



# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

## PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

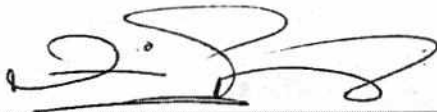
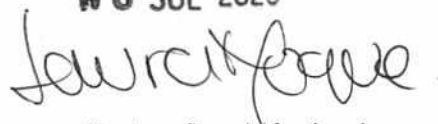
### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>CONSTRUCTORA PERAZA S.A.S.</b>		2. Identificación Número <b>901.434.448-7</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>Luis Hernán Peraza Castañeda</b>		4. Identificación del representante legal <b>79.309.806</b>	
5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2021057</b>		6. Dirección <b>Carrera 69 P # 67 - 40</b>	
7. No autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>constructoraperaza@gmail.com</b>		8. Teléfono <b>319 676 10 79</b>	

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>MULTIFAMILIAR ORQUIDEAS DEL BOSQUE P.H.</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ÚNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>6 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP</b>		12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>Carrera 69 F # 63C - 65</b>	
13. Localidad - UPZ <b>Engativá - UPZ 26 LAS FERIAS</b>		14. Estrato <b>3</b>	
15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>2</b>		16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría	
17. Licencia de construcción <b>11001-1-22-4310</b>		Fecha de ejecutoria <b>10-Jan-2023</b>	
Curaduría <b>1</b>		18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>147,98</b>	
19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>429,90</b>		20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) <b>429,90</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>0%</b>	
23. Oficio del aval, con Radicación <b>N° N/A</b>		24. Chip(s) <b>AAA0060HCMR</b>	
25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-1319360</b>		26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>25% \$ 85.648.355</b>	
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30-Dec-2023</b>		28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	
Escritura número <b>955</b>		Fecha <b>27-Feb-2023</b>	
Notaría <b>73</b>		29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>	
Escritura número		Fecha	
Notaría		30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	
Entidad Fiduciaria <b>N/A</b>		Escritura o Contrato número	
Fecha		Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>NO</b>		Entidad Fiduciaria <b>N/A</b>	
Contrato		Fecha	
Vigencia		Prórroga	

### DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

<ol style="list-style-type: none"> <li>Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.</li> <li>Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.</li> <li>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.</li> <li>Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.</li> <li>Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.</li> <li>Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.</li> </ol>		<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>4 0 0 0 2 0 2 3 0 1 3 0</b>		<b>FECHA</b> <b>15 JUN 2023</b>	
Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		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: <b>10 JUL 2023</b>			
 <b>CONSTRUCTORA PERAZA S.A.S.</b> <b>R.L. Luis Hernán Peraza Castañeda</b> Nombre y firma del solicitante <small>Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado</small>		 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
Observaciones:					

### IMPORTANTE:

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA

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

ENAJENADOR: <u>Constructora Peraza S.A.S.</u>				
Nombre del Proyecto: <u>Multifamiliar Orquídeas del Bosque PH.</u>				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		✓	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		✓	
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		✓	
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		Corte a 30 Abril 2023
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.		✓	
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.		✓	
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.		✓	
	Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.		✓	
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.  *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		✓	
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓		
	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)			✓
	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos esten debidamente diligenciados	✓		
Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	✓			



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA

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

Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	✓		
	Documentos debidamente firmados.	✓		
	Documentos legibles.	✓		
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.	✓		
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	✓		

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA			
Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			/
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
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.			
<i>Nota:</i> 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:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Laura A. Lopez C.C: \_\_\_\_\_  
 Fecha de verificación: 09-06-2023 Firma del profesional: Laura A. Lopez

RADICACIÓN COMPLETA:  15-06-2023

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

Nombre: \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_  
 C.C: \_\_\_\_\_



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

Certificado generado con el Pin No: 230510489176531836

Nro Matrícula: 50C-1319360

Página 1

Impreso el 10 de Mayo de 2023 a las 10:48:40 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 10-02-1993 RADICACIÓN: 1993-20802 CON: SIN INFORMACION DE: 01-01-1800

CODIGO CATASTRAL: AAA0060HCMRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO SITUADO EN BOGOTA, DE LA URBANIZACION "LA ESTRADA SUR", QUE TIENE UNA CABIDA DE 231.22 VARAS CUADRADAS Y LINDA: NORTE, EN 21.14 MTS., CON LOS LOTES 2 Y 3 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION; SUR: EN 21.04 METROS CON EL LOTE 23 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION, ORIENTE; EN 7,00 METROS CON LA CARRERA 63 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTA OCCIDENTE, EN 7,00 METROS CON EL LOTE 6 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION.

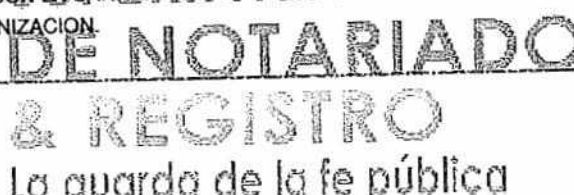
COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 69F 63C 65 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION LOTE 24 MANZANA 88 URBANIZACION "LA ESTRADA SUR"



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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-09-1962 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4820 del 08-08-1962 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: URBANIZACION LA ESTRADA SUR LTDA.

A: PENAGOS BELTRAN VICTOR JOSE

CC# 17038624 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-10-2007 Radicación: 2007-115129

Doc: ESCRITURA 05134 del 09-10-2007 NOTARIA 51 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PENAGOS BELTRAN VICTOR JOSE

CC# 17038624 X

A: ZAMBRANO GOMEZ EVA

CC# 20281575

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-05-2018 Radicación: 2018-37760

Doc: OFICIO 1259 del 21-05-2018 JUZGADO 010 DE FAMILIA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE DECLARATORIA DE UNION MARITAL DE HECHO: 0409 DEMANDA EN PROCESO DE DECLARATORIA DE UNION MARITAL DE HECHO RAD: 2017-01012-00

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

DE: ZAMBRANO GOMEZ EVA

CC# 20281575



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230510489176531836

Nro Matrícula: 50C-1319360

Página 2

Impreso el 10 de Mayo de 2023 a las 10:48:40 AM

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

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

A: PENAGOS BELTRAN VICTOR JOSE

CC# 17038624 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-02-2021 Radicación: 2021-16797

Doc: OFICIO 21-0120 del 22-02-2021 JUZGADO TREINTA Y UNO DE FAMILIA DE BOGOTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

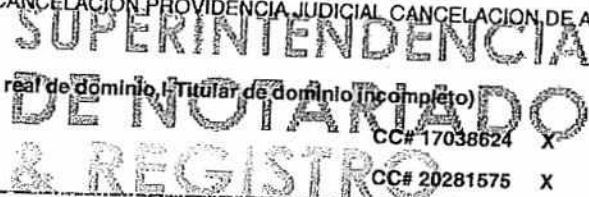
Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PENAGOS BELTRAN VICTOR JOSE

A: ZAMBRANO GOMEZ EVA



CC# 17038624 X

CC# 20281575 X

La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-04-2021 Radicación: 2021-32166

Doc: SENTENCIA 2016-390 del 16-10-2019 JUZGADO 009 DE FAMILIA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$297,364,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: PENAGOS BELTRAN VICTOR JOSE

CC# 17038624

A: PENAGOS CASTELLANOS OMAR ENRIQUE

CC# 79346124 X 50%

A: PENAGOS CASTELLANOS VICTOR ARMANDO

CC# 79396453 X 50%

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-05-2022 Radicación: 2022-44878

Doc: ESCRITURA 1737 del 12-05-2022 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$410,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PENAGOS CASTELLANOS OMAR ENRIQUE

CC# 79346124

DE: PENAGOS CASTELLANOS VICTOR ARMANDO

CC# 79396453

CONSTRUCTORA PERAZA SAS

NIT# 9014344487X

NOTACION: Nro 007 Fecha: 20-02-2023 Radicación: 2023-13547

OFICIO 0229 del 13-02-2023 JUZGADO 010 DE FAMILIA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL 201701012

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

ZAMBRANO GOMEZ EVA

CC# 20281575

PENAGOS BELTRAN VICTOR JOSE





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

Certificado generado con el Pin No: 230510489176531836

Nro Matrícula: 50C-1319360

Página 4

Impreso el 10 de Mayo de 2023 a las 10:48:40 AM

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

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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2023-276967

FECHA: 10-05-2023

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

DE FECHA: DOS (02) DE OCTUBRE DE DOS MIL  
VEINTITRÉS (2023) -----  
OTORGADA EN LA NOTARIA XXXXXXXXX (XX)  
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.-----  
HOJA DE CALIFICACION  
DATOS DE LA ESCRITURA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: \_\_\_\_\_  
CODIGO(S): 735 COMPRAVENTA \_\_\_\_\_  
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: SI ( ) NO (X) \_\_\_\_\_  
CUANTIA DEL (DE LOS) ACTO (S): \_\_\_\_\_  
VALOR DE LA VENTA: \$XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE.  
UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO: (X) RURAL ( ) \_\_\_\_\_  
APARTAMENTO NÚMERO XXXXXXXX (XXX) DEL PROYECTO “MULTIFAMILIAR  
ORQUIDEAS DEL BOSQUE P.H.”, DISTINGUIDO CON LA NOMENCLATURA  
URBANA NÚMERO 63C - 65 de la Carrera 69F -----  
MATRICULA INMOBILIARIA: XXX-XXXXXX -----  
CEDULA CATASTRAL: XXX XXX XXX-----  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: -----  
VENDEDOR (A) (ES): -----  
**LUIS HERNÁN PERAZA CASTAÑEDA**  
C.C. No. 79.309.806 exp. en Bogotá D.C.  
*REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA*  
**CONSTRUCTORA PERAZA S.A.S.**  
NIT.: 901.434.448-4  
COMPRADOR (A) (ES): -----  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----  
C.C. Nº XXXXXXXXXXXX EXPEDIDA EN XXXXXXXX -----  
En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República  
de Colombia, en la Notaria SESENTA Y SIETE (67) del Circulo de Bogotá, D.C., cuyo  
Notario es el Doctor ALAIN DUPORT JARAMILLO, se otorga la escritura pública que  
se consigna en los siguientes términos: -----  
**COMPARECIERON** -----

Primera.- Objeto: EL PROMITENTE VENDEDOR, LUIS HERNÁN PERAZA CASTAÑEDA, identificado con cédula de ciudadanía número 79.309.806 expedida en Bogotá D.C., ciudadano Colombiano, residente en la ciudad de Bogotá, quien obra en calidad de Representante Legal Principal de la sociedad CONSTRUCTORA PERAZA S.A.S., identificada con NIT 901.434.448-7, legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas de fecha tres (03) de noviembre del año dos mil veinte (2020), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinte (2020), bajo el número 02639025 del Libro IX, sociedad con domicilio principal en esta ciudad, de la cual es representante legal, e identificada con matrícula mercantil 03314148, con amplias facultades, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal de la misma, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con el presente documento público, quien para todos los efectos del presente contrato se denominará la PARTE VENDEDORA, de una parte, y por otra parte XXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXX, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, identificado con las cédulas de ciudadanía números XXXXXXXX expedida en XXXXX y XXXXXXXX expedida en XXXXX, de estado civil XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,



quien (es) obra (n) en nombre propio y para todos los efectos se denominan la **PARTE COMPRADORA**, y manifestaron:

**PRIMERO.** Que por medio de la presente escritura LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta real y efectiva a favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y la posesión que tiene sobre los bienes inmuebles que a continuación se describen: -----

APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXXXXXX (XXX) -----

Con la siguiente nomenclatura: Carrera 69 F # 63C - 65, APTO XXX -----

ÁREA CONSTRUIDA DE LA VIVIENDA: XX.XX metros cuadrados. -----

ÁREA PRIVADA DE LA VIVIENDA: XX.XX metros cuadrados. -----

Esta área de se descompone así: -----

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: Cuarenta y siete punto ochenta y dos metros cuadrados (47.82 m<sup>2</sup>). COEFICIENTE de copropiedad sobre los bienes comunes de la edificación: Dieciséis punto treinta por ciento (16.30%) -----

LINDEROS: **POR EL NORTE:** Del mojón dos (2) al mojón tres (3), en línea quebrada y distancias sucesivas de un metro con treinta y cinco centímetros (1.35 mts), veintitrés centímetros (0.23 m), cuarenta y cinco centímetros (0.45 m), veintitrés centímetros (0.23 m), cinco metros con veintitrés centímetros (5.23 m), veintitrés centímetros (0.23 m), cuarenta y cinco centímetros (0.45 m), veintitrés centímetros (0.23 m), y cuarenta y ocho centímetros (0.48 m), con columnas y muro común de por medio, colindante con parte del predio de nomenclatura Carrera 69 F # 65C - 71. -----

**POR EL ORIENTE:** Del mojón tres (3) al mojón cuatro (4), en línea recta y distancia de seis metros con veintiún centímetros (6.21 m), con ventanas comunes de fachada principal, colindante con vía pública Carrera 69 F. -----

**POR EL SUR:** Del mojón cuatro (4) al mojón uno (1), en línea quebrada y distancias sucesivas de cuarenta y ocho centímetros (0.48 m), veintitrés centímetros (0.23 m), cuarenta y cinco centímetros (0.45 m), veintitrés centímetros (0.23 m), cinco metros con veintitrés centímetros (5.23 m), veintitrés centímetros (0.23 m) y treinta y tres centímetros (0.33 m), con columnas y muro común de por medio, colindante con predio de nomenclatura Carrera 69 F # 63 C - 59. -----

**POR EL OCCIDENTE:** Del mojón uno (1) al mojón dos (2), en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros con cincuenta y cinco centímetros (2.55 m), un metro con cuarenta y siete centímetros (1.47 m), noventa centímetros (0.90 m), un metro con cuarenta y siete centímetros (1.47 m), un metro (1.00 m), sesenta y nueve centímetros (0.69 m) y un metro con cincuenta y tres centímetros (1.53 m), con muro común de por medio, puerta común, ventanas comunes y con vacíos sobre área libre común del primer piso de por medio, colindante con parte del apartamento XXX y con halla de acceso y escaleras de este mismo multifamiliar. -----

NADIR: Con la placa al medio que lo separa del XXXX piso del Edificio. -----

CENIT: Con la placa al medio que lo separa del XXXX piso del Edificio. -----

DEPENDENCIAS: Dos (2) alcobas (una como principal con baño privado), baño social, estudio, área social, cocina, hall, ropas con uso exclusivo de parqueadero demarcado y depósito con su respectiva área de mantenimiento privado demarcado al apartamento. -----

“MULTIFAMILIAR ORQUIDEAS DEL BOSQUE P.H.”, FUE SOMETIDÓ AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO (955) DE FECHA VEINTISIETE (27) DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023). OTORGADA EN LA NOTARIA SETENTA Y TRES (73) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C, debidamente inscritas en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**SEGUNDA.- Tradición:** El propietario adquirió el inmueble donde se construyó el "MULTIFAMILIAR ORQUIDEAS DEL BOSQUE P.H. así: 1) Mediante compraventa hecha a VICTOR ARMANDO PENAGOS CASTELLANOS y OMAR ENRIQUE PENAGOS CASTELLANOS, identificados con cédulas de ciudadanía números 79.396.453 y 79.346.124 expedidas en Bogotá D.C., debidamente registrado al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1319360 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, chip AAA0060HCMR, otorgada en la Notaría Sesenta y Cuatro (64) del Círculo de Bogotá D.C., posteriormente protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal por medio de la Escritura Pública NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO (955), del veintisiete (27) de febrero de 2023, en la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria 50C-1319360 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

Lote de terreno situado en la ciudad de Bogotá D.C., junto con la casa de habitación en el construida, marcado con el número veinticuatro (24) de la manzana ochenta y ocho (88) de la urbanización LA ESTRADA SUR, ubicada en la carrera sesenta y seis (66) número sesenta setenta y cinco / setenta y nueve 860-75/79) con cédula catastral número 60 66 1, dicho lote tiene una cabida de doscientos treinta y uno punto veintidós varas cuadradas (231.22 V2), es decir ciento cuarenta y siete punto noventa y ocho metros cuadrados (147.98 m2) Aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: -----  
 NORTE: En veintiuno punto catorce metros (21.14 mts) con los lotes 2 y 3 de la misma manzana y urbanización. -----  
 SUR: En veintiuno punto catorce metros (21.14 mts) con el lote número 23 de la misma manzana y urbanización. -----  
 ORIENTE: En siete punto cero cero metros (7.00 mtrs) con la carrera 63 de la nomenclatura urbana de Bogotá. -----  
 OCCIDENTE: En siete punto cero cero metros (7.00 mts) con el lote número 6 de la misma manzana y urbanización. -----  
 A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-139360 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, la cédula catastral número 60 63A 14 y chip AAA0060HCMR. -----

**TERCERO.** - El precio de la venta fue acordado por las partes, que por este instrumento se transfiere asciende a la cantidad de XXXXXXXXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX.XXX.XXX), que serán cancelados por LA PARTE COMPRADORA A LA PARTE VENDEDORA en la fecha de la firma de la escritura pública.

**PARÁGRAFO 1:** No obstante, la forma de pago pactada las partes de común acuerdo y expresamente renuncia a la condición resolutoria derivada del acuerdo y expresamente renuncian a la condición resolutoria derivada del presente contrato y en consecuencia en la Escritura Pública que lo perfeccione, lo otorgarán firme e irresoluble. -----

**PARÁGRAFO 2:** Las partes contratantes declaran que tanto el origen del bien que se enajena, con los dineros o recursos con los que se paga el precio, fueron obtenidos como resultado del ejercicio de actividades lícitas. -----

**CUARTO.** - Que LA PARTE VENDEDORA adquirió inicialmente mediante escritura pública número MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE (1737) de fecha doce (12) de mayo del año dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Sesenta y Cuatro (64) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria 50C-1319360. Y POSTERIORMENTE PROTOCOLIZÓ EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, TAL COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO (955) DE FECHA VEINTISIETE (27) DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023). OTORGADA EN LA

NOTARIA SETENTA Y TRES (73) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C,  
CORRESPONDIENDE AL INMUEBLE OBJETO DE ESTA VENTA EL FOLIO DE  
MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 50C-1319360.

**QUINTO.** -Que lo que es materia de esta venta se encuentra libre de patrimonio de familia, hipotecas, embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio. Censos, anticresis, pero que en todo caso se compromete al saneamiento de lo vendido conforme a la ley. **PARAGRAFO. 1.-** Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como portería, salón comunal, zonas verdes y los parqueaderos de visitantes entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, que quede a cargo del Edificio, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y se entregarán de conformidad con lo establecido en el *Artículo 24 de la Ley 675 de 2001*. **PARAGRAFO 2.-** Es obligación del PROMETIENTE VENDEDORE efectuar los trámites correspondientes ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para la inscripción del desenglobe de los inmuebles del P.H Correspondiente. **PÁRAGRAFO 3:** Los parqueaderos se asignan cada 6 meses según decisión de Asamblea. **PÁRAGRAFO 4:** Si por razones justificadas en los eventos de fuerza mayor y caso fortuito, las partes no pueden dar cumplimiento con dicha fecha, de la entrega del inmueble, se tendrá que otorgar como máximo dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha pactada inicialmente.

**SEXTO.** -Que lo que se transfiere en venta por este contrato lo declara LA PARTE VENDEDORA a paz y salvo por concepto de tasas, valorizaciones, contribuciones por servicios municipales y los que por algún motivo no se hubieren cancelado correrán por cuenta de LA PARTE VENDEDORA, siempre que su liquidación sea anterior a la fecha de otorgamiento de este instrumento. -----

**SÉPTIMO.** -Que LA PARTE VENDEDORA se obliga al saneamiento por evicción de lo aquí vendido y a responder por cualquier gravamen y acción que resultare contra el derecho que transfiere y que responderá por cualquier vicio redhibitorio u oculto del bien vendido. -----

**OCTAVO.** - Que LA PARTE VENDEDORA a la firma de la presente escritura hace entrega real y material del bien inmueble junto con el con el parqueadero de uso exclusivo y depósito debidamente demarcados el día XXXXXXXX (XX) DE XXXXXX DE 2023, en el transcurso del día, y el Prometiente comprador se encuentra a PAZ Y SALVO por todo concepto, objeto de la presente compraventa a LA PARTE COMPRADORA en la dirección del inmueble objeto de venta mediante un acta general de recibo. Los promitentes vendedores con las garantías legales que comprende la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el *Artículo 8 de la Ley 1480 de 2011*. Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año. -----

**NOVENO.** -Que los gastos de Escrituración que se generan correrán por partes iguales, los de retención en la fuente por parte de LA PARTE VENDEDORA y los de Registro y Beneficencia a cargo de LA PARTE COMPRADORA. Así mismo el PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a cancelar el impuesto predial y una posible valorización hasta antes de la firma de la presente escritura pública. -----

**DÉCIMA.** - LA PARTE VENDEDORA igualmente, entrega a paz y salvo lo que es objeto de la venta por concepto de servicios públicos definitivos de agua y

alcantarillado, energía eléctrica y gas natural conforme a lo preceptuado en el *Artículo 10 ley 66 de 1968.* -----

Presente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, identificado con las cédulas de ciudadanía números XXXXXXXX expedida en Bogotá, y XXXXXXXX expedida en Bogotá, de estado civil casados entre sí con sociedad conyugal vigente, y dijeron: -----

Que acepta (n) la venta que a su favor se le (s) hace mediante esta escritura y todas las demás estipulaciones contenidas en la misma. -a) Que recibe (n) el (los) inmueble(s) objeto de esta escritura de venta a entera satisfacción. b) Que conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal, al cual se encuentra sometido al inmueble objeto del presente contrato. -----

**DECIMA PRIMERA. - GARANTIA. – EL PROMITENTE VENDEDOR** transfiere el inmueble con las garantías de estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados por el término de un (1) año, lo anterior de conformidad con el artículo 8 de la *Ley 180 de 2011. Para los inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados por un (1) año.*

**DÉCIMA SEGUNDA:** Este apartamento se vende con el permiso de ventas No. [REDACTED] expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, con Licencia de Construcción Acto Administrativo No. 11001-1-22-4310, otorgada al proyecto, con fecha de ejecutoria diez (10) de Enero de 2023 de la Curaduría Urbana No. 1. -----

**DÉCIMA TERCERA:** La radicación de documentos se efectúa ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de La Secretaria del Hábitat, así como el constructor, quien se encuentra sometido al control de esta. Radicación de documentos No. [REDACTED] y se otorgó con fecha [REDACTED], de conformidad con el *Artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006* y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten. Cuenta con Acto Administrativo No. 11001-1-22-4310, de fecha ejecutoria 10 de enero de 2023 de la Curaduría Urbana No. 1. -----

HASTA AQUÍ LA MINUTA

INDAGACION LEY 258 DE 1996

Indagado LA PARTE VENDEDORA por el suscrito Notario, manifiesta bajo la gravedad del juramento que su estado civil casado con sociedad conyugal vigente y que el bien inmueble que transfiere no se encuentra afectado a vivienda familiar. ----

Indagado LA PARTE COMPRADORA por el suscrito Notario, manifiesta bajo la gravedad del juramento que su estado civil son casados entre sí con sociedad conyugal vigente y que el inmueble objeto de esta compraventa SI queda afectado a vivienda familiar, (Ley doscientos cincuenta y ocho (258) de mil novecientos noventa y seis (1.996); reformada por la ley ochocientos cincuenta y cuatro (854) de fecha veinticinco (25) de noviembre del dos mil tres (2003) por medio de la cual se modifica el artículo primero (1º). Y el parágrafo segundo (2º) del artículo cuatro (4º).

**CONSTANCIAS NOTARIALES:** (Artículo 9º Decreto Ley 960 de 1.970)  
El Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. (ARTS.

35 y 102 del decreto Ley 960 de 1.970): Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tiene (n) de leer la totalidad de su texto. En consecuencia, el (la) notario (a) no asume responsabilidad alguna por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario (a). En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervienen en la inicial y sufragada por los mismos -----

Para dar cumplimiento al Decreto ochocientos siete (807) del diecisiete (17) de diciembre de mil novecientos noventa y tres (1.993), LA PARTE VENDEDORA presenta los siguientes comprobantes fiscales, cuyos recibos son aceptados por LA PARTE COMPRADORA: -----

#### COMPROBANTES FISCALES

1-FORMULARIO PARA DECLARACION SUGERIDA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2023. APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXXXXXXX (XXXX)

FORMULARIO N°.

DIRECCION: Carrera 69 F # 63C - 65, APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXXXXXX  
MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1319360

CONTRIBUYENTE:

AVALUO: \$

RECIBIDO CON PAGO EL

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL N°  
DE FECHA DE 2023.

- VALIDO HASTA EL \_\_\_\_\_ 2023 \_\_\_\_\_

#### PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION

Manifiestan los contratantes que no existen Administración en el Conjunto Residencial donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de este contrato por tal razón no presenta PAZ Y SALVO de que trata el *Art. 29 de la Ley 675 del 2001* por sustracción de materia pero que responderán solidariamente por las deudas que puedan existir para con la propiedad.

#### RETENCIÓN EN LA FUENTE

De conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Tributario, el bien inmueble objeto de esta venta está sujeto a retención en la fuente por renta de uno por ciento (1%) sobre el valor de la venta, en consecuencia, el enajenante por ser persona natural cancela la suma de \$ XXXXXXXXXXXX

El Notario SESENTA Y SIETE (67) del círculo de Bogotá D.C., hace constar que ha expedido un certificado de retención correspondiente, para los trámites a que haya lugar ante la Dirección de Impuestos y Aduanas nacionales y para ser tenidos en cuenta para la prestación de la Declaración de renta del Enajenante. -----

#### IMPUESTO DE IVA

De conformidad con lo dispuesto en el estatuto Tributario, por el otorgamiento de la presente escritura se cancela la suma de \$ \_\_\_\_\_, por concepto de Impuesto a las ventas a la tarifa del diecinueve por ciento (19%) sobre los derechos notariales.

#### NOTAS DE ADVENTENCIA

PRIMERA. - Se advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la oficina de Registro de Instrumentos públicos correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo. -----

SEGUNDA. -Se advierte a los otorgantes, que son responsables legalmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. -----

### OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Leído el presente instrumento público por los otorgantes y advertidos de las formalidades legales de su registro dentro de los términos y tiempos establecidos, estuvieron de acuerdo con él, lo revisaron y concuerdan con todo lo acordado por ellos y así lo aceptan y de tal forma, lo firman junto conmigo el Notario que de lo expuesto anterior doy fe y por ello lo autorizo. -----

El presente instrumento público se contiene en las hojas de papel notarial números:

ESTA HOJA HACE PARTE DEL ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:  
DE FECHA: [REDACTED] DE DOS MIL VEINTRÉS (2023). -  
OTORGADA EN LA NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ,  
D.C.-----

ESCRITURACIÓN	
RECIBIDÓ _____	RADICÓ _____
DIGITÓ _____	Vo.Bo. _____
IDENTIFICÓ _____	HUELLAS/FOTO P.C. _____
LIQUIDÓ 1 _____	LIQUIDÓ 2 _____
REV/LEGAL _____	CERRÓ _____
ORGANIZÓ _____	
Derechos notariales	\$
Superintendencia de Notariado y Registro	\$
Cuenta especial para el Notario	\$
<b>Total</b>	<b>\$</b>

*El Promitente Vendedor,*

**LUIS HERNÁN PERAZA CASTAÑEDA**  
**C.C. No. 79.309.806 expedida en Bogotá D.C.**  
**REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA**  
**CONSTRUCTORA PERAZA S.A.S.**  
**NIT.: 901.434.448-4**  
**Dirección de Notificación: Carrera 69 P # 67-40**

ESTA HOJA HACE PARTE DEL ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:  
DE FECHA: DIECISÉIS (16) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRÉS  
(2023). -OTORGADA EN LA NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) DEL  
CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.-----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. #

TEL. #

ESTADO CIVIL:

DIRECCIÓN:

PROFESIÓN:

NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

ELABORO, - XXXX



( ), ( ), ( ), ( ),  
( ), con columnas y muro común de por medio, colindante con parte del predio de nomenclatura Carrera 69 F # 63C-71. -----

**POR EL ORIENTE:** Del mojón ( ) al mojón ( ), en línea recta y distancia de ( ), con ventanas comunes de fachada principal, colindante con vía pública Carrera 69F. -----

**POR EL SUR:** Del mojón ( ) al mojón ( ), en línea quebrada y distancias sucesivas de ( ), ( ), ( ), ( ), ( ), ( ), con columnas y muro común de por medio, colindante con predio de nomenclatura Carrera 69 F # 63C -59. -----

**POR EL OCCIDENTE:** Del mojón ( ) al mojón ( ), en línea quebrada y distancias sucesivas de ( ), ( ), ( ), ( ), ( ), ( ), con muro común de por medio, puerta común, ventanas comunes y con vacíos sobre área libre común del primer piso de por medio, colindante con parte del ( ), y con hall de acceso y escaleras de este mismo multifamiliar. -----

**NADIR:** Con la placa al medio que lo separa del ( ) piso del Edificio. -----

**CENIT:** Con la placa al medio que lo separa del ( ) piso del Edificio. -----

**DEPENDENCIAS:** -----  
-----  
-----

**Segunda.- Tradición:** El propietario adquirió el inmueble donde se construyó el "MULTIFAMILIAR ORQUIDEAS DEL BOSQUE P.H. así: 1) Mediante compraventa hecha a VICTOR ARMANDO PENAGOS CASTELLANOS y OMAR ENRIQUE PENAGOS CASTELLANOS, identificados con cédulas de ciudadanía números 79.396.453 y 79.346.124 expedidas en Bogotá D.C., debidamente registrado al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1319360 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, chip AAA0060HCMR, otorgada en la Notaría Sesenta y Cuatro (64) del Círculo de Bogotá D.C., posteriormente protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal por medio de la Escritura Pública NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO (955), del veintisiete (27) de febrero de 2023, en la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria 50C-1319360 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

Lote de terreno situado en la ciudad de Bogotá D.C., junto con la casa de habitación en el construida, marcado con el número veinticuatro (24) de la manzana ochenta y ocho (88) de la urbanización LA ESTRADA SUR, ubicada en la carrera sesenta y seis (66) número sesenta setenta y cinco / setenta y nueve 860-75/79) con cédula catastral número 60 66 1, dicho lote tiene una cabida de doscientos treinta y uno punto veintidós varas cuadradas (231.22 V2), es decir ciento cuarenta y siete punto noventa y ocho metros cuadrados (147.98 m2) Aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: -----

**NORTE:** En veintiuno punto catorce metros (21.14 mts) con los lotes 2 y 3 de la misma manzana y urbanización. -----

**SUR:** En veintiuno punto catorce metros (21.14 mts) con el lote número 23 de la misma manzana y urbanización. -----

**ORIENTE:** En siete punto cero cero metros (7.00 mtrs) con la carrera 63 de la nomenclatura urbana de Bogotá. -----

**OCCIDENTE:** En siete punto cero cero metros (7.00 mts) con el lote número 6 de la misma manzana y urbanización. -----



13

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-139360 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, la cédula catastral número 60 63A 14 y chip AAA0060HCMR. -----

**Tercera. - Precio:** El precio de venta prometido del Apartamento [REDACTED], es la suma de [REDACTED] MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ [REDACTED]), que el promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor de la siguiente manera:

1. La suma de [REDACTED] MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ [REDACTED]) en [REDACTED] a la firma de la presente promesa de Compraventa, que corresponde a las arras del negocio.
2. El saldo o sea la suma de [REDACTED] MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ [REDACTED]), valor que se cancelará [REDACTED] a la firma de la escritura.

**Cuarta. -Prorroga:** El plazo para la celebración del contrato prometido podrá prorrogarse, de común acuerdo por las partes, el cual deberá constar por escrito a través de otro sí.

**Quinta. - Entrega:** En la fecha de otorgamiento de la escritura pública a través de la cual se dé cumplimiento a esta promesa, y entrega correspondiente a la entrega del bien inmueble junto con el parqueadero con uso exclusivo y depósito demarcados, contenida en esta promesa de compraventa será el día [REDACTED] ([REDACTED]) en el transcurso del día, y cuando el Promitente Comprador se encuentre a paz y salvo y cancelado en su totalidad el valor acordado en la Cláusula Tercera. El promitente Vendedor se obliga frente al promitente Comprador a: a) Entregar el inmueble al promitente Comprador libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. b) En paz y a salvo por concepto de servicios públicos del inmueble y en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden, y c) Salir al saneamiento por evicción de la venta del inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá al Promitente Comprador, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al promitente Comprador. La entrega del inmueble se realizará cinco días (05) hábiles después de firmada la correspondiente escritura Pública. d) Si por razones justificadas en los eventos de fuerza mayor y caso fortuito, las partes no pueden dar cumplimiento con dicha fecha, de la entrega del inmueble, se tendrá que otorgar como máximo dentro de los ocho (8) días calendario, siguientes a la fecha pactada inicialmente. d) Si por razones justificadas en los eventos de fuerza mayor y caso fortuito, las partes no pueden dar cumplimiento con dicha fecha, de la entrega del inmueble, se tendrá que otorgar como máximo dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha pactada inicialmente. **PARAGRAFO. 1** – Las áreas de uso y goce común deberán entregarse de conformidad con lo establecido en el *Artículo 24 de la Ley 675 de 2001*, el cual indica: “Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de usos y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. **PARAGRAFO 2º.** Cuando se trate de conjuntos o

proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. **PARÁGRAFO 3°.** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal". **PARAGRAFO 4:** El inmueble en mención se entrega con los servicios públicos definitivos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural conforme a lo preceptuado en el art. 10 ley 66 de 1968. Cancelados por el Promitente Vendedor hasta que se entregan debidamente instalados con los medidores, con el pago de gastos y en pleno funcionamiento y a paz y salvo. **PARAGRAFO 5:** Es obligación del PROMITENTE VENDEDOR, efectuar los trámites correspondientes ante la Unidad Administrativa especial de Catastro Distrital, para la inscripción del desenglobe de los inmuebles de P.H. correspondiente.

**SEXTA. - Merito ejecutivo:** Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas.

**SÉPTIMA. - Cesión:** Las partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por lo tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

**OCTAVA - GARANTIA. – EL PROMITENTE VENDEDOR** transfiere el inmueble con las garantías de estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados por el término de un (1) año, lo anterior de conformidad con el artículo 8 de la *Ley 180 de 2011. Para los inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados por un (1) año.*

**NOVENA. -** El termino para la firma de la escritura pública o documento que por la ley se requiera para el perfeccionamiento de la presente promesa de compraventa se fija para el día [REDACTED] ([REDACTED]) de [REDACTED] de 2023 en la Notaria [REDACTED] del Círculo de Bogotá a las [REDACTED] horas, una vez se haya cumplido con todos los requisitos y condiciones estipuladas en el contrato.

**DÉCIMA. - CLAUSULA PENAL POR INCUMPLIMIENTO. -** En caso de incumplimiento por alguna de las partes COMPRADOR o EL PROMITENTE VENDEDOR, el que incumpliere pagará al otro la suma de [REDACTED] PESOS M/CTE (\$ [REDACTED]).

**DÉCIMA PRIMERA. -** Así mismo, después de hacerse efectiva dicha sanción al comprador, los vendedores devolverán los saldos que quedaren por la venta, dentro de los treinta días siguientes a la resolución del contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA - GASTOS. -** Los gastos de este documento, los de autenticación, perfeccionamiento, los notariales por otorgamiento de escritura pública, serán cancelados por AMBAS PARTES POR IGUAL, los gastos de retención en la fuente, serán cancelados por EL PROMETIENTE VENDEDOR. Los gastos de registro y beneficencia serán cancelados por EL PROMITENTE COMPRADOR.

**DÉCIMA TERCERA -**La entrega de las unidades inmobiliarias se hará con la instalación definitiva de los servicios públicos conforme al artículo 10 de la ley 66 de 1968.

**DÉCIMA CUARTA-** Las áreas de uso y goce común deberán entregarse de conformidad con lo establecido en el *Artículo 24 de la Ley 675 de 2001*, el cual indica: "*Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas*

MS

correspondientes. Los bienes comunes de usos y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. **PARAGRAFO 1º.** Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. **PARÁGRAFO 2º.** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal”.

**DÉCIMA QUINTA.** -La radicación de documentos se efectúa ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de La Secretaria del Hábitat, así como el constructor, quien se encuentra sometido al control de ésta. Radicación de documentos No. [REDACTED] otorgado con fecha [REDACTED], de conformidad con el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten. Cuenta con Licencia de Construcción según Acto Administrativo No. 11001-1-22-4310 de fecha ejecutoria 10 de Enero de 2023 de la Curaduría Urbana No. 1.

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad de Bogotá, D.C a los [REDACTED] ([REDACTED]) días del mes de [REDACTED] de [REDACTED], en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

*El Promitente Vendedor,*

---

**LUIS HERNÁN PERAZA CASTAÑEDA**  
C.C. No. 79.309.806 expedida en Bogotá D.C.  
**REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA**  
**CONSTRUCTORA PERAZA S.A.S.**  
NIT.: 901.434.448-4  
Dirección de Notificación: Carrera 69 P # 67-40

*El Promitente Comprador,*

---

Nombre:  
C.C. No.:  
**DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN:**



**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

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

2A

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: MULTIFAMILIAR ORQUIDEAS DEL BOSQUE P.H.  
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 6  
 DIRECCIÓN: Carrera 69 F # 63C - 65  
 CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA PERAZA S.A.S.  
 FECHA (dd-mm-aa): 03/06/2023

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:

PLACA ALIGERADA Y RECEBO COMPACTADO

**2.2. PILOTES**

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

CON PILOTES EN CONCRETO

**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

VIGAS Y COLUMNAS FUNDIDAS EN CONCRETO REFORZADO CON HIERRO 3,000 PSI

**2.4. MAMPOSTERÍA**

**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA**

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

LADRILLO PENSADO A LA VISTA

BLOQUE No. 4

**2.4.2. BLOQUE**

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

4 Y 5

**2.4.3. OTRAS DIVISIONES**

SI

NO

Tipo de división y localización:

TODAS LAS DIVISIONES EN BLOQUE

**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:

TODOS SON PAÑETADOS

**2.6. VENTANERÍA**

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

Color negro

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Facha principal: Vinilo color sobre pañete.

Fachada posterior: Vinilo para exterior sobre pañete impermeabilizado.

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO A LA VISTA - PISOS AFINADOS

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

UPVC. Canales en lámina galvanizada.

Placa plana en concreto reforzado. Impermeabilizada.

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

TABLETA GRES Y GRAVILLA

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

LADRILLO A LA VISTA

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

PVC 1 tanque de agua de 250 lts por apartamento.

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR

SI  NO

3.2. VIDEO CAMARAS

SI  NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI  NO

3.4. PARQUE INFANTIL

SI  NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI  NO

3.6. GIMNASIO

SI  NO

3.7. SAUNA

SI  NO

3.8. TURCOS

SI  NO

3.9. PISCINA

SI  NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI  NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI  NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI  NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI  NO

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**

**4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

MDF color. Corredera en full extensión.

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

Marco y hoja en MDF color.

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Lámina CR calibre 22. Cerradura Yale.

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Madera laminada, incluye guardaescobas

4.2.2. HALL'S

Madera laminada, incluye guardaescobas

4.2.3. HABITACIONES

Madera laminada, incluye guardaescobas

4.2.4. COCINAS

Baldosin cerámico antideslizante

4.2.5. PATIOS

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

BLOQUE No. 4 PAÑETE ESTUCO Y PINTURA

4.3.2. HABITACIONES

PAÑETE, ESTUCO Y PINTURA

4.3.3. COCINAS

COCINA TOTALMENTE ENCHAPADA

4.3.4. PATIOS

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI  NO

4.4.2. ESTUFA

SI  NO

EN ACERO INOXIDABLE 4 PUESTOS A GAS

4.4.3. MUEBLE

SI  NO

MADERA MDF

4.4.4. MESÓN

SI  NO

4.4.5. CALENTADOR

SI  NO

4.4.6. LAVADERO

SI  NO

EN FIBRA DE VIDRIO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI  NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI  NO

CERAMICA

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI  NO

CERAMICA

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI  NO

NO

4.5.5. ESPEJO

SI  NO

50 x 80 estampillado. Sin bisel

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

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

Firma representante legal o persona natural



CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

No. DE RADICACIÓN

11001-1-22-1721

PÁGINA

1

Acto Administrativo No.

11001-1-22-4310V

FECHA DE RADICACIÓN

13-jul.-2022

FECHA DE EXPEDICIÓN: 26 DIC 2022

FECHA DE EJECUTORIA: 10-ENE-2023

CATEGORÍA: III

La Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 308 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 670 de 2017

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) KR 89 F 63 C 65 (ACTUAL) con C.H.P.(s) AAAD060HCMR Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050C1310360, Número de Manzana Catastral 028 y lote(s) de manzana catastral 018, Manzana Urbanística 2E del Lote Urbanístico 24, correspondiente a la Urbanización ESTRADA SUR (Localidad Engativá), PARA UNA EDIFICACIÓN EN CUATRO (4) PISOS EL PRIMER PISO NO HABITABLE DESTINADA A SEIS (6) UNIDADES DE VIVIENDA (MULTIFAMILIAR NO VIS) CON DOS (2) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS Y UN (1) BICICLETERO. Titular(es): CONSTRUCTORA PERAZA SAS con NIT 901434448-7. Constructor responsable: RAMÍREZ PINTO EDILBERTO con CC 80023014 Matr: A25292002-80023014. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

Table with 4 columns: a. POF-UPZ, b. SECTOR NORMATIVO, c. USOS, d. EDIFIC. A. Includes rows for AREA ACTIVIDAD, TRATAMIENTO, and ZONIFICACION.

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

Table with 3 main sections: 2.1 USOS, 2.2 ESTACIONAMIENTOS, 2.3 DEMANDA. Includes rows for DESCRIPCIÓN USO, VIS, ESCALA, No UNIDADES, PRIV, VIS-PUB, BICICL, and ESTRATO.

3. CUADRO DE AREAS

Table with 3 columns: 3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO, 3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO, 3.3 AREAS CONSTR. Includes rows for LOTF, SOFOTANO, SEMISOTANO, PRIMER PISO, PISOS RESTANTES, TOTAL CONSTRUIDO, LIBRE PRIMER PISO, and TOTAL CONSTRUIDO.

4. EDIFICABILIDAD

Table with 4 columns: 4.1 VOLUMETRIA, 4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS, 4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO, 4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO, 4.5 ESTRUCTURAS. Includes rows for No PISOS HABITABLES, ALTURA MAX EN METROS, SOFOTANOS, SEMISOTANO, No EDIFICIOS, ETAPAS DE CONSTRUCCION, PISO EQUIP. Y/O ESTACION, AREA BAJO CUBIERTA INCL, INDICE DE OCUPACION, INDICE DE CONSTRUCCION, TIPO DE CIMENTACION, TIPO DE ESTRUCTURA, METODO DE DISEÑO, GRADO DESEMPEÑO ELEM NO ESTRUCTURALES, ANALISIS SISMICO, ANTEJARDIN, CERRAMIENTO, VOLADIZO, RETROCESOS.

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos A/derriamiento (2) / Planos Estructurales (5) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

NOTIFICACIÓN DE LA LICENCIA... LA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES... NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

APROBACIÓN CURADURIA URBANA No 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Table with 5 columns: Vo. Bo. Jurídica, Vo. Bo. Ingeniería, Vo. Bo. Arquitectura, Vo. Bo. Director Grupo, FIRMA CURADORA. Includes signatures and names.

DOUGLAS CALLE MEDINA INGENIERO T.R. 08202-73094-ATL, FABIAN CUBAQUE ARQUITECTO T.P. A20402014-101843302, FABIAN CUBAQUE ARQUITECTO T.P. A20402014-101843302



	CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PAGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA	11001-1-22-1721	2
Acto Administrativo No.	11001-1-22-4310	FECHA DE RADICACION	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 26 DIC 2021	FECHA DE EJECUTORIA: 10 ENE 2023	13-jul.-2022	
		CATEGORÍA: III	

### 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00022320005753	16-dic-22	695,90	\$12.888.000

### OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
- Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- 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 la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- 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.
- 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.
- 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).
- Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 556 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP), (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
- 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 parezca 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.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5495 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 30607 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
- 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.