ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
1-2025-55910
Fecha: 2025-10-28 15:48:18
Anexos: 39 FOLIOS + 3 PLANOS Folios
Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS ENAJENACION DE INMUEBLES
Destino: SUBD.PREV.SEGUIMIENT
Tipo: COMUNICACION ENTRADA
Origen: CONSTRUCCIONES CUBIKO SAS

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.

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social		2. Identificación	Número
CONSTRUCCIONES CUBIKO SAS		NIT	901956362-2
3. Representante legal de la persona juridica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
HARRY STEEV DEVIA GARCIA	79954879	2025150	
6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	8. Teléfono	
CARRERA 77 # 20 - 20 T1 AP 403	admoncubico@gmail.com	3138893902	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa	
LIVING 74 MODELIA -P.H		UNICA ETAPA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 24 **APARTAMENTOS Vivienda Colectiva**			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL	
CALLE 25 C # 74 B - 16	N/A	No. 30 SALITRE	
14. Estrato	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales	Discapacidad
4	0	0	1 Cero emisiones)
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
	11001-3-25-2291	**06-oct.-2025**	3
18. Área del lote según licencia de construcción (m²)	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)	20. Área a construir para esta radicación (m²)	
235.20	813.45	813.45	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos	23. Oficio del aval, con Radicación N°	
Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación	0%		
24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)		
AAA0075YCNN	50C-271446		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto:	
0% $ 0.00		08 DICIEMBRE 2026	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI			
29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
NO			
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha Notaría
NO			
31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato Fecha Vigencia Prórroga	
NO			

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

HARRY STEEV DEVIA GARCIA
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 4000202502 09

FECHA 28 OCT 2025

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:

20 NOV 2025

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

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA**	FECHA 30-12-2024 CODIGO PM05-FO138 VERSION 12

ENAJENADOR: CONSTRUCCIONES CUBIKO SAS **Quien realizo la solicitud** representante legal. HARRY DEVIA

Nombre del Proyecto: LIVING 74.

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador 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).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	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).	✓	Adjuntar	✓		
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.		Validar	—	✓	
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.		Adjuntar	—	✓	
	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.	✓				
	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 aparecen 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 radicacion ante curaduria 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 incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y especificas 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.	N/A	—			
	b. 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 especificas, 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.	✓				
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓				
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaria del Hábitat. El cual se obtine con tramite previo. **(Ver 2. Solicitud Previa.)**		—			

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO SI	SUBSANADO NO	APROBADO
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos esten debidamente diligenciados		Corregir	/	/	
	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 CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA

	Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1	Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite 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:

Corregir Formato PM05-F086, Validar Formato PM05-F012 Usted refleja recursos propios como apalancamiento de su proyecto al revisar su solvencia patrimonial en los estados financieros son de 50 millones por lo cual no es consistente su proyección de $2.052.311. adjuntar anexo b. Adjuntar modelo de minuta de escritura. Todos los formatos deben incluir firma.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: María Paula Sarmiento **C.C:** 1019130150

Fecha de verificación: 24 oct 2025. **Firma del profesional:** 1019003374

Edna Carolina Bodega
28 oct 2025

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 del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado HARRY DEÑA **Firma:** **C.C:** 79.979.879.

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 251023840112339786 7 **Nro Matrícula: 50C-271446**

Pagina 1 TURNO: 2025-776766

Impreso el 23 de Octubre de 2025 a las 04:01:21 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 24-03-1975 RADICACIÓN: 75015114 CON: DOCUMENTO DE: 18-03-1975
CODIGO CATASTRAL: **AAA0075YCNN**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510238401123397867 **Nro Matrícula: 50C-271446**

Impreso el 23 de Octubre de 2025 a las 04:01:21 PM

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

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

DE: OSPINA R EVELIO X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-09-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4492 del 03-09-1969 NOTARIA 1 de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 15 A/OS

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

DE: OSPINA R EVELIO X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-06-1975 Radicación: 75036003

Doc: ESCRITURA 1966 del 29-04-1975 NOTARIA 1 de BOGOTA VALOR ACTO: $420,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: OSPINA RAMIREZ EVELIO CC# 1266110

A: CAMARGO ESCOBAR RAFAEL ERNESTO X

A: NI/O DE CAMARGO MARIA HELENA X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-08-1975 Radicación: 75055118

Doc: ESCRITURA 360 del 04-08-1975 NOTARIA 17 de BOGOTA VALOR ACTO: $94,600

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CAMARGO ESCOBAR RAFAEL ERNESTO X

DE: NI/O DE CAMARGO MARIA HELENA X

A: BANCO DE LA REPUBLICA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-10-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5020 del 24-09-1975 NOTARIA 1 de BOGOTA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: OSPINA R EVELIO X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-10-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5020 del 24-09-1975 NOTARIA 1 de BOGOTA VALOR ACTO: $0

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510238401123397867 **Nro Matrícula: 50C-271446**

Impreso el 23 de Octubre de 2025 a las 04:01:21 PM

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

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

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION A 15 A/OS

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

DE: OSPINA R EVELIO

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-08-1978 Radicación: 78061534

Doc: ESCRITURA 728 del 24-07-1978 NOTARIA 17 de BOGOTA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: BANCO DE LA REPUBLICA

A: CAMARGO ESCOBAR RAFAEL ERNESTO **X**

A: NI/O DE CAMARGO HELENA **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-02-1991 Radicación: 10876

Doc: ESCRITURA 2149 del 21-12-1990 NOTARIA 17 de BOGOTA VALOR ACTO: $5,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: NI/O DE CAMARGO MARIA HELENA

DE: ORTIZ CASTELLANOS ALIRIO CC# 2928058

A: RODRIGUEZ GUZMAN BELEN **CC# 20206442** **X**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-06-2024 Radicación: 2024-48283

Doc: ESCRITURA 1159 del 14-05-2024 NOTARIA DIECISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION SE ACLARA Y CORRIGE LA ESCRITURA PUBLICA NO.2149 EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR QUE SU ESTADO CIVIL AL MOMENTO DE OTORGAR LA ESCRITURA PUBLICA ANTES MENCIONADA ERA SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO TAL Y COMO SE EVIDENCIA EN EL ACTA DE DECLARACION CON FINES EXTRAPROCESALES NO.4626

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

A: RODRIGUEZ GUZMAN BELEN **CC# 20206442** **X**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-11-2024 Radicación: 2024-96143

Doc: ESCRITURA 2589 del 09-10-2024 NOTARIA DIECISIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $726,038,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ GUZMAN BELEN CC# 20206442

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 251023840112339786 7 **Nro Matrícula: 50C-271446**

Impreso el 23 de Octubre de 2025 a las 04:01:21 PM

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

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

A: MONTERO RODRIGUEZ OSCAR ANTONIO **CC# 19454103 X**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-07-2025 Radicación: 2025-57355

Doc: ESCRITURA 1257 del 27-06-2025 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $785,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MONTERO RODRIGUEZ OSCAR ANTONIO CC# 19454103

A: CONSTRUCCIONES CUBIKO S,A,S **NIT# 9019563622 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

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

= = = =

Entre los suscritos a saber , HARRY STEEV DEVIA GARCIA colombiano, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.954.879 expedida en Bogotá, actuando en representación legal de CONSTRUCCIONES CUBIKO SAS, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Bogotá D. C., constituida por documento privado de fecha once (11) de junio del año dos mil veinticinco (2025) de Asamblea de Accionistas, debidamente inscrito en la Cámara de Comercio el trece (13) de junio del año dos mil veinticinco (2025) con el número 03266397 del libro IX, identificada con el Nit 901.956.362-2, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, quien para efectos del presente contrato se llamara EL PROMETIENTE VENDEDOR, por otra parte, _____, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, estado civil soltero, identificado con cedula de ciudadanía número _____ de _____; quien obra en su propio nombre y que para efectos del presente contrato, se llamarán EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); , se ha celebrado un contrato de promesa de compraventa de bien raíz, que se contiene dentro de las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO: EL PROMETIENTE VENDEDOR, se obligan a prometer y se obliga a transferir por compraventa a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); , a título de venta y éste se obliga(n) a recibir a igual título, el derecho de dominio y posesión del inmueble identificado como APARTAMENTO XXX junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, que tiene y ejerce sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) y alindera(n) a continuación, el (los) cual(es) forma(n) parte del proyecto de Construcción denominado EDIFICIO LIVING 74 PH. ubicado en la actual nomenclatura urbana CALLE 25 C NO. 74 B – 16 de la ciudad de Bogotá D.C., y que se desarrolla en el predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria número 50C-271446, chip Matriz: 50C-271446; cuyos linderos especiales estarán contenidos en la escritura pública de constitución del reglamento de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La diferencia entre el área total construida y el área privada construida corresponde al área común que incluye las fachadas, los ductos, muros divisorios entre apartamentos o entre el apartamento y zonas comunes y los muros estructurales que se encuentran al interior del apartamento, los cuales por formar parte de la estructura de la edificación tienen la calidad de bienes comunes esenciales y no se pueden modificar ni demoler parcial o totalmente pues se pone en peligro la solidez y estabilidad de la construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO. CUERPO CIERTO: No obstante, la mención de las áreas del lote y la longitud de sus linderos, éstas son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a los futuros compradores; por lo tanto, cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes, de conformidad con el artículo 1889 del Código Civil.

PARÁGRAFO TERCERO. - EL PROMETIENTE VENDEDOR queda autorizado expresamente por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES);** como constructor del proyecto **EDIFICIO LIVING 74 PH,** para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de acabados, materiales, etc., propuestos por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, a

lo largo del proceso de preventas y de manera específica en este contrato, tanto del inmueble prometido en venta como para el proyecto **EDIFICIO LIVING 74 PH.**

PARÁGRAFO CUARTO. - EL PROMETIENTE VENDEDOR quedan expresamente autorizado por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** para realizar las, aclaraciones, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva **EL PROMETIENTE VENDEDOR** le haga por su cuenta al reglamento de Propiedad Horizontal, una vez sea constituido por escritura pública de acuerdo con la Ley 675 de 2001 entendiéndose que todo se realizara dentro de las disposiciones previstas en la citada Ley.

PARÁGRAFO QUINTO. LINDEROS GENERALES: El Edificio LIVING 25 PH será desarrollado en el lote de terreno, zona Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C, distinguido en la actual nomenclatura urbana actual de la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, con la siguiente dirección: PREDIO ubicado en la Calle 25 C No. 74 B - 16 Dirección Catastral Actual de la ciudad de Bogotá D.C, matrícula inmobiliaria No. 50C-271446, con cabida superficiaria de 235,20 metros cuadrados linda: norte: en 9,60 metros con el lote 9 de la misma manzana; sur: en 9,60 mts con la calle 43 de Bogotá; oriente: en 24.50 metros con el lote # 1 de la misma manzana; occidente: en 24,50 metros con el lote # 3 de la misma manzana.

PARAGRAFO SEXTO. EL Edificio **LIVING 74 PH,** de conformidad lo establecido en la Ley Seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), en las disposiciones que en un futuro la reglamenten y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio, contenido en la escritura pública número _____ (____) de fecha _____ (_____) de _____ de dos mil veinte_____ (2.02__) otorgada en la Notaría cincuenta y cinco (55) del Círculo de Bogotá D.C., la cual se encuentra debidamente registrada al (los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número 50C-271446 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., reglamento y disposiciones que, EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) declara(n) conocer y aceptar.

CLAUSULA SEGUNDA:- TRADICIÓN DEL INMUEBLE: a) El lote fue adquirido por LA PARTE VENDEDORA ASI: a) El lote donde se desarrolló el edificio living 74 PH, fue adquirido por CONSTRUCCIONES CUBIKO SAS nit 901.956.362-2 mediante la escritura pública número mil doscientos cincuenta y siete (1257) de fecha veintisiete (27) de junio del dos mil veinticinco (2025), otorgada en la notaría cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá, por compraventa efectuada a OSCAR ANTONIO MONTERO RODRIGUEZ; debidamente inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., al folio de matrícula inmobiliario número 50C-271446.

b) Posteriormente, las edificaciones que acceden al terreno son levantadas por EL PROMETIENTE VENDEDOR., a su exclusiva expensa, en ejecución el edificio se construyó con planos arquitectónicos y estructurales aprobados con la Licencia de Construcción Resolución número LC 11001-3-25-2291, expedida por la Curaduría Urbana Número 3 de Bogotá D.C., el 06 de octubre de dos mil veinticinco debidamente ejecutoriada.

c) Mediante escritura pública número _____ (____) de fecha _____ (_____) de _____ de dos mil veinti_____ (2.02__) otorgada en la Notaría cincuenta y cinco (55) del Círculo de Bogotá D.C., la cual se encuentra debidamente registrada al (los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número 50C-271446. de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., se constituyó el RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

CLAUSULA TERCERA. EL PROMETIENTE VENDEDOR se comprometen a radicar ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el desenglobe catastral de los inmuebles que se enajena(n) y que se encuentra(n) en proceso de construcción, una vez se encuentre debidamente registrado el reglamento de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001 y previo al inicio de escriturar; a más tardar el 22 de diciembre de 2026. Sin embargo, no es responsabilidad de la constructora el tiempo de administración distrital en tomar una decisión de fondo.

CLAUSULA CUARTA. SANEAMIENTO: EL PROMETIENTE VENDEDOR entrega el inmueble libre de pleitos, hipotecas, embargos, patrimonio de familia inembargables, limitaciones y condiciones resolutorias del dominio, gravámenes, por razón de toda clase de gravámenes, impuestos, tasas y contribuciones, consumos y sanciones de servicios públicos, causados hasta la fecha de entrega y se obliga igualmente al saneamiento en lo prometido en venta en la forma ordenada por la Ley, censos, anticresis, inscripciones de demandas y toda clase de actos que puedan desmeritar o restringir la propiedad que se transfiere e impedir el libre uso y disposición por parte EL PROMETIENTE COMPRADOR.

CLAUSULA QUINTA: PRECIO: El precio de la venta prometida del inmueble se conviene en la suma de _____ **DE PESOS MCTE. ($_____.oo)**, que serán cancelados de la siguiente manera:

1. El día _____ la suma de _____ **MCTE ($_____)** los cuales serán consignados a la cuenta número _____ de _____ a nombre de _____
2. El día _____ la suma de _____ **MCTE ($_____)** con un crédito o cheque del Banco _____ los cuales serán consignados a la cuenta número _____ de _____ a nombre de _____
3. El día de la firma de la escritura pública, esto es, el _____ a las _____ en la Notaría _____ del Circulo de Bogotá, la suma de _____ **DE PESOS MCTE ($_____)** con un crédito o cheque del Banco _____ consignados a la cuenta número _____ de _____ a nombre de _____.

PARAGRAFO PRIMERO: El pago total de lo prometido en venta en este documento, podrá efectuarse antes de la fecha pactada, sin que ello implique sanción alguna. Es decir, para ese momento, se le notificará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con 5 días de anticipación para efectos de la entrega real y material del inmueble.

PARAGRAFO SEGUNDO: ORIGEN DE LOS FONDOS. EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); declara que el origen de los recursos con los que promete adquirir el citado inmueble proviene de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo, declara que dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione.

SEXTA: DOCUMENTOS DE GARANTÍA: EL EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); se obliga a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de compravehta, todos los documentos que a juicio de EL PROMETIENTE VENDEDOR sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y a favor del PROMETIENTE VENDEDOR con ocasión del presente contrato, así como también EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones de EL PROMETIENTE VENDEDOR.

CLAUSULA SEXTA.- OTORGAMIENTO DE ESCRITURA: La escritura pública de compraventa que perfecciona este contrato, se firmará el día (_____) de _____ del año dos mil _____ (-----) en la Notaria cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá, D.C. No obstante, la fecha aquí estipulada para la firma de la escritura pública, las partes de común acuerdo podrán anticipar o prorrogar la fecha de firma de la escritura pública y se hará constar en un "Otrosí" debidamente suscrito por las partes, sin generar cobros por incumplimientos para algunas de las partes.

CLAUSULA SEPTIMA.- El inmueble del cual se transfiere el dominio está sometido al régimen de propiedad horizontal y que las áreas de uso y goce común se entregan de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

CLAUSULA OCTAVA. - ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE- La entrega del inmueble se hará por parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** al **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES);** el día _____.

PARAGRAFO PRIMERO-. CARACTERISTICAS DE ENTREGA: AREAS COMUNES: el edificio cuenta con ascensor, citofonía, acceso vehicular y peatonal eléctrico, circuito de cámaras privado, tanque de almacenamiento de agua con sistema de bombeo ubicado en el primer piso área común en primera planta, baño comunal, zona de lavandería, parqueadero de bicicletas, oficina administración, coworking y zona bbq en terraza. APARTAMENTO: Muros en mampostería pañetado, estucado y pintado color blanco nube o similar. Mezanine (carpintería metálica área no escriturable) en estructura metálica con escalera y baranda metálica en color negro y pasos en madera, piso en enchape cerámica y piso laminado. Baño 1er y 2do piso con enchape cerámico en cabina de ducha y pisos con sus respectivos puntos de agua caliente y agua fría. Cocina con punto de agua fría. Se entrega con ventaneria en aluminio color negro con sus respectivos vidrios incoloros. Mobiliario: se entrega con puertas en melamina para baños y puerta principal, muebles para lavamanos en material melamina y superficie en porcelana con su respectiva grifería, mueble de cocina superior e inferior en melamina con superficie en granito pulido y su grifería correspondiente. PUERTA PRINCIPAL: Puerta de madera maciza con su chapa para acceso de apartamentos NOTA: no se entrega ningún tipo de calentador- horno-extractor; el punto de agua caliente-agua fría y punto de desfogue del calentador quedarán ubicados en la sala a un costado de la ventana por temas de normativa de la empresa Gas Natural.

CLAUSULA NOVENA.- SERVICIOS PUBLICOS: El apartamento ofrecido en venta se entregará por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR con la instalación y conexión definitiva de los servicios públicos de agua, luz y gas.

PARÁGRAFO PRIMERO: La instalación de la línea telefónica para el(los) inmueble(s) y su aparato corre por cuenta exclusiva de ELCOMPRADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En ningún caso EL PROMETIENTE VENDEDOR, serán responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono. **PARÁGRAFO TERCERO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR, entregan el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotado con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, acometidas de gas, debidamente cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones.

PARAGRAFO CUARTO: Servicio público de Acueducto y Alcantarillado: EL PROMETIENTE VENDEDOR, manifiestan que entregaran el inmueble objeto de venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales conexiones o reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. Así mismo entregará en total funcionamiento las instalaciones hidráulicas y sanitarias, entendiéndose éstas como tubería de agua fría para lavaplatos, lavadero, lavamanos, sanitario y ducha.

PARAGRAFO QUINTO: Servicio de Gas Natural: EL PROMETIENTE VENDEDOR entregara las redes para la instalación del servicio de gas, y los derechos de conexión a paz y salvo de la respectiva unidad de vivienda, en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales conexiones o reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.
PARAGRAFO SEXTO: Servicio de energía: En cuanto al servicio de energía eléctrica suministrado por CODENSA, por disposición de la Ley 142 y 143 de 1994 y en especial por las circulares expedidas por la misma entidad, a partir de la fecha de entrega CODENSA realizará el cobro por concepto de energización que se causará en la primera factura que reciba **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES);** una vez el servicio sea efectivamente instalado.
CLAUSULA DECIMA. - GARANTÍA: El apartamento ofrecido en venta, cuenta con una garantía de estabilidad de obra por diez (10) años y por acabados de un (1) año. Lo anterior, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011.
CLAUSULA DECIMO PRIMERA. - PACTO DE ARRAS: Acuerdan las partes fijar las arras del negocio la suma de dinero equivalente al veinte por ciento (20%) del precio de venta de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de incumplimiento se aplicará lo previsto en el artículo 1859 del Código Civil, es decir, si **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no cumpliere las obligaciones contenidas en la presente promesa de compraventa perderá las arras y si fuere **EL PROMETIENTE VENDEDOR** quien las incumpliere, devolverá las arras, dobladas, las partes estipulan dicha devolución en un plazo máximo de 15 días hábiles.

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

CLAUSULA DECIMO SEGUNDA.- MERITO EJECUTIVO: Con el lleno de los requisitos legales cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato podrá ser exigida ejecutivamente por cualquiera de las partes, con base en el presente contrato tal y como lo estipula el artículo 422 del Código General del Proceso.
CLAUSULA DECIMO TERCERA.- Los gastos que se causen por la escrituración serán asumidos de la siguiente forma: los gastos notariales serán 50% - 50% por partes iguales por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); y EL PROMETIENTE VENDEDOR, la retención será asumida por EL PROMETIENTE VENDEDOR, y los gastos de beneficencia y registro serán asumidos por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES);
CLAUSULA DECIMO CUARTA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, EL PROMETIENTE VENDEDOR, está autorizados para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato, por la secretaria del Hábitat de Bogotá D. C, conforme a la Radicación _____ del _ de _____ de 2025.
CLAUSULA DECIMO QUINTA - DOMICILIO: Las partes, para todos los efectos legales, fijan la ciudad de Bogotá como domicilio contractual. En señal de conformidad y aceptación de todo lo anteriormente expuesto se suscribe este documento en un ejemplar de un mismo tenor el día _____ de _____de _____ en la ciudad de Bogotá.

PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO XX
EDIFICIO LIVING 74 PH

LA PARTE VENDEDORA

HARRY STEEV DEVIA GARCIA
CC. 79.954.879 de Bogotá
Teléfono 313 8893902
Email: admoncubico@gmail.com
dirección: Cll 25 C No. 74B- 16
OBRANDO EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES CUBIKO SAS NIT. 901.956.362-2

LA PARTE COMPRADORA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No. XXXXXXXXX
Teléfono ó Celular:
E-MAIL:
Dirección:
Ciudad:
Profesión u Oficio:

NOTARIA CINCUENTA Y CINCO (55) DE BOGOTÁ D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DEL AÑO DOS MIL _____ (_____)

* * * * * *

INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO: **APARTAMENTO NÚMERO _____ (_____), QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO LIVING 74 – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE VEINTICINCO C (25 C) D NÚMERO SETENTA Y CUATRO B Y DIECISEIS (74 B - 16) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.-**

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: **50C-**

CEDULA CATASTRAL:

UBICACIÓN DEL PREDIO: Urbano (**X**). Rural ( ) ----------

MUNICIPIO: **BOGOTÁ D.C.** ----------

DEPARTAMENTO: **CUNDINAMARCA** ----------

* * * * *

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

* * * * *

PERSONAS QUE INTERVIENEN ---------- IDENTIFICACIÓN

COMPRAVENTA DE VIVIENDA

LA PARTE VENDEDORA. ----------

CONSTRUCCIONES CUBIKO SAS ---------- NIT. 901.956362-2

LA PARTE COMPRADORA: ---------- **C.C.** ----------

---------- **C.C.** ----------

* * * * * *

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los

DEL AÑO DOS MIL _____ (_____), al Despacho de la notaria **CINCUENTA Y CINCO (55) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.,** cuyo Notario Titular es **ALEJANDRO HERNANDEZ MUÑOZ** se otorgó escritura pública que se consigna en los siguientes términos ----------

* * * * * *

COMPRAVENTA VIVIENDA COLECTIVA

Comparecieron HARRY STEEV DEVIA GARCIA colombiano, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.954.879 expedida en Bogotá, actuando en representación legal de CONSTRUCCIONES CUBIKO SAS, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Bogotá D. C., constituida por documento privado de fecha once (11) de junio del año dos mil veinticinco (2025) de Asamblea de Accionistas, debidamente inscrito en la Cámara de Comercio el trece (13) de junio del año dos mil veinticinco (2025) con el número 03266397 del libro IX, identificada con el Nit 901.956.362-2, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. para efectos del presente contrato se llamara LA PARTE VENDEDORA, por otra parte, _____, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, estado civil _____, identificado con cedula de ciudadanía número _____ de _____; quien obra en su propio nombre y que para efectos del presente contrato, se llamara EL COMPRADOR, se ha celebrado un contrato de compraventa de bien raíz, que se contiene dentro de las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO: LA PARTE VENDEDORA, por medio del presente instrumento público transfiere a favor de **LA PARTE COMPRADORA** a título de compraventa real y efectiva el derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDORA en la actualidad tiene y ejercita sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

APARTAMENTO NÚMERO XXX, QUE FORMA PARTE DEL EDIFICIO LIVING 74 – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN CALLE 25 C NO. 74B – 16 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, cuyos **LINDEROS GENERALES SON:** LOTE DE TERRENO URBANO. con cabida superficiaria de 235,20 metros cuadrados linda: norte: en 9,60 metros con el lote 9 de la misma manzana; sur: en 9,60 mts con la calle 43 de Bogotá; oriente: en 24.50 metros con el lote # 1 de la misma manzana; occidente: en 24,50 metros con el lote # 3 de la misma manzana.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-271446 y la cedula catastral en mayor extensión número _____

APARTAMENTO NÚMERO _____ (_____):

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C - _____

CEDULA CATASTRAL: _____

APARTAMENTO NUMERO _____ (___) que hace parte del Edificio Residencial LIVING 74 P.H. ubicado en la Calle 25 C número 74 B – 16, Barrio Modelia, Bogotá D.C, el cual se individualiza de la siguiente manera: Tiene su entrada principal por la Calle 25 C número 74 B - 16 . Cuenta con un área total privada de _____ cuadrados (___ M2). Está localizado en el _____ piso. Tiene una altura libre de _____ (_____ M) **DEPENDENCIAS**: sala-comedor-cocina, hall, (_)

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-_____y la cedula catastral en mayor extensión número _____

LINDEROS ESPECIALES:

NOTA. - El inmueble identificado como APARTAMENTO NÚMERO XXX se promete en venta CON ACABADOS: .----------
baños, __ alcobas.

PARÁGRAFO PRIMERO. CUERPO CIERTO-: No obstante, la mención de las áreas del lote y la longitud de sus linderos, éstas son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a los futuros

compradores; por lo tanto, cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes, de conformidad con el artículo 1889 del Código Civil. ----------

PARAGRAFO SEGUNDO: El inmueble materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial y para rentas cortas, destino este que EL COMPRADOR declara conocer y aceptar. ----------

PARAGRAFO TERCERO. - LA PARTE COMPRADORA manifiesta que conoce las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del proyecto inmobiliario y las especificaciones de la construcción, las cuales se a respetar, así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el inmueble objeto de la presente transferencia, así mismo que conoce y se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento. ----------

CLAUSULA SEGUNDA.-TRADICION- El lote fue adquirido por LA PARTE VENDEDORA ASI: a) El lote donde se desarrolló el edificio living 74 PH, fue adquirido por CONSTRUCCIONES CUBIKO SAS nit 901.956.362-2 mediante la escritura pública número mil doscientos cincuenta y siete (1257) de fecha veintisiete (27) de junio del dos mil veinticinco (2025), otorgada en la notaría cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá, por compraventa efectuada a OSCAR ANTONIO MONTERO RODRIGUEZ; debidamente inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., al folio de matrícula inmobiliario número 50C-271446.

b) Posteriormente, las edificaciones que acceden al terreno son levantadas por LA PARTE VENDEDORA, a sus exclusivas expensas, en ejecución el edificio se construyó con planos arquitectónicos y estructurales aprobados con la Licencia de Construcción Resolución número LC 11001-3-25-2291, expedida por la Curaduría Urbana Número 3 de Bogotá D.C., el 06 de octubre de dos mil veinticinco debidamente ejecutoriada.

c) Mediante escritura pública número _____ (____) de fecha _____ (_____) de _____ de dos mil veinti_____

(2.02__) otorgada en la Notaría cincuenta y cinco (55) del Círculo de Bogotá D.C., la cual se encuentra debidamente registrada al (los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número 50C-271446 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., se constituyó el RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. **CLAUSULA TERCERA. DESENGLOBE CATASTRAL:** LA PARTE VENDEDORA, manifiestan que, el inmueble objeto del presente instrumento público se encuentra desenglobado. ----------

CLAUSULA CUARTA. SANEAMIENTO: LA PARTE VENDEDORA, manifiestan que, los inmuebles que transfieren, no se han enajenado por acto anterior y se encuentran libres de cualquier gravamen, condición resolutoria, demandas civiles, embargo judicial, usufructo, uso, habitación, servidumbre, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por Escritura Pública, patrimonio de familia inembargable, pleitos pendientes, vicios redhibitorios, secuestro y limitaciones de dominio, salvo las que se desprenden del Reglamento de Propiedad Horizontal, en todo caso, quienes saldrán al saneamiento tanto de los vicios redhibitorios (Artículo 1916 del Código Civil), como los de evicción (Articulo 1895 y 1897 del Código Civil) y todos los demás que se pudieran llegar a presentar además de los casos previstos en la Ley, serán **LA PARTE VENDEDORA.**----------

---

PARAGRAFO: LA PARTE VENDEDORA, entregaran el inmueble objeto de compraventa a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos a cargo del inmueble, así como las cuotas de administración para con la copropiedad, por tanto, a partir de la firma del presente instrumento público, será responsabilidad de **LA PARTE COMPRADORA,** el pago de los mismos. -------

---

CLAUSULA QUINTA. - SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble será entregado por LA PARTE VENDEDORA con la instalación y conexión definitiva de los servicios públicos de agua, luz y gas. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La instalación de la línea telefónica para el(los) inmueble(s) y su aparato corre por cuenta exclusiva de ELCOMPRADOR. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** En ningún caso LA PARTE VENDEDORA, será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la

instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono. **PARÁGRAFO TERCERO:** LA PARTE VENDEDORA, entregan el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotado con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, acometidas de gas, debidamente cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones. **PARAGRAFO CUARTO:** Servicio público de Acueducto y Alcantarillado: LA PARTE VENDEDORA, manifiestan que entregaran el inmueble objeto de venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales conexiones o reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. Así mismo entregará en total funcionamiento las instalaciones hidráulicas y sanitarias, entendiéndose éstas como tubería de agua fría para lavaplatos, lavadero, lavamanos, sanitario y ducha. **PARAGRAFO QUINTO:** Servicio de Gas Natural: **LA PARTE VENDEDORA** entregaran las redes para la instalación del servicio de gas, y los derechos de conexión a paz y salvo de la respectiva unidad de vivienda, en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales conexiones o reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. **PARAGRAFO SEXTO:** Servicio de energía: En cuanto al servicio de energía eléctrica suministrado por CODENSA, por disposición de la Ley 142 y 143 de 1994 y en especial por las circulares expedidas por la misma entidad, a partir de la fecha de entrega CODENSA realizará el cobro por concepto de energización que se causará en la primera factura que reciba EL COMPRADOR, una vez el servicio sea efectivamente instalado.----------

CLAUSULA SEXTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio total del presente contrato de compraventa es la suma de _____**MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($_____)**, los cuales LA PARTE COMPRADORA, pagó de la siguiente manera: ----------

a) La suma de _____ **DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($_____)**, la cual fue transferida por **LA PARTE COMPRADORA** a **LA PARTE VENDEDORA** con anterioridad a la

fecha de suscripción del presente instrumento público y que **LA PARTE VENDEDORA** declaran recibida a entera satisfacción. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA: No obstante, la forma de pago, las partes comparecientes renuncian expresamente a la ejecución de la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y en consecuencia otorgan el presente título firme e irresoluble. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 90 del Estatuto Tributario modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, las partes comparecientes bajo la gravedad de juramento manifiestan que el precio que se hace constar en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados. Igualmente declaran que no existen sumas convenidas y / o facturadas por fuera de la escritura. ----------

CLAUSULA SEPTIMA. - ENTREGA: EL VENDEDOR hace entrega real y material a **LA PARTE COMPRADORA** de la unidad privada objeto de este contrato a la firma de la presente escritura pública, de lo cual se suscribirá un Acta que así lo contenga.

PARÁGRAFO PRIMERO: A partir de la fecha de la entrega de la unidad privada objeto de este contrato, serán de cargo de **LA PARTE COMPRADORA** todas las reparaciones causadas por daños o deterioros que no obedezcan a la construcción, tales como el uso inadecuado del inmueble, o por no atender las instrucciones relacionadas en el manual del propietario, o por efectuar reparaciones por terceros sin autorización de la autoridad competente. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **LA PARTE COMPRADORA** no se presentare a recibir el inmueble o se negare a firmar el acta, sin que medie excusa por parte de éste. Si **LA PARTE COMPRADORA** no asiste a la segunda citación, se entenderá que el inmueble fue recibido a satisfacción y sin observaciones con las consecuencias establecidas en el presente instrumento. **PARÁGRAFO TERCERO:** No obstante, la entrega pactada **EL VENDEDOR** y **LA PARTE COMPRADORA** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y la venta se otorga firme e irresoluble.

CLAUSULA OCTAVA. - VENCIMIENTO DE GARANTÍAS: Las garantías de la unidad privada descrita en la cláusula primera de este contrato se pierden por el uso inadecuado, por no atender las instrucciones de cuidado o por efectuar reparaciones

por terceros sin autorización de **EL VENDEDOR. PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes manifiestan expresamente que en caso que **LA PARTE COMPRADORA** efectúe reformas parciales o totales en los acabados del apartamento objeto de este contrato, las obligaciones que asume **LA PARTE VENDEDORA**, en su caso se limitan a responder por los materiales utilizados por ésta en el diseño original del Apartamento y/o garaje en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o trabajos efectuados por **LA PARTE COMPRADORA** e igualmente las garantías otorgadas por **LA PARTE VENDEDORA** perderán su vigencia si dichas modificaciones no han sido efectuadas por ésta. **ELA PARTE VENDEDORA** no estará obligado en ningún caso a hacer modificación alguna en el inmueble objeto de este contrato. ----------

CLAUSULA NOVENA.- Con la firma de esta escritura las partes de común acuerdo dejan sin efecto alguno cualquier documento, tales como promesas, otrosí a las mismas, etc., que se haya firmado con anterioridad entre las partes. Cualquier diferencia que se presente en la interpretación de este contrato se resolverá única y exclusivamente de conformidad a las cláusulas pactadas en este instrumento y en las normas del Código Civil, del Código Comercio y en la legislación vigente aplicable.

CLAUSULA DECIMA.- GASTOS: Los derechos notariales que ocasione esta escritura por concepto de la compraventa en ella contenida, serán cancelados por EL VENDEDOR y LA PARTE COMPRADORA en partes iguales proporciones, el impuesto de registro (beneficencia) y derechos de registro serán por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA,** en cuanto a la constitución de patrimonio de familia los asumirá en su totalidad la parte compradora, los de la liberación parcial de hipoteca serán asumidos por la parte vendedora.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, LA PARTE VENDEDORA está autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato, por la Secretaria Distrital Hábitat, conforme a la Radicación _____ del____ de _____ de 202_____ cuya fotocopia se protocoliza con esta escritura.

PRESENTE EL (LA) (LOS) SEÑOR(A)(ES) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de xxxxxxxxxx, identificado(s) con cedula(s) de ciudadanía número(s) **XX.XXX.XXX,** expedida(s) en XXXXXX, de estado civil **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,** quien obra en nombre propio y para los efectos del presente instrumento se denominó **LA PARTE COMPRADORA** manifestó(aron): ----------

a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida. --

b) Que acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a cumplirlo, en especial en todas las obligaciones que se refieren al pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias.

c) Que respetará(n) la libre comercialización de lo(s) apartamento(s) aun no enajenados, y que no realizará(n) ni promoverá(n) ningún tipo de acto que lo impida o dificulte, aceptando el libre ingreso de particulares a tal(es) inmueble(s). ----------

d) Que renuncian a cualquier condición resolutoria que pudiese derivarse del presente contrato. ----------

*** * * HASTA AQUÍ LA MINUTA * * ***

* * * * * * *

COMPROBANTES FISCALES:

Se presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que se protocolizan con este instrumento: ----------

CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y/O PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE ____

* * * *

REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES

PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN

Para dar cumplimiento al art. 29 de la Ley 675 de 2001 se deja constancia que por tratarse de una construcción nueva, no se ha generado valor alguno por concepto de administración y no se adjunta paz y salvo de contribuciones de las expensas comunes. ----------

* * * * * * * *

SE PROTOCOLIZA(N) EL (LOS) SIGUIENTE(S) DOCUMENTO(S):

* Radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda Rad_____, de fecha _____ (____) de _____ del año dos mil veinticinco (2025), de la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT. ----------

* * * * * * *

----------**OTORGAMIENTO** ----------

Conforme al artículo 35 del Decreto 960 de 1.970, el presente instrumento es leído por los comparecientes quienes lo aprueban por encontrarlo conforme y en señal de asentimiento más adelante lo firman con el suscrito Notario. Los comparecientes declaran que son responsables del contenido y de la vigencia de los documentos presentados y protocolizados para la celebración de este acto jurídico.

---------- **AUTORIZACIÓN** ----------

Conforme al artículo 40 del Decreto 960 de 1.970, el Notario da fe de que las manifestaciones consignadas en este instrumento público fueron suscritas por los comparecientes según la Ley y que dan cumplimiento a todos los requisitos legales, que se protocolizaron comprobantes presentados por ellos y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública. -

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial de seguridad identificadas con código de barras números:

Derechos Notariales:	$
Retención en la Fuente:	$
IVA:	$
Recaudos para la Superintendencia:	$
Recaudos Fondo Especial para El Notariado:	$

Resolución 00387 del 23 de enero de 2.023, de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Las partes, para todos los efectos legales, fijan la ciudad de Bogotá como domicilio contractual. En señal de conformidad y aceptación de todo lo anteriormente expuesto se suscribe este documento en un ejemplar de un mismo tenor el día (_) de _____ de _____ (_____) en la ciudad de Bogotá.

LA PARTE VENDEDORA

HARRY STEEV DEVIA GARCIA
CC. 79.954.879 de Bogotá
Teléfono 313 8893902
Email: admoncubico@gmail.com

dirección: Cll 25 C No. 74B- 16
OBRANDO EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES CUBIKO SAS NIT. 901.956.362-2
Actividad económica:

Persona Expuesta Políticamente Decreto 1674 de 2016 SI___ NO_X__

LA PARTE COMPRADORA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No. XXXXXXXXX

Teléfono ó Celular:

E-MAIL:

Dirección:

Ciudad:

Profesión u Oficio:

Actividad económica:

Persona Expuesta Políticamente Decreto 1674 de 2016 SI___ NO_X__

ALEJANDRO HERNANDEZ MUÑOZ

NOTARIO CINCUENTA Y CINCO (55) DE BOGOTÁ D.C.

13

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	miércoles, 1 de octubre de 2025
SOLICITANTE:	CONSTRUCCIONES CUBIKO SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	LIVING 74 MODELIA -P.H				
DIRECCIÓN:	CL 25 C # 74B 16				
APARTAMENTOS:	24	CASAS:	0	LOTES:	0

1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	235 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	3.337.585 $/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	813 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	3.549.463 $/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	$ 785.000	965.026 $/m²	27,2%
6. COSTOS DIRECTOS:	$ 1.586.967	1.950.909 $/m²	55,0%
7. COSTOS INDIRECTOS:	$ 495.120	608.667 $/m²	17,1%
8. GASTOS FINANCIEROS:	$ 11.724	14.413 $/m²	0,4%
9. GASTOS DE VENTAS:	$ 8.500	10.449 $/m²	0,3%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	$ 2.887.311	3.549.463 $/m²	100%

IV. VENTAS (miles de $)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	$ 6.120.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	$ 3.232.689	52,8%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	$ 785.000	27,2%
14. RECURSOS PROPIOS:	$ 50.000	1,7%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	$ 2.052.311	71,1%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	$ 2.887.311	100%

FILA VALIDACIÓN

FIRMA FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COPS

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)					
CONSTRUCCIONES CUBIKO SAS					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	4. AREA DE CONSTRUCCION m2	5. AREA DEL LOTE m2	6. APARTAMENTOS	7. CASAS	8. LOTES
LIVING 74 MODELIA -P.H	813,45	235,20	24	0	0
3. DIRECCION DEL PROYECTO DE VIVIENDA	9. FECHA DE ELABORACION	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO	11. FECHA TERMINACION PROYECTO	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO	
CL 25 C # 74B 16	2025-oct-01	2025-oct	2026-dic	2026-dic	

Total Ventas 6.120.000

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppto - 14. Flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	oct-2025, nov-2025	dic-2025, ene-2026	feb-2026, mar-2026	abr-2026, may-2026	jun-2026, jul-2026	ago-2026, sep-2026	oct-2026, nov-2026	dic-2026, ene-2027	feb-2027, mar-2027	abr-2027, may-2027	jun-2027, jul-2027	ago-2027, sep-2027	oct-2027, nov-2027	dic-2027, ene-2028	feb-2028, mar-2028	abr-2028, may-2028	jun-2028, jul-2028	ago-2028, sep-2028	oct-2028, nov-2028	dic-2028, ene-2029
FUENTES				Bimestre 0	Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19	Bimestre 20
16. TERRENOS	785.000	785.000	0,000	785.000																				
17. RECURSOS PROPIOS	50.000	50.000	0,000		50.000																			
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																					
19. CREDITO PARTICULARES	2.052.311	2.052.311	0,000		785.000	350.000	350.000	321.311	246.000															
20. VENTAS FINANCIACIÓN		0	0,000																					
21. VENTAS PROYECTO	6.120.000	6.120.000	0,000					153.000	153.000	360.000	306.000	918.000	2.100.000	2.130.000										
22. OTROS RECURSOS (*)	-	0	0,000																					
23. TOTAL FUENTES	9.007.311	9.007.311	0,000		835.000	350.000	350.000	474.311	399.000	360.000	306.000	918.000	2.100.000	2.130.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
USOS					Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19	Bimestre 20
24. TERRENOS	785.000	785.000	0,000		785.000																			
25. COSTOS DIRECTOS	1.586.967	1.586.967	0,000			158.232	290.524	232.269	275.247	285.552	217.221	127.922												
26. COSTOS INDIRECTOS	495.120	495.120	0,000			145.980	47.501	53.569	53.569	59.569	67.973	66.959												
27. GASTOS FINANCIEROS	11.724	11.724	0,000			900	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.824												
28. GASTOS DE VENTAS	8.500	8.500	0,000					1.008	1.008	1.008	2.171	3.305												
29. RECURSOS PROPIOS	50.000	50.000	0,000										50.000											
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																					
31. CREDITO PARTICULARES	2.052.311	2.052.311	0,000										2.052.311											
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																					
33. TOTAL USOS	4.989.622	4.989.622	0,000		785.000	305.112	339.825	288.646	331.624	347.929	289.165	200.010	2.102.311	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	4.017.689	4.017.689			50.000	44.888	10.175	185.665	67.376	12.071	16.835	717.990	-2.311	2.130.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35. SALDO ACUMULADO					50.000	94.888	105.063	290.728	358.104	370.175	387.010	1.105.000	1.102.689	3.232.689	3.232.689	3.232.689	3.232.689	3.232.689	3.232.689	3.232.689	3.232.689	3.232.689	3.232.689	3.232.689

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-oct-01	CONSTRUCCIONES CUBIKO SAS	LIVING 74 MODELIA -P.H

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	255.000	20,58	14.143	150,00		2026	$ 1.700.000
Valor mínimo	255.000	18,03	12.391	150,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 24		VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN	○	(Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS? SI

Totales	24	$ 6.120.000	453,92 m²	$ 1.836.000			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	255.000	20,26	76.500	255.000	12.586	30,00%	VIS
2	202	255.000	18,12	76.500	510.000	14.073	30,00%	VIS
3	203	255.000	20,58	76.500	765.000	12.391	30,00%	VIS
4	204	255.000	18,03	76.500	1.020.000	14.143	30,00%	VIS
5	205	255.000	18,10	76.500	1.275.000	14.088	30,00%	VIS
6	206	255.000	18,39	76.500	1.530.000	13.866	30,00%	VIS
7	301	255.000	20,26	76.500	1.785.000	12.586	30,00%	VIS
8	302	255.000	18,12	76.500	2.040.000	14.073	30,00%	VIS
9	303	255.000	20,58	76.500	2.295.000	12.391	30,00%	VIS
10	304	255.000	18,03	76.500	2.550.000	14.143	30,00%	VIS
11	305	255.000	18,10	76.500	2.805.000	14.085	30,00%	VIS
12	306	255.000	18,39	76.500	3.060.000	13.866	30,00%	VIS
13	401	255.000	20,26	76.500	3.315.000	12.586	30,00%	VIS
14	402	255.000	18,12	76.500	3.570.000	14.073	30,00%	VIS
15	403	255.000	20,58	76.500	3.825.000	12.391	30,00%	VIS
16	404	255.000	18,03	76.500	4.080.000	14.143	30,00%	VIS
17	405	255.000	18,10	76.500	4.335.000	14.088	30,00%	VIS
18	406	255.000	18,39	76.500	4.590.000	13.866	30,00%	VIS
19	501	255.000	20,26	76.500	4.845.000	12.586	30,00%	VIS
20	502	255.000	18,12	76.500	5.100.000	14.073	30,00%	VIS
21	503	255.000	20,58	76.500	5.355.000	12.391	30,00%	VIS
22	504	255.000	18,03	76.500	5.610.000	14.143	30,00%	VIS
23	505	255.000	18,10	76.500	5.865.000	14.088	30,00%	VIS
24	506	255.000	18,39	76.500	6.120.000	13.866	30,00%	VIS
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: LIVING 74 MODELIA -P.H
ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 24
DIRECCIÓN: CL 25 C # 74B 16
CONSTRUCTORA: CONSTRUCCIONES CUBIKO SAS
FECHA (dd-mm-aa): 1/09/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023? ☐ SI ☐ NO
En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: _____

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)? ☐ SI ☑ NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto? ☐ SI ☑ NO
En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?: ☐ SI ☑ NO
500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"? ☐ SI ☑ NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos? ☑ SI ☐ NO

Seleccione de que tipos:

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

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:

PILOTES CABEZALES, BAJO COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE (CONCRETO DE PLANTA Y VARILLA)

2.8. PILOTES ☑ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES CABEZALES

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

PORTICOS Y PANTALLAS EN CONCRETO

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☑ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:

LADRILLO SANTAFE

2.10.2. BLOQUE ☑ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:

BLOQUE DE PERFORACION VERTICAL#4-5

2.10.3. OTRAS DIVISIONES ☑ SI ☐ NO Tipo de división y localización:

DRY WALL Y SUPER BOARD

2.11. PAÑETES

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

LADRILLO SANTAFEA A LA VISTA Y PAÑETE EN CULATAS

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO	☑ SI	☐ NO	**LAMINA COLD ROLLED**	☐ SI	☐ NO
P.V.C.	☐ SI	☐ NO	**OTRA**	☑ SI	Cual? VIDRIO

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): VENTANERIA EN ALUMINIO 1X1X1 1/2

Espesor del vidrio: 3+3

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

LADRILLO A LA VISTA - ALUMINIO COMPUESTO-VENTAREIA EN ALUMINIO

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

TABLETA CERAMICA PORMADO 60X60 CORONA O SIMILAR

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

PLAVA EN CONCRETO IMPERMEABILIZADO DE PLANTA CON ACABADO EN CERAMICA TRAFICO ALTO

Cubierta Verde ☐ SI ☑ NO Porcentaje del área de cubierta útil: 90% UTIL

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO A LA VISTA

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

REJA METALICA

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE EN EL NIVEL 0,0 SUBTERRANEO

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"
☑ SI ☐ NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?
☑ SI ☐ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	☑ SI	☐ NO	CAPACIDAD 5 PERSONAS
3.2. VIDEO CAMARAS	☑ SI	☐ NO	VIDEO CAMARAS SISTEMA DE CAMARAS Y CIRCUITO CERRADO
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☑ SI	☐ NO	AUTOMATIZADA CON CONTROL
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☑ NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	☑ SI	☑ NO	
3.6. GIMNASIO	☐ SI	☑ NO	
3.7. SAUNA	☐ SI	☑ NO	
3.8. TURCOS	☐ SI	☑ NO	
3.9. PISCINA	☐ SI	☑ NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☑ SI	☑ NO	
3.11. PARQUEO VISITANTES	☑ SI	☐ NO	UBICADO EN EL NIVEL 0,0
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☐ SI	☑ NO	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☐ SI	☑ NO	

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

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

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

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

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET ☑ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:

MADERA AGLOMERADA

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☑ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:

PUERTA ENTAMBORADA CON CHAPILLA ACABADO EXTERIOR

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

PUERTA MACIZA

	Materiales a utilizar :
4.5. ACABADOS PISOS	
4.5.1. ZONAS SOCIALES	CERAMICA
4.5.2. HALL'S	CERAMICA
4.5.3. HABITACIONES	LAMINADO
4.5.4. COCINAS	CERAMICA
4.5.5. PATIOS	CERAMICA

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

LADRILLO-ALUMINIO COMPUESTO-VENTANERIA

	Materiales a utilizar:
4.7. ACABADOS MUROS	
4.7.1. ZONAS SOCIALES	LADRILLO A LA VISTA
4.7.2. HABITACIONES	BLOQUE #5
4.7.3. COCINAS	BLOQUE #4
4.7.4. PATIOS	LADRILLO A LA VISTA

4.8. COCINAS			Características:
4.8.1. HORNO	☐ SI	☑ NO	
4.8.2. ESTUFA	☑ SI	☐ NO	ACERO
4.8.3. MUEBLE	☑ SI	☐ NO	CARPINTERIA MADERA
4.8.4. MESÓN	☑ SI	☐ NO	GRANITO
4.8.5. CALENTADOR	☑ SI	☐ NO	TIRO FORZADO
4.8.6. LAVADERO	☐ SI	☑ NO	

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

4.9. BAÑOS

			Características:
4.9.1. MUEBLE	☐ SI	☑ NO	
4.9.2. ENCHAPE PISO	☑ SI	☐ NO	CERAMICO
4.9.3. ENCHAPE PARED	☑ SI	☐ NO	CERAMICO
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☑ SI	☐ NO	VIDRIO Ttemplado #5
4.9.5. ESPEJO	☐ SI	☑ NO	
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: 4,8 litros por descarga
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 3,8
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 4,8
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 4,8

4.10. ILUMINACION

			Características:				
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☑ SI	☐ NO	LAMPARA LED INCRUSTAR 12"				
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☑ SI	☐ NO	LAMPARA LED INCRUSTAR 18"				
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☑ SI	☐ NO	LAMPARA LED INCRUSTAR 12"				
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☑ SI	☐ NO	LAMPARA LED INCRUSTAR 18"				
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☑ SI	☐ NO	Sensor	☑ SI ☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☑ SI	☐ NO	Sensor	☑ SI ☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☑ SI	☐ NO	Sensor	☑ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURAL (Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados) ☑ SI ☐ NO

			Características:
4.11.1. HABITACION	☑ SI	☐ NO	POR FACHADA
4.11.2. ESTUDIO	☑ SI	☐ NO	POR FACHADA
4.11.3. ZONA SOCIAL	☑ SI	☐ NO	POR FACHADA

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

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

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

Firma representante legal o persona natural

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 11001-3-25-2291

FECHA DE EXPEDICIÓN: 29 SEP 2025 FECHA DE EJECUTORIA: 05 OCT 2025

NO. DE RADICACIÓN	PÁGINA
11001-3-25-0973	1
FECHA DE RADICACIÓN	
03-jun.-2025	
FECHA DE RDF	
04-jun.-2025	
CATEGORÍA: III	

La Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones Decreto Distrital 056 de 2023

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 25 C 74 B 16 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0075YCNN Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050C271446, Número de Manzana Catastral 033 y lote(s) de manzana catastral 002, Manzana Urbanística 33 del Lote Urbanístico 2, correspondiente a la Urbanización MODELIA SUPERMANNZANA B (Localidad Fontibón).. PARA UNA (1) EDIFICACIÓN EN CINCO (5) PISOS EL PRIMERO NIVEL MULTIFUNCIONAL DESTINADA A VEINTICUATRO (24) UNIDADES DE VIVIENDA COLECTIVA (NO V.I.S.) CON UN (1) ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, UN (1) CUPO PARA MOTOCICLETAS Y 24,11 M2 PARA BICICLETEROS Titular(es): CONSTRUCCIONES CUBIKO SAS con NIT 901056362-2. Constructor responsable: RODRIGUEZ HERNANDEZ JUAN FERNANDO con CC 1016019113 Mat: A39422018-1016019113 . Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Dec-555-2021	a. UPL No: 30 - Salitre			d. NORMA COMPLEMENTARIA	Decreto 466 de 2024 / Anexo 5
c. AREA ACTIVIDAD:	DE PROXIMIDAD	b. CODIGO EDIFICABILIDAD UPL:	C/4 AAPGSU		
e. ZONA	GENERADORA DE SOPORTES URBANOS	f. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	1.2 MICRO - ZONIFICACIÓN	LACUSTRE-300

1.3 AMENAZA / RIESGO.

Movimiento en Masa:	Baja	Inund. Encharcamiento:	Baja	Inund. Desbordamiento:	No	Inund. por Av. Torrenciales:	Baja	Inund. por Rompimiento de Jarillón:	No

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1. USOS

DESCRIPCIÓN USO	VIS	VIP	ESCALA	No. Unidades
Vivienda Colectiva	No	No	No Aplica	24

2.2. ESTACIONAMIENTOS

Convencionales	Motocicletas	Bicicleteros		Vehículos Micro movilidad	Discapacidad	Cero Emisiones	Necesidad de Funcionam.
		No.	Area				
0	1	24	24.11	0	1	0	0

2.3. ESTRATO:	4
2.4. CANT. DEPÓSITOS:	1
2.5. SISTEMA:	Loteo Individual

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: LIVING 74 MODELIA - P.H. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1

3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	235.20
SÓTANO (S)	0.00
SEMISÓTANO	0.00
PRIMER PISO	147.51
PISOS RESTANTES	665.94
TOTAL CONSTRUIDO	813.45
LIBRE PRIMER PISO	87.69

3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
VIVIENDA	813.45	0.00	0.00	813.45	0.00	0.00	0.00	813.45
COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL INTERVENIDO	813.45	0.00	0.00	813.45	0.00	0.00	0.00	813.45
GESTION ANTERIOR				0.00		DEMOLICIÓN TOTAL:		191.40
TOTAL CONSTRUIDO				813.45	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0.00

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA

a. No PISOS HABITABLES	4
b. ALTURA MAX EN METROS	20.50
c. SÓTANOS	NO
d. SEMISÓTANO	NO
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. PISO MULTIFUNCIONAL	SI
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO	2.30

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS

a. TIPOLOGÍA: CONTINUA

b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL		
LATERAL		
POSTERIOR	5.00	T
POSTERIOR		
ENTRE EDIFICACIONES		
PATIOS		

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO

a. ANTEJARDÍN
3.50 MTS POR CL 25 C
NO APLICA

b. CERRAMIENTO
Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0.00 mts

c. VOLADIZO
0.80 MTS POR CL 25 C

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL-PRIVADO

DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	70.215	127.96
SERVICIOS COMUNALES	30.931	56.37
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO APLICA	0.00

4.5 ESTRUCTURAS

a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES
b. TIPO DE ESTRUCTURA	COMBINADO PORTICOS Y MUROS DMO
c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo
e. ANÁLISIS SÍSMICO	Fuerza horizontal equivalente

NO APLICA

d. RETROCESOS

h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS

0.00

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (3) / Planos Alinderamiento (2) / Planos Estructurales (7) / Planos de Elementos No Estructurales (2) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (1), / Memoria de Cálculo (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN TITULOS DE PROPIEDAD Y CARTOGRAFÍA OFICIAL.
EL PROYECTO REALIZA EL PAGO COMPENSATORIO DE CARGAS URBANÍSTICAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y SERVICIOS PÚBLICOS DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 555 DE 2021.
DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 321 DEL DECRETO 555 DE 2021 EL PAGO DE LA OBLIGACIÓN DE CARGA URBANÍSTICA RELACIONADA CON LAS REDES DE INFRA ESTRUCTURA DEL SISTEMA PLUVIAL, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO, DEBERÁ PAGARSE DENTRO DE LOS 10 DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA EJECUTORIA DE LICENCIA URBANÍSTICA, DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 520 DE 2022... ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO J Y K DE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO". EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES, SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORÍA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.EL PROYECTO FUE REVISADO EXTERNAMENTE POR EL INGENIERO JULIAN ANDRES PRADA GUEVARA, CON MATRICULA No. 25202-144887 CND, QUIEN ASUME RESPONSABILIDADES CON MEMORIAL ENTREGADO, FIRMA DE PLANOS Y MEMORIAS DE CALCULO Y SU FIRMA EN EL FORMULARIO.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORÍA.
Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

EN APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012 Y COMO QUIERA A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO APARECE INSCRIPCIÓN ALGUNA SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA DE LOS MISMOS, NO ES EXIGIBLE EL RECIBO DE PAGO DE LA PLUSVALÍA PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
Santiago Baquero T.P:218[illegible]	Douglas Calle T.P:08202-73094 ATL	Fernando Durán T.P:25700-67849	Geraldine Martínez T.P:A20332024-1022372752	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00025320004077	20-sept.-25	813,45	$39.049.000
Cargas Urbanisticas	00025990061463	23-sept.-25	11,76	$11.289.600

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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

2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017 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.

4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 del 2015.

5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

6. 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.

7. Designar en un término máximo de (15) días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 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.

9. 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 cómo 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 fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 de 2016.

10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140,4143,4145, 4201 Y 4349.

13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.

14. Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

15. No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
* Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
* Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
* Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
* Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
* Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

16. El titular de la licencia sera el responsible de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con occasion de su expedicion y extra contractualmente por los perjuicios que causaren a terceros en desarrollo de la misma (Articulo 2,2,6,1,1,15 del decreto nacional 1077 del 2015)

17. El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).

18. 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.

19. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al 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).

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

21. 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.

22. 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.

23. En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.

24. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).

25. El titular de la licencia debera reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio publico adoptado por el decreto distrital 263 de 2023.

27. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

28. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

29. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).

30. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.

31. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

32. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.

33. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

34. El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción y dar cumplimiento a las disposiciones pertinentes del codigo nacional de policía.

35. Las intervenciones en el espacio público con obras de infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones (Resolución 113583 de 2014 IDU).

36. Las entidades competentes realizarán el respectivo control posterior a la localización de la industria. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en operación del uso industrial, el propietario deberá informar a las autoridades ambientales, riesgo y sanitarias, a efectos de validar el cumplimiento de la autodeclaración. Pasado el término previsto sin haber efectuado la información prevista, se entiende el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.

37. Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 099 de 2024 en lo pertinente