



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

BECERÍA DE HABITAT DEL HABITAT  
 AL RESPONDER OTOR EL NIT  
 1-2024-14315  
 Fecha: 2024-04-10 10:03:57  
 Numero: 88 + 1 CD  
 Fuente: RADICACION DE DOCUMENTOS  
 EVALUACION DE INMUEBLES  
 Tipo: COMUNICACION ENTRADA  
 Origen: FANEMI SAS

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

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>FANEMI SAS</b>		2. Identificación Número <b>NIT 901594401</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>FABIAN ANDRES CUBILLOS RODRIGUEZ</b>		4. Identificación del representante legal <b>1023955862</b>	
5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2019138</b>		6. Dirección <b>CARRERA 38 A 9-20</b>	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>fanemisas@gmail.com</b>		8. Teléfono <b>3105239301</b>	

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>EDIFICIO FANEMI</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>20 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP más más</b>		12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CARRERA 43 B 22ª-15</b>	
13. Localidad – UPZ Elija un elemento.		14. Estrato <b>4</b>	
15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>6</b>		16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría	
17. Licencia de construcción <b>11001-3-23-2220</b>		Fecha de ejecutoria <b>01-dic.-2023</b>	
Curaduría <b>3</b>		18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>225.00</b>	
19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>738.42</b>		20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>714.21</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>0%</b>	
23. Oficio del aval, con Radicación <b>N° NA-</b>		24. Chip(s) <b>AAA0073UBRJ</b>	
25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-24976</b>		26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>25% \$ 350.000.000</b>	
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>01-abr.-2025</b>		28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	
Escritura número		Fecha	
Notaría		29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>	
Escritura número		Fecha	
Notaría		30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>NO</b>	
Entidad Fiduciaria		Escritura o Contrato número	
Fecha		Fecha	
Notaría		31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>NO</b>	
Entidad Fiduciaria		Contrato	
Fecha		Vigencia	
Prórroga			

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020240065</b>	<b>FECHA</b> <b>10 ABR 2024</b>
	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>FABIAN ANDRES CUBILLOS RODRIGUEZ</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

Observaciones: Vale aclarar que el formulario no dá, la opción de UPL ( las UPZ fueron derogadas por el decreto que rige la licencia de construcción aprobada para este proyecto) La UPL QUE CORRESPONDE AL PROYECTO ES:21 RESTREPO.

### 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.

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.

### INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite
3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**  
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los tipos de Vivienda son:

**VIP**, es decir, **Vivienda de Interés Prioritario**,

cuyo precio de venta es  $\leq 90$  smmlv;

**VIS**, **Vivienda de Interés Social**,

cuyo precio de venta es  $> 90$  y  $\leq 150$  smmlv;

**Vivienda de Interés Social con renovación urbana**

cuyo precio de venta es  $> 150$  y  $\leq 175$  smmlv;

**Vivienda no VIS/VIP**

Vivienda con precio de venta  $> 175$  smmlv.

Según lo determine la cantidad de apartamentos, casas, lotes y/o casalotes; por cada tipo.

**Ejemplo:** El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS 1 más 7 Casas con precio mayor a 175 smmlv.**

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la **Unidad de Planeamiento Zonal UPZ** donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción.
14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.



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

ENAJENADOR: **Fanemi SAS**  
Nombre del Proyecto: **EDIFICIO Fanemi**

(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.	✓		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) El enajenador es único titular del dominio de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		✓	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		✓	
Coadyuvancia del titular del dominio terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		✓	
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.		✓	
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.		✓	
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.		✓	
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.	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(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		✓	
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓		
	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)		✓	
	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados.	✓		





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

Certificado generado con el Pin No: 240409678592066838

Nro Matrícula: 50C-24976 ✓

Pagina 1 TURNO: 2024-242124

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 12:04:30 PM ✓

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-03-1972 RADICACIÓN: 72009553 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 18-03-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0073UBRJCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** ✓

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE Y CASA QUE LINDA NORTE EN 22 50 METROS CON EL LOTE 13 DE LA MANZANA P URBANIZACION ORTESAL CASA # 22- A-30 DE LA CARRERA 43-B HOY 22-A-25 DE LA MISMA CARRERA DE LA NOMENCLATURA REFORMADA SUR EN 22 50 METROS CON EL LOTE 17 DE LA CITADA MANZANA P Y URBANIZACION ORTESAL CASA 22-A 10 DE LA CARRERA 43-B HOY 22-A-05 DE LA CITADA CARRERA 43B DE LA MOMENCLATURA REFORMADA. ORIENTE EN 10.00 METROS SU FRENTE SOBRELA CARRERA 43-B DE ESTA CIUDAD Y OCCIDETE EN 10 00 METRO SCON EL LOTE # 16 DE LA MANZANA P URBANIZACION ORTESAL CASA 22-A-25 DE LA CARRERA 44 DE ESTA CIUDAD HOY 22-A-16 DE LA MISMA CARRERA LA MOMENCLATURA REFORMADDA.

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

o Predio: URBANO

2) KR 43B 22A 15 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 43 B 22A-15 CASA 22-A-30 LOTE 13 MANZANA P URBANIZACION ORTESAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 6218

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-06-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2031 del 30-05-1967 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$280,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: INSTITUTO DE PROMOCION DE LA VIVIENDA LTDA

A: LOPEZ DE GOENAGA MARIA INES

CC# 20256837 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-10-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5266 del 07-10-1967 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$110,000



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

Certificado generado con el Pin No: 240409678592066838

Nro Matrícula: 50C-24976

Pagina 2 TURNO: 2024-242124

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 12:04:30 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: : 210 HIPOTECA

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

DE: LOPEZ DE GOENAGA MARIA INES

CC# 20256837 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-11-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5266 del 07-10-1967 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 15 AIOS

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

DE: LOPEZ DE GOENAGA MARIA INES

CC# 20256837 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-02-1968 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 111 del 17-01-1968 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$90,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: LOPEZ DE GOENAGA MARIA INES

CC# 20256837 X

A: QUINTANA EMILIA

A: QUINTANA HERMINIA

A: QUINTANA LUCIA

A: QUINTANA SOLEDAD

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-01-1975 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 6814 del 30-10-1974 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: QUINTANA EMILIA

DE: QUINTANA HERMINIA

DE: QUINTANA LUCIA

DE: QUINTANA SOLEDAD

A: LOPEZ DE GOENAGA MARIA INES

CC# 20256837

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-11-1976 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5834 del 21-09-1976 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$110,000

Se cancela anotación No: 2



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

**Certificado generado con el Pin No: 240409678592066838**

**Nro Matrícula: 50C-24976**

Pagina 3 TURNO: 2024-242124

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 12:04:30 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: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: LOPEZ DE GOENAGA MARIA INES**

**CC# 20256837 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 30-11-1976 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5834 del 21-09-1976 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: LOPEZ DE GOENAGA MARIA INES**

**CC# 20256837 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 30-07-1991 Radicación: 1991-48356

Doc: ESCRITURA 1333 del 16-05-1991 NOTARIA 33 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LOPEZ DE GOENAGA MARIA INES

**CC# 20256837**

**A: BORRERO RODRIGUEZ JORGE HERNANDO**

**CC# 19051402 X**

**REYES BOHORQUEZ ELISA ASTRID**

**CC# 41714236 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 12-05-2023 Radicación: 2023-37632

Doc: ESCRITURA 656 del 04-05-2023 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,150,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BORRERO RODRIGUEZ JORGE HERNANDO

**CC# 19051402**

DE: REYES BOHORQUEZ ELISA ASTRID

**CC# 41714236**

**A: FANEMI S,A,S**

**NIT# 9015944017X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 06-01-1993

006 Y 007 INCLUIDAS VALEN Y PORHABERSE OMITIDO.COD.538

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 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.

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

**Certificado generado con el Pin No: 240409678592066838**

**Nro Matrícula: 50C-24976**

Página 4 TURNO: 2024-242124

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 12:04:30 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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

NO: 2024-242124

FECHA: 09-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL**



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

# 24<sup>S</sup> República de Colombia



EPD355434864



3088

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CERO SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (0656) DE FECHA CUATRO (04) DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRES (2023) OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTICUATRO (24) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

HOJA DE CALIFICACION

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (XX)

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 50C-24976

CÉDULA CATASTRAL NUMERO: 22BIS 43B 8

DIRECCION DE EL(LOS) PREDIO(S): LOTE DE TERRENO NUMERO QUINCE (15) MANZANA "P" URBANIZACION ORTESAL, JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA, UBICADO EN LA CARRERA CUARENTA Y TRES B (43B) NUMERO VEINTIDOS A QUINCE (22A-15) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CODIGO—ESPECIFICACION—VALOR DEL ACTO

0125—COMPRAVENTA—\$1.150.000.000.00

0304—AFECTACION VIVIENDA FAMILIAR—SI NO X

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO:

PARTE VENDEDORA:

JORGE HERNANDO BORRERO RODRIGUEZ C.C. 19.051.402

ELISA ASTRID REYES BOHORQUEZ C.C. 41.714.236

PARTE COMPRADORA:

FANEMI S.A.S. NIT. 901.594.401-7

En la ciudad de Bogotá D.C., Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los CUATRO (04) días del mes de MAYO de dos mil veintitres (2023), ante mí, ANGELA MARÍA URIBE ESCOBAR, NOTARIA VEINTICUATRO (24) ENCARGADA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. mediante Decreto 1182 del 30 de septiembre de 2021, emanado por la Presidencia de la República de Colombia, se otorgó la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

EL VALOR REGISTRADO EN EL VALOR

HANASCAZISZASER

NOTARIA VEINTICUATRO (24) DE BOGOTÁ D.C.

C=429553046

C=429553046

cadena

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

**COMPRAVENTA**

Comparecieron: **JORGE HERNANDO BORRERO RODRIGUEZ** y **ELISA ASTRID REYES BOHORQUEZ**, mayor(es) de edad, domiciliado(a,s) en esta ciudad, identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 19.051.402 y 41.714.236 expedida(s) en Bogotá D.C. respectivamente, de estado civil solteros con unión marital de hecho entre sí; quien(es) obra(n) en este acto en nombre propio y quien(es) para el presente efecto se denominará(n) **LA PARTE VENDEDORA**, por una parte y por la otra parte **FABIAN ANDRES CUBILLOS RODRIGUEZ**, mayor(es) de edad, domiciliado(a,s) en esta ciudad de Bogotá D.C., identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 1.023.955.862 expedida(s) en Bogotá D.C., quien obra en calidad de Representante Legal de la sociedad **FANEMI S.A.S.**, identificada con NIT. 901.594.401-7, domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante Documento Privado de Accionista Único, de fecha dieciséis (16) de Mayo de dos mil veintidós (2022), inscrita el dieciséis (16) de Mayo de dos mil veintidós (2022) bajo el número 02839466 del libro IX; todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual se protocoliza con el presente instrumento público; y quien(es) para el presente efecto se denominará(n) **LA PARTE COMPRADORA** quien(es) manifestó (aron) que ha(n) celebrado el contrato de compraventa de bien(es) inmueble(s) que se registrá por las cláusulas que se incluyen a continuación, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Código Civil Colombiano que rigen el contrato de compraventa y demás pertinentes y concordantes.

**CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO:** Por medio de la presente escritura pública **LA PARTE VENDEDORA** transfiere a título de venta a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, y esta adquiere de aquella al mismo título, el pleno derecho de dominio y la posesión material que **LA PARTE VENDEDORA** tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s) de su propiedad: **LOTE DE TERRENO NUMERO QUINCE (15) MANZANA "P" URBANIZACION ORTESAL JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA, UBICADO EN LA CARRERA CUARENTA Y TRES B (43B) NUMERO VEINTIDOS A QUINCE (22A-15) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, que de conformidad con la circular número 1198 del catorce (14) de marzo de dos



SFO000434003

ANGELA MALFA  
REGISTRO PÚBLICO

mil diecinueve (2019) emanada por la Superintendencia de Notariado y Registro, este predio carece de información de área en el título antecedente Según escritura pública número mil trescientos treinta y tres (1333) de fecha dieciséis (16) de Mayo de mil novecientos noventa y uno (1991) otorgada en la Notaria Treinta y Tres (33) del Círculo de Bogotá D.C., y los linderos de acuerdo al mismo título son los siguientes: -----

**POR EL NORTE:** En veintidós metros cincuenta centímetros (22.50 mts), con el lote número trece (13) de la Manzana "P", Urbanización Ortesal, casa número veintidós A treinta (22A-30) de la Carrera cuarenta y tres B (43B), hoy veintidós A veinticinco (22A-25) de la misma carrera de la nomenclatura urbana reformada. -----

**POR EL SUR:** En veintidós metros cincuenta centímetros (22.50 mts), con el lote número diecisiete (17) de la citada Manzana "P" y Urbanización Ortesal, casa número veintidós A diez (22A-10) de la Carrera cuarenta y tres B (43B) hoy veintidós A cero cinco (22A-05) de la citada Carrera cuarenta y tres B (43B) de la nomenclatura reformada. -----

**POR EL ORIENTE:** En diez metros (10.00 mts) su frente sobre la Carrera cuarenta y tres B (43B) de esta ciudad. -----

**POR EL OCCIDENTE:** En diez metros (10.00 mts) con el lote número dieciséis (16) Manzana "P" de la Urbanización Ortesal, casa número veintidós A veinticinco (22A-25) de la Carrera cuarenta y cuatro (44) de esta ciudad, hoy número veintidós A dieciséis (22A-16) de la misma Carrera de la nomenclatura reformada. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Al(los) inmueble(s) objeto del presente contrato le corresponde(n) el(los) folio(s) de Matricula Inmobiliaria Número(s) 50C-24976 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y la(s) Cédula(s) Catastral(es) número(s) 22BIS 43B 8. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la anterior determinación de linderos y áreas expresadas, la venta de el(los) inmueble(s) objeto del presente instrumento, se hace como cuerpo cierto, vale decir, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las declaradas en este contrato, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

**CLÁUSULA SEGUNDA.- TÍTULO Y MODO DE ADQUIRIR LA PARTE**



28-11-23

COLOMBIA

VENDEDORA adquirió el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, por compraventa celebrada con MARIA INES LOPEZ DE GOENAGA; mediante escritura pública número mil trescientos treinta y tres (1333) de fecha dieciséis (16) de Mayo de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Treinta y Tres (33) del Circulo de Bogotá D.C.; la cual se encuentra debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

**CLÁUSULA TERCERA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** El(los) inmueble(s) que por este instrumento se vende(n), es(son) de exclusiva propiedad de LA PARTE VENDEDORA quien manifiesta que no lo(s) ha(n) enajenado(s) por acto anterior al presente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de registro por demandas civiles, pleitos pendientes, gravámenes, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias o suspensivas, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar. En todo caso LA PARTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento de esta compraventa conforme lo estipula la ley.

**CLÁUSULA CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio de esta compraventa es la suma de MIL CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.150.000.000.00) que LA PARTE VENDEDORA declara recibidos a entera satisfacción.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Presente LA PARTE VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA, de las condiciones civiles ya mencionadas, y de conformidad con el Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 que modificó el Artículo 90 del Estatuto Tributario, manifiestan bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señalen un valor diferente, igualmente manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de lo expresado en este instrumento público.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** De conformidad con las normas aplicables, LA PARTE COMPRADORA declara que los fondos o recursos utilizados para la compra de el(los) inmueble(s) que se menciona(n) en este documento proviene(n) de actividades lícitas.

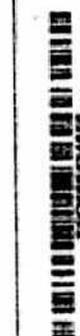
**CLÁUSULA QUINTA.- ENTREGA:** LA PARTE VENDEDORA manifiesta que a la fecha de la escritura hace la entrega real y material de el(los) inmueble(s) objeto de



# 24<sup>th</sup> República de Colombia

ANGELA MARIA  
URIBE ESCOBAR

SFO855424609



Ca420253088



Ca420253088

esta compraventa, declarando LA PARTE COMPRADORA que ha recibido materialmente el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa a entera satisfacción, junto con todas sus anexidades, usos, dependencias y en el estado en que se encuentran.

**CLÁUSULA SEXTA.- IMPUESTOS Y SERVICIOS PUBLICOS:** LA PARTE VENDEDORA manifiesta que entrega el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuesto predial, tasas, contribuciones y valorizaciones (por beneficio local y general) que los graven hasta el día de la entrega real y material, así como a paz y salvo por concepto de servicios públicos.

**CLÁUSULA SEPTIMA: GASTOS:** La retención en la fuente será pagada por LA PARTE VENDEDORA; los gastos notariales de la compraventa serán pagados por partes iguales entre los contratantes; El impuesto de registro y los derechos de registro, serán pagados en su totalidad por LA PARTE COMPRADORA.

**ACEPTACIÓN:** En este estado comparece LA PARTE COMPRADORA de las condiciones civiles y personales antes indicadas, manifestó:

- a) Que acepta(n) la presente Escritura Pública y todas las estipulaciones aquí contenidas, por estar en un todo de acuerdo;
- b) Que ha(n) recibido el(los) inmueble(s) real y materialmente y a su entera satisfacción.

Los otorgantes manifiestan expresamente para los efectos propios de la Leyes de Extinción de Dominio, Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen, se originan y se destinarán en el ejercicio de actividades lícitas. (Ley 1121 de 2006, Resoluciones UIAF 033 y 044 de 2007 y Circular Externa Superintendencia de Notariado y Registro 1536 de 2013).

**AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003.**

\* LA NOTARIA INDAGO A EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES). SOBRE SU ESTADO

CIVIL Y DECLARO(ARON) QUE ES(SON) SOLTEROS CON UNION MARITAL DE HECHO ENTRE SI; Y MANIFESTÓ(ARON) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL(LOS) INMUEBLE(S) QUE POR EL PRESENTE INSTRUMENTO VENDE(N) NO SE ENCUENTRA(N) AFECTADO(S) A VIVIENDA FAMILIAR.

\* LA NOTARIA NO INDAGA A LA PARTE COMPRADORA POR SER PERSONA JURIDICA QUIEN ADQUIERE.

**COMPROBANTES FISCALES:** La Notaria deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994).

1.-) FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, AÑO GRAVABLE 2023.

INMUEBLE (S): KR 43B 22A 15.

FORMULARIO (S) NÚMERO (S): 2023001041800558598.

No. DE REFERENCIA DEL RECAUDO: 23010055872.

MATRICULA INMOBILIARIA: 050C00024976

APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL: JORGE HERNANDO BORRERO RODRIGUEZ - ELISA ASTRID REYES BOHORQUEZ.

IDENTIFICACIÓN: CC 19051402 - 41714236.

DE FECHA: 24/04/2023.

BANCO: BANCOLOMBIA.

AVALUO (S) CATASTRAL(ES): \$799.107.000-----RECIBIDO CON PAGO

**COMPROBANTES FISCALES**

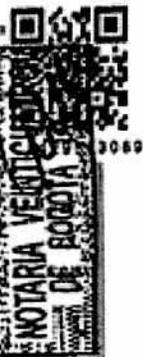
De conformidad con lo dispuesto y autorizado por la Ley 527 de 1999, artículo 2 literales a, e, y f., 5, 6, 8, 10 y 12, se consultaron y obtuvieron a través del sistema de Intercambio Electrónico de Datos (EDI), dispuesto por las entidades competentes para expedir comprobantes fiscales e información registral (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU-, SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA Y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO), para que en el marco del proyecto de simplificación VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO VUR, el Notario

24<sup>h</sup>  
ANGELA MARTA  
CALLE ESCOBAR

# República de Colombia



SFO035434887



EVOC0302ME048767F



C=429553088

20-12-27

elimine la exigencia de los comprobantes fiscales al ciudadano y los obtenga directamente de la plataforma VUR de intercambio electrónico de datos. De acuerdo con lo anterior se consultaron e imprimieron de la plataforma los siguientes comprobantes fiscales, que se protocolizan con este instrumento: \_\_\_\_\_

2.-) ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. \_\_\_\_\_

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - DIRECCION TECNICA DE APOYO A LA VALORIZACION - SUBDIRECCION TECNICA DE OPERACIONES OFICINA DE ATENCION AL CONTRIBUYENTE \_\_\_\_\_

PIN DE SEGURIDAD: WIAAEYUKTSA8U. \_\_\_\_\_

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL \_\_\_\_\_

-DIRECCION DEL PREDIO: KR 43B 22A 15. \_\_\_\_\_

MATRICULA INMOBILIARIA: 050C00024976. \_\_\_\_\_

CEDULA CATASTRAL: 22BIS 43B 8. \_\_\_\_\_

CHIP: AAA0073UBRJ. \_\_\_\_\_

FECHA DE EXPEDICION: 25-04-2023. \_\_\_\_\_

FECHA DE VENCIMIENTO: 24-07-2023. \_\_\_\_\_

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION. \_\_\_\_\_

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987. "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente". Consecutivo No. 2263527. \_\_\_\_\_

3.-) BOGOTA - REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES.- Cadena de Seguridad: 0000000000001052918320230504110224 Fecha: 04/05/2023 Hora: 11:02:24 \_\_\_\_\_

LA SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA informa que: \_\_\_\_\_

El predio identificado con el Chip AAA0073UBRJ se encuentra al día con sus obligaciones tributarias. \_\_\_\_\_

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. - SECRETARIA DE HACIENDA \_\_\_\_\_

**MANIFESTACION ENAJENANTE(ES).**- En observancia a lo regulado en el numeral 3 del artículo 6 de la Ley 2097 del 2 de Julio del 2021 y Decreto 1310 del 2022 en el sentido de llevar a cabo la consulta para verificación en la base de datos, del registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM), dado que a la fecha la misma no se encuentra disponible para el acceso del notario, EL(LA,LOS) ENAJENANTE(S), declara(n) que al momento de otorgar la presente escritura pública no tiene(n) pendientes obligaciones alimentarias superiores a tres (3) meses, y solicita(n) a la Notaria el otorgamiento y autorización de este instrumento exonerando de toda responsabilidad al notario. \_\_\_\_\_

**CLAUSULA ADICIONAL: BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA VENTA NO TIENE PLEITOS PENDIENTES EN LA JURISDICCION COACTIVA POR CONCEPTO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO O POR LAS CONTRIBUCIONES DE VALORIZACIONES.** \_\_\_\_\_

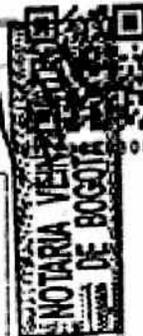
**-----TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES-----**

De conformidad con lo definido por la Ley 1581 de 2012, el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, y las demás normas concordantes, a través de las cuales se establecen disposiciones generales en materia de hábeas data y se regula el tratamiento de la información que contenga datos personales, las partes intervinientes en el presente instrumento manifestamos de manera expresa que autorizamos de manera libre, voluntaria, previa, explícita, informada e inequívoca a la **NOTARIA VEINTICUATRO DE BOGOTÁ D.C.**, para que en los términos legalmente establecidos realice la recolección, almacenamiento, uso, circulación, supresión y en general, el tratamiento de los datos personales que hemos procedido a entregar, en virtud de las relaciones legales, en desarrollo y ejecución de los fines descritos en el presente instrumento. En ese sentido las partes declaramos conocer que los datos personales objeto de tratamiento, serán utilizados específicamente para las finalidades derivadas del otorgamiento del presente instrumento. \_\_\_\_\_

**NOTA: ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA:** El(Los) otorgante(s) manifiesta(n) bajo la gravedad de juramento, que se entiende(n) aceptado con la firma de la presente escritura, a efectos del trámite de Radicación Electrónica - REI para las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos - ORIP, que sí da(n) su



SPC455434568



# 24<sup>th</sup> República de Colombia

ARDELA MARTA  
CALLE BOGOTÁ

consentimiento para ser notificado(s) por medio electrónico de las decisiones que tomen en dicha plataforma; comunicaciones que serán recibidas en los siguientes correos y teléfonos: \_\_\_\_\_

	LA PARTE VENDEDORA	LA PARTE COMPRADORA
CORREO	<a href="mailto:jorge.h.borrero@asetecnicos.com">jorge.h.borrero@asetecnicos.com</a>	<a href="mailto:fanemigas@gmail.com">fanemigas@gmail.com</a>
CELULAR	3105764927	3106959579
DIRECCION	Kra 43B No. 22A-15	Kra 38A No. 9-20

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011). — El(la, los) Compareciente(s) hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) y apellido(s), estado(s) civil(es) el número(s) de su(s) documento(s) de identidad, aprueba(n) este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedo redactado; las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asume(n) la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales o ilícitos; conoce(n) la ley y sabe(n) que la notaria responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no la veracidad de la declaraciones de(los) otorgante(s), ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. \_\_\_\_\_

**ACEPTACION:** Leído el presente instrumento por el (los) otorgante(s), lo aprobaron en toda y cada una de sus partes y advertidos(s) del registro dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, por ante mi y conmigo la Notaria de lo cual doy fe. Declara(n) el (los) compareciente(s) estar notificados por la Notaria, de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto a nombres e identificación de el (los) otorgante(s), precios, identificación de el (los) bien(es) involucrados en el acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, ficha catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, así como cualquier otro tipo de inconsistencias, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para el (los) contratante(s) conforme ordena el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. \_\_\_\_\_

NOTARIA VENEDORA DE BOGOTÁ

NOTARIA VENEDORA DE BOGOTÁ



CA 429553090

CA 429553090

caena

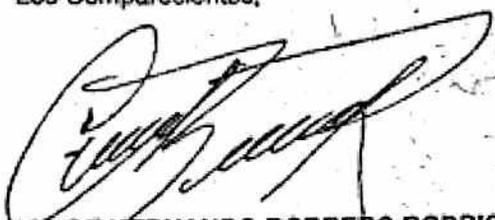
14

En la presente escritura se emplearon SEIS (06) hojas de papel notarial distinguidas con los números SFO355434664, SFO055434665, SFO855434666, SFO655434667, SFO455434668, SFO055434670

Derechos Notariales: \$ 3.474.856  
 Retención Enajenación: \$ 11.500.000 Porcentaje: Porcentaje 1%  
 Recaudo Fondo de Notariado: \$ 35.000  
 Recaudo Superintendencia: \$ 35.000  
 Iva: \$ 688.742  
 Impuesto de Timbre: \$ 4.526.400

Resolución 00387 del 23 de Enero de 2023, de la Superintendencia de Notariado y Registro

Los Comparecientes,




JORGE HERNANDO BORRERO RODRIGUEZ  
 C.C. # 19051402 HUELLA INDICE DERECHO  
 DIRECCIÓN: TRANSU. 16B #4182  
 TELÉFONO: 3203622132 TOMO FIRMA:  
 ESTADO CIVIL: SOLOtero UNION MARITAL DE HECHO  
 ACTIVIDAD ECONOMICA: PENSIONADO  
 CORREO ELECTRONICO: FRANCISANTE@hotmail.com

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el(la) compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Se anexa.



SFC005434870

NOTARIA VEINTICUATRO DE BOGOTÁ

NOTARIA VEINTICUATRO DE BOGOTÁ

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

NO PRESTAR VALORES DE CREDITO

3008

Ce429553008

Ce429553008

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CERO SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (0656) DE FECHA CUATRO (04) DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRES (2023) OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTICUATRO (24) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



ELISA ASTRID REYES BOHORQUEZ

C.C. # 41914236 Bta

HUELLA INDICE DERECHO

DIRECCIÓN: K 4313 # 22A-15

TELÉFONO: 310-5464927

TOMO FIRMA: \_\_\_\_\_

ESTADO CIVIL: Soltera con Unión marital de hecho

ACTIVIDAD ECONOMICA: Pensionada

CORREO ELECTRONICO: autenticas@Hotmail.com

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el(la) compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Se anexa.



FABIAN ANDRES CUBILLOS RODRIGUEZ

C.C. # 1023955862

HUELLA INDICE DERECHO

DIRECCIÓN: C12 # 19 a 28 sur

TELÉFONO: 3106959579

TOMO FIRMA: \_\_\_\_\_

ESTADO CIVIL: Casado

ACTIVIDAD ECONOMICA: Constructor

CORREO ELECTRONICO: fanem625@gmail.com

Representante Legal de la sociedad FANEMI S.A.S. NIT. 901.594.401-7

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el(la) compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Se anexa.

caena

16

Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

**Notaría**  
de Bogotá D.C.

**24**



Ca429546468

18

cadena

Esta hoja corresponde a la última, de la PRIMERA (1ª)  
COPIA de la escritura pública No 656 de fecha 04 de MAYO  
de 2.023 otorgada en la notaría 24 de Bogotá D.C., es  
fiel copia tomada de su original la cual expido conforme  
al decreto ley 960 de 1970, en DOCE (12) hojas útiles,  
debidamente rubricadas y selladas, con destino a:

EL INTERESADO

Bogotá, D.C. 10 DE MAYO DE 2.023.



ANGELA MARIA URIBE ESCOBAR.

Notaria Veinticuatro (24) del Circulo de Bogotá D.C.

Carrera 14 No. 79-25 \* 6 443060 \* Fax 6 460721

E-mail notaria24@outlook.com

Ca429546468



CONFIRMADA M. 28-12-22

Deposito notarial para sus rubricas de copia de escritura pública, certificaciones y borradores y borradores y borradores del archivo notarial

## CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: FANEMI S.A.S. con nit.901.594.401-7. Representada legalmente por el señor: FABIAN ANDRES CUBILLOS RODRIGUEZ identificado con cedula de ciudadanía número: 1.023.955.862 de Bogotá, con residencia y domicilio en la ciudad de Bogotá D.C, quien para los efectos de este contrato obra suficientemente facultado y en adelante se denominará EL PROMITENTE VENDEDOR, de una parte, y por la otra, -----, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. -----, expedida en -----, quien para este acto obra en su propio nombre, de estado civil: --- -----, con residencia y domicilio en la ciudad de ----- quien para los efectos de este contrato obra suficientemente facultado y en adelante se denominara EL PROMITENTE COMPRADOR, hemos celebrado un Contrato de Promesa de Compraventa que para todos los efectos se regirá por las siguientes cláusulas PRIMERA: OBJETO.-E L PROMITENTE VENDEDOR, por medio de este contrato se compromete a transferir a título de compraventa real y efectiva a favor del PROMITENTE COMPRADOR y este a su vez se compromete a adquirir al mismo título el pleno derecho de dominio que tiene y la posesión material que ejerce aquella, sobre el bien inmueble, APARTAMENTO XXXXXXXX (XX); PARQUEADERO NUMERO----- Y DEPOSITO NUMERO-----QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO FANEMI- PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 43B N0- 22ª-15 DE BOGOTÁ, D.C. Identificado con los siguientes linderos tomados del Reglamento de Propiedad Horizontal: -LINDEROS GENERALES: lote de terreno numero quince (15) manzana P urbanización ORTESAL UBICADO EN LA CARRERA CUARENTA Y TRES B (43B) NUMERO VEINTIDOS A QUINCE (22ª-15) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., y los linderos de acuerdo al mismo titulo son los siguientes: -----

POR EL NORTE: En veintidós metros cincuenta centímetros (22.50 mts), con el lote número trece (13) de la manzana P, urbanización ORTESAL, casa número veintidós A treinta (22ª-30) de la carrera cuarenta y tres B (43 B), hoy veintidós A veinticinco (22ª-25) de la misma carrera de la nomenclatura urbana reformada. ----

POR EL SUR: En veintidós metros cincuenta centímetros (22.50 mts) con el lote número diecisiete (17) de la citada manzana P y Urbanización Ortesal, casa número veintidós A diez (22ª10) de la carrera cuarenta y tres B (43b) de la nomenclatura reformada. -----

POR EL ORIENTE: En diez metros (10.00 mts) su frente sobre la carrera cuarenta y tres B (43B) de esta ciudad. -----

POR EL OCCIDENTE: En diez metros (10.00 mts) con el lote numero dieciséis (16) Manzana P de la urbanización Ortesal, casa numero

veintidós A veinticinco (22ª- 25) de la carrera cuarenta y cuatro (44) de esta ciudad, hoy numero veintidós A dieciséis (22 A- 16) de la misma carrera de la nomenclatura reformada. -----

Al inmueble anteriormente mencionado le corresponde la matricula inmobiliaria numero 50C-24976 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. y la cedula catastral numero 22BIS 43B8

LINDEROS DEL APARTAMENTO XXXXXX Está situado en el XXX piso del edificio. Tiene un área privada de XXXXXXXXXXXXXXXX Y sus linderos son:

POR EL ORIENTE: -----

POR EL NORTE: -----

POR EL OCCIDENTE: -----

POR EL SUR: -----

POR EL NADIR: Con placa común que lo separa del XXX piso. -----

POR EL CENIR: Con placa común que lo separa del XXXX piso. -----

DEPENDENCIAS: -----

A este Inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50S---- y el registro catastral Número ----- CHIP -----, LINDEROS DEL PARQUEADERO NUMERO XXXXXX Está situado en el XXX piso del edificio. Tiene un área privada de XXXXXXXXXXXXXXXX Y sus linderos son:

POR EL ORIENTE: -----

POR EL NORTE: -----

POR EL OCCIDENTE: -----

POR EL SUR: -----

POR EL NADIR: Con placa común que lo separa del XXX piso. -----

POR EL CENIR: Con placa común que lo separa del XXXX piso. -----

DEPENDENCIAS: -----

A este Inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50S---- y el registro catastral Número ----- CHIP -----, LINDEROS DEL DEPOSITO

NUMERO XXXXXX Está situado en el XXX piso del edificio. Tiene un área privada de XXXXXXXXXXXXXXX Y sus linderos son:

POR EL ORIENTE: -----  
-----

POR EL NORTE: -----  
-----

POR EL OCCIDENTE: -----  
-----

POR EL SUR: -----  
-----

POR EL NADIR: Con placa común que lo separa del XXX piso. -----  
POR EL CENIR: Con placa común que lo separa del XXXX piso. -----  
---

DEPENDENCIAS: -----  
-----

A este Inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50S---- y el registro catastral Número ----- CHIP -----, PARÁGRAFO: las partes dejan constancia que, no obstante, de descripción de las áreas y de los linderos que se dejan consignados, esta venta se hace como cuerpo cierto. SEGUNDA: TRADICIÓN. - Títulos de Adquisición. - LA PARTE VENDEDORA adquirió los inmuebles por compra a: JORGE HERNANDO BORRERO RODRIGUEZ Y ELISA ASTRID REYES BOHORQUEZ mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, identificados con las cédulas de ciudadanía números 19.051.402 y 41.714.236 expedidas en Bogotá respectivamente, de estado civil solteros con unión marital de hecho entre sí. Con escritura pública número 0656 del 4 de mayo del 2023 de la notaría 24 de Bogotá. Registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá. Posteriormente mediante escritura pública número ----de fecha -- de ----del ----- de la notaría---- del círculo de Bogotá D.C se constituyó la Propiedad Horizontal debidamente registrada, ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C donde nació el folio de matrícula inmobiliaria número 50C----- apartamento XXX; 50C ----- PARQUEADERO NUMERO----- Y 50C -----DEPOSITO NUMERO----- PARAGRAFO: La parte vendedora se encuentra registrada como enajenadora con el numero 2023012 de fecha 2023-01-12 y cuenta con la radicación de documentos del proyecto ante la secretaria del hábitat con numero xxxxxxx.de fecha xx de xxxxxx del xxxx. TERCERA: SANEAMIENTO.- Declara EL PROMITENTE VENDEDOR, que el inmueble objeto de esta promesa de venta es de su exclusiva propiedad, que ha sido poseído quieta, pacífica e ininterrumpidamente, que no ha sido transferido por acto anterior al presente, se encuentra libre de limitaciones al dominio, embargos, hipotecas, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones limitativas o resolutorias del dominio, patrimonio de familia inembargable, censos, anticresis, Afectación de vivienda familiar, fideicomisos, contribuciones, usos, usufructos, habitación, arrendamiento por

escritura pública, inquilinos y ocupantes, tenedores y poseedores a cualquier título y en general por toda clase de gravámenes y medidas cautelares; obligándose en todo caso a salir a saneamiento de todo vicio que adolezca el inmueble ya sea por evicción o vicios redhibitorios de acuerdo con la ley. CUARTA: PAZ Y SALVO.- EL PROMITENTE VENDEDOR, entregará, el inmueble totalmente a paz y salvo por concepto de impuestos, contribuciones, valorización el orden Nacional, Departamental o Distrital, igualmente con las empresas públicas por concepto de los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, gas natural, paz y salvo de la administración si se cancela, así como de otras erogaciones, y en general por todos los gastos causados o liquidados hasta la fecha de entrega del mismo. Cualquier gasto causado a partir de la fecha de entrega del inmueble en mención correrá exclusivamente a cargo del PROMITENTE comprador. QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - Acuerdan como precio total de los mencionados inmuebles La suma de xxxxxxxxxxxx PESOS MONEDA CORRIENTE (\$xxxxx) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga (n) a pagar AL PROMETIENTE VENDEDOR el valor del inmueble así: a) La cantidad de XXXXXXXXXXXX PESOS (\$ XXXXXX) MONEDA CORRIENTE que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) entregarán como primera cuota el día de la firma de este documento b-) LOS PROMETIENTES COMPRADORES se obliga a cancelar el saldo con fondos propios o con el producto de un préstamo líquido que LOS PROMETIENTES COMPRADORES se obligan a tramitar oportunamente y a obtener ante "Contado en adelante conocida como LA ENTIDAD, a cuyo favor constituirá hipoteca abierta de primer grado, junto con la escritura de compraventa que perfecciona este contrato. PARÁGRAFO PRIMERO. - Todos los dineros o pagos a que se refiere la cláusula precedente, para la compraventa del inmueble, deberán ser consignados por LOS PROMETIENTES COMPRADORES en la cuenta recaudadora designada para tal fin. La administración e inversión de dichos recursos le compete única y exclusivamente a la sociedad FANEMI SAS, hecho que declaran conocer y entender. LOS PROMETIENTES COMPRADORES. PARÁGRAFO SEGUNDO. - Desde la fecha de entrega real y material de los inmuebles antes descritos, y hasta la fecha de pago o abono efectivo de cualquier saldo adeudado al PROMETIENTE VENDEDOR, incluido el de LA ENTIDAD y durante el plazo pactado de cuarenta y cinco (45) días de que trata el parágrafo de esta cláusula, LOS PROMETIENTES COMPRADORES pagarán AL PROMETIENTE VENDEDOR intereses a la tasa máxima legal vigente, los cuales deberán ser cancelados por LOS PROMETIENTES COMPRADORES, en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad y sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a este expresamente. Saldo e intereses que serán garantizados con pagaré y letras. PARÁGRAFO TERCERO.- En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el de LA ENTIDAD, LOS PROMETIENTES COMPRADORES pagará (n) al PROMETIENTE VENDEDOR intereses moratorios a la máxima tasa permitida en la ley comercial, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá EL PROMETIENTE VENDEDOR exigir el pago del saldo adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente documento por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los demás derechos, facultades y

22

acciones a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR, La cancelación de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal. De igual forma los intereses cancelados por moras en las cuotas aquí pactadas serán de propiedad del EL PROMETIENTE VENDEDOR, en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce y acepta EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES). Saldo e intereses que serán garantizados con pagaré o letras. PARÁGRAFO CUARTO.- En caso de que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) opte (n) por no utilizar financiación, deberá (n) pagar esta diferencia o la totalidad con sus propios recursos, para lo cual se compromete (n) a otorgar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la comunicación de su no utilización, un otrosí a la promesa de compraventa o una nueva promesa de compraventa que reemplazará el presente documento, según el caso, donde deberán constar las nuevas condiciones en las que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) pagará (n) dicha diferencia o totalidad. En todo caso, la diferencia deberá ser pagada a más tardar veinte (20) días antes al otorgamiento de la escritura de compraventa del inmueble prometido. En el evento de incumplimiento de las obligaciones anteriores por parte de EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, y se tendrá por incumplido el presente documento por parte de EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor del PROMETIENTE VENDEDOR. PARÁGRAFO QUINTO.- EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a cancelar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudio de títulos, prima de seguros, timbres de pagarés, etc., le (s) cobre LA ENTIDAD para tramitar o perfeccionar el crédito solicitado. PARÁGRAFO SEXTO. - EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) faculta (n) al PROMETIENTE VENDEDOR para efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel (los) y a favor de este último, sea que esta imputación se haga a intereses de mora o a capital de acuerdo con la Ley, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de una entidad financiera. PARÁGRAFO SÉPTIMO. - Para el caso de pago del precio de vivienda con Cesantías o Ahorro programado EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), se obliga (n) a inmovilizarlas hasta su retiro efectivo por EL PROMETIENTE VENDEDOR. En caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en este parágrafo, por parte de EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, y se tendrá por incumplido el presente documento por parte de EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR. PARÁGRAFO OCTAVO. - De acuerdo a la forma de pago acordada, podrían generarse gastos adicionales o descuentos. Los gastos adicionales no serán tomados como parte del valor del inmueble, no afectarán el valor del inmueble y no serán escriturables. Los descuentos solo aplican para la última cuota de acuerdo al cumplimiento del plan de pagos y tampoco afectarán el valor del inmueble, es decir, no serán escriturables. SEXTA. - EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) que

opte por pagar con crédito se obliga (n) a tramitar, gestionar por su cuenta y riesgo la aprobación del crédito ante LA ENTIDAD, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija y que declara conocer. EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) deberá entregar en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la firma de esta promesa la carta de aprobación de crédito hipotecario expedida por LA ENTIDAD, este plazo podrá ser aumentado por el PROMETIENTE VENDEDOR por escrito. En los eventos anteriores, si EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, y se tendrá por incumplido el presente contrato de promesa por parte de EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR, en especial se descontará de las sumas abonadas el valor de la cláusula penal establecida en el presente contrato y en caso de que el mencionado descuento no cubra el valor total de la cláusula, EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) deberá cubrir el valor restante con recursos propios en un término máximo de cinco (5) días contados a partir de la notificación de la negación del crédito por parte de la ENTIDAD al PROMETIENTE VENDEDOR. PARÁGRAFO PRIMERO. - EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) se compromete a entregar la carta definitiva de crédito, minuta de hipoteca en medio magnético y físico, la representación legal del banco y demás documentos requeridos por la notaría para la elaboración de la escritura pública de compraventa con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha aquí pactada para el otorgamiento de la escritura pública. En caso de que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADORES no cumplan con lo anteriormente estipulado EL PROMETIENTE VENDEDOR no autorizará el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y se entenderá como incumplimiento por parte de El (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES). PARÁGRAFO SEGUNDO. - No obstante, a la forma de pago pactado, en la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, las partes renuncian expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago. PARÁGRAFO TERCERO. - EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta que conoce y acepta el pago del valor del inmueble es su obligación, así como todas las gestiones ante el Banco otorgante del crédito hipotecario. SÉPTIMA. - CLÁUSULA PENAL.- En caso de incumplimiento total o parcial de cualquier obligación a cargo de EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) contenidas en este contrato, (os) se obliga (n) a pagar al PROMETIENTE VENDEDOR a título de cláusula penal y como abono anticipado de perjuicios, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, la suma equivalente al quince por ciento (15%) del precio de los inmuebles objeto del contrato, sin perjuicio de las demás indemnizaciones a que hubiere lugar. EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) renuncia (n) desde ahora cualquier requerimiento para ser constituido (s) en mora y se obliga (n) a pagar el monto previsto, quedando el PROMETIENTE VENDEDOR en libertad de disponer de los inmuebles prometidos en venta en forma inmediata, PARÁGRAFO. - La suma anterior que se cobra a título de cláusula penal y que es equivalente al quince por

ciento (15%) del precio de los inmuebles objeto del contrato, se indexará anualmente de acuerdo con el índice de Precios al Consumidor (IPC). OCTAVA. - SANEAMIENTO, DOMINIO Y LIBERTAD. - EL PROMITENTE VENDEDOR responderá al PROMITENTE COMPRADOR por la evicción y los vicios ocultos que eventualmente llegaren a presentarse en el inmueble en los términos previstos en la ley. EL PROMITENTE VENDEDOR garantizará, además que el inmueble prometido en venta es de su exclusiva propiedad, que lo está poseyendo materialmente, que no los han enajenado con anterioridad y que se encuentran libres de medidas cautelares y de limitaciones al derecho de dominio, PARÁGRAFO: PARA ESTA FECHA DE CELEBRACIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA LA PARTE VENDEDORA ENTREGARÁ EL SOPORTE DE DESENGLOBE DEL PROYECTO OBJETO AL QUE PERTENECE EL MENCIONADO APARTAMENTO EN LAS ENTIDADES DE CATASTRO Y EN REGISTRO. SIN DEJAR NINGÚN PENDIENTE. NOVENA: ESCRITURA PÚBLICA: La Escritura Pública por medio de la cual se solemniza este contrato de promesa de compra - venta se firmará el día (XXXXXX) a las XX horas en la notaría xxxxxx , PARAGRAFO PRÓRROGA: Sólo se podrá modificar el término para las obligaciones que por este contrato se contraen cuando así lo acuerden las partes mediante escrito que se agrega al presente instrumento, firmada por ambas partes por lo menos con dos días hábiles de anticipación al término inicialmente señalado para el otorgamiento de la escritura pública. DÉCIMA. - PAGO DE IMPUESTOS. - Los contratantes acuerdan que EL PROMITENTE VENDEDOR, pagará los impuestos de predial y complementarios que afecten el inmueble prometido en venta, que se hayan notificado y liquidado solamente hasta el día en que se otorgue la Escritura pública de transferencia del dominio del inmueble. DÉCIMA PRIMERA-CONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PAGO DE DERECHOS: -EL PROMITENTE VENDEDOR, entregará instalados y en funcionamiento los servicios de acueducto, alcantarillado, energía y gas cancelado el valor de los derechos de dichas instalaciones y conexiones de acuerdo a las exigencias de las Entidades Competentes. En caso de que por cualquier motivo y con posterioridad a la fecha de entrega del inmueble las Entidades Competentes efectuaren un reajuste de derechos en relación con estas instalaciones y conexiones de servicios públicos EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) por su propia cuenta el pago de dicho reajuste. Los impuestos, contribuciones y gravámenes departamentales y nacionales que se causen con posterioridad a la firma de la Escritura Pública de Compraventa, serán por cuenta de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). Así mismo, serán de cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) todas las nuevas contribuciones que por cualquier concepto decreten la ciudad. DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS. - Los gastos generados en razón al otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa que perfecciona este contrato, tales como notariales, de tesorería, beneficencia y registro serán pagados de la siguiente manera: la retención en la fuente será asumida por EL PROMETIENTE VENDEDOR, notariales por partes iguales entre los contratantes, los gastos de Tesorería, Beneficencia y Registro, serán asumidos en su totalidad por EL PROMITENTE COMPRADOR DECIMA TERCERA: ENTREGA: EL PROMITENTE VENDEDOR, hará entrega real y material del inmueble objeto del presente

contrato en el predio objeto de este contrato y se llevará a cabo el día XX de xxxxx del xxxx a las xx horas teniendo en cuenta que se efectúe el desembolso de los dineros estipulados en los literales a y b de la cláusula quinta de la presente Promesa de Compraventa. Sin embargo, estas fechas se podrán postergar o adelantar en el caso que se retrase el desembolso del crédito de vivienda o también se llegase a adelantar dicho desembolso. Para el primer caso se debe dejar constancia a través de un, otrosí, con no menos de 5 días hábiles de la fecha estipulada. previo el trámite de registro de la Escritura Pública y el pago total del precio del inmueble. PARÁGRAFO: La entrega del inmueble objeto de este contrato se surtirá por EL VENDEDOR y constará en un acta suscrita por las partes. DECIMA CUARTA: CLAUSULA PENAL: Acuerdan las partes contratantes la suma de un 15% del valor de la venta, como cláusula penal en favor de aquel que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir y en contra de aquel que hubiere incumplido o no se hubiere allanado a cumplir. DECIMA QUINTA: GARANTÍA- LOS INMUEBLES CUENTAN CON UNA GARANTÍA DE 12 MESES A PARTIR DE LA FECHA DEL ACTA DE ENTREGA, POR CONCEPTO DE ACABADOS, Y 10 AÑOS POR LA ESTABILIDAD DEL EDIFICIO DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 8 DE LA LEY 1480 DEL 2011 ESTATUTO DEL CONSUMIDOR. DECIMA SEXTA- Este contrato presta mérito ejecutivo...La presente promesa se rige por las normas del Código Civil, Código de Comercio y demás normas concordantes. Las partes para todos los efectos legales establecen como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C., y para constancia firman el presente contrato en dos copias del mismo tenor a los (--) días del mes de -----  
- de -----

EL PROMITENTE VENDEDOR

---

FANEMI S.A.S.  
901.594.401-7

EL PROMITENTE COMPRADOR

---

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.C XXXXXX

NOTARÍA XX DE BOGOTÁ D.C.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA: .....

.....

.....

FECHA: .....

CÓDIGO / ACTO: .....

0125.- COMPRAVENTA.....

.....

CUANTÍA: XX.

(\$.....

OTORGANTES: .....

PARTE VENDEDORA: .....

*FANEMI S.A.S. con nit.901.594.401-7. Representada legalmente por el señor: FABIAN ANDRES CUBILLOS RODRIGUEZ identificado con cedula de ciudadanía número: 1.023.955.862 de Bogotá, con residencia y domicilio en la ciudad de Bogotá D.C.*.....

PARTE COMPRADORA: .....

1. xxxxxxxxxxxxxx, C.C. xxxx de xxxxxxxx

.....

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: XX.....

.....

INMUEBLE: APARTAMENTO XXXXXXXX (XX) Y PARQUEADERO XXXXXX (XX) QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO FANEMI- PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA CUARENTA Y TRES B (43B) NUMERO VEINTIDOS A QUINCE (No- 22ª 15) DE BOGOTÁ, D.C

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: XXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXX

CÉDULA CATASTRAL: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Y xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante mí, se otorgó escritura en los siguientes términos:  
.....

OTORGANTES COMPARECIENTES CON MINUTA ESCRITA: .....  
FANEMI S.A.S. con nit.901.594.401-7. Representada legalmente por el señor: FABIAN ANDRES CUBILLOS RODRIGUEZ identificado con cedula de ciudadanía número: 1.023.955.862 de Bogotá, con residencia y domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. quien se denomina la parte vendedora.....

.....  
Y xxxxxxxxxx varón (mujer), colombiano (a), mayor de edad, domiciliado (a) y residente en esta ciudad e identificado (a) con cédula de ciudadanía número xxxxx de xxxxxx., estado xxxxxx, quien en adelante se denominará LA PARTE COMPRADORA, y declararon que han celebrado el presente Contrato de Compraventa el cual se registrá por las siguientes cláusulas: .....

PRIMERA. - Que LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta a favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y posesión real y material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: APARTAMENTO XXXXXX (XXX) () QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO EBENEZER VI - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA TRANSVERSAL CARRERA 24H No- 18-46/54 SUR DE BOGOTÁ, D.C. Cuya área y linderos fueron tomados del título de adquisición y son los siguientes:

LINDEROS ESPECIALES: .....

.....  
A el inmueble le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria No.XXXXXXXXXXX y la Cédula catastral No- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Y PARQUEADERO No- XXXXXX (XXX) () QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO FANEMI - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA TRANSVERSAL DE BOGOTÁ, D.C. Cuya área y linderos fueron tomados del título de adquisición y son los siguientes:

LINDEROS ESPECIALES: .....

.....  
A el inmueble le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria No.XXXXXXXXXXX y la Cédula catastral No- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CARRERA CUARENTA Y TRES B (43B) NUMERO VEINTIDOS A QUINCE (No- 22ª 15).

LINDEROS GENERALES: *lote de terreno numero quince (15) manzana P urbanización ORTESAL UBICADO EN LA CARRERA CUARENTA Y TRES B (43B) NUMERO VEINTIDOS A QUINCE (22ª-15) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., y los linderos de acuerdo al mismo titulo son los siguientes: -----*

*POR EL NORTE: En veintidós metros cincuenta centímetros (22.50 mts), con el lote número trece (13) de la manzana P, urbanización ORTESAL, casa número veintidós A treinta (22ª-30) de la carrera cuarenta y tres B (43 B), hoy veintidós A veinticinco (22ª-25) de la misma carrera de la nomenclatura urbana reformada. -----*

*POR EL SUR: En veintidós metros cincuenta centímetros (22.50 mts) con el lote número diecisiete (17) de la citada manzana P y Urbanización Ortesal, casa número veintidós A diez (22ª10) de la carrera cuarenta y tres B (43b) de la nomenclatura reformada. -----*

*POR EL ORIENTE: En diez metros (10.00 mts) su frente sobre la carrera cuarenta y tres B (43B) de esta ciudad. -----*

*POR EL OCCIDENTE: En diez metros (10.00 mts) con el lote numero dieciséis (16) Manzana P de la urbanización Ortesal, casa numero veintidós A veinticinco (22ª- 25) de la carrera cuarenta y cuatro (44) de esta ciudad, hoy numero veintidós A dieciséis (22 A- 16) de la misma carrera de la nomenclatura reformada. -----*

*Al inmueble anteriormente mencionado le corresponde la matricula inmobiliaria numero 50C-24976 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. y la cedula catastral numero 22BIS 43B8*

**PARÁGRAFO PRIMERO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EDIFICIO FANEMI - PROPIEDAD HORIZONTAL,** del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública número XXXXXXXXXX (XXXX) Fecha XXXX de XXXXXX otorgada en la Notaria XXXXXXXXXX (XX) de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

Bogotá, D.C. ....  
.....

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la anterior mención de cabida y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. ....  
.....

**PARÁGRAFO TERCERO:** La enajenación del objeto de esta venta, descrito y alinderado, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio privado y exclusivo de cada propietario, conforme al régimen de propiedad horizontal al que está sometido, sino también el derecho de copropiedad en los bienes comunes en los porcentajes o proporciones señalados para el inmueble objeto de esta venta, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y se entregarán de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la ley 675 de 2001 **SEGUNDA. - TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** LA PARTE **VENDEDORA** adquirió los inmuebles por compra a: **JORGE HERNANDO BORRERO RODRIGUEZ Y ELISA ASTRID REYES BOHORQUEZ** mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, identificados con las cedula de ciudadanía números 19.051.402 y 41.714.236 expedidas en Bogotá

respectivamente, de estado civil solteros con unión marital de hecho entre sí. Con escritura pública número 0656 del 4 de mayo del 2023 de la notaría 24 de Bogotá. Registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá. Luego se constituyó la Propiedad Horizontal el día xxx del mes de xxxxx del año xxxxxx mediante escritura pública No- xxxxx de la notaría xxxxx debidamente registrada, ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C donde se otorgó la matrícula inmobiliaria No- xxxxxxxx para el apartamento XXXX Y PARQUEADERO XXXXX objetos de esta venta.....

TERCERA. - PRECIO: Acuerdan como precio total de los mencionados inmuebles La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS MONEDA CORRIENTE (\$xxxxxxx) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga (n) a pagar AL PROMETIENTE VENDEDOR el valor del inmueble así:

a) La cantidad de XXXXXXXXXXXX PESOS (\$ XXXXXX) MONEDA CORRIENTE que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara haber entregado como primera cuota el día de la firma del contrato de compra-venta junto con las cuotas pactadas hasta la presente fecha.

b-) La suma de: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS MONEDA CORRIENTE (\$. xxxxxxxx). que LA PARTE VENDEDORA recibirá mediante el crédito de vivienda otorgado por la entidad xxxxxxxxxxxx a LA PARTE COMPRADORA y que serán consignados en la cuenta xxxxxxxxxxx de xxxxx

PARÁGRAFO SEXTO: De conformidad con las normas aplicables, LA (S) PARTE (S) COMPRADORA (S) declara (n) que los fondos o recursos utilizados para la compra del inmueble que se menciona en este documento, provienen de actividades lícitas.

MANIFESTACIÓN DE LA PARTE VENDEDORA: .....

Bajo la gravedad del juramento manifiesta que el inmueble objeto de esta compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto del Impuesto Predial hasta el año xxxx inclusive, y solicitó por insistencia al señor Notario, se otorgue la escritura con los documentos que acrediten el pago del Impuesto Predial, los cuales presentó para su protocolización.  
.....

.....

MANIFESTACIÓN DE LA PARTE COMPRADORA: .....

Manifiesta que ha verificado que el inmueble objeto del presente contrato de compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto del Impuesto Predial hasta el año inclusive, y conoce que las deudas por concepto de Impuesto

Predial que llegaren a existir, afectan el inmueble que está adquiriendo.....

.....



- b) Que acepta a su entera satisfacción el inmueble conforme a los términos señalados en el presente instrumento.
- c) Que recibirá el inmueble en el lugar del mismo cinco (5) días hábiles después de la fecha en que la entidad bancaria desembolse el dinero correspondiente al saldo valor del inmueble objeto de esta venta en la cuenta del vendedor.
- d) Que conoce y se obliga a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble. ....

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA PREVIAMENTE ELABORADA, REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA. ....

.....

**DECLARACIÓN JURAMENTADA SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1996**

Indagado(a) LA PARTE VENDEDORA sobre su estado civil, manifestó ser: PERSONA JURIDICA y por lo tanto NO se encuentra afectado a vivienda familiar. ....

.....

Indagado(a) LA PARTE COMPRADORA sobre su estado civil, manifestó ser: XXXXXXXXXXXX .

, y el inmueble que adquiere xx se AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR, porque xx reúne los requisitos de ley para afectar a vivienda familiar. ....

El Notario deja constancia de haber dado cumplimiento a las normas legales vigentes en cuanto al impuesto predial de XXXX y Valorización. Para el efecto se protocolizan los comprobantes así: .....

.....

**COMPROBANTES FISCALES**

.....

- 1.- Copia del formulario para declaración sugerida del impuesto predial unificado año gravable xxxx .....

No. ....  
 Autoadhesivo: .....  
 Dirección: .....  
 Matrícula Inmobiliaria: .....  
 Cédula Catastral: .....  
 Contribuyente: .....  
 Autoavalúo: \$ .....  
 Total a pagar: \$ .....  
 Fecha de pago: .....

2.- CONSULTA WEB ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL.

(VUR) .....  
 Número de Matrícula Inmobiliaria: .....  
 Referencia Catastral: .....  
 Cédula Catastral: .....  
 No. Consulta: .....  
 Fecha: HORA EXPEDICIÓN .....

3.-

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C., INSTITUTO DE DESARROLLO  
 URI: .....  
 PIN DE SEGURIDAD: .....

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL. ....

Dirección del Predio: .....  
 Matrícula Inmobiliaria: .....  
 Cédula Catastral: .....  
 CHIP: .....

Fecha de Expedición: ..... Fecha  
 de emisión: ..... VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES a la fecha  
 el predio no presenta deudas por concepto de Valorización.  
 .....

Consecutivo

No.....

.4.-ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS No-XXXXXXXXXX

FECHA XX-XX-XXXX

5.- CURADURÍA URBANA 3 DE BOGOTÁ

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No- 11001-3-23-2220

FECHA DE RADICACIÓN 14 DE JULIO DEL 2023

No- DE RADICACIÓN 11001-3-23-1253

FECHA DE EJECUTORIA 1 DE DICIEMBRE DEL 2023

FECHA DE EXPEDICIÓN 29 DE NOVIEMBRE DEL 2023

.....  
LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: .....

.....  
1.- Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación, dirección, descripción, cabida, linderos y matrícula inmobiliaria del inmueble y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. .... 2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes las aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asumen la responsabilidad por cualquier inexactitud..... 3.- Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.

4.- Se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría para el otorgamiento de esta escritura. ....

5.- La parte Compradora, verificó que la parte vendedora, es realmente la titular del derecho de dominio, posesión real y material del inmueble que se transfiere, pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte vendedora y documentación pertinente tales como Copias de escrituras y Certificado de Tradición y Libertad, etc. y demás prudentes indagaciones conducentes para ello.....

6.- Sólo solicitarán correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley. ....

**POLÍTICA DE PRIVACIDAD:** Los otorgantes, expresamente declaran que NO autorizan la divulgación, ni comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaría XX de Bogotá, D.C., ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, ni su dirección electrónica ni física, ni teléfonos, salvo lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por intermedio de apoderado soliciten por escrito, conforme a la Ley.

**ADVERTENCIAS:** .....

1.- El Notario advierte a los usuarios que el sello con la trama impresa que se coloca en el espacio/área de la firma de los otorgantes y del Notario en esta escritura pública, se utiliza únicamente para darle mayor seguridad a las firmas de estos. En ningún caso pretende alterar o modificar las firmas, huellas o contenido del presente instrumento público..... 2.- El Notario, previo al otorgamiento de la escritura, informó a los otorgantes la opción de tramitar por ellos directamente, el estado de cuenta para transferencia de dominio de inmuebles, ante la Secretaría de Hacienda. ....

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN**

**LEÍDO, APROBADO TOTALMENTE SIN OBJECIÓN ALGUNA Y FIRMADO**

por los otorgantes éste instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones, se les hicieron las advertencias de Ley y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir este acto escriturario en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. El Notario lo autoriza y da fe de ello. ....

Instrumento elaborado papel notarial números:

Derechos Notariales	\$
Rete fuente	\$
Fondo Nal de Notariado	\$
Supernotariado	\$

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA NÚMERO:  
DE FECHA:  
OTORGADA EN LA NOTARÍA XXXXX (XX) DE BOGOTÁ, D.C.....

FANEMI S.A.S.  
NIT.  
DIRECCIÓN  
TELÉFONO  
EMAIL  
ESTADO CIVIL  
ACTIVIDAD ECONÓMICA  
RESOLUCIÓN 033/44/2007 DE LA UIAF

EL COMPRADOR  
C.C.  
DIRECCIÓN

TELÉFONO

EMAIL

ESTADO CIVIL

ACTIVIDAD ECONÓMICA

RESOLUCIÓN

033/44/2007

DE LA

UIAF

FORMATO DE CALIFICACIÓN ART 8 PAR 4 LEY 1579/2012				
MATRICULA INMOBILIARIA			CÓDIGO CATASTRAL	
EDIFICIO EBENEZER IV		DEPARTAMENTO		CIUDAD
		CUNDINAMARCA		BOGOTÁ, D.C.
URBAN O	x	NOMBRE: APARTAMENTO XXXXXXXXXXXX (XXX) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO FANEMI- PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 43B No- 22ª- 15 DE BOGOTÁ, D.C		
RURAL				

DOCUMENTO				
CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
Escritura Pública			Notaría XX	Bogotá D.C.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$ XXXXXXXXXXX

--	--	--

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO/ NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
1. FANEMI S.A.S. NIT: 901594401-7
1. EL COMPRADOR

\_\_\_\_\_ FIRMA DEL FUNCIONARIO



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

65

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

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

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: \_\_\_\_\_ EDIFICIO FANEMI ✓  
 ESTRATO: \_\_\_\_\_ 4 \_\_\_\_\_ No. de unidades de vivienda: \_\_\_\_\_ 20 ✓  
 DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_ CARRERA 24H No- 18-46/54 SUR  
 CONSTRUCTORA: \_\_\_\_\_ EBENEZER PROYECTOS INMOBILIARIOS SAS ✓  
 FECHA (dd-mm-aa): \_\_\_\_\_ 5/04/2024 \_\_\_\_\_

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:  
ZAPATAS Y VIGAS DE AMARRE

**2.2. PILOTES**

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

PORTICOS EN CONCRETO DMO

**2.4. MAMPOSTERÍA**

**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA**

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

FACHADA PRINCIPAL

**2.4.2. BLOQUE**

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

CERRRAMIENTO Y DIVISIONES ENTRE APARTAMENTOS

**2.4.3. OTRAS DIVISIONES**

SI

NO

Tipo de división y localización:

ECOBLOCK

**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:

DENTRO DE LOS APARTAMENTOS SERAN PAÑETADOS Y ESTUCADOS EN EL CASO DE BLOQUE Y ESTUCADOS EN EL C.

**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:  
LADRILLO HELIOS FORMATO TRADICIONAL

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:  
PINTURA EPOXICA SOBRE AUTO NIVELENTE

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:  
MANTO, MORTERO Y PINTURA EPOXICA

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

ENCHAPADAS EN CERAMICA

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

BLOQUE TRADICIONAL DE PERFORACION HORIZONTAL

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

COMUNAL 6000 LTS

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR

SI  NO

3.2. VIDEO CAMARAS

SI  NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI  NO

3.4. PARQUE INFANTIL

SI  NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI  NO

3.6. GIMNASIO

SI  NO

3.7. SAUNA

SI  NO

3.8. TURCOS

SI  NO

3.9. PISCINA

SI  NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI  NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI  NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI  NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI  NO

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**

**4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET

SI  NO

Características y materiales a utilizar:  
MDF PINTADOS

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

MDF PINTADOS

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

LAMINA COLD ROLLED

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

PISO LAMINADO

4.2.2. HALL'S

PISO LAMINADO

4.2.3. HABITACIONES

PISO LAMINADO

4.2.4. COCINAS

CERAMICA TF 4

4.2.5. PATIOS

CERAMICA TF 4

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

ESTUCO Y PINTURA TIPO 2

4.3.2. HABITACIONES

ESTUCO Y PINTURA TIPO 2

4.3.3. COCINAS

SALPICADERO EN CERAMICA Y EL RESTO ESTUCO Y PINTURA

4.3.4. PATIOS

ESTUCO Y PINTURA TIPO 2

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

CHALLENGER 2 PUESTOS

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

MELAMINA

4.4.4. MESÓN

SI

NO

GRANITO JASPEL

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

COLGADO PVC

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

DE 45 CMS EN MELAMINA Y CERAMICA

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

CERAMICA TF4

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

CERAMICA TF3

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



69

	CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	<b>ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO</b>	11001-3-23-1253	2
Acto Administrativo No.	11001-3-23-2220	FECHA DE RADICACIÓN	
		14-Jul-2023	
		FECHA DE RDF	
		14-Jul-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN	29 NOV 2023	FECHA DE EJECUTORIA	01 JUL 2023
		CATEGORÍA: III	

**7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES**

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	0002332005108	10-nov-23	738.42	\$26.228.000
Cargas Urbanísticas	00023990009923	03-nov-23	11.25	\$12.150.000

**OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

- 1 Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- 2 Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 3 Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 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.
- 4 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.
- 5 Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalen las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
- 6 Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- 7 Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que 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.
- 8 Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en 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.
- 9 Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así 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.
- 10 Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- 11 Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- 12 Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- 13 Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- 14 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.
- 15 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.
- 16 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.
- 17 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.
- 18 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).
- 19 Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 263 de 2023).
- 20 Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- 21 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).
- 22 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.
- 23 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).
- 24 En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 16264 de 2014 expedida por el IDU.
- 25 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).
- 26 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).
- 27 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 construyen 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 2080 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- 28 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.
- 29 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 5543 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- 30 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.
- 31 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.