



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

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

REGISTRO DEL HABITAT  
 RESPONDER C/PAREL VR.  
 2024-02-01 09:07:35  
 35+1 CD  
 RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES  
 SUBD. PREV. SEGUIMIENTO  
 CON ULTIMACION ENTRADA  
 HERUNAL AMERICAN SAS  
 FOLIOS  
 2024-3611

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>HERUNAL AMERICAN S.A.S.</b>		2. Identificación Número <b>901.485.839-1</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>Cármén Cecilia Herrera Becerra</b>		4. Identificación del representante legal <b>51.918.134</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2023081</b>
6. Dirección <b>Hc Fontanar conj Guayacan Ca 28 - Chía (Cundinamarca)</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>herunal2021@gmail.com / glorita2504@gmail.com</b>	
		8. Teléfono <b>3182710073</b>	

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>EDIFICIO HA GRECO</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ÚNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>8 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>KR 66 A # 45 - 18</b>		13. Localidad - UPZ <b>Teusaquillo - UPZ 104 PARQUE SIMON BOLIVAR-CAN</b>	
14. Estrato <b>4</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>14</b>	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria <b>11001-3-22-0741</b>		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria <b>07-Apr-2022</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>250.00</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>951.27</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>951.27</b>		23. Oficio del aval, con Radicación <b>N° N/A</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>0%</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0055DXFT</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-22147</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>100% \$ 1.446.000.000</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>31-Mar-2024</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número <b>1079</b>	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Fecha <b>10-Oct-2023</b>	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Notaría <b>4</b>	
Entidad Fiduciaria <b>N/A</b>		Escritura o Contrato número	
31. Tiene Fiducia de administración recursos?		Fecha	
<b>NO</b>		Vigencia	
Entidad Fiduciaria		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 adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- 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.
- Coayuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020240011</b>	<b>FECHA</b> <b>01 FEB 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>22 FEB 2024</b> 	
<b>HERUNAL AMERICAN S.A.S.</b> <b>R.L. Cármén Cecilia Herrera Becerra</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:

### IMPORTANTE:

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



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

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





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

Certificado generado con el Pin No: 231227145187130138

Nro Matrícula: 50C-22147

Pagina 1 TURNO: 2023-853390

Impreso el 27 de Diciembre de 2023 a las 11:27:46 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-04-1972 RADICACIÓN: 1972-007963 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 08-04-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0055DXFTCOD CATASTRAL ANT: R/45-54-B 3

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CON CABIDA DE 390.62 VARAS CUADRADOS Y LINDA: NORTE EN 25 METROS CON EL LOTE 9 MANZANA V DE LA URBANIZACION EL SALITRE. SUR EN 25 METROS CON EL LOTE 1 DE LA MISMA MANZANA. ORIENTE EN 10 METROS CON EL LOTE 10 DE LA MISMA BENEFICENCIA. OCCIDENTE EN 10 METROS CON LA CARRERA 55. CABIDA 250 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: METROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

050-0006154QUE : BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA ADQUIRIO JUNTO CON MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HICIERA A LOS ESTABLECIMIENTOS QUE ADMINISTRA DENOMINADOS HOSPITAL DE SAN JUAN DE DIOS, ASILO DE SAN JOSE PARA NIOS DESAMPARADOS Y HOSPICIO DE BOGOTA, EN LA SUCESION DE JOSE JOAQUIN VARGAS ESCOBAR, SEGUN ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION #1055 DE 25 DE JUNIO DE 1.937 NOTARIA 3A. DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 66A 45 18 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 55 45-18

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DETERMINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-08-1966 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3238 del 10-08-1966 NOTARIA 7A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LA BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA

A: LOPEZ ALZATE LIBARDO

CC# 16614 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-01-1968 Radicación: 0

Doc: DECLARACIONES SN del 17-01-1968 JUZ. 5 C.M. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 231227145187130138**

**Nro Matrícula: 50C-22147**

Pagina 2 TURNO: 2023-853390

Impreso el 27 de Diciembre de 2023 a las 11:27:46 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUC.

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

**A: LOPEZ ALZATE LIBARDO** CC# 16614 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 09-09-1968 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3641 del 30-08-1968 NOTARIA 7A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$45,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: AREVALO DE LOPEZ VILMA

CC# 20136299 X

DE: LOPEZ ALZATE LIBARDO

CC# 16614 X

**A: COOPERATIVA INTEGRAL DE EMPLEADOS**



La guarda de la fe pública

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 15-09-1977 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4180 del 18-08-1977 NOTARIA 7A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$45,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: COOPERATIVA DE EMPLEADOS

**A: AREVALO DE LOPEZ VILMA**

CC# 20136299

**A: LOPEZ ALZATE LIBARDO**

CC# 16614

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 12-11-1986 Radicación: 1986-146441

Doc: ESCRITURA 4793 del 04-07-1986 NOTARIA 27 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,700,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LOPEZ ALZATE LIBARDO

CC# 16614

**A: HERRERA CASIANO TOBIAS**

CC# 2864703 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 02-01-2003 Radicación: 2003-35

Doc: ESCRITURA 5443 del 04-12-2002 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$95,097,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: HERRERA CASIANO TOBIAS

CC# 2864703

**A: HERRERA BECERRA CARMEN CECILIA**

CC# 51918134 X

**A: HERRERA BECERRA LUZ MARINA**

CC# 51811890 X



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

Certificado generado con el Pin No: 231227145187130138

Nro Matrícula: 50C-22147

Pagina 3 TURNO: 2023-853390

Impreso el 27 de Diciembre de 2023 a las 11:27:46 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-01-2003 Radicación: 2003-35

Doc: ESCRITURA 5443 del 04-12-2002 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO

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

DE: HERRERA BECERRA CARMEN CECILIA

CC# 51918134 X

DE: HERRERA BECERRA LUZ MARINA

CC# 51811890 X

A: HERRERA CASIANO TOBIAS

CC# 2864703



ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-06-2005 Radicación: 2005-140

Doc: OFICIO 14446 del 14-06-2005 SECRETARIA DISTRITAL DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA RESOLUCION 212 DE 24-04-2005

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-03-2012 Radicación: 2012-22930

Doc: RESOLUCION 1486 del 05-12-2011 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA "...ART 81 LEY 388 DE 1997 ART 44 Y 62 DE C.C.A. ART 8 DECRETO DISTRITAL 20 DE 2011.."

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL-ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-11-2020 Radicación: 2020-64965

Doc: ESCRITURA 3861 del 09-11-2020 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES USUFRUCTO

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

A: HERRERA CASIANO TOBIAS

CC# 2864703

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-10-2021 Radicación: 2021-85714

Doc: OFICIO 2021-87438 del 05-10-2021 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA PLUSVALIA

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

DE: SECRETARIA DE PLANEACION



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

**Certificado generado con el Pin No: 231227145187130138**

**Nro Matrícula: 50C-22147**

Pagina 4 TURNO: 2023-853390

Impreso el 27 de Diciembre de 2023 a las 11:27:46 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-100391

Doc: ESCRITURA 3737 del 03-11-2021 NOTARIA TREINTA Y NUEVE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$751,280,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: HERRERA BECERRA CARMEN CECILIA

CC# 51918134

DE: HERRERA BECERRA LUZ MARINA

CC# 51811890

A: HERUNAL AMERICAN S.A.S

NIT# 9014858391 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 24-05-2022 Radicación: 2022-45742

Doc: OFICIO EE29448 del 24-05-2022 CATASTRO DISTRICTAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DEL EFECTO

PLUSVALIA REF. # SIIC 2022-307446 Y CORDIS 2022 ER15312

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

DE: CATASTRO DISTRICTAL - UNIDAD ADMON

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 23-11-2023 Radicación: 2023-96987

Doc: ESCRITURA 1079 del 10-10-2023 NOTARIA CUARENTA Y SEIS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO HA GRECO PH

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

DE: HERUNAL AMERICAN S.A.S

NIT# 9014858391 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\***

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

- 14 -> 2199415GARAJE 1
- 14 -> 2199416GARAJE 2
- 14 -> 2199417GARAJE 3
- 14 -> 2199418GARAJE 4
- 14 -> 2199419GARAJE 5
- 14 -> 2199420GARAJE 6
- 14 -> 2199421GARAJE 7





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

**Certificado generado con el Pin No: 231227145187130138**

**Nro Matrícula: 50C-22147**

Pagina 6 TURNO: 2023-853390

Impreso el 27 de Diciembre de 2023 a las 11:27:46 AM

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

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

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-853390

FECHA: 27-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL



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

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA: VEINTISIETE (27) DE FEBRERO DE  
DOS MIL VEINTICUATRO (2024) -----  
OTORGADA EN LA NOTARIA XXXXXXXXXX (XX)  
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.-----  
HOJA DE CALIFICACION  
DATOS DE LA ESCRITURA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: \_\_\_\_\_  
CODIGO(S): 735 COMPRAVENTA \_\_\_\_\_  
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: SI ( ) NO (X) \_\_\_\_\_  
CUANTIA DEL (DE LOS) ACTO (S): \_\_\_\_\_  
VALOR DE LA VENTA: \$XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE.  
UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO: (X) RURAL ( ) \_\_\_\_\_  
APARTAMENTO NÚMERO XXXXXXXXX (XXX) y GARAJE XXXX (XX) DEL  
PROYECTO "EDIFICIO HA GRECO", DISTINGUIDO CON LA NOMENCLATURA  
URBANA NÚMERO 45-18 de la Carrera 66 A -----  
MATRICULA INMOBILIARIA APTO: XXX-XXXXX -----  
MATRICULA INMOBILIARIA GARAJE: XXX-XXXXX -----  
CEDULA CATASTRAL: XXX XXX XXX-----  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: -----  
VENDEDOR (A) (ES): -----  
CÁRMEN CECILIA HERRERA BECERRA  
C.C. No. 51.918.134 exp. en Bogotá D.C.  
*REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA*  
HERUNAL AMERICAN S.A.S.  
NIT.: 901.485.839-1  
COMPRADOR (A) (ES): -----  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----  
C.C. N° XXXXXXXXXXXX EXPEDIDA EN XXXXXXXXX -----  
En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República  
de Colombia, en la Notaria SESENTA Y SIETE (67) del Circulo de Bogotá, D.C., cuyo  
Notario es el Doctor ALAIN DUPORT JARAMILLO, se otorga la escritura pública que  
se consigna en los siguientes términos: -----  
COMPARECIERON -----

Primera.- Objeto: LA PROMITENTE VENDEDORA, CÁRMEN CECILIA HERRERA  
BECERRA, identificada con cédula de ciudadanía número 51.918.134 expedida en  
Bogotá D.C., ciudadana Colombiana, residente en Chía (C/marca), quien obra en  
calidad de Representante Legal Principal de la sociedad HERUNAL AMERICAN S.A.S.,  
identificada con NIT 901.485.839-1, legalmente constituida mediante Documento  
Privado de Asamblea de Accionistas de fecha seis (06) de mayo del año dos mil  
veintiuno (2021), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, el dieciocho (18) de  
Mayo de dos mil veintiuno (2021), bajo el número 02706331 del Libro XI, y matrícula  
mercantil número 03378413 sociedad con domicilio principal en la Chía (C/marca),  
con amplias facultades, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y  
representación legal de la misma, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá,  
que se protocoliza con el presente documento público, quien para todos los efectos  
del presente contrato se denominará la PARTE VENDEDORA, de una parte, y por  
otra parte XXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXX, mayores de edad, vecinos de esta  
ciudad, identificado con las cédulas de ciudadanía números XXXXXXXX expedida en

XXXXX y XXXXXXXX expedida en XXXXX, de estado civil XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quien (es) obra (n) en nombre propio y para todos los efectos se denominan la PARTE COMPRADORA, y manifestaron:

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

APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXXXXX (XXX) y GARAJE XXX (XX)-----

Con la siguiente nomenclatura: Carrera 66 A # 45 - 18, APTO XXX y GARAJE XX ----

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

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

Esta área de se descompone así: -----

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: Setenta y Ocho punto treinta y ocho metros cuadrados (78.38m2).-----

COEFICIENTE APARTAMENTO XX de copropiedad sobre los bienes comunes de la edificación: Uno punto ocho mil novecientos diecinueve por ciento (1.8919%) -----

COEFICIENTE GARAJE XX de copropiedad sobre los bienes comunes de la edificación: Doce punto siete mil novecientos veinticuatro por ciento (12.7924%)----

LINDEROS APARTAMENTO XXX: Apartamento de un (1) nivel, localizado en el XXXXX piso de la edificación. Tiene su acceso por el número Cuarenta y Cinco Dieciocho (45-18) de la Carrera Sesenta y Seis A (KR 66 A) de la ciudad de Bogotá. Siendo sus linderos los siguientes: -----

**POR EL NORTE:** Iniciando desde el punto cinco (5) hasta el punto seis (6) con longitud en línea recta de cinco punto veintinueve metros (5.29 m) pared al medio con el lote número tres (3) de la manzana U. -----

**POR EL ORIENTE:** Siguiendo desde el punto seis (6) hasta el punto siete (7) con longitudes consecutivas en línea quebrada de tres punto veintiún metros (3.21 m)+uno punto veinte metros (1.20 m)+uno punto treinta y cinco metros (1.35 m)+cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 m)+cero punto treinta y cinco metros (0.35 m)+cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 m)+cuatro punto treinta y cuatro metros (4.34 m) puerta ventana, paredes, columna y ventanas al medio con vacío sobre patio o aislamiento posterior de la misma edificación. -----

**POR EL SUR:** Siguiendo desde el punto tres (3) hasta el punto cuatro (4) con longitudes consecutivas en línea quebrada de uno punto cero cero metros (1.00 m)+cero punto veintitrés metros (0.23 m)+uno punto ochenta y dos metros (1.82 m)+cero punto noventa y dos metros (0.92 m)+cero punto treinta y nueve metros (0.39 m)+cero punto noventa y dos metros (0.92 m)+dos punto doce metros (2.12 m)+cero punto veintitrés metros (0.23 m)+cero punto ochenta metros (0.80 m)+cero punto veintitrés metros (0.23 m)+uno punto treinta y ocho metros (1.38 m) paredes y columnas al medio con el lote número uno (1) de la misma manzana y urbanización. -----

**POR EL OCCIDENTE:** Cerrando desde el punto cuatro (4) hasta el punto uno (1) con longitudes consecutivas en línea quebrada de seis punto veintisiete metros (6.27 m)+uno punto veinte metros (1.20 m)+dos punto noventa y ocho metros (2.98 m) paredes, ventanas y puerta ventana al medio con vacío sobre antejardín de la Carrera Sesenta y Seis A (KR 66 A) y con balcón común de uso exclusivo del mismo Apartamento XXXXXXXX XXXX (XXX). -----

**NADIR:** Con placa de concreto al medio con el área de parqueaderos del XXXXX (XXX). -----

**CENIT:** Con placa de concreto al medio con el Apartamento XXXXXXXX XXX (XXX). -----

**DEPENDENCIAS:** El Apartamento XXXXXXXX XXXX (XXX) consta de sala, comedor, tres (3) alcobas, una (1) cocina, dos (2) baños y una (1) zona de lavado de ropa. Al

Apartamento XXXXXXXXXX XXX (XXX) se le asigna un balcón ubicado en el mismo piso como área común de uso exclusivo. -----

**LINDEROS GARAJE XXX (X):** Garaje sencillo, localizado en el XXXXX piso de la edificación. Tiene su acceso por el número Cuarenta y Cinco Dieciocho (45-18) de la Carrera Sesenta y Seis A (KR 66 A) de la ciudad de Bogotá. Cuenta con un área privada total de diez punto cero siete metros cuadrados (10.07 m<sup>2</sup>), de los cuales tres punto sesenta y dos metros cuadrados (3.62 m<sup>2</sup>) son cubiertos y seis punto cuarenta y cinco metros cuadrados (6.45 m<sup>2</sup>) son libres, siendo sus linderos los siguientes: -----

**POR EL NORTE**, iniciando desde el punto uno (1) hasta el punto dos (2) con longitud en línea recta de cuatro punto cincuenta metros (4.50 m) pared y columna al medio con el lote número tres (3) de la manzana U. -----

**POR EL ORIENTE**, siguiendo desde el punto dos (2) hasta el punto tres (3) con longitud en línea recta de dos punto veinticuatro metros (2.24 m) pared al medio con propiedades de la Beneficencia de Cundinamarca. -----

**POR EL SUR**, siguiendo desde el punto tres (3) hasta el punto cuatro (4) con longitud en línea recta de cuatro punto cincuenta metros (4.50 m) con el Garaje XXX (X) de la misma edificación. -----

**POR EL OCCIDENTE**, cerrando desde el punto cuatro (4) hasta el punto uno (1) con longitud en línea recta de dos punto veinticuatro metros (2.24 m) con zona de circulación y maniobra vehicular de la misma edificación. -----

**NADIR**, con placa de concreto al medio con el sótano de la misma edificación. -----

**CENIT**, parte con placa de concreto al medio con el segundo piso de la misma edificación y parte con el espacio infinito. -----

**ALTURA LIBRE:** Dos punto sesenta y un metros (2.61 m). -----

“EDIFICIO HA GRECO”, FUE SOMETIDÓ AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL SETENTA Y NUEVE (1.079) DE FECHA DIEZ (10) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023). OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y SEIS (46) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C, debidamente inscritas en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**SEGUNDA.- Tradición:** La propietaria adquirió el inmueble donde se construyó el “EDIFICIO HA GRECO”, Propiedad Horizontal así: 1) Mediante compraventa hecha a LUZ MARINA HERRERA BECERRA, identificada con cédula de ciudadanía número 51.811.890, y CÁRMEN CECILIA HERRERA BECERRA, identificada con cédula de ciudadanía número 51.918.134, debidamente registrado al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-22147 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, chip AAA0055DXFT otorgada en la Notaría Treinta y Nueve (39) del Círculo de Bogotá D.C. -----

Una casa de habitación de dos (2) plantas que consta de las siguientes dependencias: Salón de estudio, sala comedor, cocina, cuarto de para el servicio, un baño, garaje cubierto y dos patios y en la segunda planta cuatro (4) alcobas, dos (2) baños y corredor, incluyendo los servicios de agua, luz, alcantarillado y teléfono, junto con el lote de terreno dentro del cual se encuentra construida, lote marcado con el número dos (2) de la manzana u del plano de lote de la urbanización EL SALITRE de esta ciudad de Bogotá D.C. el cual tiene una cabida superficial aproximada de trescientos noventa varas cuadradas con sesenta y dos centésimas de vara cuadrada (390.62 V<sup>2</sup>) equivalentes a doscientos cincuenta metros cuadrados (250.00 m<sup>2</sup>) y se encuentra distinguida en la nomenclatura urbana de esta ciudad de Bogotá D.C. con el número cuarenta y cinco dieciocho (45-18) de la carrera cincuenta y cinco (Cra. 55) con el registro catastral número 45 54B 3 y todo el inmueble lote y casas se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos y medidas: -----

**POR EL NORTE:** En extensión de veinticinco metros (25.00 mts) con el lote número tres (3) de la manzana U. -----

**POR EL SUR:** En extensión de veinticinco metros (25.00 mts) con el lote número uno (1) de la misma manzana y urbanización. -----

**POR EL ORIENTE:** En extensión de diez metros (10.00 mts) con propiedades de la misma beneficencia. -----

**POR EL OCCIDENTE:** En de diez metros (10.00 mts) con la carrera cincuenta y cinco (Cra 55). -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-22147, y la cédula catastral número 45 54B 3. -----

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

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

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

**CUARTO.** - Que LA PARTE VENDEDORA adquirió inicialmente mediante escritura pública número TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE (3737) de fecha tres (03) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Treinta y Nueve (39) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria 50C-22147. Y POSTERIORMENTE PROTOCOLIZÓ EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, TAL COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL SETENTA Y NUEVE (1079) DE FECHA DIEZ (10) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023). OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y SEIS (46) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C, CORRESPONDIENDE AL INMUEBLE OBJETO DE ESTA VENTA EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 50C-22147.

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

del inmueble, se tendrá que otorgar como máximo dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha pactada inicialmente.

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

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

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

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

**DÉCIMA.** - LA PARTE VENDEDORA igualmente, entrega a paz y salvo lo que es objeto de la venta por concepto de servicios públicos definitivos de agua y alcantarillado, energía eléctrica y gas natural conforme a lo preceptuado en el *Artículo 10 ley 66 de 1968*. -----

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

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

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

**DÉCIMA SEGUNDA:** Este apartamento se vende con el permiso de ventas No. [REDACTED] expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, con Licencia de Construcción Acto Administrativo No. 11001-3-22-0741, otorgada al proyecto, con fecha de ejecutoria siete (07) de Abril de 2022 de la Curaduría Urbana No. 3. -----

**DÉCIMA TERCERA:** La radicación de documentos se efectúa ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de La Secretaria del Hábitat, así como el constructor, quien se encuentra sometido al control de esta. Radicación de documentos No. [REDACTED] y se otorgó con fecha [REDACTED], de conformidad con el *Artículo 185 del Decreto 019 de 2012*, el *Decreto reglamentario 2180 de 2006* y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten. Cuenta con Acto Administrativo No. 11001-3-22-0741, de fecha ejecutoría 07 de Abril de 2022 de la Curaduría Urbana No. 3. -----

**HASTA AQUÍ LA MINUTA**

**INDAGACION LEY 258 DE 1996**

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

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

**CONSTANCIAS NOTARIALES:** (Artículo 9º Decreto Ley 960 de 1.970)  
El Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. (ARTS. 35 y 102 del decreto Ley 960 de 1.970): Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tiene (n) de leer la totalidad de su texto. En consecuencia, el (la) notario (a) no asume responsabilidad alguna por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario (a). En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervienen en la inicial y sufragada por los mismos -----

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

**COMPROBANTES FISCALES**

1-FORMULARIO PARA DECLARACION SUGERIDA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2024. APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXXXXXXXXX (XXXX)  
FORMULARIO Nº.  
DIRECCION: Carrera 66 A # 45 - 18, APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXXXXXXXXX

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-22147  
CONTRIBUYENTE:  
AVALUO: \$  
RECIBIDO CON PAGO EL  
CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL N°  
DE FECHA DE 2024.

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

#### PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION

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

#### RETENCIÓN EN LA FUENTE

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

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

#### IMPUESTO DE IVA

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

#### NOTAS DE ADVERTENCIA

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

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

#### OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

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

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

ESTA HOJA HACE PARTE DEL ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA: \_\_\_\_\_ DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024). -  
OTORGADA EN LA NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ,  
D.C.-----

ESCRITURACIÓN	
RECIBIDÓ _____	RADICÓ _____
DIGITÓ _____	Vo.Bo. _____
IDENTIFICÓ _____	HUELLAS/FOTO P.C. _____
LIQUIDÓ 1 _____	LIQUIDÓ 2 _____
REV/LEGAL _____	CERRÓ _____
ORGANIZÓ _____	

  

Derechos notariales	\$
Superintendencia de Notariado y Registro	\$
Cuenta especial para el Notario	\$
<b>Total</b>	<b>\$</b>

*El Promitente Vendedor,*

---

**CÁRMEN CECILIA HERRERA BECERRA**  
**C.C. No. 51.918.134 exp. en Btá**  
**REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA**  
**HERUNAL AMERICAN SAS**  
**NIT.: 901.485.839-1**  
**Dirección de Notificación: HC FONTANAR CONJ GUAYACAN CA 28**  
**Chía (C/marca)**

ESTA HOJA HACE PARTE DEL ESCRITURA PÚBLICA  
NÚMERO:  
DE FECHA: VEINTISIETE (27) DE FEBRERO DE DOS  
MIL VEINTICUATRO (2024). -OTORGADA EN LA  
NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) DEL CIRCULO DE  
BOGOTÁ, D.C-----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. #

TEL. #

ESTADO CIVIL:

DIRECCIÓN:

PROFESIÓN:

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

ELABORO, - XXXX

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA INMUEBLE PROPIEDAD HORIZONTAL

Entre nosotros, LA PROMITENTE VENDEDORA, CÁRMEN CECILIA HERRERA BECERRA, identificada con cédula de ciudadanía número 51.918.134 expedida en Bogotá D.C., ciudadana Colombiana, residente en Chía (C/marca), quien obra en calidad de Representante Legal Principal de la sociedad HERUNAL AMERICAN S.A.S., identificada con NIT 901.485.839-1, legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas de fecha seis (06) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, el dieciocho (18) de Mayo de dos mil veintiuno (2021), bajo el número 02706331 del Libro XI, y matrícula mercantil número 03378413 sociedad con domicilio principal en la Chía (C/marca), con amplias facultades, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal de la misma, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con el presente documento público, quien en este contrato se denominará LA PROMITENTE VENDEDORA, por una parte y [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED], expedida en [REDACTED], de estado civil [REDACTED], quien en adelante se denominará EL PROMITENTE COMPRADOR, han celebrado un contrato de compraventa que contiene las siguientes cláusulas.

**Primera.- Objeto:** LA PROMITENTE VENDEDORA, CÁRMEN CECILIA HERRERA BECERRA, identificada con cédula de ciudadanía número 51.918.134 expedida en Bogotá D.C., ciudadana Colombiana, residente en Chía (C/marca), quien obra en calidad de Representante Legal Principal de la sociedad HERUNAL AMERICAN S.A.S., identificada con NIT 901.485.839-1, legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas de fecha seis (06) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, el dieciocho (18) de Mayo de dos mil veintiuno (2021), bajo el número 02706331 del Libro XI, y matrícula mercantil número 03378413 sociedad con domicilio principal en la Chía (C/marca), con amplias facultades, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal de la misma, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con el presente documento público, quien en este contrato se denominará LA PROMITENTE VENDEDORA, por una parte y [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED], expedida en [REDACTED], de estado civil [REDACTED], quien en adelante se denominará EL PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a comprar lo siguiente: El apartamento [REDACTED] y garaje [REDACTED], que forma parte del proyecto EDIFICIO HA GRECO, la copropiedad fue sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de las formalidades legales, cuyo reglamento de copropiedad, resolución aprobatoria del mismo y demás documentos fueron protocolizados mediante Escritura Pública número MIL SETENTA Y NUEVE (1079) de fecha diez (10) de Octubre de Dos Mil Veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Cuarenta y Seis (46) del Círculo de Bogotá D.C. ubicado en la dirección [REDACTED], barrio [REDACTED], identificados con matrículas inmobiliarias números [REDACTED] de la oficina de registro de instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. y cédulas catastrales



[redacted] ( [redacted] ) hasta el punto [redacted] ( [redacted] ) con longitud en línea recta de [redacted] ( [redacted] ) pared y columna al medio con el lote número [redacted] ( [redacted] ) de la manzana U. ----- **POR EL ORIENTE:** Siguiendo desde el punto [redacted] ( [redacted] ) hasta el punto [redacted] ( [redacted] ) con longitud en línea recta de [redacted] ( [redacted] ) pared al medio con propiedades de la Beneficencia de Cundinamarca. ----- **POR EL SUR:** Siguiendo desde el punto [redacted] ( [redacted] ) hasta el punto [redacted] ( [redacted] ) con longitud en línea recta de [redacted] ( [redacted] ) con el Garaje [redacted] ( [redacted] ) de la misma edificación. -----  
 ---- **POR EL OCCIDENTE:** Cerrando desde el punto [redacted] ( [redacted] ) hasta el punto [redacted] ( [redacted] ) con longitud en línea recta de [redacted] ( [redacted] ) con zona de circulación y maniobra vehicular de la misma edificación. -----  
 -----**NADIR:** Con placa de concreto al medio con el sótano de la misma edificación. -----  
**CENIT:** Parte con placa de concreto al medio con el segundo piso de la misma edificación y parte con el espacio infinito. -----  
 ----- **ALTURA LIBRE:** [redacted] ( [redacted] ). -----  
 -----

**Segunda.- Tradición:** El propietario adquirió el inmueble donde se construyó el proyecto denominado "EDIFICIO HA GRECO", Propiedad horizontal así: 1) Mediante compraventa hecha a CARMEN CECILIA HERRERA BECERRA, identificada con cédula de ciudadanía número 51.918.134, y LUZ MARINA HERRERA BECERRA, identificada con cédula de ciudadanía número 51.811.890, debidamente registrado al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-22147 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, chip AAA0055DXFT, otorgada en la Notaría Treinta y Nueve (39) del Círculo de Bogotá D.C. -----

Una casa de habitación de dos (2) plantas que consta de las siguientes dependencias: Salón de estudio, sal comedor, cocina, cuarto para el servicio, un baño, garaje cubierto y dos patios y en la segunda planta cuatro (4) alcobas, dos (2) baños y corredor, incluyendo los servicios de agua, luz, alcantarillado y teléfono, junto con el lote de terreno dentro del cual se encuentra construida, lote marcado con el número dos (2) de la manzana U del plano de lote de la urbanización EL SALITRE de esta ciudad de Bogotá D.C., el cual tiene una cabida superficial aproximada de trescientos noventa varas cuadradas con sesenta y dos centésimas de vara cuadrada (390.62 V2) equivalentes a doscientos cincuenta metros cuadrados (250.00 m2) y se encuentra distinguida en la nomenclatura urbana de esta ciudad de Bogotá D.C. con el número cuarenta y cinco dieciocho (45-18) de la carrera cincuenta y cinco (Cra 55) con el registro catastral número 45 54B 3 y todo el inmueble lote y casa se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos y medidas: -----

**POR EL NORTE:** En extensión de veinticinco metros (25.00 mts) con el lote número tres (3) de la manzana U. -----  
 ----- **POR EL SUR:** En extensión de veinticinco metros (25.00 mts) con el lote número uno (1) de la misma manzana y urbanización. -----  
 ----- **POR EL ORIENTE:** En extensión de diez metros (10.00 mts)

con propiedades de la misma beneficencia. -----  
----- **POR EL OCCIDENTE:** En diez metros (10.00 mts) con  
la carrera cincuenta y cinco (Cra 55).  
A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-  
22147, y la cédula catastral número R/45-54-B 3. -----  
-----

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

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

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

**Quinta. - Entrega:** En la fecha de otorgamiento de la escritura pública a través de  
la cual se dé cumplimiento a esta promesa, la promitente Vendedora se obliga  
frente al promitente Comprador a: a) Entregar el inmueble al promitente  
Comprador libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes,  
censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública,  
desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. b) En paz y a  
salvo por concepto de servicios públicos del inmueble y en paz y a salvo por todo  
concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden, de acuerdo en el  
artículo 116 de la Ley 9 de 1989, ante la enajenación de inmuebles, la obligación  
de pago de los impuestos que graven, la finca raíz corresponderá al enajenante.  
Esta obligación no podrá transferirse o descargarse en el comprador. Cuando el  
predio por enajenar haga parte de otro en mayor extensión, el paz y salvo de los  
impuestos de que trata el inciso anterior podrá obtenerse mediante el pago de  
impuestos correspondiente a la proporción del inmueble que se pretende enajenar  
y c) Salir al saneamiento de la venta del inmueble, en los casos de ley y  
especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en  
contra del derecho de dominio que transferirá al Promitente Comprador, así como  
a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al promitente  
Comprador. La entrega del inmueble se realizará cinco días (05) hábiles después  
de firmada la correspondiente escritura Pública. d) Si por razones justificadas en  
los eventos de fuerza mayor y caso fortuito, las partes no pueden dar  
cumplimiento con dicha fecha, de la entrega del inmueble, se tendrá que otorgar  
como máximo dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha pactada  
inicialmente. **PARAGRAFO. 1** – Las áreas de uso y goce común deberán entregarse

de conformidad con lo establecido en el *Artículo 24 de la Ley 675 de 2001*, el cual indica: “Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de usos y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. **PARAGRAFO 2°.** Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. **PARÁGRAFO 3°.** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal”. **PARAGRAFO 4:** El inmueble se entrega con los servicios públicos definitivos de agua, luz y gas natural conforme a lo preceptuado en el *Art. 10 ley 66 de 1968*. Cancelados por el Promitente Vendedor hasta la entrega del inmueble. **PARAGRAFO 5:** Es obligación del PROMITENTE VENDEDOR, efectuar los trámites correspondientes ante la Unidad Administrativa especial de Catastro Distrital, para la inscripción del desenglobe de los inmuebles de P.H. correspondiente.

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

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

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

**Novena. -** El termino para la firma de la escritura pública o documento que por la ley se requiera para el perfeccionamiento de la presente promesa de compraventa se fija para el día [REDACTED] ([REDACTED]) de [REDACTED] de 2022 en la Notaria

17

██████ del Círculo de Bogotá a las ██████ horas, una vez se haya cumplido con todos los requisitos y condiciones estipuladas en el contrato. -----  
-----

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

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

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

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

Décima Cuarta Las áreas de uso y goce común deberán entregarse de conformidad con lo establecido en el *Artículo 24 de la Ley 675 de 2001*, el cual indica: "*Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de usos y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. PARAGRAFO 1°. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. PARÁGRAFO 2°. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal".*

Décima Quinta. - La radicación de documentos se efectúa ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de La Secretaria del Hábitat, así como el constructor, quien se encuentra sometido al control de ésta. Radicación de documentos No. [REDACTED] otorgado con fecha [REDACTED], de conformidad con el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten. Cuenta con Licencia de Construcción según Resolución número 11001-3-22-0741 de fecha ejecutoria 07 de Abril de 2022 de la Curaduría Urbana No. 3.

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

*El Promitente Vendedor,*

**CÁRMEN CECILIA HERRERA BECERRA**  
C.C. No. 51.918.134 exp. en Btá  
**REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA**  
**HERUNAL AMERICAN SAS**  
NIT.: 901.485.839-1  
Dirección de Notificación: HC FONTANAR CONJ GUAYACAN CA 28  
Chía (C/marca)

*El Prometiente Comprador,*

Nombre: \_\_\_\_\_  
C.C No. \_\_\_\_\_ De \_\_\_\_\_  
DIR. NOTIF.: \_\_\_\_\_  
ACT. ECONOMICA: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_  
Cel.: \_\_\_\_\_



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

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: \_\_\_\_\_ **EDIFICIO HA GRECO** \_\_\_\_\_  
 ESTRATO: \_\_\_\_\_ **4** \_\_\_\_\_ No. de unidades de vivienda: \_\_\_\_\_ **8** \_\_\_\_\_  
 DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_ Carrera 66 A # 45 - 18 \_\_\_\_\_  
 CONSTRUCTORA: \_\_\_\_\_ **HERUNAL AMERICAN S.A.S.** \_\_\_\_\_  
 FECHA (dd-mm-aa): \_\_\_\_\_ **25/01/2024** \_\_\_\_\_

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:

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

**2.2. PILOTES**

SI  NO

Tipo de pilotaje utilizado:

**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

Porticos en concreto reforzado

**2.4. MAMPOSTERÍA**

**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA**

SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

ladrillo tipo santafé sobre toda la fachada.

**2.4.2. BLOQUE**

SI  NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque # 4 en arcilla en todas las divisiones interiores.

**2.4.3. OTRAS DIVISIONES**

SI  NO

Tipo de división y localización:

**2.5. PAÑETES**

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

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

**2.6. VENTANERÍA**

ALUMINIO

SI  NO

LAMINA COLD ROLLED

SI  NO

P.V.C.

SI  NO

OTRA

SI Cual? \_\_\_\_\_

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fachada en ladrillo a la vista en color capuchino y cocoa

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

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

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta en placa maciza.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

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

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

No aplica

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque subterráneo en concreto reforzado.

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI  NO

3.2. VIDEO CAMARAS

SI  NO

Con citofonía

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI  NO

Puerta Parqueadero a la calle

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:

Closet a la medida en MDF con puertas corredizas color café

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

Puertas entambradas de 3,5 cm de espesor totalmente terminadas.

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta maciza en madera con chapas de seguridad de tres puntos.

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES Enchapados en cerámica y/o piso laminado

4.2.2. HALL'S Enchapados en cerámica y/o piso laminado

4.2.3. HABITACIONES Enchapados en cerámica y/o piso laminado

4.2.4. COCINAS Enchapados en cerámica

4.2.5. PATIOS Enchapados en cerámica

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES Estucados y con pintura a tres manos color blanco

4.3.2. HABITACIONES Estucados y con pintura a tres manos color blanco

4.3.3. COCINAS Estucados y con pintura a tres manos color blanco

4.3.4. PATIOS Estucados y con pintura a tres manos color blanco

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO  SI  NO

4.4.2. ESTUFA  SI  NO

4.4.3. MUEBLE  SI  NO

4.4.4. MESÓN  SI  NO

4.4.5. CALENTADOR  SI  NO

4.4.6. LAVADERO  SI  NO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE  SI  NO

4.5.2. ENCHAPE PISO  SI  NO

4.5.3. ENCHAPE PARED  SI  NO

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO

4.5.5. ESPEJO  SI  NO

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

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

*[Handwritten Signature]*

Firma representante legal o persona natural

<b>Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b> Curadora Urbana 3		<b>Nº DE RADICACIÓN</b> 11001-3-21-0843	<b>PÁGINA</b> 1
<b>Licencia de Construcción</b> 11001-3-22-0741		<b>FECHA DE RADICACIÓN</b> 07-Jul-2021	
<b>FECHA DE EXPEDICIÓN:</b> 28 MAR 2022	<b>FECHA DE EJECUTORIA:</b> 07 ABR 2022	<b>CATEGORÍA:</b> III	
<b>Dirección:</b> KR 66A 45 18(ACTUAL)			



La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, sus decretos reglamentarios y el decreto distrital 870 del 5 de diciembre de 2017, y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

**RESUELVE**

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA UNA EDIFICACION DE CUATRO (4) PISOS INCLUIDO UNO (1) NO HABITABLE, PREVE UN (1) SOTANO, PARA OCHO (8) UNIDADES DE VIVIENDA NO VIS, PREVE TRECE (13) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, UNO (1) PARA VISITANTES HABITADO PARA PERSONA EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y CUATRO (4) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 66A 45 18 con Cúp(s) AAAD055DKFT y matrícula(s) inmobiliaria(s) 050C221476 en el lote 2, manzana U de la urbanización EL SALTIRE (Localidad TIBUAQUILLO). Titular(es): HERRERA BECERRA CARMEN CECILIA (CC/NIT 51918134) / HERRERA BECERRA LUZ MARINA (CC/NIT 51811880)

Constructor Responsable: HERRERA SANCHEZ VLADIMIR cc. 78948019 Mat. 2570063261 CND

<b>POT (ESCR. 1987/2004)</b>	<b>UPZ No: 104 (SIMON BOLIVAR - CAN)</b>	<b>SEC. NORM. 3-USOS: 1 EDIFIC. A</b>	
<b>a. AREA ACTIVIDAD:</b>	RESIDENCIAL	<b>f. ZONA:</b>	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
<b>TRATAMIENTO:</b>	CONSOLIDACIÓN	<b>h. MODALIDAD:</b>	DENSIFICACIÓN MODERADA
<b>ZN RIESGO:</b>	1. R. Relación en Metro: NO	<b>1.1 MICRO-ZONIFICACION:</b>	LACUSTRE 300 /
<b>DESCRIPCIÓN USO</b>		<b>2.2 ESTACIONAMIENTOS</b>	<b>Sec. demanda:</b> B / <b>Sistema:</b> Loteo Individual
<b>VIVIENDA MULTIFAMILIAR</b>	<b>DESTINACIÓN</b>	<b>ESCALA</b>	<b>UNID</b>
	NO VIS ✓	NO APLICA	8 ✓
			13 ✓
			1 ✓
			4 ✓

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzamiento
LOTE	250.00	VIVIENDA	851.27	0.00	0.00	851.27	0.00	0.00	0.00
SOTANO(S)	235.00	VIVIENDA VP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	170.00	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	546.27	INSTIT. ROTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	861.27	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL INTERVENIDO	851.27	0.00	0.00	851.27	0.00	0.00	0.00
		GESTION ANTERIOR				N.A.	DEMOLICIÓN TOTAL	230.48	
LIBRE PRIMER PISO	80.00	TOTAL CONSTRUIDO				851.27	M. LINEALES DE CERRAMIENTO	20.00	

<b>4.1 VOLUMETRIA</b>		<b>4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTO</b>		<b>4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO</b>	
a. No PISOS HABITABLES	3	a. TIPOLOGIA	CONTINUA	a. ANTEJARDIN	5.00 MTS POR KR 66A
b. ALTURA MAX EN METROS	13.85	b. AISLAMIENTO	MTS	b. CERRAMIENTO	Altura: 1.60 - Longitud: 20.00
c. SOTANOS	1	a. LATERAL	N.A.	c. VOLADIZO	N.A.
d. SEMISOTANO	NO	b. LATERAL 2	N.A.	d. RETROCESOS	DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS
e. No EDIFICIOS	1	c. POSTERIOR	3.00		N.A.
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	d. POSTERIOR 2	N.A.		N.A. No aplica, G.A. Gestion(es) anterior(es)
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	SI	e. ENTRE EDIFICACIONES	N.A.		EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	NO	f. EMPATES PATIO	N.A.		
i. INDICE DE OCUPACION	0.68	g. OTROS	N.A.		
j. INDICE DE CONSTRUCCION	1.85				
<b>4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO</b>		<b>4.5 ESTRUCTURAS</b>		<b>4.6 ESPACIOS PUBLICOS</b>	
DESTINACIÓN	Mts	%	a. TIPO DE CIMENTACION	PLACA ALIGERADA	
ZONAS VERDES Y RECR.	41.69	81.61	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PORT EN CONCRETO DMO	
SERVICIOS COMUNALES	9.37	18.39	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	
			d. GRADO DE DESEMPEÑO	BAJO	
			e. ANALISIS SISMICO	FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE	
			f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL	
			g. REVISOR EXTERNO INDEP.	NO	

PLANOS ARQUITECTONICOS (4) / PLANOS ALINDERAMIENTO (3) / PROYECTO DIVISION (1) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CALCULO (2) / PLANOS ESTRUCTURALES (28) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1)

1. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN PLANO DE LOTEO Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 2. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 803 DE 2007 - CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCION DEL ESPACIO PUBLICO. 3. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AEREAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (RETE). 4. DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 381 DE 1997 Y DECRETO 1077 DE 2015 EN CUANTO A ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y TRANSPORTE DE PERSONAS EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD. 5. EN EL EXPEDIENTE REPOSAN LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LA SILLA SALVA ESCALERA; SU IMPLEMENTACION ES OBLIGACION DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE. ... SE SIGUIERON LAS RECOMENDACIONES DADAS EN LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION SISMO RESISTENTES NSR-10 (decreto 0926 del 19 marzo de 2010) PARA LA EVALUACION DE LAS SOLICITACIONES SISMICAS SE UTILIZA EL ESPECTRO ELASTICO DE DISEÑO DE LA MICROZONIFICACION DE BOGOTA DECRETO 523 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2010.

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la oficina de notificación o dentro de los diez (10) días hábiles a su notificación.

**APROBACION CURADURIA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

Vo. Bo. Jurídica: [Firma] Vo. Ed. Ingeniería: [Firma] Vo. Bo. Arquitectura: [Firma] FIRMA CURADORA: [Firma]

	<b>ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN</b>	No DE RADICACION	3	3
	Curador urbano 3	<b>11001-3-21-08</b>	3	2
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACION		
<b>11001-3-22-0741</b>		07-Jul-2021		
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: III		
<b>28 MAR 2022</b>	<b>07 ABR 2022</b>			
Dirección: KR 66A 45 18(ACTUAL)				

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320001685	2022-03-28	971.27	\$33.785.000,00
PLUSVALÍA	1162684	2022-03-28	249.9	\$15.880.000,00

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.

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

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

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.

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

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

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

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieran supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia ciudadana, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Remitir, para el caso de proyectos que requieran 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 municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

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

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

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

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

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

No incurrir en los comportamientos que afectan la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

Art 60. Decreto 2150 de 1995. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra.