



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015. Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social HA CONSULTORES INMOBILIARIOS SAS		2. Identificación Número NIT 901053716-0	
3. Representante legal de la persona jurídica DIANA ASTRID ALDANA GONZALEZ		4. Identificación del representante legal 52602251	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2019210
6. Dirección CRA 8B # 20 - 42 FUNZA	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: haconsultores.inmobiliarios1@gmail.com		8. Teléfono 3134675749

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda BRISAS DE MONTEBLANCO		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: 7 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 95 B SUR # 14 C 53		13. Localidad - UPZ Elija un elemento.	
14. Estrato 2		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 1	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción 11001-5-23-4106 Fecha de ejecutoria Curaduría 11-dic.-2023 5	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 160	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 386.66	20. Área a construir para esta radicación (m ²) 386.66	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza MEDIA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo %	23. Oficio del aval, con Radicación N° N° 2-2024-6136
24. Chip(s) AAA0025SAJZ		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S-272970	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 45% \$ 195.000.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 10-sept.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número 2450	Fecha 28-dic.-2023	Notaría 55
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha Vigencia Prórroga

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me fiño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240046	FECHA 22 MAR 2024
 Diana Astrid Aldana Gonzalez	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: 17 ABR 2024 	
Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

Observaciones:

IMPORTANTE:

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



FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

ENAJENADOR: <u>HA Constructores Inmobiliarios SAs.</u>				
Nombre del Proyecto: <u>Brasas de Monteblando</u>				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓		
	El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
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.	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).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		✓	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		✓	
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		✓	
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	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.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	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.	✓		
	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.		✓	
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.		✓	
	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.		✓	
Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.		✓		
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.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		✓	
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	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.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓		



FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	3300	✓	
Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	✓		
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	✓		
	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	✓		
	Documentos debidamente firmados.	✓		
	Documentos legibles.	✓		
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.	✓		
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	✓		
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 CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
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.			
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
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.			NO APLICA
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:

[Handwritten signature]
22-03-2024
APOYO EN EL TRÁMITE
DE RADICACION

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Laura Valentina Mogue Villamil. C.C: _____
Fecha de verificación: 21 marzo 2024 / 22 marzo Firma del profesional: _____

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:
Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre: _____ Firma: _____
C.C: _____



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

Certificado generado con el Pin No: 240301527890286368

Nro Matrícula: 50S-272970

Pagina 1 TURNO: 2024-87342

Impreso el 1 de Marzo de 2024 a las 10:04:33 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 16-04-1975 RADICACIÓN: 7510518 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 24-03-1975

CODIGO CATASTRAL: **AAA0025SAJZ** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE NUMERO 263 DE LA MANZANA 24. DE LA URBANIZACION MONTE BLANCO, QUE HIZO PARTE DE MAYOR EXTENSION CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 160.00 METROS CUADRADOS. APROXIMADAMENTE, DISTINGUIDO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE, EN EXTENSION DE 8.00 METROS CON LA CALLE 96: POR EL SUR, EN EXTENSION DE 8.00 METROS CON EL LOTE NUMERO 270: POR EL ORIENTE, EN EXTENSION DE 20.00 METROS CON EL LOTE NUMERO 262: POR EL OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 20.00 METROS CON EL LOTE NUMERO 264 DE LA MISMA MANZANA."--

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 95B SUR 14C 53 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 95 B SUR 3 49 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 6567

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-03-1975 Radicación: 7510518

Doc: ESCRITURA 10833 del 27-12-1974 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$600,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: INFANTE MOLANO JORGE

A: GOMEZ ARISTIZABAL HORACIO

CC# 6111

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-07-1977 Radicación: 7752585

Doc: ESCRITURA 3247 del 05-07-1977 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO SUPERBANCARIO RESOL 2054 6/27/77



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

Certificado generado con el Pin No: 240301527890286368

Nro Matrícula: 50S-272970

Pagina 2 TURNO: 2024-87342

Impreso el 1 de Marzo de 2024 a las 10:04:33 AM

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

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

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

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA

A: GOMEZ ARISTIZABAL HORACIO CC# 6111 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-10-1977 Radicación: 77086051

Doc: ESCRITURA 3950 del 03-08-1977 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 911 LOTE0

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

A: GOMEZ ARISTIZABAL HORACIO CC# 6111 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-09-2005 Radicación: 2005-78966

Doc: ESCRITURA 3.090 del 05-08-2005 NOTARIA CUARTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$15,200,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ ARISTIZABAL HORACIO CC# 6111

A: CAMACHO BARRAGAN EDILBRANDO CC# 79817716 X

A: CAMACHO BARRAGAN YOE RICHARD CC# 79727465 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-02-2021 Radicación: 2021-7084

Doc: ESCRITURA 1163 del 19-10-2020 NOTARIA SESENTA Y CINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA 50%

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

DE: CAMACHO BARRAGAN YOE RICHARD CC# 79727465

A: CAMACHO JIMENEZ YESSICA DAYANA CC# 1000691459 X 25% DEL 50%

A: CAMACHO VARGAS MARIA ALEJANDRA X 25% DEL 50%

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-05-2023 Radicación: 2023-28380

Doc: ESCRITURA 468 del 22-03-2023 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$123,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CAMACHO BARRAGAN EDILBRANDO CC# 79817716

DE: CAMACHO JIMENEZ YESSICA DAYANA CC# 1000691459

DE: CAMACHO VARGAS MARIA ALEJANDRA TI# 1022997446

A: HA CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.S. NIT# 9010537160 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*



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

Certificado generado con el Pin No: 240301527890286368

Nro Matrícula: 50S-272970

Pagina 3 TURNO: 2024-87342

Impreso el 1 de Marzo de 2024 a las 10:04:33 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2011-16252	Fecha: 21-09-2011
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. 2013-26119 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 4	Nro corrección: 1	Radicación: C2007-5092	Fecha: 25-04-2007
EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NOMBRE EDILBRANDO CORREGIDO SI VALE ART.35DL1250/70OGF.COR8,,,,,25.04.07.			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-87342

FECHA: 01-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)



MODELO DE MINUTA PROYECTO MULTIFAMILIAR / BRISAS DE MONTEBLANCO

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: XXXXXXXXXX.

FECHA DE OTORGAMIENTO: XXXXXXXXXX

OTORGADA EN LA NOTARIA: CINCUENTA Y CINCO (55)

MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-XXXXX

REGISTRO CATASTRAL: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

UBICACION DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL ()

BOGOTA D.C. – DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

DIRECCION: APARTAMENTO CIENTO DOS (102) DEL MULTIFAMILIAR BRISAS DE MONTEBLANCO ubicado en la calle noventa y cinco B Sur (calle 95 B Sur) número catorce C cincuenta y tres (14 C 53).

ACTOS:

VENTA;	\$ 107.000.000
HIPOTECA:	\$ XX.XXX.XXX
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:	SI () NO ()

OTORGANTES:

DE: HA CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.S.	NIT: 901.053.716-0
Representada por Diana Astrid Aldana González	C.C. 52.602.251
A: XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX	C.C. XX.XXX.XX

Compareció; por una parte, **DIANA ASTRID ALDANA GONZALEZ**, mayor de edad, domiciliada en Funza, Cundinamarca, identificada con C.C. No. 52.602.251 expedida en Pacho, quien actúa en su calidad de Gerente y por lo tanto Representante Legal de la

sociedad **HA CONSULTORES INMOBILIARIOS SAS**, con Nit. 901.053.716-0, domiciliada en Funza, Cundinamarca, legalmente constituida mediante documento privado de asamblea de accionistas de fecha 14 de febrero de 2017, inscrita inicialmente en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el día 14 de Febrero del 2017, bajo el número 02186268 del libro IX, y posteriormente inscrita en la Cámara de Comercio de Facatativá, el día 09 de noviembre de 2022, bajo el número de matrícula 170017, de conformidad con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Facatativá de conformidad con el certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Facatativá, entidad que para los efectos de este contrato se denominara **LA SOCIEDAD VENDEDORA** y por la otra **XXXX XXXX XXXX XXXX** mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con C.C. No. XX.XXX.XXX expedida en XXXXXX, y que en adelante se denominara **LA COMPRADORA**, manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERO: -OBJETO.- Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** transfiere a título de compraventa, en favor de **XXXX XXXX XXXXX**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía número **XXXXXXXX**, de estado civil **XXXXXX**, quien obra en su propio nombre; el derecho de dominio y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble; **APARTAMENTO CIENTO UNO (101) LOCALIZADO EN EL MULTIFAMILIAR "BRISAS DE MONTEBLANCO" PROPIEDAD-HORIZONTAL; UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. LOCALIDAD DE USME; DISTINGUIDA EN LA NOMENCLATURA OFICIAL CON EL NUMERO CALLE 95B SUR # 14C 53 APARTAMENTO CIENTO UNO (101) MULTIFAMILIAR "BRISAS DE MONTEBLANCO" PH**, y está comprendido dentro de los siguientes linderos, tomados del reglamento de propiedad horizontal:

APARTAMENTO CIENTO UNO (101) DISTINGUIDO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL CON EL NUMERO CALLE 95B SUR # 14 C 53. Localizado en el Multifamiliar Brisas de Monteblanco – Propiedad Horizontal, con un área construida de cuarenta y uno punto noventa y ocho metros cuadrados (41.98m²), y un área privada de treinta y siete punto cincuenta y dos metros cuadrados (37.52m²), su coeficiente de copropiedad es de trece por ciento (13%), ubicado en el piso uno (1) y se alindera así:

VERTICALES:

A-B en línea quebrada de dos punto dieciséis metros (2.16m). Limita con el estacionamiento privado de la copropiedad.



B-C en línea quebrada de cinco punto cuarenta y un metros (5.41m), cero punto treinta y ocho metros (0.38m), cero punto cuarenta metros (0.40m), cero punto treinta y ocho metros (0.38m), cinco punto ochenta y cuatro metros (5.84m), cero punto veintiocho metros (0.28m), cero punto veintinueve metros (0.29m). Limita con predio vecino.

C-D en línea quebrada de uno punto setenta y dos metros (1.72m), dos punto noventa metros (2.90m), tres punto sesenta y cuatro metros (3.64m). Limita con predio vecino y zona comunal.

D-A en línea quebrada de dos punto sesenta metros (2.60m), dos punto ochenta y ocho metros (2.88m), tres punto sesenta metros (3.60m), cero punto sesenta metros (0.60m), dos punto ochenta y tres metros (2.83m). Limita con equipamiento comunal.

Nadir: Nivel cero punto cero (0.0m) -----

Cenit: Nivel dos punto treinta y cinco metros (2.35m) -----

DEPENDENCIAS:

Sala comedor, cocina, una alcoba, un baño y un baño para discapacitados. -----

DEPOSITO NUMERO UNO (1)

Depósito ubicado en el piso uno (1) con un área construida de uno punto cincuenta y nueve metros cuadrados (1.59m²) y un área privada de cero punto setenta y cinco metros cuadrados (0.75m²), su coeficiente de copropiedad es de cero punto veintisiete por ciento (0.27%). ubicado en el piso uno (1) y se alindera así:

VERTICALES:

A-B En línea quebrada de cero punto cuarenta y dos metros (0.42m) limita con deposito número dos (2).

B-C En línea quebrada de uno punto treinta y tres metros (1.33m) limita con espacio comunal.

C-D En línea quebrada de cero punto ochenta metros (0.80m) limita con equipamiento comunal.

D-A En línea quebrada de cero punto cincuenta metros (0.50m), cero punto treinta y ocho metros (0.38m), cero punto ochenta y tres metros (0.83m) limita con espacio comunal.

Nadir: Nivel cero punto cero metros (0.0m).

Cenit: Nivel dos punto treinta y cinco metros (2.35m).

-PARÁGRAFO PRIMERO: - CUERPO CIERTO: No obstante, la mención de cabida y linderos de estas unidades privadas prometen venderse como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier diferencia que pueda resultar entre las áreas reales y las aquí estipuladas no dará lugar a reclamo posterior alguno. **-PARAGRAFO SEGUNDO.- REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Que el **MULTIFAMILIAR MIRADOR DE MONTEBLANCO – PROPIEDAD HORIZONTAL**, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con las leyes y sus decretos reglamentarios establecidos por la ley, constituido mediante escritura pública número dos mil cuatrocientos cincuenta (2450) de fecha veintiocho (28) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), de la notaria cincuenta y cinco (55) de Bogotá, D.C. La cual se encuentra debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos de Bogotá, D.C.,

SEGUNDO: -TRADICION.- Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** adquirió el dominio sobre el inmueble objeto de este contrato, por compra efectuada a; **EDILBRANDO CAMACHO BARRAGAN, YESSICA DAYANA CAMACHO JIMENEZ Y MARIA ALEJANDRA CAMACHO VARGAS**. Según escritura pública número cuatrocientos sesenta y ocho (468) de fecha veintidós (22) de marzo de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la notaria cincuenta y cinco (55) de Bogotá, D.C., registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-272970 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá D.C. ZONA SUR.

TERCERO: -PRECIO Y FORMA DE PAGO.- Que el precio pactado por el inmueble objeto del presente contrato de compraventa es la suma de **CIENTO SIETE MILLONES DE PESOS (\$107.000.000.00)**, **MONEDA LEGAL COLOMBIANA** que **LA COMPRADORA** pagara a **LA VENDEDORA**, así:-

a.) La suma de **XXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XX.000.000)** que **LA VENDEDORA** declara recibida en la fecha a satisfacción. b.) La suma de **XXXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XX.000.000)** en un plazo de noventa (90) días contados a partir de la fecha de esta escritura que pagara mediante subsidio aprobado por la caja de compensación **XXXXXXXX** a la cuenta de ahorros número 337214092 del banco BBVA a nombre de **HA CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.S.** c) La suma de **XXXXXX millones de pesos (\$XX.000.000.00)** que pagará mediante crédito aprobado del banco **XXXX XXXXXX** el cual se desembolsara en un plazo de noventa (90) días contados a partir de la fecha de esta escritura a la cuenta de ahorros número 337214092 del banco BBVA a nombre de **HA CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.S.**

PARAGRAFO: En caso de mora en el incumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto de la **XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX**, cuando este último incumpliere por culpa de **LA COMPRADORA**, se pagaran intereses de mora a la tasa máxima legal permitida. No obstante, esta estipulación no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá **LA SOCIEDAD VENDEDORA** exigir el pago



del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades de **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, conforme a la ley.

CUARTO: -LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA SOCIEDAD VENDEDORA.- Garantiza que es propietaria del inmueble objeto del presente contrato de compraventa, y que lo poseen materialmente de manera quieta, publica y pacífica, que no lo ha prometido en venta ni enajenado por acto anterior al presente y hoy lo transfiere libre de pleitos pendientes, limitaciones y condiciones resolutorias del dominio, hipotecas, embargos arrendamientos por escritura pública o por documento privado, administración anticrética, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, censo, usufructo, uso o habitación, a excepción del régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido, En todo caso, **LA SOCIEDAD VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento de este inmueble en los casos previstos por la ley.

QUINTO: -REPARACIONES.- A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato serán a cargo de **LA COMPRADORA**, todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá **LA SOCIEDAD VENDEDORA** de conformidad con lo previsto en el presente contrato y en la ley.

SEXTO: -IMPUESTOS Y SERVICIOS.- El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos y el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Multifamiliar y sus bienes comunes, serán de cargo **LA COMPRADORA** a partir de la fecha de entrega del inmueble, esto último en proporción al respectivo coeficiente de copropiedad asignado al inmueble objeto de la presente compraventa, contenido en la escritura pública de constitución del reglamento de propiedad horizontal del Multifamiliar. **LA COMPRADORA** se obliga a reintegrar a **LA SOCIEDAD VENDEDORA** el valor del impuesto predial pagado en la proporción que corresponda entre el día de la firma de la escritura pública de compraventa y el 31 de Diciembre del mismo año, reintegro que deberá hacer el mismo día en que pague las sumas de dinero que le corresponda asumir por concepto de gastos notariales, de registro e impuesto de registro que genere la escritura pública de compraventa en mención, **LA COMPRADORA** declara conocer y aceptar que a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, es la única responsable de declarar y pagar el impuesto predial sobre el inmueble materia del presente contrato. **LA COMPRADORA** deberá asumir dichas obligaciones aun en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el año siguiente al de su otorgamiento. **LA COMPRADORA** tampoco podrá excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el inmueble objeto del presente contrato, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública con la cual se da cumplimiento al presente contrato. -

PARAGRAFO PRIMERO: La conexión de la línea telefónica para el apartamento así, como la instalación de la misma, y su aparato telefónico corren por cuenta de **LA COMPRADORA.** **-PARAGRAFO SEGUNDO:** La conexión de internet y parabólica para el apartamento así, como la instalación de la misma, y sus aparatos corren por cuenta de **LA COMPRADORA.** **-PARAGRAFO TERCERO:** Salvo casos de culpa o negligencia, **LA SOCIEDAD VENDEDORA** no será responsable de las demoras en las que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas, recolección de basuras, teléfono, conexión de internet y parabólica. **-PARAGRAFO CUARTO:** **LA SOCIEDAD VENDEDORA** entrega el inmueble objeto de este contrato con los servicios públicos y con las acometidas domiciliarias de acueducto, alcantarillado, energía y gas y pagados los gastos para llevar a cabo las conexiones de los servicios de acueducto y alcantarillado. Los derechos de conexión de gas y sus respectivos contadores serán asumidos por **LA SOCIEDAD VENDEDORA.** **-PARAGRAFO QUINTO:** **LA SOCIEDAD VENDEDORA** manifiesta que se encuentra en trámite el desenglobe catastral en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – Bogotá, y se compromete de manera diligente a emitir los documentos necesarios que solicite la entidad para dicho trámite

SEPTIMO: ENTREGA: LA SOCIEDAD VENDEDORA Ha hecho la entrega real y material a satisfacción de **LA COMPRADORA** el inmueble objeto del presente contrato, junto con los bienes comunes esenciales señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Multifamiliar, en la proporción correspondiente a cada inmueble.

OCTAVO: -ENTREGA DE AREAS DE USO EXCLUSIVO.- Las áreas de uso y goce común deberán entregarse de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la ley 675 de 200.

NOVENO: -ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES.- Los bienes comunes se efectuaran de manera simultánea con la entrega de los bienes privados, de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

DECIMO: -PRORROGA DE ENTREGA.- En evento de fuerza mayor o caso fortuito se acuerda un plazo máximo de 20 días adicionales a la fecha de entrega real y material del inmueble objeto de la presente promesa.

DECIMO PRIMERO: -LA PROMINENTE VENDEDORA.- otorga las garantías legales de estabilidad de obra por diez (10) años, y para los acabados no aplica ya que se entrega en obra gris. **-PARAGRAFO PRIMERO:** las garantías no se tendrán en cuenta si realizan las modificaciones de muros, columnas y/o construcciones adicionales.



DECIMO SEGUNDO: -GASTOS.- Los gastos notariales que se ocasionen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa serán asumidos por ambas partes en iguales proporciones, cincuenta por ciento (50 %) **LA SOCIEDAD VENDEDORA** y cincuenta por ciento (50 %) **LA COMPRADORA. LA SOCIEDAD VENDEDORA** se abstendrá de tramitar la presente escritura pública de compraventa hasta tanto no reciba de **LA COMPRADORA** la suma que le corresponde pagar por concepto de gastos notariales, registro e impuesto de registro. Los gastos de tesorería y registro de la venta y los gastos y derechos notariales de tesorería y registro de la hipoteca a favor de XXXXX XXXXXXXXX XXXXXX y los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor de **LA SOCIEDAD VENDEDORA** o de la XXXXX XXXXXXXXX XXXXXX serán asumidos exclusivamente por **LA COMPRADORA.**
-PARAGRAFO: Estos gastos no hacen parte del precio del inmueble y deberán ser pagados por las partes obligadas cuando se causen.

DECIMO TERCERO: -RADICACION DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.- por medio de la radicación número XXXXXXXXX del XX de XXXXXXXX de 2024 la sociedad enajenadora radico los documentos para el permiso de ventas del proyecto MIRADOR DE MONTEBLANCO. Así mismo se encuentra sometida al control de la subsecretaria de inspección, vigilancia y control de la secretaria del hábitat bajo el número XXXXXXXXX. De conformidad con el artículo 185 del decreto 019 del 2012, el decreto reglamentario 2180 del 2006 y las demás normas que lo modifique o reglamente.

DECIMO CUARTO: -CUMPLIMIENTO A LA PROMESA DE COMPRAVENTA. -LA SOCIEDAD VENDEDORA declara que con la presente escritura se da cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita entre **LA SOCIEDAD VENDEDORA Y LA COMPRADORA.**

DECIMO QUINTO: Con la suscripción del presente contrato **LA COMPRADORA** y **LA VENDEDORA** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primaran y por ende modificaran cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrito el día XX del XXXX de XXXX al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

Presente **DIANA ASTRID ALDANA GONZALEZ**, mayor de edad, domiciliada en Funza, Cundinamarca, identificada con C.C. No. 52.602.251 expedida en Pacho, quien actúa en su calidad de Gerente y por lo tanto Representante Legal de la sociedad **HA CONSULTORES INMOBILIARIOS SAS**, con Nit. 901.053.716-0, domiciliada en Funza, Cundinamarca, legalmente constituida mediante documento privado de asamblea de accionistas de fecha 14 de febrero de 2017, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el día 14 de Febrero del 2017, bajo el número 02186268 del libro IX, y posteriormente inscrita en la Cámara de Comercio de Facatativá, el día 09 de noviembre

de 2022, bajo el número de matrícula 170017, de conformidad con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Facatativá de conformidad con el certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Facatativá, que se protocoliza con el presente instrumento público, manifestó:

1. Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** se obliga a salir de saneamiento por evicción y vicios redhibitorios.
2. Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble materia de la presente compraventa.
3. Que con la suscripción de esta escritura pública se da cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita entre **LA SOCIEDAD VENDEDORA** y **LA COMPRADORA PRESENTE XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXX** las condiciones civiles e identificaciones indicadas al inicio de esta escritura, quien en este contrato se ha denominado **LA COMPRADORA** manifestó: a) Que acepta íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida. b) Que ya recibió a plena satisfacción y se encuentra en posesión real y material del inmueble objeto de esta compraventa, junto con los bienes comunes esenciales del Multifamiliar, señaladas en el reglamento de propiedad horizontal que los rige y en los planos protocolizados con el mismo, en la proporción correspondiente a cada inmueble. c) Que acepta y conoce el reglamento de propiedad horizontal del Multifamiliar Mirador de Monteblanco y se obligan a cumplirlos, en especial en todas las obligaciones. d) Que con el otorgamiento de este instrumento **LA SOCIEDAD VENDEDORA** da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre **HA CONSULTORES INMOBILIARIOS SAS** y **LA COMPRADORA** con relación al inmueble objeto de este contrato, y se declara satisfecha en el sentido de que aquella cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas en tal contrato. e) Que renuncia a toda resolución resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato, el cual tiene carácter firme e irresoluble.

HASTA AQUÍ LA MINUTA

PROMESA DE COMPRAVENTA

Conste por el presente documento que, entre los suscritos, a saber: **DIANA ASTRID ALDANA GONZALEZ** mayor de edad, domiciliada en Funza, Cundinamarca, identificada con C.C. No. 52.602.251 expedida en Pacho, quien actúa en su calidad de Gerente y por lo tanto Representante Legal de la sociedad **HA CONSULTORES INMOBILIARIOS SAS**, con Nit. 901.053.716-0, domiciliada en Funza, Cundinamarca, legalmente constituida mediante documento privado de asamblea de accionistas de fecha 14 de febrero de 2017, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el día 14 de Febrero del 2017, bajo el número 02186268 del libro IX, y posteriormente inscrita en la Cámara de Comercio de Facatativá, el día 09 de noviembre de 2022, bajo el número de matrícula 170017, de conformidad con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Facatativá de conformidad con el certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Facatativá, y quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominara **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de una parte y de la otra **XXXX XXXX XXXX XXXX** mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con C.C. No. XX.XXX.XXX expedida en XXXXXX, y que en adelante se denominara **LA PROMITENTE COMPRADORA**, han celebrado el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** sobre el inmueble denominado **APARTAMENTO CIENTO UNO (101) LOCALIZADO EN EL MULTIFAMILIAR "BRISAS DE MONTEBLANCO" PROPIEDAD HORIZONTAL; UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. LOCALIDAD DE USME; CON UN AREA TOTAL DE (41.98 M2) DE AREA PRIVADA; DISTINGUIDA EN LA NOMENCLATURA OFICIAL CON EL NUMERO CALLE 95B SUR # 14 C 53 APARTAMENTO CIENTO UNO (101) MULTIFAMILIAR "BRISAS DE MONTEBLANCO" PH**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-xxxxxx, el cual habrá de registrarse por las siguientes cláusulas, y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales que regulan la materia.

PRIMERA: OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA por medio del presente documento se obliga a transferir a título de compraventa a favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, y ésta, a su vez, se obliga a adquirir de aquella, al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **LA PROMITENTE VENDEDORA**, tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **APARTAMENTO CIENTO UNO (101) LOCALIZADO EN EL MULTIFAMILIAR "BRISAS DE MONTEBLANCO" PROPIEDAD-HORIZONTAL; UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. LOCALIDAD DE USME; CON UN AREA TOTAL DE (41.98 M2) DE AREA PRIVADA; DISTINGUIDA EN LA NOMENCLATURA OFICIAL CON EL NUMERO CALLE 95B SUR # 14C 53 APARTAMENTO CIENTO UNO (101) MULTIFAMILIAR "BRISAS DE MONTEBLANCO" PH**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-xxxxxx. **LINDEROS:** Localizado en el Multifamiliar Brisas de Monteblanco – Propiedad Horizontal, con un área construida de cuarenta y uno punto noventa y ocho metros cuadrados (41.98m2), y un área privada de treinta y siete punto cincuenta y dos metros cuadrados (37.52m2), su coeficiente de copropiedad es de trece por ciento (13%), ubicado en el piso uno (1) y se alindera así:

VERTICALES: -----

A-B en línea quebrada de dos punto dieciséis metros (2.16m). Limita con el estacionamiento privado de la copropiedad.

B-C en línea quebrada de cinco punto cuarenta y un metros (5.41m), cero punto treinta y ocho metros (0.38m), cero punto cuarenta metros (0.40m), cero punto treinta y ocho metros (0.38m), cinco punto ochenta y cuatro metros (5.84m), cero punto veintiocho metros (0.28m), cero punto veintinueve metros (0.29m). Limita con predio vecino.

C-D en línea quebrada de uno punto setenta y dos metros (1.72m), dos punto noventa metros (2.90m), tres punto sesenta y cuatro metros (3.64m). Limita con predio vecino y zona comunal.

D-A en línea quebrada de dos punto sesenta metros (2.60m), dos punto ochenta y ocho metros (2.88m), tres punto sesenta metros (3.60m), cero punto sesenta metros (0.60m), dos punto ochenta y tres metros (2.83m). Limita con equipamiento comunal.

Nadir: Nivel cero punto cero (0.0m) -----

Cenit: Nivel dos punto treinta y cinco metros (2.35m) -----

DEPENDENCIAS:

Sala comedor, cocina, una alcoba, un baño y un baño para discapacitados. -----

DEPOSITO NUMERO UNO (1)

Depósito ubicado en el piso uno (1) con un área construida de uno punto cincuenta y nueve metros cuadrados (1.59m²) y un área privada de cero punto setenta y cinco metros cuadrados (0.75m²), su coeficiente de copropiedad es de cero punto veintisiete por ciento (0.27%).

VERTICALES:

A-B En línea quebrada de cero punto cuarenta y dos metros (0.42m) limita con deposito número dos (2).

B-C En línea quebrada de uno punto treinta y tres metros (1.33m) limita con espacio comunal.

C-D En línea quebrada de cero punto ochenta metros (0.80m) limita con equipamiento comunal.

D-A En línea quebrada de cero punto cincuenta metros (0.50m), cero punto treinta y ocho metros (0.38m), cero punto ochenta y tres metros (0.83m) limita con espacio comunal.

Nadir: Nivel cero punto cero metros (0.0m).

Cenit: Nivel dos punto treinta y cinco metros (2.35m).

PARÁGRAFO PRIMERO: - CUERPO CIERTO: No obstante, la mención de cabida y linderos de esta unidad privada promete venderse como cuerpo cierto, de tal forma que

cualquier diferencia que pueda resultar entre las áreas reales y las aquí estipuladas no dará lugar a reclamo posterior alguno.

PARÁGRAFO SEGUNDO: -MULTIFAMILIAR BRISAS DE MONTEBLANCO- PROPIEDAD HORIZONTAL - fue sometida al régimen de Propiedad Horizontal con todos los requisitos legales mediante escritura pública número dos mil cuatrocientos cincuenta (2450) de fecha veintiocho (28) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaria 55 del Circulo de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-272970, cuya parte pertinente se protocoliza con el presente instrumento. **EI PROMITENTE COMPRADOR** queda en todo sujeto a éste y por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquieren derechos sobre los bienes comunes de que trata el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicados, y están obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho reglamento.

SEGUNDA: - TRADICIÓN: LA PROMITENTE VENDEDORA, adquirió el dominio sobre el inmueble objeto de este contrato, por compra efectuada al señor **EDILBRANDO CAMACHO BARRAGAN, YESSICA DAYANA CAMACHO JIMENEZ Y MARIA ALEJANDRA CAMACHO VARGAS** Según escritura pública número cuatrocientos sesenta y ocho (468) de fecha veintidós (22) de marzo de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la notaria cincuenta y cinco (55) de Bogotá, D.C., registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-272970 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá D.C. ZONA SUR.

TERCERA: - LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA declara y responde que el inmueble que promete vender es de su exclusiva propiedad, no ha sido vendido, ni prometido en venta por acto anterior al presente. Además manifiesta y garantiza que promete hacer su transferencia libre de gravámenes, hipotecas inscritas, medidas cautelares, inscripciones de demandas a cualquier título, títulos de tenencia por documento privado o por escritura pública registrada, nulidades, censos, embargos, condiciones suspensivas y resolutorias de dominio, pleitos pendientes, anticresis, demandas, uso y habitación, desmembraciones, usufructo, patrimonio de familia inembargable, y en general, de cualquier otro gravamen que pueda llegar a afectar el pleno dominio y la posesión sobre el inmueble. Además, se comprometen a salir a saneamiento en todos los casos contemplados por la Ley.

CUARTA: - PAZ Y SALVO: LA PROMITENTE VENDEDORA entregará a paz y salvo el inmueble, objeto del contrato por todo concepto de impuestos, valorizaciones tanto generales como locales, y que se obliga a pagar aquellos que se causen sobre la unidad privada hasta la firma de la escritura que perfeccione este contrato, si fuere el caso. Así mismo entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos y gastos correspondientes a zonas comunes si las hubiere.

QUINTA: PRECIO: - El precio acordado entre LAS PARTES por el inmueble cuya venta se promete aquí, será de **CIENTO SIETE MILLONES PESOS (\$107.000.000.00), MONEDA LEGAL COLOMBIANA** que **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará de la siguiente forma: **-a.)** La suma de **XXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XX.000.000)** el día XX de XXXXXX de 20XX simultáneamente con la firma de la presente promesa de compraventa en la notaria XX del círculo de Bogotá a las XX:00 a.m. dinero que consignara a la cuenta de ahorros número 337214092 del banco BBVA a nombre de HA CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.S. **-b.)** La suma de **XXXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XX.000.000)** el día XX de XXXX de 2023 que pagara mediante subsidio aprobado por la caja de compensación XXXXXXXX a la cuenta de ahorros número 337214092 del banco BBVA a nombre de HA CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.S. **-c)** La suma de XXXXXX millones de pesos (\$XX.000.000.00) que pagará mediante crédito aprobado del banco XXXX XXXXXX el cual se desembolsara el día XX de XXXXX de 202X a la cuenta de ahorros número 337214092 del banco BBVA a nombre de HA CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.S. **d)** La suma de **XXXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XX.000.000)** el día XX de XXXX de 2023 que pagara mediante subsidio aprobado por el Ministerio de Vivienda (Mi Casa Ya) esto teniendo en cuenta el nivel asignado por medio del sisben XX, el cual se desembolsara a la cuenta de ahorros número 337214092 del banco BBVA a nombre de HA CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.S. **PARAGRAFO:** En caso de mora en el incumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto de la XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, cuando este último incumpliere por culpa de **LA COMPRADORA**, se pagaran intereses de mora a la tasa máxima legal permitida. No obstante, esta estipulación no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá **LA SOCIEDAD VENDEDORA** exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades de **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, conforme a la ley.

SEXTA: ESCRITURA PÚBLICA: La Escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este contrato se otorgará el día XXXXX (XX) de XXXXXX del año dos mil veintitrés (2023) a la X:00 p.m. en la Notaría XXXXX (XX) del Círculo de Bogotá.

PARÁGRAFO PRIMERO: las partes podrán adelantar y /o posponer de mutuo acuerdo y que conste por escrito, la fecha inicialmente señalada para la firma de la Escritura Pública.

SEPTIMA: - CLAUSULA PENAL: Las partes pactan a título de cláusula penal por el incumplimiento de cualquiera de las partes de cualquiera de las obligaciones del presente contrato una suma equivalente al diez (10 %) del valor total del presente contrato

OCTAVA: ENTREGA, La entrega real y material del inmueble objeto de la presente promesa será efectuada el día (XX) de XXXXX del año dos mil veintitrés (2023) a las xxxx de la mañana-tarde (x:00 a/p.m.) fecha en la cual se suscribirá la respectiva acta de entrega. **PARAGRAFO:** En evento de fuerza mayor o caso fortuito se acuerda un plazo máximo de 20 días adicionales a la fecha de entrega real y material del inmueble objeto de la presente promesa.

NOVENA GARANTIAS: LA PROMINENTE VENDEDORA otorga las garantías legales de estabilidad de obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año, de conformidad.

DÉCIMA: - DOMICILIO CONTRACTUAL: LAS PARTES establecen como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C.

DÉCIMA PRIMERA: Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la compraventa que dé cumplimiento y perfeccione este contrato serán pagados por partes iguales entre LA PROMITENTE VENDEDORA y LA PROMITENTE COMPRADORA y los gastos de Beneficencia y Registro serán pagados por LA PROMITENTE COMPRADORA al momento de la firma de la escritura pública correspondiente

DÉCIMA SEGUNDA: IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS: LA PROMITENTE COMPRADORA asumirá desde la fecha de la entrega material del inmueble, los impuestos, tasas, contribuciones, que se causen liquiden o reajusten por razón del mismo a partir de dicha fecha.

DÉCIMA TERCERA: - SERVICIOS: LA PROMITENTE VENDEDORA entregará dotado el inmueble prometido en venta de los servicios públicos definitivos de Energía Eléctrica, Gas Natural, Acueducto y Alcantarillado, para lo cual ha cancelado los derechos para la conexión definitiva, el valor del medidor de agua y contador de energía a las respectivas empresas; los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo de **LA PROMITENTE COMPRADORA** desde el momento de la entrega del inmueble, siempre y cuando no se trate de vicios, por cuanto tales reajustes no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa aquí prometida.

DECIMA CUARTA: - DESENGLOBE CATASTRAL: LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que el proyecto Mirador de Monteblanco, se encuentra en trámite el desenglobe catastral, este trámite se encuentra radicado ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - Bogotá.

DECIMA QUINTA: - RADICACION DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA por medio de la radicación número XXXXXXXX del XX de XXXXXXXX del 2023 la sociedad enajenadora radico los documentos para el permiso de ventas del proyecto MIRADOR DE MONTEBLANCO. Así mismo se encuentra sometida al control de la subsecretaria de inspección, vigilancia y control de la secretaria del hábitat bajo el número XXXXXXXXX. De conformidad con el artículo 185 del decreto 019 del 2012, el decreto reglamentario 2180 del 2006 y las demás normas que lo modifique o reglamente.

DECIMA SEXTA: El presente contrato constituye el acuerdo total de LAS PARTES en relación con su objeto, y, en consecuencia, reemplaza para todos los efectos los demás



acuerdos, entendimientos o convenios previos entre ellas sobre el mismo objeto. De igual forma, acuerdan que las que el presente documento contiene obligaciones, claras, expresas y exigibles y constituyen título ejecutivo.

En constancia, se firma por LAS PARTES en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, en Bogotá D.C., a los XXXXXXX (XX) días del mes de XXXXXXX del dos mil veintitrés (2023).

LA PROMITENTE VENDEDORA

LA PROMITENTE COMPRADORA



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

23

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: BRISAS DE MONTEBLANCO
 ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 7
 DIRECCIÓN: CALLE 95 A SUR # 14 C 53
 CONSTRUCTORA: HA CONSULTORES INMOBILIARIOS SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 20/03/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
CIMENTACION PROFUNDA DE ZAPATA CORRIDA A MAS DE UN METRO CON CONCRETO ARMADO

2.2. PILOTES SI NO Tipo de pilotaje utilizado:
PILOTES EN HORMIGON PRETENSADO

2.3. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:
HORMIGON ARMADO Y ACERO, PILARES, PILOTES Y VIGAS

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA SI NO Tipo de ladrillo y localización:
LADRILLO HELIO, POR UN COSTADO DEL EDIFICIO Y EN EL PRIMER PISO

2.4.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización:
BLOQUE ESTANDAR, LOCALIZADO EN LOS MUROS DIVISORIOS Y FACHADAS LATERALES

2.4.3. OTRAS DIVISIONES SI NO Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES
 En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:
MUROS PAÑETADOS FACHADAS CON ACABADO EN GRANIPLAST
TAMBIEN EL PAÑETE SE APLICARA EN LOS POZOS CON ACABADO EN GRANIPLAST.

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO SI NO LAMINA COLD ROLLED SI NO
 P.V.C. SI NO OTRA SI Cual? _____

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

FACHADA EN LADRILLO HELIOS, BLOQUE ESTANDAR DEBIDAMENTE PAÑETADO Y CON GRANIPLAST.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

AFINADOS

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

CUBIERTA PLANA

CUBIERTA EN TEJA TIPO ETERNIT

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

ESCALERAS EN CONCRETO CUBIERTAS EN GRANITO

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

BLOQUE Y LADRILLO HELIO.

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE ESTANDAR EN PVC DE 250 LT PARA CADA UNIDAD

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI NO

3.2. VIDEO CAMARAS

SI NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI NO

3.4. PARQUE INFANTIL

SI NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI NO

SALON DEBIDAMENTE ENCERRADO EN BLOQUE

3.6. GIMNASIO

SI NO

3.7. SAUNA

SI NO

3.8. TURCOS

SI NO

3.9. PISCINA

SI NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET

SI NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

ACERO

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES AFINADOS

4.2.2. HALL'S

GRANITO Y CERAMICA

4.2.3. HABITACIONES

CONCRETO

4.2.4. COCINAS

CONCRETO

4.2.5. PATIOS

CONCRETO

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES BLOQUE A LA VISTA

4.3.2. HABITACIONES

BLOQUE A LA VISTA

4.3.3. COCINAS

BLOQUE A LA VISTA

4.3.4. PATIOS

BLOQUE A LA VISTA

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

DE 4 PUESTOS ADHERIDA AL MESON

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

4.4.4. MESÓN

SI

NO

EN ACERO INOXIDABLE

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

PLASTICO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

CERAMICA

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

CERAMICA

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

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.

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



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2024-6136

Fecha: 23/01/2024 03:15:00 PM Folios: 1
Anexos: 0
Asunto: ATENCIÓN A SOLICITUD 1-2024-350,
PROYECTO BRISAS DE MONTEBLANCO
VIVIEN
Destino: HA CONSULTORES INMOBILIARIOS
SAS
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

Bogotá D.C.

Doctora:

DIANA ASTRID ALDANA GONZÁLEZ
HA CONSULTORES INMOBILIARIOS SAS
Dirección: CRA 58B N 165A-71 TORRE 7 APTO 603
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: ATENCION A SOLICITUD 1-2024-350, PROYECTO BRISAS DE MONTEBLANCO
VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIP.

Respetada Doctora Diana:

En primer lugar, es pertinente señalar que conforme el literal j) del artículo 21 del Decreto Distrital 121 de 2008 es competencia de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda *"Otorgar la radicación de documentos para la construcción y enajenación de proyectos de vivienda; así mismo, realizar el seguimiento a los citados proyectos y efectuar los requerimientos correspondientes cuando lo considere pertinente."*

Consecuentemente, para los proyectos que cuenten con licencias expedidas bajo el Decreto 190 de 2004, y que se encuentren ubicados en zona de amenaza por remoción en masa categoría media y/o alta, dentro del otorgamiento de la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se debe verificar si para el proyecto aplican los condicionamientos del Artículo 141 del Decreto 190 de 2004 *"Artículo 141. Condicionamientos para adelantar procesos de urbanismo y construcción en zonas de amenaza o riesgo alto y medio."* (Subrayado fuera de texto). Específicamente el literal e) *"Verificación de la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER), y que hace parte de la licencia de urbanismo."*

Ahora bien, teniendo en cuenta la solicitud radicada con No.1-2024-350 en relación con el proyecto Brisas de Monteblanco Vivienda Multifamiliar VIP ubicado en la CI 95B Sur 14C 53 con CHIP AAA0025SAJZ, se encontró que de acuerdo con la documentación aportada la licencia de construcción LC-11001-5-23-4106 ejecutoriada el 11 de diciembre de 2023 fue expedida bajo la vigencia del Decreto 555 de 2021, así que teniendo en cuenta esta normativa, no se encuentran condicionamientos para la radicación de documentos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda con relación a los procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa e inundación.





SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2024-6136

Fecha: 23/01/2024 03:15:00 PM Folios: 1
Anexos: 0
Asunto: ATENCIÓN A SOLICITUD 1-2024-350,
PROYECTO BRISAS DE MONTEBLANCO
VIVIEN
Destino: HA CONSULTORES INMOBILIARIOS
SAS
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENTO

En este sentido, se comunica que para el proyecto Brisas de Monteblanco Vivienda Multifamiliar VIP ubicado en la CI 95B Sur 14C 53 con CHIP AAA0025SAJZ, esta Subdirección no tiene competencia con relación a la afectación por remoción en masa, por lo tanto, su solicitud no requiere pronunciamiento por parte de esta Subdirección, puesto que no hay condicionamiento previo para la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, para proyectos ubicados en zona de amenaza por remoción en masa cuya licencia haya sido expedida bajo la vigencia del Decreto 555 de 2021.

Cordialmente,

JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA
SUBDIRECCION DE PREVENCION Y SEGUIMIENTO

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: NAYIBE ABDULHUSSEIN TORRES

Revisó: MARIA ALEXANDRA CORTES RINCON-SUBDIRECCION DE PREVENCION Y SEGUIMIENTO -

Aprobó: JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA



CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

No. de Radicación: 11001-5-23-1087 Radicado SNR 11001-5-23-0640



Acto Administrativo No. 11001-5-23-4106

Fecha de Radicación: 23-may-2023 Fecha Debida Forma 29-may-2023

PAGINA 1

FECHA DE EXPEDICIÓN: 05-dic-2023

FECHA DE EJECUTORIA: 11 DIC 2023

VIGENCIA: 11 DIC 2025

La Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

RESUELVE:

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO, DEMOLICIÓN TOTAL, VISTO BUENO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL en el predio urbano, estrato: 2 localizado en la dirección CL 95 B SUR 14 C 53 Actual - Chip:AAA0025SAJZ - Matrícula Inmobiliaria:50S272970 de la localidad de Usme-PARA UNA EDIFICACIÓN EN TRES (3) PISOS, PARA SIETE (7) UNIDADES DEL USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIP, CON UN (1) CUPO DE ESTACIONAMIENTOS (CON CONDICIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y CERO EMISIONES, SIETE (7) BICICLETEROS Y SIETE (7) DEPOSITOS, SE APRUEBA EL PLANO DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL EDIFICIO "BRISAS DE MONTEBLANCO" AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY 675/2001. Titulares: en Calidad de Propietario HA CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.S. CC 901053716-0 Representante Legal ALDANA GONZALEZ DIANA ASTRID CC 52602251 Constructor Responsable: CARDONA GOMEZ JULIAN CAMILO Con CC :1026561257 Mat: A24252013-1026561257. Urbanización: MONTE BLANCO, Manzana: 20 Lote(s): 4 con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

Table with 4 columns: UPL No.5 - Usme - Entrenubes, CODIGO UPL:MI/3 B-urb, AREA ACTIVIDAD: PROXIMIDAD, Act. Estratégicas, No Aplica, TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL, ZONA: AAP - RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS, 1.2 ZIN RIESGO: REMOCIÓN EN MASA:Media-Baja, INUNDACIÓN:No, 1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN: DEPOSITO LADERA

2. ANTECEDENTES

Table with 4 columns: Expediente Anterior, Acto Administrativo Anterior, Trámite, Fecha Expedición, Fecha Ejecutoria

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

Table with 3 columns: 3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: BRISAS DE MONTEBLANCO VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIP, 3.2 Estrato: 2, 3.3 USOS: DESCRIPCIÓN USO, ESCALA, No. UNIDADES, PRIV/RESID, VISIT / PUBL, 3.4 ESTACIONAMIENTOS: Bicicletas, Depósitos, Motos, Micromovilidad, Cero Emisiones, Carque y Det

4. CUADRO DE ÁREAS

Table with 10 columns: PROYECTO ARQUITECTÓNICO, LOTE, SÓTANO(S), SEMISÓTANO, PRIMER PISO, PISOS RESTANTES, LIBRE PRIMER PISO, TOTAL CONSTRUIDO, ÁREAS CONSTRUIDAS, USO, Obra Nueva, Ampliación, SUBTOTAL, Adecuación, Modific., Reforzam., TOTAL, GEST ANT, AREA DISM/DEM, VIVIENDA NO VIS/NO VIP, VIVIENDA VIS, CARGAS VIS, Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto

5. EDIFICABILIDAD

Table with 3 main sections: 5.1 VOLUMETRÍA, 5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO, 5.3 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS, 5.4 ESTRUCTURAS

6. PRECISIONES

VIGENCIA Y PRÓRROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE TREINTA Y SEIS(36) MESES DECRETO 1783/21 PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. - El área y linderos del proyecto corresponden con los títulos de propiedad. - La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Prioritario. - El proyecto prevé solución alternativa de vivienda para personas con movilidad reducida. - Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL. - En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera a la fecha de la radicación en debida forma, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del mismo, no es exigible la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada. La certificación del RO-138618 del 14 de julio de 2023 informa que no se requieren estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa en categoría media-baja para adjuntar a la solicitud de estudio, trámite y expedición de la Licencia de Construcción. Requiere control de materiales según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales realizada por el ingeniero Richard Sarmiento Rojas M.P. No 08202-100375 ATL acompañado de 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 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 5 - Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Table with 4 columns: Arquitectura (Norma Constanza Cuéller Salgado), Ingeniería (Camila Castell Cordoba), Jurídica (Lorena Alvarez), Firma Curadora (Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO)



CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.

No. de Radicación:

5

PAGINA.

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

11001-5-23-1087

2

2. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (2) / Planos Alindamiento (1) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Planos Estructurales (13) / Informe Ing. Rev. Independiente (1)

8. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS, GRAVÁMENES, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	29-nov.-2023	23320005367	344127000	0	386,66

9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS

-. Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

1. 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.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. 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.
5. 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.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. 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.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

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.

10. 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.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidas en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
16. 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.
17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

- Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

-Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

-Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

-El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.

-Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).

- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).

-El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complemente)

-La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.

- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
2. 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.
3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
5. 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