



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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.

SECRETARÍA ADMINISTRATIVA DEL AREA DE VIVIENDA  
 AL RESPONSABLE DEL AREA DE VIVIENDA  
 Fecha: 2024-04-09 09:48:33  
 Anexos: 43+2 PLANOS  
 Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES  
 Destino: SUBD.PREV.SERVIVIENT  
 Tipo: COMUNICACION ENTRADA  
 Origen: PINEA HERNANDEZ  
 Número de Radicación: 400020240062  
 NIT: 901486809  
 Fecha de Radicación: 2024027  
 Teléfono: 3016...

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

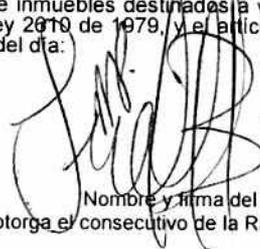
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.</b>		2. Identificación del solicitante <b>901486809</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>Miguel Antonio Hernández Cano</b>		4. Identificación del representante legal <b>79.456.301</b>	
6. Dirección <b>Carrera 110 # 64 D - 56</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico <b>constructoresph@gmail.com</b>	

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>BALCONES DEL ENCANTO</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Bloque(s), interior(es), etc. ó es UNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>4 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP más 4 APARTAMENTOS VIS 1 Vivienda de Interés Social</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>KR 75 # 64 A - 29</b>		13. Localidad - UPZ <b>Engativá - UPZ 31 SANTA CECILIA</b>	
14. Estrato <b>3</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>5</b>	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria <b>06-feb.-2023</b>		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria <b>06-feb.-2023</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>212.86</b>		20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>591.76</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>	
24. Chip(s) <b>AAA0061XHDE</b>		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-172694</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>70% \$ 408.895.296</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>31-jul.-2024</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Fecha <b>10-oct.-2023</b>	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Fecha <b>10-oct.-2023</b>	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>N/A.</b>		Fecha <b>N/A.</b>	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>NO</b>		Fecha <b>N/A.</b>	

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- 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.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° <b>400020240062</b>		FECHA <b>09 ABR 2024</b>	
 <b>PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.</b> <b>R.L. Miguel Antonio Hernández Cano</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		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>09 ABR 2024</b> Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
		Observaciones:			

### IMPORTANTE:

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



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

1

ENAJENADOR: Pineda Hernandez Constructores SAS  
Nombre del Proyecto: Balcones De Encanto

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

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS		CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN			
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radificaciones 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.	✓		
Coadyuvar del titular del dominio del terreno, cuando este 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.	✓		
	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.	✓		
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓		
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓		
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓		
	Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓		
	Licencia 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 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(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.	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.)	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 estén debidamente diligenciados.	✓		



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE TRÁMITES

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 trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			NA
Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

OBSERVACIONES:

*Handwritten signature and stamp:*  
09-04-2024  
APOYO EN EL TRÁMITE DE RADICACIÓN

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Maria Paula Sarmiento *[Signature]* C.C: \_\_\_\_\_  
 Fecha de verificación: 09 Abril 2024 Firma del profesional: \_\_\_\_\_

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

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

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240201867088611242

Nro Matricula: 50C-172694

Pagina 1 TURNO: 2024-66526

Impreso el 1 de Febrero de 2024 a las 12:40:19 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: ENGATIVA VEREDA: ENGATIVA

FECHA APERTURA: 26-09-1973 RADICACIÓN: 1973-076454 CON: DOCUMENTO DE: 19-09-1973

CODIGO CATASTRAL: AAA0061XHDECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL # 5 DE LA MANZANA 27 (ANTES P) EN EL PLANO DE LA URBANIZACION EL ENCANTO CON CABIDA DE 212,86 MTS.2. Y LINDA: ORIENTE, EN LONGITUD DE 8,25 MTS CON LA CARRERA 77; SUR, EN LONGITUD DE 25,64 MTS CON EL LOTE # 6 DE LA MISMA MANZANA 27; OCCIDENTE, EN LONGITUD DE 8,25 MTS CON EL LOTE # 12 DE LA MISMA MANZANA; NORTE EN LONGITUD DE 25,96 MTS CON EL LOTE # 4 DE LA MISMA MANZANA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 75 64A 29 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 75 A 62-33 LOTE 5. MANZANA 27. URBANIZACION EL ENCANTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

- 6125

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-10-1968 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6484 del 05-09-1968 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION EL ENCANTO LTDA

A: CARDENAS ORJUELA MISAEL

CC# 17125056 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-07-1982 Radicación: 8260998

Doc: ESCRITURA 0168 del 09-02-1982 NOTARIA 22 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

**Certificado generado con el Pin No: 240201867088611242**

**Nro Matrícula: 50C-172694**

Pagina 2 TURNO: 2024-66526

Impreso el 1 de Febrero de 2024 a las 12:40:19 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

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

DE: CARDENAS ORJUELA MISAEL

CC# 17125056

A: LOPEZ DE CARDENAS MARIA ISABEL

CC# 41304415

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-05-1983 Radicación: 8341707

Doc: ESCRITURA 685 del 25-04-1983 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: LOPEZ DE CARDENAS MARIA ISABEL

CC# 41304415 X

A: RIVERA AMADO JOSE

CC# 17143497

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-06-1986 Radicación: 1986-71937

Doc: ESCRITURA 1798 del 22-08-1985 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: RIVERA AMADO JOSE

CC# 17143497

A: LOPEZ DE CARDENAS MARIA ISABEL

CC# 41304415 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-04-1987 Radicación: 1987-46079

Doc: ESCRITURA 573 del 26-03-1987 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: LOPEZ DE CARDENAS MARIA ISABEL

CC# 41304415 X

A: RIVERA AMADO JOSE

CC# 666725

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 22-05-1989 Radicación: 34412

Doc: OFICIO 517 del 06-05-1989 JUZGADO 35 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

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

DE: VALENCIA ROCIO

A: LOPEZ DE CARDENAS MARIA ISABEL

CC# 41304415 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 16-11-1989 Radicación: 19782-66

Doc: OFICIO 1206 del 02-11-1989 JUZ 35 C. MAPL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6



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

**Certificado generado con el Pin No: 240201867088611242**

**Nro Matricula: 50C-172694**

Pagina 3 TURNO: 2024-66526

Impreso el 1 de Febrero de 2024 a las 12:40:19 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

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO

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

DE: VALENCIA ROCIO

**A: LOPEZ CARDENAS MARIA ISABEL**

X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 23-04-1990 Radicación: 1990-24002

Doc: ESCRITURA 1170 del 18-04-1990 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000

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: RIVERA AMADO JOSE

CC# 17143497

**A: LOPEZ DE CARDENAS MARIA ISABEL**

CC# 41304415

X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 22-01-1991 Radicación: 1991-4066

Doc: ESCRITURA 3401 del 26-05-1990 NOTARIA 6 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: LOPEZ DE CARDENAS MARIA ISABEL

CC# 41304415

**A: NI/O GOMEZ GLORIA MARIA**

CC# 41754064

X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 22-01-1991 Radicación: 1991-4067

Doc: ESCRITURA 8152 del 23-11-1990 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: NI/O GOMEZ GLORIA MARIA

CC# 41754064

X

**A: FONDO DE EMPLEAOD DINERS CLUB FENDIN**

CC# 600262235

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 21-06-1996 Radicación: 1996-55805

Doc: ESCRITURA 6276 del 19-08-1993 NOTARIA 6 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: FONDO DE EMPLEADOS DE DINERS CLUB DE COLOMBIA S.A. FEMDIN

**A: NI/O GOMEZ GLORIA MARIA**

X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 17-08-2016 Radicación: 2016-67203

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

**Certificado generado con el Pin No: 240201867088611242**

**Nro Matrícula: 50C-172694**

Página 4 TURNO: 2024-66526

Impreso el 1 de Febrero de 2024 a las 12:40:19 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 última página

Doc: OFICIO 5660676191 del 08-08-2016 SECRETARIA DE MOVILIDAD de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION INSCRIPCION DE GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 14-11-2018 Radicación: 2018-89953

Doc: OFICIO 5661068711 del 06-11-2018 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LEVANTA VALORIZACION ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 27-12-2022 Radicación: 2022-118411

Doc: ESCRITURA 3025 del 11-11-2022 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$500,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: NI/O GOMEZ GLORIA MARIA

CC# 41754064

**A: PINEDA HERNANDEZ CONSTRUCTORES S.A.S NIT.901648680-9**

X

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 29-11-2023 Radicación: 2023-99160

Doc: ESCRITURA 6822 del 10-10-2023 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BALCONES DEL ENCANTO PH

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

DE: PINEDA HERNANDEZ CONSTRUCTORES S.A.S NIT.901648680-9

X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\***

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**

15 -> 2199854APARTAMENTO 201 VIS

15 -> 2199855APARTAMENTO 202 VIS

15 -> 2199856APARTAMENTO 203 VIS



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

**Certificado generado con el Pin No: 240201867088611242**

**Nro Matrícula: 50C-172694**

Página 5 TURNO: 2024-66526

Impreso el 1 de Febrero de 2024 a las 12:40:19 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

- 15 -> 2199857APARTAMENTO 204 VIS
- 15 -> 2199858APARTAMENTO 301 NO VIS
- 15 -> 2199859APARTAMENTO 302 NO VIS
- 15 -> 2199860APARTAMENTO 401 NO VIS
- 15 -> 2199861APARTAMENTO 402 NO VIS

**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.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-66526      FECHA: 01-02-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JOSE GREGORIO SEPULVEDA YEPES  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)**



de este multifamiliar y con el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la manzana en referencia. **POR EL ORIENTE:** Del mojón [REDACTED] ([REDACTED]), al mojón [REDACTED] ([REDACTED]), en línea quebrada y distancias sucesivas de [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), con puerta de acceso y muro de por medio, colindante con hall y tramo de escaleras de acceso del Edificio. **POR EL SUR:** Del mojón [REDACTED] ([REDACTED]), al mojón [REDACTED] ([REDACTED]), en línea quebrada y distancias sucesivas de [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), con muro común de por medio, colindante con el Apartamento ([REDACTED]), de este mismo multifamiliar. **POR EL OCCIDENTE:** Del mojón [REDACTED] ([REDACTED]), al mojón [REDACTED] ([REDACTED]), en línea recta y distancia de [REDACTED] ([REDACTED]), con ventanas comunes de fachada posterior y muro común de por medio, colindante con vacío sobre área libre común (aislamiento posterior) del [REDACTED], piso del Edificio y con el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la misma manzana. -----  
**NADIR:** Con una placa de concreto que lo separa del [REDACTED] piso del Edificio.  
**CENIT:** Con una placa de concreto que lo separa del [REDACTED] piso del Edificio.  
**DEPENDENCIAS:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

**Segunda.- Tradición:** El propietario adquirió el inmueble donde se construyó el proyecto denominado "BALCONES DEL ENCANTO", Propiedad horizontal así:  
1) Mediante compraventa hecha a GLORIA MARÍA NIÑO GÓMEZ, identificada con cédula de ciudadanía número 41.754.064 expedida en Bogotá D.C., debidamente registrado al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-172694 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, chip AAA0061XHDE, otorgada en la Notaría Sesenta y Siete (67) del Círculo de Bogotá D.C. -----

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO CINCO (5) DE LA MANZANA VEINTISIETE (27), QUE FORMA PARET DE LA URBANIZACIÓN EL ENCANTO, UBICADO EN LA CARRERA SETENTA Y CINCO (75) NÚMERO SESENTA Y CUATRO A - VEINTINUEVE (64 A - 29) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuya descripción, linderos, medidas, áreas y demás especificaciones son tomadas textualmente de la escritura pública número tres mil cuatrocientos uno (3401) de fecha veintiséis (26) de mayo de mil novecientos noventa (1990), otorgada en la Notaria Sexta (6) del Círculo de Bogotá D.C., y se determinan a continuación: -----

Tiene una extensión de doscientos doce metros cuadrados con ochenta y seis decímetros cuadrados (212.86 M2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

**POR EL ORIENTE:** En longitud de ocho metros veinticinco centímetros (8.25 mts) con la carrera setenta y siete (77); -----

**POR EL SUR:** En longitud de veinticinco metros sesenta y cuatro centímetros (25.64 mts) con el lote número seis (6) de la manzana veintisiete (27); -----

**POR EL OCCIDENTE:** En longitud de ocho metros veinticinco centímetros (8.25 mts), con el lote número doce (12) de la misma manzana; -----

**POR EL NORTE:** En longitud de veinticinco metros noventa y seis centímetros (25.96 mts) con el lote número cuatro (4) de la manzana en referencia. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-172694 y la cédula catastral número 62 T75A 5. -----

**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 a los Promitentes Vendedores 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. -Aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda (Ley 1537 de 2012):** Artículo 21. El artículo 8° de la Ley 3ª de 1991 quedará así:

Artículo 8°. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente.

La prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

Parágrafo 1°. La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el presente artículo se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Parágrafo 2°. Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000.

**Quinta. -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. ----

**Sexta. - Entrega:** En la fecha de otorgamiento de la escritura pública a través de la cual se dé cumplimiento a esta promesa, los promitentes Vendedores se obligan 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 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. **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 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". **PARAGRAFO 3:** El inmueble se entrega con los servicios públicos definitivos de agua, luz y gas natural conforme a lo preceptuado en el *Art. 10 ley 66 de 1968*. Cancelados por el Promitente Vendedor hasta la entrega del inmueble. **PARAGRAFO 4:** 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.

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

**Octava. - 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. ---

**Novena - 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.** - 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 2024 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. -----

**Undécima. - 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]). -----

**Duodécima.** - 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 Tercera - 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 Cuarta** -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 Quinta** 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 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".



**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**DE FECHA: TREINTA (30) DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) ----- 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 (X) NO ( )** \_\_\_\_\_  
**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 "BALCONES DEL ENCANTO", PROPIEDAD HORIZONTAL, DISTINGUIDO CON LA NOMENCLATURA URBANA NÚMERO 64 A - 29 de la Carrera 75 -----MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-XXXXXXX -----  
CEDULA CATASTRAL: -----  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: -----

**VENDEDOR (A) (ES):**  
**MIGUEL ANTONIO HERNÁNDEZ CANO**  
**C.C. No. 79.456.301 exp. en Bogotá D.C.**  
**REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA**  
**PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.**  
**NIT.: 901.648.680-9**

**COMPRADOR (A) (ES):** -----  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXX** -----  
C.C. N° 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, MIGUEL ANTONIO HERNÁNDEZ CANO, identificado con cédula de ciudadanía número 79.456.301 expedida en Bogotá D.C., ciudadano Colombiano, residente en Bogotá D.C., quien obra en calidad de Representante Legal Principal de la sociedad PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con NIT 901.648.680-9, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas de fecha veinticinco (25) de octubre del año dos mil veintidós (2022), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, el veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022), bajo el número 02893932 del Libro XI, y matrícula mercantil número 03601400, 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:

14

**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 75 # 64 A - 29, APTO XXX -----

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

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

Esta área de se descompone así: -----

**POR EL NORTE:** Del mojón dos (2) al mojón uno (1), en línea quebrada y distancias sucesivas de sesenta y ocho centímetros (0,68 m), veintiocho centímetros (0,28 m), cincuenta centímetros (0,50 m), veintiocho centímetros (0,28 m), cinco metros con noventa y nueve centímetros (5,99 m), veintiocho centímetros (0,28 m), cincuenta centímetros (0,50 m), veintiocho centímetros (0,28 m) y sesenta y dos centímetros (0.62 m), con columnas y muro común de por medio, colindante con junta de dilatación de este multifamiliar y con el lote número cuatro (4) de la manzana en referencia. **POR EL ORIENTE:** Del mojón uno (1) al mojón cuatro (4), en línea quebrada y distancias sucesivas de tres metros con cero nueve centímetros (3.09 m), un metro con treinta y siete centímetros (1.37 m) y un metro con cero dos centímetros (1,02 m), con puerta de acceso y muro común de por medio, colindante con hall y tramo de escaleras de acceso del Edificio. **POR EL SUR:** Del mojón cuatro (4) al mojón tres (3), en línea quebrada y distancias sucesivas de tres metros con noventa y un centímetros (3,91 m) sesenta y seis centímetros (0,66 m) y tres metros (3.00 m), con muro común de por medio, colindante con el Apartamento XXX de este mismo multifamiliar. **POR EL OCCIDENTE:** Del mojón tres (3) al mojón dos (2), en línea recta y distancia de cuatro metros con setenta y siete centímetros (4,77 m), con ventanas comunes de fachada posterior y muro común de por medio, colindante con vacío sobre área libre común (aislamiento posterior) del XXXX piso del Edificio y con el lote número doce (12) de la misma manzana. -----  
Por el **NADIR:** Con una placa de concreto que lo separa del primer piso del Edificio. -----

Por el **CENIT:** Con una placa de concreto que lo separa del XXXX piso del Edificio.

**DEPENDENCIAS:** Alcoba, balcón área social, cocina, ropas, baño y hall. -----

"BALCONES DEL ENCANTO", FUE SOMETIDÓ AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS (6822) DE FECHA DIEZ (10) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2.023). OTORGADA EN LA NOTARIA CINCUENTA Y UNA (51) 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 proyecto denominado "BALCONES DEL ENCANTO", Propiedad horizontal así: 1) Mediante compraventa hecha a GLORIA MARÍA NIÑO GÓMEZ, identificada con cédula de ciudadanía número 41.754.064 expedida en Bogotá D.C., debidamente registrado al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-172694 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, chip AAA0061XHDE, otorgada en la Notaría Sesenta y Siete (67) del Círculo de Bogotá D.C. -----

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO CINCO (5) DE LA MANZANA VEINTISIETE (27), QUE FORMA PARET DE LA URBANIZACIÓN EL ENCANTO, UBICADO EN LA CARRERA SETENTA Y CINCO (75) NÚMERO SESENTA Y CUATRO A - VEINTINUEVE (64 A - 29) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuya descripción, linderos, medidas, áreas y demás especificaciones son tomadas textualmente de la escritura pública número tres mil cuatrocientos uno (3401) de fecha veintiséis

(26) de mayo de mil novecientos noventa (1990), otorgada en la Notaria Sexta (6) del Círculo de Bogotá D.C., y se determinan a continuación: -----  
 Tiene una extensión de doscientos doce metros cuadrados con ochenta y seis decímetros cuadrados (212.86 M2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: -----  
 POR EL ORIENTE: En longitud de ocho metros veinticinco centímetros (8.25 mts) con la carrera setenta y siete (77); -----  
 POR EL SUR: En longitud de veinticinco metros sesenta y cuatro centímetros (25.64 mts) con el lote número seis (6) de la manzana veintisiete (27); -----  
 POR EL OCCIDENTE: En longitud de ocho metros veinticinco centímetros (8.25 mts), con el lote número doce (12) de la misma manzana; -----  
 POR EL NORTE: En longitud de veinticinco metros noventa y seis centímetros (25.96 mts) con el lote número cuatro (4) de la manzana en referencia. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-172694 y la cédula catastral número 62 T75A 5. -----

**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. - CUARTO. -Aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda (Ley 1537 de 2012):** Artículo 21. El artículo 8º de la Ley 3ª de 1991 quedará así:

Artículo 8º. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente.

La prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la

oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

Parágrafo 1°. La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el presente artículo se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Parágrafo 2°. Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000.

**QUINTO.-** Que LA PARTE VENDEDORA adquirió inicialmente mediante escritura pública número TRES MIL VEINTICINCO (3025) de fecha once (11) de noviembre del año dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Sesenta y Siete (67) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria 50C-172694. Y POSTERIORMENTE PROTOCOLIZÓ EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, TAL COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTIDÓS (6822) DE FECHA DIEZ (10) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023). OTORGADA EN LA NOTARIA CINCUENTA Y UNA (51) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C, CORRESPONDIENDOLE AL INMUEBLE OBJETO DE ESTA VENTA EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 50C-172694.

**SEXTO.** -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 de la PROMETIENTE VENDEDORA 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.

**SÉPTIMO.** -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. ----

**OCTAVO.** -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. -----

**NOVENO.** - Que LA PARTE VENDEDORA a la firma de la presente escritura hace entrega real y material del bien inmueble objeto de la presente compraventa a LA PARTE COMPRADORA en la dirección del inmueble objeto de venta mediante un acta general de recibo. El promitente vendedor 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." -----

**DÉCIMO.** -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 la PROMETIENTE VENDEDORA se compromete a cancelar el impuesto predial y una posible valorización hasta antes de la firma de la presente escritura pública. ---

**UNDÉCIMO.** - 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. -b) Que recibe (n) el (los) inmueble(s) objeto de esta escritura de venta a entera satisfacción. c) Que conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal, al cual se encuentra sometido al inmueble objeto del presente contrato. -----

**DUODÉCIMO. - GARANTIA.** - LA PROMITENTE VENDEDORA 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". -

**DÉCIMO TERCERO:** 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 Acto Administrativo número 11001-1-23-0610, otorgada al proyecto con fecha de ejecutoria 06 de Febrero de 2023 de la Curaduría Urbana No. 1.

**DÉCIMO CUARTO:** La radicación de documentos se efectúa ante la Subsecretaría 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 Acto Administrativo No. 11001-1-23-0610 de fecha ejecutoria 06 de Febrero 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 párrafo 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 2024. APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXXXXXXXXX (XXXX)

FORMULARIO N°.

DIRECCION: Carrera 75 # 64 A - 29, APARTAMENTO NUMERO XXXX

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-XXXXXX

CONTRIBUYENTE:

AVALUO: \$

RECIBIDO CON PAGO EL

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL N°

DE FECHA DE 2024.

VALIDO

HASTA

EL

2024 \_\_\_\_\_

#### 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 \$ \_\_\_\_\_.

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 ADVERTENCIA**

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: DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024).  
OTORGADA EN LA NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) DEL CIRCULO DE BOGOTA,  
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>

---

**MIGUEL ANTONIO HERNÁNDEZ CANO**  
**C.C. No. 79.456.301 exp. en Btá**  
**REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA**  
**PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES SAS**  
**NIT.: 901.648.680-9**  
**Dirección de Notificación: Carrera 110 # 64 D - 56**

**ESTA HOJA HACE PARTE DEL ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:  
 DE FECHA: TREINTA (30) DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024). -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**





mts) con el lote número seis (6) de la manzana veintisiete (27); -----  
**POR EL OCCIDENTE:** En longitud de ocho metros veinticinco centímetros (8.25 mts), con el lote número doce (12) de la misma manzana; -----  
 A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1508094 y la cédula catastral número 69 A T 76 10. -----  
**POR EL NORTE:** En longitud de veinticinco metros noventa y seis centímetros (25.96 mts) con el lote número cuatro (4) de la manzana en referencia. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-172694 y la cédula catastral número 62 T75A 5. -----

**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 a los Promitentes Vendedores 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, 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, de acuerdo en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, ante la enajenación de inmuebles, la obligación de pago de los impuestos que graven, la finca raíz corresponderá al enajenante. Esta obligación no podrá transferirse o descargarse en el comprador. Cuando el predio por enajenar haga parte de otro en mayor extensión, el paz y salvo de los impuestos de que trata el inciso anterior podrá obtenerse mediante el pago de impuestos correspondiente a la proporción del inmueble que se pretende enajenar y c) Salir al saneamiento 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. **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 2°.** 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 se entrega con los servicios públicos definitivos de agua, luz y gas natural conforme a lo preceptuado en el *Art. 10 ley 66 de 1968*. Cancelados por el Promitente Vendedor hasta la entrega del inmueble.

**PARAGRAFO 5:** Es obligación del PROMITENTE VENDEDOR, efectuar los trámites correspondientes ante la Unidad Administrativa especial de Catastro Distrital, para la inscripción del desglose 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 2024 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]). -----

**Undécima. -** 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. -----

**Duodécima. - 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. --



**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**DE FECHA: TREINTA (30) DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) ----- OTORGADA EN LA NOTARIA XXXXXXXXX (XX) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.----- HOJA DE CALIFICACION DATOS DE LA ESCRITURA**

**NATURALEZA 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)**

**PROYECTO "BALCONES DEL ENCANTO", DISTINGUIDO CON LA NOMENCLATURA URBANA NÚMERO 64 A - 29 de la Carrera 75 -----MATRICULA**

**INMOBILIARIA APTO: XXX-XXXXX ----- CEDULA**

**CATASTRAL: XXX XXX XXX-----**

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: -----**

**VENDEDOR (A) (ES): -----**

**MIGUEL ANTONIO HERNÁNDEZ CANO**

**C.C. No. 79.456.301 exp. en Bogotá D.C.**

**REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA**

**PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.**

**NIT.: 901.648.680-9**

**COMPRADOR (A) (ES): -----**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----**

**C.C. N° 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, MIGUEL ANTONIO HERNÁNDEZ CANO, identificado con cédula de ciudadanía número 79.456.301 expedida en Bogotá D.C., ciudadano Colombiano, residente en Bogotá D.C., quien obra en calidad de Representante Legal Principal de la sociedad PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con NIT 901.648.680-9, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas de fecha veinticinco (25) de octubre del año dos mil veintidós (2022), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, el veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022), bajo el número 02893932 del Libro XI, y matrícula mercantil número 03601400, 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: Kr 75 # 64 A - 29, APTO XXX -----

ÁREA CONSTRUÍDA 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: Sesenta y seis punto once metros cuadrados (66.11 m2). -----

COEFICIENTE APARTAMENTO XXX de copropiedad sobre los bienes comunes de la edificación: DOCE PUNTO CINCUENTA (16.93%) -----

**LINDEROS APARTAMENTO XXX:** **POR EL NORTE:** Del mojón dos (2) al mojón uno (1), en línea quebrada y distancias sucesivas de sesenta y ocho centímetros (0.68 m), veintiocho centímetros (0.28 m), cincuenta centímetros (0.50 m), veintiocho centímetros (0.28 m), cinco metros con noventa y nueve centímetros (5.99 m), veintiocho centímetros (0.28 m), cincuenta centímetros (0.50 m), veintiocho centímetros (0.28 m) y sesenta y dos centímetros (0.62 m), con columnas y muro de por medio, colindante con junta de dilatación de este multifamiliar y con el lote número cuatro (4) de la manzana en referencia. **POR EL ORIENTE:** Del mojón uno (1) al mojón cuatro (4), en línea quebrada y distancias sucesivas de cuatro metros con veinte centímetros (4.20 m) y treinta centímetros (0.30 m) con puerta de acceso y muro común de por medio, colindante con hall y tramo de escaleras de acceso del Edificio y en línea recta y distancia de tres metros con cuarenta y tres centímetros (3.43 m), colindante con vacío sobre área libre común del primer piso de por medio, con el apartamento XXX de este mismo multifamiliar. **POR EL SUR:** Del mojón cuatro (4) al mojón tres (3), en línea quebrada y distancias sucesivas de treinta y un centímetros (0.31 m), veintiocho centímetros (0.28 m), cincuenta centímetros (0.50 m), veintiocho centímetros (0.28 m), cinco metros con noventa y nueve centímetros (5.99 m), veintiocho centímetros (0.28 m), cincuenta centímetros (0.50 m), veintiocho centímetros (0.28 m) y sesenta y ocho centímetros (0.68 m), con columnas y muro de por medio, colindante con el lote número seis (6) de la manzana veintisiete (27). **POR EL OCCIDENTE:** Del mojón tres (3) al mojón dos (2), en línea recta y distancia de siete metros con sesenta y cuatro centímetros (7.64 m), con ventanas comunes de fachada posterior y muro común de por medio, colindante con vacío sobre área libre común (aislamiento posterior) del primer piso del Edificio y con el lote número doce (12) de la misma manzana. **PARÁGRAFO:** Del área anteriormente alinderada, se excluye el siguiente elemento comunal: un (1) ducto comunal alinderado en treinta y seis centímetros (0.36 m) por un metro cero dos centímetros (1.02 m). -----

**NADIR:** Con una placa de concreto que lo separa del segundo piso del Edificio. ---

**CENIT:** Con una placa de concreto que lo separa del cuarto piso del Edificio. -----

**DEPENDENCIAS:** Tres (3) alcobas (una como principal con un baño interno), balcón, área social, cocina, ropas, baño social y hall. -----

"BALCONES DEL ENCANTO", FUE SOMETIDÓ AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SEIS OCHOCIENTOS VEINTIDÓS (6822) DE FECHA DIEZ (10) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023). OTORGADA EN LA NOTARIA CINCUENTA Y UNO (51) 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 proyecto denominado "BALCONES DEL ENCANTO", Propiedad horizontal así: 1) Mediante compraventa hecha a GLORIA MARÍA NIÑO GÓMEZ, identificada con cédula de ciudadanía número 41.754.064 expedida en Bogotá D.C., debidamente



registrado al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-172694 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, chip AAA0061XHDE, otorgada en la Notaría Sesenta y Siete (67) del Círculo de Bogotá D.C. -----

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO CINCO (5) DE LA MANZANA VEINTISIETE (27), QUE FORMA PARET DE LA URBANIZACIÓN EL ENCANTO, UBICADO EN LA CARRERA SETENTA Y CINCO (75) NÚMERO SESENTA Y CUATRO A – VEINTINUEVE (64 A – 29) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuya descripción, linderos, medidas, áreas y demás especificaciones son tomadas textualmente de la escritura pública número tres mil cuatrocientos uno (3401) de fecha veintiséis (26) de mayo de mil novecientos noventa (1990), otorgada en la Notaria Sexta (6) del Círculo de Bogotá D.C., y se determinan a continuación: -----

Tiene una extensión de doscientos doce metros cuadrados con ochenta y seis decímetros cuadrados (212.86 M2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

**POR EL ORIENTE:** En longitud de ocho metros veinticinco centímetros (8.25 mts) con la carrera setenta y siete (77); -----

**POR EL SUR:** En longitud de veinticinco metros sesenta y cuatro centímetros (25.64 mts) con el lote número seis (6) de la manzana veintisiete (27); -----

**POR EL OCCIDENTE:** En longitud de ocho metros veinticinco centímetros (8.25 mts), con el lote número doce (12) de la misma manzana; -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1508094 y la cédula catastral número 69 A T 76 10. -----

**POR EL NORTE:** En longitud de veinticinco metros noventa y seis centímetros (25.96 mts) con el lote número cuatro (4) de la manzana en referencia. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-172694 y la cédula catastral número 62 T75A 5. -----

**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 TRES MIL VEINTICINCO (3025) de fecha once (11) de noviembre del año dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Sesenta y Siete (67) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria 50C-172694. Y POSTERIORMENTE PROTOCOLIZÓ EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, TAL COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTIDÓS (6822) DE FECHA DIEZ (10) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023). OTORGADA EN LA NOTARIA CINCUENTA Y UNA (51) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C, CORRESPONDIENDOLE AL INMUEBLE OBJETO DE ESTA VENTA EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 50C-172694.

**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 VENDEDOR 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 el día XXXXXXXX (XX) DE XXXXXX DE 2024, 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 cedula de ciudadanía números XXXXXXX expedida en Bogotá, y XXXXXXX 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 número 11001-1-23-0610, otorgada al proyecto, con fecha de ejecutoria seis (06) de Febrero 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 número 11001-1-23-0610, de fecha ejecutoría 06 de Febrero 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 2024. APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXXXXXXX (XXXX)

FORMULARIO N°.

DIRECCION: Carrera 75 # 64 A - 29, APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXXXXXXX

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-XXXXX

CONTRIBUYENTE:

AVALUO: \$

RECIBIDO CON PAGO EL

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL N°

DE FECHA DE 2024.

- VALIDO HASTA EL \_\_\_\_\_ 2024 \_\_\_\_\_

## 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 VEINTICUATRO (2024). -  
OTORGADA EN LA NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ,  
D.C.-----

RECIBIDÓ _____	ESCRITURACIÓN 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,***

**MIGUEL ANTONIO HERNÁNDEZ CANO**  
**C.C. No. 79.456.301 exp. en Btá**  
**REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA**  
**PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES SAS**  
**NIT.: 901.648.680-9**  
**Dirección de Notificación: Carrera 110 # 64 D - 56**

**ESTA HOJA HACE PARTE DEL ESCRITURA  
PÚBLICA NÚMERO:  
DE FECHA: TREINTA (30) DE MAYO DE DOS MIL  
VEINTICUATRO (2024). -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**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: BALCONES DEL ENCANTO  
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 8  
 DIRECCIÓN: Carrera 75 # 64 A - 29  
 CONSTRUCTORA: PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.  
 FECHA (dd-mm-aa): 03/04/2024

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:

Pilotes, dados, vigas y muros de contención en concreto reforzado

**2.2. PILOTES**

SI  NO

Tipo de pilotaje utilizado:

**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:  
Porticos en concreto reforzado

**2.4. MAMPOSTERÍA**

**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA**

SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:  
ladrillo tipo santafé sobre toda la fachada.

**2.4.2. BLOQUE**

SI  NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque # 4 en arcilla en todas las divisiones interiores.

**2.4.3. OTRAS DIVISIONES**

SI  NO

Tipo de división y localización:

**2.5. PAÑETES**

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

Muros pañetados, estucados y con tres manos de pintura de primera calidad

**2.6. VENTANERÍA**

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Fachada en ladrillo a la vista en color capuchino y cocoa

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Pisos enchapados en cerámica color blanco con betas beige, de 40 x 40 cm marca cerámica ITALIA

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta en placa maciza.

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Escalera en concreto reforzado, enchapadas en cerámica, y baranda metálica.

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

No aplica

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque subterráneo en concreto reforzado.

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

- |                                      |  |  |                               |
|--------------------------------------|--|--|-------------------------------|
| 3.1. ASCENSOR                        | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                               |
| 3.2. VIDEO CAMARAS                   | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            | Con citofonía                 |
| 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS              | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            | Puerta Parqueadero a la calle |
| 3.4. PARQUE INFANTIL                 | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                               |
| 3.5. SALÓN COMUNAL                   | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                               |
| 3.6. GIMNASIO                        | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                               |
| 3.7. SAUNA                           | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                               |
| 3.8. TURCOS                          | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                               |
| 3.9. PISCINA                         | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                               |
| 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS           | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                               |
| 3.11. PARQUEO VISITANTES             | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                               |
| 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                               |
| 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA          | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                               |

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS****4.1. CARPINTERÍA****4.1.1. CLOSET** SI  NO

Características y materiales a utilizar:

Closet a la medida en MDF con puertas corredizas color café

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar:  
Puertas entamboradas de 3,5 cm de espesor totalmente terminadas.

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:  
Puerta maciza en madera con chapas de seguridad de tres puntos.

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

- 4.2.1. ZONAS SOCIALES Enchapados en cerámica y/o piso laminado
- 4.2.2. HALL'S Enchapados en cerámica y/o piso laminado
- 4.2.3. HABITACIONES Enchapados en cerámica y/o piso laminado
- 4.2.4. COCINAS Enchapados en cerámica
- 4.2.5. PATIOS Enchapados en cerámica

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

- 4.3.1. ZONAS SOCIALES Estucados y con pintura a tres manos color blanco
- 4.3.2. HABITACIONES Estucados y con pintura a tres manos color blanco
- 4.3.3. COCINAS Estucados y con pintura a tres manos color blanco
- 4.3.4. PATIOS Estucados y con pintura a tres manos color blanco

4.4. COCINAS Características:

- 4.4.1. HORNO  SI  NO
- 4.4.2. ESTUFA  SI  NO
- 4.4.3. MUEBLE  SI  NO
- 4.4.4. MESÓN  SI  NO
- 4.4.5. CALENTADOR  SI  NO
- 4.4.6. LAVADERO  SI  NO

4.5. BAÑOS Características:

- 4.5.1. MUEBLE  SI  NO
- 4.5.2. ENCHAPE PISO  SI  NO
- 4.5.3. ENCHAPE PARED  SI  NO
- 4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO
- 4.5.5. ESPEJO  SI  NO

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

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

  
Firma representante legal o persona natural

CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PAGINA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-22-1900	1
Acto Administrativo No. 11001-1-23-0810		FECHA DE RADICACIÓN	
		26-jul.-2022	
FECHA DE EXPEDICIÓN 01 FEB 2023	FECHA DE EJECUTORIA 06 FEB 2023	CATEGORÍA: III	

La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, 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 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 75 64 A 29 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0061XHDE Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50C172694, Número de Manzana Catastral 027 y lote(s) de manzana catastral 013, Manzana Urbanística 27 del Lote Urbanístico 5, correspondiente a la Urbanización EL ENCANTO (Localidad Engativá). PARA UNA EDIFICACIÓN EN CUATRO (4) PISOS DE ALTURA DESTINADA A OCHO (8) UNIDADES DE VIVIENDA, CUATRO (4) UNIDADES NO V.I.S Y CUATRO (4) VIS. Titular(es): NIÑO GOMEZ GLORIA MARIA con CC 41754064- Constructor responsable: RAMIREZ PINTO EDILBERTO con CC 80023014 Mat: A25292002-80023014. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-UPZ	a. UPZ No: 31 (Santa Cecilia), Decr. 0152 DE 2006	b. SECTOR NORMATIVO: 3	c. USOS: I
e. ÁREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RES CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN LACUSTRE-300

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO								
DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA	C
	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4 ESTRATO	3/
Vivienda Multifamiliar - VIS	Si	No Aplica	4	0	0	0		
Vivienda Multifamiliar	No	No Aplica	4	4	1	2		
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervencion:			4	1	2		

3. CUADRO DE ÁREAS									
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	BALCONES DEL ENCANTO						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1		
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	212.66	591.76	0.00	0.00	591.76	0.00	0.00	0.00	591.76
SÓTANO (S)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISÓTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	138.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	453.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	591.76	591.76	0.00	0.00	591.76	0.00	0.00	0.00	591.76
LIBRE PRIMER PISO	74.86	GESTION ANTERIOR		TOTAL CONSTRUIDO		DEMOLICIÓN TOTAL:		257.70	
						M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		0.00	

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	3		a. TIPOLOGÍA:		CONTINUA *		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	12,24		b. AISLAMIENTO		MTS		4,00 MTS POR LA KR 75		
c. SÓTANOS	NO APLICA		LATERAL		-----		NO APLICA		
d. SEMISÓTANO	NO APLICA		LATERAL		-----		b. CERRAMIENTO		
e. No. EDIFICIOS	1		POSTERIOR		-----		Altura: NO PLANTEA mts - Longitud: 0,00 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR		3,00		c. VOLADIZO		
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	Si		ENTRE EDIFICACIONE		-----		0,80 MTS POR LA KR 75		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		PATIOS		3,00 X 3,00		NO APLICA		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0,64		4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS			
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1,89		a. TIPO DE CIMENTACION		ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE		h. DIMENSION DE RETROCESOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			b. TIPO DE ESTRUCTURA		PORTICOS EN CONCRETO DMO		CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
DESTINACIÓN	%	Mts	c. METODO DE DISEÑO		Resistencia última		0,00		
ZONAS RECREATIVAS	95,66	54,05	d. GRADO DESEMPEÑO		Bajo		CURADORA URBANA 6692		
SERVICIOS COMUNALES	30,83	17,42	ELEM. NO ESTRUCTURALES		-----				
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO PLANTE	0,00	e. ANALISIS SISMICO		Análisis dinámico elástico (Modal)				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (2) / Planos Alinderramiento (2) / Planos Estructurales (5) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (1) / Memoria de Cálculo (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

UBICACIÓN NORMATIVA SEGÚN NOMENCLATURA ACTUAL.

ÁREA Y LINDEROS SEGÚN FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA INSCRITOS EN PLANO DE LOTEO E25/4-3

LA EDIFICACIÓN DEBERÁ TENER EN CUENTA EL CÓDIGO ELÉCTRICO COLOMBIANO N.T.C. 2050 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE - RESOLUCIÓN 80708 DE AGOSTO 30 DE 2013

ARTÍCULO 2 - DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELÉCTRICAS ALEDAÑAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MÍNIMA (ESTABLECIDA POR CODENSA) QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ESTAS REDES AERÉAS.

EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN Estricto CUMPLIMIENTO DE LOS DECRETOS 603 DE 2007 Y 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES.

LA PRESENTE LICENCIA SE EXPIDE BAJO EL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE LA BUENA FE, TENIENDO EN CUENTA QUE EL SOLICITANTE DECLARA QUE LA LICENCIA CORRESPONDE A UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 875 DE 2001.

CERRAMIENTO EN PISOS SUPERIORES CON UNA ALTURA DE 1,80 METROS. PARA UN TOTAL DE 61,16 METROS LINEALES. 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 RECOPIRAR 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 ASESORIA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. EL PROYECTO FUE REVISADO EXTERNAMENTE POR EL INGENIERO JAN CARLO BRICEÑO CON MATRÍCULA No 25202-302878 CND. QUIEN ASUME RESPONSABILIDADES CON MEMORIAL ENTREGADO, FIRMA DE PLANOS Y MEMORIAS DE CALCULO Y SU FIRMA EN EL FORMULARIO.

NOTIFIQUESE 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 EJECUTORIA.

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.

SEGÚN LA UPZ No 31 SANTA CECILIA, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECTOR NO GENERADOR DE PLUSVALIA.

**APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA**

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>

	CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	<b>ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA</b>	<b>11001-1-22-1900</b>	<b>2</b>
Acto Administrativo No.		FECHA DE RADICACIÓN	
		<b>26-jul.-2022</b>	
FECHA DE EXPEDICIÓN: <b>01 FEB 2023</b>	FECHA DE EJECUTORIA: <b>06 FEB 2023</b>	CATEGORÍA: III	

### 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00023320000769	25-ene.-23	591,76	\$13.841.000

### 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 555 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 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.
- 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, 5405 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 90907 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.