

SECRETARIA DISTRITAL DE CONTROL URBANO Y ESPACIO
PERMISO PARA EL ANUNCIO Y PROMOCIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN LA FASE DE PREVENTA Código:MM-GI-OD-F-005

Fecha:	Revisado por:	Código:
--------	---------------	---------

IMPORTANTE: La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado, debidamente acreditado, foliada y en estricto orden, según este formato.

1. Solicitante:		[] C.C.	[] NIT.
2. Nombre del representante legal:			
3. Registro para la enajenación de inmuebles N°			
4. Dirección comercial:		Tels.	
Email:		Fax.	
5. Nombre del proyecto:			
6. Dirección del proyecto:			
7. N° de unidades de vivienda (N° y letras):			
8. Tipo de inmuebles:	[] Aptos	[] Casas	[] Lote
		[] Otros	Cuál?
9. Etapa:		10. N° de folios presentados:	

INFORMACION JURIDICA

1. Certificado de tradición y del lote de terreno sobre el cual se piensa desarrollar el proyecto, con fecha de expedición no superior a treinta (30) de días. Cuando el solicitante no sea el propietario del inmueble, la petición deberá ser avalada por el titular del derecho de ser dominio **(Anexo 5)** o anexas el documento que soporte la negociación que se pretende llevar a cabo.

2. Copia del contrato de encargo fiduciario celebrado con la entidad fiduciaria para administrar los recursos destinados al desarrollo del proyecto de vivienda y del contrato de encargo fiduciario de inversión a suscribirse con los adherentes, los cuales deberán contener:

2.1 Los requisitos y el plazo que se deben cumplir para desembolsar los recursos al constituyente del encargo.
 2.2 La indicación, si el contrato lo prevé, del monto o porcentaje de penalización a aplicar en el evento de unilateral del adherente desistimiento.
 2.3 La indicación de los costos y deducciones, al igual que el término en que se llevarán a cabo las devoluciones, cuando no se cumplan los requisitos establecidos para el desembolso de los recursos al responsable del proyecto.
 2.4 La indicación clara de que se trata de un encargo fiduciario y no de una promesa de compraventa.
 2.5 La indicación de la posibilidad de las condiciones financieras y técnicas del encargo o proyecto, previa anunciación modificación escrita del adherente.
 2.6 Señalar el término máximo durante el cual se deberán cumplir los requisitos para desembolsar los recursos al constituyente del encargo. Dicho término podrá ser prorrogado por una única vez, sin que su plazo sea superior al inicialmente pactado.
 2.7 Indicación del término aproximado de duración de la construcción del proyecto inmobiliario.

3. Modelo del formato que será suscrito por el adherente, en el cual manifiesta que recibió la información de la que trata el Artículo 5 del Acuerdo 005 de 2004 de la Junta Directiva de la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público.

INFORMACION JURIDICA

1. Relación precisa de cada unidad de vivienda, según formulario oficial adoptado para el caso. **(Anexo 3)**.

INFORMACION TÉCNICA

1. Especificaciones técnicas de la obra según formulario oficial adoptado para el caso. **(Anexo 4)**.

2. Planos del anteproyecto arquitectónico a mínimo escala 1:50 firmado por el arquitecto y el ingeniero civil responsable del anteproyecto.

OBSERVACIONES:

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Nacional)	Sello de recibido de la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público
..... Firma del Representante Legal o Persona Natural solicitante	

IMPORTANTE:

- La información aquí relacionada será puesta a disposición de la ciudadanía, para su consulta. (Artículo 120, Ley 388/97).
- Contrato de encargo fiduciario no podrán variarse, sin el concepto favorable de la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público.
- Con posterioridad al permiso de preventa, deberá hacer la radicación de documentos de la que trata el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997 y antes de constituirse o ampliarse sobre el inmueble algún gravamen o limitación de dominio como hipoteca, censo, anticresis, servidumbre o arrendamiento por escritura pública, deberá solicitar se la autorización por parte de la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público. La omisión de este requisito será causal de nulidad absoluta del gravamen o limitación del dominio constituido. (Parágrafo del artículo 3 del Decreto Ley 078/87).
- La información sobre los balances presentados con esta documentación y relacionada con el proyecto de desarrollar, no libera al solicitante de la obligación de cumplir con **LA PRESENTACIÓN ANUAL DE LOS BALANCES DEL REGISTRADO**, con corte a 31 de diciembre último.

CUALQUIER MODIFICACIÓN POSTERIOR A LA DOCUMENTACIÓN RADICADA, SIN PREVIA AUTORIZACION, LA DEJA SIN EFECTO ALGUNO Entregar la documentación en este orden en una carpeta o A - Z

Aprobación: 02/09/13 Versión 1.0

SECRETARÍA DISTRITAL DE CONTROL URBANO Y ESPACIO
PERMISO PARA EL ANUNCIO Y PROMOCIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN LA FASE DE PREVENTA Código:MM-GI-OD-F-005

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

Corresponde a los datos del solicitante y del proyecto.

1. **PERSONA NATURAL O REPRESENTANTE LEGAL:** Escriba los datos del solicitante de acuerdo con el registro.
2. **RAZON SOCIAL:** Escriba los datos del solicitante de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal.
3. **No. DE REGISTRO:** Escriba el número que lo identifica ante la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público para desarrollar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
4. **DIRECCIÓN COMERCIAL:** Escriba la dirección que utiliza para efectos de notificación.
5. **NOMBRE DEL PROYECTO:** Debe coincidir con el de la licencia de construcción.
6. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO:** Debe coincidir con la de la licencia de construcción.
7. **No. DE UNIDADES DE VIVIENDA:** corresponde al número de unidades de vivienda sobre las cuales se solicita la radicación, el cual debe coincidir con el autorizado por la licencia de construcción.
8. **TIPO DE VIVIENDA:** clase de vivienda o inmueble sobre la cual se está solicitando la radicación de acuerdo con lo autorizado en la licencia de construcción o urbanismo.
9. **ETAPA:** Si el proyecto se va a desarrollar por etapas relacionar la correspondiente de acuerdo con la licencia de construcción.
10. **No. DE FOLIOS PRESENTADOS:** Número de hojas que se adjuntan a la solicitud.
11. **FORMA DE ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN:** Entregar la documentación foliada y en el orden establecido en el formato, en una carpeta A - Z

JURÍDICA, ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA

1. Documentos soporte que deben adjuntar a la radicación.

NOTAS:

1. La información debe firmarse en original por la persona natural o el representante legal de la persona jurídica.
2. Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.

ANEXOS:

Aprobación: 02/09/13 Versión 1.0

SECRETARIA DISTRITAL DE CONTROL URBANO Y ESPACIO
 PERMISO PARA EL ANUNCIO Y PROMOCIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN LA FASE DE PREVENTA Código:MM-GI-OD-F-005

RELACIÓN DE INMUEBLES (ANEXO 3)

IMPORTANTE: Para dar cumplimiento al numeral 4 de los documentos financieros. Esta información busca orientar al comprador sobre las características de los inmuebles ofrecidos y las condiciones de venta

PROYECTO: _____ **ETAPA:** _____ **INTERIOR:** _____ **BLOQUE:** _____

EXTRACTO: _____ **MATRICULA INMOBILIARIA MATRIZ:** _____

N o	IDENTIFICACION DEL INMUEBLE	PRECIO\$	AREA M2	PRECIO M ²	N° HABITACIONES	N° BAÑOS	SEPARACION	CUOTA INICIAL	SUBSIDIO		MATRICULA INMOBILIARIA
									SI	NO	
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											

OBSERVACIONES:

FIRMA DEL SOLICITANTE

Aprobación: 02/09/13 Versión 1.0

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

- 1. PROYECTO:** Escriba el nombre del proyecto.
- 2. ETAPA, INTERIOR, BLOQUE:** Si las unidades que se radican corresponden a etapas, interiores o bloques de un proyecto, enúncielas.
- 3. ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico al cual corresponde el proyecto.
- 4. MATRÍCULA INMOBILIARIA MATRÍZ:** Señale la matrícula correspondiente al predio en mayor extensión donde se adelanta el proyecto.
- Corresponde al consecutivo de las unidades que se relacionan en el listado. Si necesita más hojas para relacionar la totalidad de las unidades, la numeración debe continuar a partir del último número de la hoja inmediatamente anterior.
- 6. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:** Señale el número e identificación del inmueble, especificando el interior, el bloque, etc.
- 7. PRECIO:** Indique el precio de venta del inmueble.
- 8. ÁREA:** Señale el área construida correspondiente al inmueble individual.
- 9. PRECIO POR M²:** Indique el precio del metro cuadrado construido resultante de dividir el precio total del inmueble, entre el área construida.
- 10. No. HABITACIONES:** Señale el número de alcobas o dormitorios que posee el inmueble que se enajena.
- 11. No. BAÑOS:** Indique el número de baños del inmueble que se enajena.
- 12. SEPARACIÓN:** En caso que exista cuota de separación del inmueble, indique la cuantía.
- 13. CUOTA INICIAL:** En caso que exista cuota inicial, señale la cuantía.
- 14. SUBSIDIO:** Indique si en el inmueble que se enajena se puede aplicar el subsidio de vivienda.
- 15. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** Indique el número de la matrícula inmobiliaria individual.
- 16. OBSERVACIONES:** Escriba otros aspectos que considere darán claridad al comprador, sobre las características del proyecto.

(ANEXO No. 4) ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	
ESTRATO:	No. de unidades de vivienda:
CONSTRUCTORA:	

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:

2.2. PILOTES SI NO Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA SI NO Tipo de ladrillo y localización:

2.4.2. BLOQUE SI _____ NO _____ Tipo de bloque y localización:

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

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

2.6. VENTANERÍA

ALUMNIO	SI	NO	LAMINA COLD ROLLED	SI	NO	P.V.C.	SI	NO
OTRA:	SI	NO	CUAL?					

2.7. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

Aprobación: 02/09/13 Versión 1.0

2.8. PISOS AREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

2.9. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

2.10. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

2.11. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

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

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

DESCRIPCION	SI	NO	CARACTERISTICAS
3.1. ASCENSOR			
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS			
3.4. PARQUE INFANTIL			
3.5. SALÓN COMUNAL			
3.6. GIMNASIO			
3.7. SAUNA			
3.8. TURCOS			
3.9. PISCINA			
3.10. PARQUEO			
3.11. PARQUEO VISITANTES			
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA			
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA			

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET SI ____ NO ____ Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI ____ NO ____ Características y materiales a utilizar:

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL SI ____ NO ____ Características y materiales a utilizar:

Aprobación: 02/09/13 Versión 1.0

4.2. ACABADOS PISOS

DESCRIPCION	Materiales a utilizar
4.2.1. ZONAS SOCIALES	
4.2.2. HALL'S	
4.2.3. HABITACIONES	
4.2.4. COCINAS	
4.2.5. PATIOS	

4.3. ACABADOS MUROS

DESCRIPCION	Materiales a utilizar
4.3.1. ZONAS SOCIALES	
4.3.2. HABITACIONES	
4.3.3. COCINAS	
4.3.4. PATIOS	

4.4. COCINAS

DESCRIPCION	Materiales a utilizar
4.4.1. HORNO	
4.4.2. ESTUFA	
4.4.3. MUEBLE	
4.4.4. MESÓN	
4.4.5. CALENTADOR	
4.4.6. LAVADERO	

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

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital.

Firma Representante Legal o Persona Natural

Aprobación: 02/09/13 Versión 1.0

ANEXO 5

Barranquilla, día _____ mes _____ año _____

Señores

SECRETARIA DISTRITAL DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO

La ciudad

REF: CARTA DE COAYUVANCIA NOMBRE DEL PROYECTO INMOBILIARIO

Yo, (NOMBRE DEL COAYUVANTE) _____,
mayor de edad, con domicilio en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía
No. _____, en mi condición de representante de la (NOMBRE
DE LA PERSONA JURIDICA) _____,
entidad con domicilio principal en _____,
legalmente constituida como consta en el certificado de existencia y representación legal
que anexo a la presente, como propietario del inmueble ubicado en
DIRECCIÓN) _____, identificado con el número de matrícula inmobiliaria
(NUMERO) _____, manifiesto a ustedes que coadyuvo la solicitud
para anunciar y/o enajenar inmuebles destinados a vivienda que la sociedad (NOMBRE DE LA
ENAJENADORA) _____
está solicitando ante su despacho para el (NOMBRE DEL PROYECTO INMOBILIARIO) _____

Atentamente,

REPRESENTANTE LEGAL

CARGO