACIO 52)				
DIRECCIÓN:	cra 52 bis 37 a 52 S				
APARTAMENTOS:	10	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	151 m²				
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	2.328.081 \$/m²				
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	562 m²				
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	2.362.926 \$/m²				

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 351.610	625.808 \$/m²	26,5%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 961.000	1.710.421 \$/m²	72,4%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 15.000	26.698 \$/m²	1,1%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m²	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 0	- \$/m²	0,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 1.327.610	2.362.926 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 2.500.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 1.172.390	46,9%
----------------------------	---------------------	------------------------	---------------------	--------------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 351.610	26,5%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 10.000	0,8%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 966.000	72,8%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 1.327.610	100%

FILA VALIDACIÓN

	
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 06/11/2024
CODIGÓ PM05-FO121
VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

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

1. Fecha elaboración 2025-oct-13	2. Solicitante: IKAKOS DESARROLLOS SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda ESTUDIO 52 (ESPACIO 52)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	255.000	43,80	5.822	159,38	\$ 25.000	2027	\$ 1.600.000
Valor mínimo	245.000	42,26	5.797	153,13			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
9. Observación:							
FILA VALIDACIÓN							10. Firma del Solicitante

Totales	10	\$ 2.500.000	430,30 m²	\$ 750.000			30,00%	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	Apto 201	255.000	43,80	76.500	255.000	5.822	30,00%	VIS REN.URB
2	Apto 202	245.000	42,26	73.500	500.000	5.797	30,00%	VIS REN.URB
3	Apto 301	255.000	43,80	76.500	755.000	5.822	30,00%	VIS REN.URB
4	Apto 302	245.000	42,26	73.500	1.000.000	5.797	30,00%	VIS REN.URB
5	Apto 401	255.000	43,80	76.500	1.255.000	5.822	30,00%	VIS REN.URB
6	Apto 402	245.000	42,26	73.500	1.500.000	5.797	30,00%	VIS REN.URB
7	Apto 501	255.000	43,80	76.500	1.755.000	5.822	30,00%	VIS REN.URB
8	Apto 502	245.000	42,26	73.500	2.000.000	5.797	30,00%	VIS REN.URB
9	Apto 601	255.000	43,80	76.500	2.255.000	5.822	30,00%	VIS REN.URB
10	Apto 602	245.000	42,26	73.500	2.500.000	5.797	30,00%	VIS REN.URB
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								

Formato PM05-FO121-V10

Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y
Presupuesto de ventas

Calle 52 #13 64 Tel. 3581600 ext 6006
www.habitatbogota.gov.co

SECCIÓN C
Página 1 de 104

APROBACION CURADURIA URBANA N° 2 - GERMAN MORENO GALINDO

Ms. B. 1. 1. 1. 1. 1.

Mo. Ba. Ingámero
David Koch
David Rodriguez Alvarez

A photograph of a signature in black ink, appearing to be "V. B. Acquistura", written over a rectangular stamp. The stamp contains the text "BUREAU OF LAND MANAGEMENT" and "U.S. DEPARTMENT OF THE INTERIOR".

FIRMA CURADORA (P)



7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES				
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Declaración Urbana	000231207002720	22-nov-23	457,70	\$3.112.000
Cargas Urbanísticas	000231990102720	15-nov-23		\$4.726.350

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector 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 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que aborden las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la báscula del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1795 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 expedían durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme 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).
- Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyen el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1º de julio de 2019.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta Licencia no autoriza talas 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 delimitación 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 ocurre primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2006, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2018- Decreto 500 de 2003).
- De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- No incurir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
- Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
- Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
- Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
- Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
- Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 6 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.



ARQ. GERMAN MORENO GALINDO

Acto Administrativo No.

11001-2-25-2361

11001-2-24-1987

FECHA DE RADICACIÓN

08-oct-2024

FECHA DE RADICACIÓN DEBIDA FORMA

22-nov-2024

CATEGORÍA: III

1

EXPEDICIÓN

26 JUN 2025

EJECUTORIA

09 JUL 2025

VIGENCIA

28 DIC 2026

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., ARQ. GERMAN MORENO GALINDO en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 610 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 389 de 2021

RESUELVE

Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 52 BIS 37 A 52 S con Chip(s) AAA0040CWAF Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50S545625, estrato 3, Número de Manzana Catastral 050 y lote(s) de manzana catastral 008, Manzana Urbanística 50A del Lote Urbanístico 12, de la urbanización ALQUERIA (Localidad Puente Aranda).. una vez realizadas las intervenciones la edificación Residencial - Vivienda Multifamiliar NO VIS, cuenta con un (1) cupo de estacionamiento destinado a personas en condición de discapacidad, dos (2) cupos de estacionamiento para motos y siete (7) cupos de estacionamiento para bicicletas. Titular(es): GALINDO QUINTERO LEIDY TATIANA con CC 1023906679- / BELLO DIAZ FARLEY GUSTAVO con CC 78078299-. Constructor responsable: VANEGAS VANEGAS OSCAR JAVIER con CC 79983229 Mat: A391312013-79983229 . Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-DEC 555	a. UPL: 31 - Puente Aranda	b. CÓD: C/5	c. AIM: NO
	d. Actuación estratégica: NO		e. Tratamiento: CONSOLIDACION
	f. Área de Actividad: AAPGSU		
1.2 Amenazas:	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
	d. Encharcamiento: Baja	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarrillón: NO
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: ALUVIAL-200		

11 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	TRÁMITE	EXPEDICIÓN	EJECUTORIA	VIGENCIA	RADICACIÓN
11001-2-23-4662	Licencia de Construcción	29-nov-2023	28-dic-2023	28-dic-2026	11001-2-23-0586

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	2.2 ESTACIONAMIENTOS					2.3 CANT. DEPÓSITOS
				VEHÍCULOS	MOTOS	BICICLETEROS	DISCAPACIDAD	MICRO MOVILIDAD	
Residencial - Vivienda Multifamiliar	No VIS	No Aplica	10	0	2	7	1	0	0
Sistema: Loteo Individual	Total después de la intervención:		10	0	2	7	1	0	0

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	ESTUDIO 52	ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:	1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO			
LOTE	151.03	3.3 ÁREAS CONSTR.	
SÓTANO (S)	0.00	Obra Nueva	Recondic.
SEMISÓTANO	0.00	0,00	0,00
PRIMER PISO	88.40	COMERCIO	104,20
PISOS RESTANTES	473.50	OFICINAS / SERVICIOS	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	561.90	INSTIT / DOTAC	0,00
LIBRE PRIMER PISO	62.63	TOTAL INTERVENIDO	104,20
		GESTIÓN ANTERIOR	457,70
		TOTAL CONSTRUIDO	561,90
		M. LINEALES DE CERRAMIENTO:	0,00

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
a. ALTURA EN PISOS	6	a. TIPOLOGÍA	CONTINUA	a. ANTEJARDÍN	
b. ALTURA MAX EN METROS	16,36	b. AISLAMIENTO	MTS	3,50 MTS SOBRE KR 52 BIS	NO APLICA
c. SÓTANOS	NO PLANTEA	LATERAL	NIVEL	b. CERRAMIENTO	
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	LATERAL		Altura: 0,00 mts - Longitud: 0,00 mts	
e. No. EDIFICIOS	1	POSTERIOR	5,00	c. VOLADIZO	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	POSTERIOR		0,80 MTS SOBRE SOBRE KR 52 BIS	NO APLICA
g. INDICE EFECTIVO	2,94	ENTRE EDIFICACIONE		d. RETROCESOS	
h. NIVEL MULTIFUNCIONAL	NO	PATIOS		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS	HOLOGRAMA
				CONTRA ZONAS VERDES O	
				ESPACIOS PÚBLICOS	
				0,00	

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Estructurales (6) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Proyecto Arquitectónico (4) / Planos Alinderamiento (1)

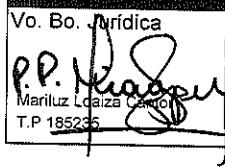
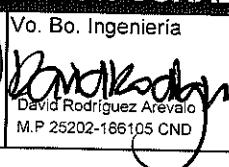
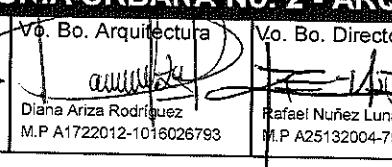
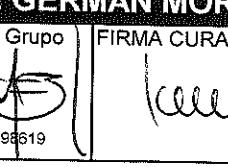
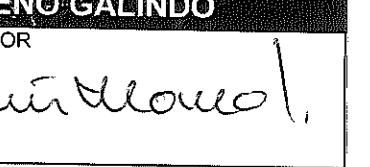
6. PRECISIÓNES PROPRIAS DEL PROYECTO

Área y linderos del predio según gestión anterior, para ampliación parcial en todos los pisos en el aislamiento posterior, aumentar el número de unidades de vivienda multifamiliar y eliminar las unidades de vivienda colectiva y aumentar la altura total del edificio, los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción No. 11001-2-23-4662 del 29-nov-23 se mantienen incluida su vigencia., "EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SÍSMICO RESISTENTES. ESTE PROYECTO SE ESTUDIA BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SÍSMICO RESISTENTE NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGÚN LOS NUMERALES J.3 Y J.4 Y EL TÍTULO K DE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.8.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR DEBERÁ RESPONDER POR "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESTRUCTURAL INDICADO EN LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADA POR EL ING. DARVIN IVAN ORDOÑEZ CON M.P. 25202-321062 CND ACOMPAÑADO DE UN MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD Y UN INFORME, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APÉNDICE A-6 DEL DECRETO 945 DEL 05 DE JUNIO DE 2017 QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NSR-10, REGLAMENTADO POR LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, DECRETO 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017 Y RESOLUCIÓN 17 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 2017.
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA No. 11001-2-23-4662. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTÍCULO 83 DE LA LEY 388 DE 1997, PARA LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, EN RAZÓN A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL PREDIO. MEDIANTE OFICIO 2-2025-30584 DEL 03 DE JUNIO DE 2025 LA SUBDIRECCIÓN DE ECONOMÍA URBANA, RURAL Y REGIONAL DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN DETERMINÓ QUE "...DADO QUE EL INDICE DE CONSTRUCCIÓN EFECTIVO INICIAL Y DERIVADO DE LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA VIGENTE PERTENECE AL MISMO RANGO EN EL PORCENTAJE DEL CÁLCULO PARA OBLIGACIÓN EN SUELTO PARA ESPACIO PÚBLICO, ESTA MODIFICACIÓN NO PRECISA LA COMPENSACIÓN ADICIONAL DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS."

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

Vo. Bo. Jurídica  Mariluz Lealiza Cárdenas T.P 185235	Vo. Bo. Ingeniería  David Rodríguez Arevalo M.P 25202-186105 CND	Vo. Bo. Arquitectura  Diana Ariza Rodríguez M.P A172012-1016026793	Vo. Bo. Director Grupo  Rafael Núñez Luna M.P A25132004-79995619	FIRMA CURADOR  German Moreno Galindo
--	--	--	---	---

 <p>CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.</p> <p>ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO.</p> <p>Acto Administrativo No. 11001-2-25 2361</p>	<p>No. DE RADICACIÓN 11001-2-24-1987</p> <p>FECHA DE RADICACIÓN 08-oct-2024</p> <p>FECHA DE EXPEDICIÓN: 26 JUN 2025</p>	<p>PÁGINA 2</p> <p>CATEGORÍA: III</p>

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	00025320002532	18-jun-25	561,90	\$4,238.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

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

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Título 10 del Libro 3 del Reglamento Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 40117 del 02 de abril de 2024 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1º de julio de 2019.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- No incurir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
- Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
- Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
- Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
- Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
- Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

