



Radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda

CÓDIGO
PM05-FO86

VERSIÓN 17

AL SEÑORITA DORIS AL. RUIZ
1-2026-47467
Fecha: 2026-09-02 10:56:04
Móvil: 44 POLLOS + 1 CD
Asunto: SOLICITUD DE COORDINACIÓN PARA
RENOVACIÓN DE INMUEBLES
Dato: Dato: RENOVACIÓN
Tipo: COORDINACIÓN INMUEBLES
Origen: GUSTAVO BURGOS, INMUEBLES
Identificación: 1
Acción de inmutación
Teléfono

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social GRUPO EMPRESARIAL OIKOS SAS		2. Tipo de identificación ☒ NIT ☐ CC ☐ CE		Número de identificación 860.074.389-7	
3. Representante legal de la persona jurídica LUIS AURELIO DIAZ JIMENEZ		4. Identificación del Representante legal 79.889.354		5. Registro para la enajenación de inmuebles 181056	
6. Dirección de notificación CRA 16 A 78 55		7. Correo electrónico: gerenciasip@oikos.com.co		8. Autorizo a ser comunicado y/o notificado por correo electrónico: ☒ SI ☐ NO	
				9. Teléfono 6016516141	

10. Nombre del proyecto de vivienda OIKOS BALMORA					11. Etapa(s) para esta radicación 1								
12. Número y tipo de viviendas para esta radicación: (Ejemplo: 24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VTS más 7 Casas No VIS/VIP) 167 APARTAMENTOS VIS MAS 12 APARTAMENTOS VIP													
13. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) KR 85 11 A 34 / 11 A 64					14. Localidad 8 Kennedy								
15. POT (Norma urbanística de la Licencia de Construcción) Decreto 555 de 2021 - UPL			16. UPZ o UPL donde está ubicado el proyecto de vivienda. Elija un elemento. UPL 13 TINTAL				17. Estrato 3						
18. Número de estacionamientos para vehículos para esta etapa de radicación:			Normativa		Tipo		Cantidad		Tipo		Cantidad		
			Decreto 555 de 2021		Convencionales		18		Discapacidad		1		
			Decreto 190 de 2004		Visitantes				Privados				
19. Licencia de urbanismo 11001-3-26-0133			Fecha de ejecutoria 26 ENE 2026		Curaduría 3		20. Licencia de construcción 11001-3-26-1752			Fecha de ejecutoria 31 JUL 2026		Curaduría 3	
21. Área del lote según licencia de construcción (m²) 1.617,86			22. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 11.327,53				23. Área a construir para esta radicación (m²) 11.327,53						
24. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA Y N/A Decreto 555 de 2021					25. Porcentaje de avance físico de las obras de mitigación del riesgo: %			26. No de radicado del oficio del aval para las obras de mitigación:					
27. Chip(s) AAA0300HWUZ					28. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C-2266940 / 50C-2283664 / 50C-2883663								
29. Fecha de culminación de actividades, según cronograma de obras:			Cimentación		Estructura		Mampostería		Acabados				
			FEB 2027		NOV 2027		NOV 2027		MAY 2028				
30. Porcentaje y valor del avance físico ejecutado con base en los costos directos, en el momento de esta radicación.					31. Fecha estimada de inicio y culminación de escrituración de unidades habitacionales. (Circular Externa 004-2024 SIC / Ley 1480 de 2011)			32. Fecha estimada de inicio y culminación de entrega de unidades habitacionales. (Circular Externa 004-2024 SIC / Ley 1480 de 2011)					
Porcentaje (%)		Valor en \$		Fecha inicio		Fecha culminación		Fecha inicio		Fecha culminación			
0				MAR 2028		JUN 2028		MAY 2028		JUL 2028			
33. ¿Estará sometido a Propiedad horizontal? ☒ SI ☐ NO			Escritura		Fecha		Notaría		34. ¿Tiene Gravamen hipotecario? ☐ SI ☐ NO ☒ EN TRÁMITE				
35. ¿Existe Patrimonio autónomo fiduciario? ☒ SI ☐ NO			Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA SA				Escritura o Contrato Contrato de Fiducia Mercantil		Fecha 23 MAYO 2025		Notaría		
36. ¿Tiene Fiducia de administración de recursos? ☒ SI ☐ NO			Fiduciaria		Contrato		Fecha		Vigencia		Prórroga		
			ALIANZA FIDUCIARIA S.A.		FIDEICOMISO OIKOS BALMORA		23 MAYO 2025		Vigente hasta el cumplimiento total del objeto del proyecto.		Se rige por lo pactado en las cláusulas de permanencia del contrato matriz, manteniéndose vigente a través de sus correspondientes otrosies		
37. Tipo de vinculación del comprador Promesa de compraventa													

Radicación de documentos No.
400020260165

Fecha
02 SEP 2026

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, a partir del día:

23 SEP 2026

María Paula Sarmiento B

Nombre y firma de la persona que revisa y asigna el consecutivo de radicación de documentos

Observaciones:

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 adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
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 con firma autenticada ante Notaría 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 arquitectónicos aprobados.

	PROCESO CONTROL DE VIVIENDA Y VEEDURIA A LAS CURADURIAS		FECHA 11/02/2026		
	Formato de revisión de información radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados para vivienda		CODIGO PM05-FO138		
			VERSIÓN 13		
Enajenador: <u>Grupo Empresarial OIKOS SAS</u>		Quien realizo la solicitud: <u>Srika Sanchez - Apoderada.</u>			
Nombre del Proyecto: <u>OIKOS Balmora.</u>					
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)					
1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS					
Documento o situación	Elementos de revisión	Cumple	Observaciones	Subsanado Sí No	Aprobado
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓			
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓			
	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓			
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓			
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓			
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓			
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓			
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓			
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓			
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓			
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓			
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓			
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓			
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓	Adjunta Estado de Situación F.	✓	
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓			
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓			
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓			
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Dirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓			
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirse). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Dirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓			
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓	USP - CV		
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.				

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
Documento o situación	Elementos de revisión	Cumple	Observaciones	Subsanado		Aprobado
				Si	No	
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Dirección de Prevención, Arrendamiento y Control de Enajenación de la Secretaría del	✓	Corrección	✓		
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	✓				
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	✓				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	✓				
	d. Documentos debidamente firmados.	✓				
	e. Documentos legibles.	✓				
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.	✓				
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	✓				
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	✓				
2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA						
Elemento de revisión	Cumple	N.A.	Observaciones			
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.						
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.						
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.		N/A				
4. Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.						
Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.						
OBSERVACIONES: Agregar estado de situación financiera. Corrección formato PM05-FO086.						
Revisó: <u>Cuando sea funcionario, escribir nombre completo, cargo y dependencia. Cuando sea contratista, escribir número de contrato, frecuencia y dependencia a la que pertenece.</u> Fecha de verificación: <u>16 septiembre 2026</u> <u>2 septiembre 2026</u> c.c: <u>1019132150</u> Firma del profesional: <u>Maria Paula Sarmiento</u> <u>Maria Paula Sarmiento</u>						
RADICACIÓN COMPLETA: ☐						
SOLICITUD INCOMPLETA: ☐ Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presentó se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la radicación incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.						
Nombre del solicitante y/o Representante Legal o Apoderado (Escribir nombre completo)				Firma: _____ C.C: _____		