



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

AREA DE TRÁMITE DEL HABITAT
 APROBACIÓN DEL NIT
 I-2025-13039
 2025-03-25 08:12:08
 2025-03-25 08:12:08
 DE PRODUCCIÓN DE DOCUMENTOS DE
 INMUEBLES
 INMUEBLES
 INMUEBLES
 COMUNICACION ENTRADA
 PINEDA HERNANDEZ

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.

FECHA	07/06/2024
CÓDIGO	PM05-FO86
VERSIÓN	16

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.		2. Identificación Número NIT 901.648.680-9	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) MIGUEL ANTONIO HERNÁNDEZ CANO		4. Identificación del representante legal C.C. NO. 79.456.301	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2024027
6. Dirección CARRERA 110 # 64 D - 56		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: constructoresph@gmail.com	
		8. Teléfono 3016903502	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO EL ENCANTO		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 6 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/MIP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CL 64C # 75 - 16		13. Localidad - UPZ Engativá - UPZ 31 SANTA CECILIA	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL N/A
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación-Dec. 190 SI APLICA) 5	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones)
16. Licencia de urbanismo N/A	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción 11001-2-23-1454
		Fecha de ejecutoria 09-mar.-2023	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 186.75		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 482.45	20. Área a construir para esta radicación (m²) 482.45
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N° N/A
24. Chip(s) AAA0061XDYN		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-628947	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 60% \$ 282.740.170		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 31-jul.-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número 2197	Fecha 28-dic.-2024
		Notaría 76	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número	Fecha
		Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número
		Fecha	Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO		Entidad Fiduciaria	Contrato
		Fecha	Vigencia
			Prórroga

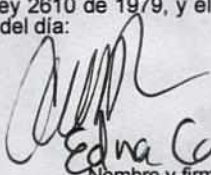
DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- 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 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.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250042	FECHA 25 MAR 2025
--	-----------------------------



PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.
R.L. Miguel Antonio Hernández Cano
 Nombre y firma del solicitante
 Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:

Edna Consuelo Rodríguez
 Nombre y firma del funcionario
 que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos
15 ABR 2025

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>SECRETARÍA DE HABITAT</small>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 30-12-2024
	FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA	CODIGO PM05-FO138
		VERSIÓN 12

ENAJENADOR:	PINEDA HERNANDEZ CONSTRUCTORES		¿Quié realiza la solicitud?	Pilar Puno
Nombre del Proyecto:	EDIFICIO EL EXANTO			

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. 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.	a. 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).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	N/A				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	N/A				
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	N/A				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. 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.	✓				
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	d. 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.	✓				
	e. 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.	N/A				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	N/A				
	g. 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.	N/A				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	N/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. 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.	N/A				
	b. 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 Submedia 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.	✓				
	c. 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.	✓				
*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.	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓				



CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502271818109576515

Nro Matrícula: 50C-628947

Pagina 1

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 11:21:35 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: 09-11-1981 RADICACIÓN: 1981-90334 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE 31-12-1899

CODIGO CATASTRAL: AAA0061XDYN COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON LA CASA EN EL EXISTENTE, LOTE QUE TIENE UNA CABIDA DE 186.75 M2, UBICADO EN LA JURISDICCION DEL D.E. DE BOGOTA, ZONA DE ENGATIVA, Y SE HALLA DISTINGUIDO CON EL # 10 DE LA MANZANA 26 EN EL PLANO DE LA URBANIZACION EL ENCANTO LTDA. DISTINGUIDO TODO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS : NORTE EN 7.63 MTRS, CON TERRENOS SIN URBANIZAR, POR EL SUR EN 7.63 CON LA CALLE 6A. A. POR EL OCCIDENTE: EN 24.70 MTRS, CON EL LOTE # 9 DE LA MANZANA 26 #039, POR EL ORIENTE: EN 24.55 MTRS, CON EL LOTE # 5 DELA MISMA MANZANA -SEGUN ESCRITURA 1814 DEL 28 DE ABRIL DE 1988. LA CABIDA ES DE 187.85 M2, LINDERO SUR EN 7.63 METROS CON LA CALLE 62 A.

COMPLEMENTACION:

QUI URBANIZACION EL ENCANTO LTDA, ADQUIRIO JUNTO CON MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOCIEDAD CHIMCAL ENGINNERING AND EQUIPMEEN POR MEDIO DE LA ESCRITURAS#S. 3864 DEL 03 DE AGOSTO DE 1.961 Y LA # 1988 DEL 24 DE ABRIL DE 1.962 NOTARIA 4A. DE BOGOTA, REGISTRADA AL LIBRO 10.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CL 64C 75 16 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 62 A 76B-16 LOTE 10 MANZANA 26 URBANIZACION EL ENCANTO LTDA.

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-06-1968 Radicación: 1981-90334

Doc: ESCRITURA 1171 del 01-01-1800 NOTARIA 6A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: URBANIZACION EL ENCANTO LTDA.

A: FERNANDEZ A. ARISTOBULO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-11-1969 Radicación: 1981-90334

Doc: ESCRITURA 5528 del 31-10-1969 NOTARIA 3A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: FERNANDEZ ABELLO ARISTOBULO

A: GUZMAN LUIS ALBERTO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-11-1969 Radicación: 1981-90334

Doc: ESCRITURA 5528 del 01-01-1800 NOTARIA 3A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

Certificado generado con el Pin No: 2502271818109576515

Nro Matrícula: 50C-628947

Pagina 2

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 11:21:35 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

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

DE: GUZMAN LUIS ALBERTO

X

A: FONDO MUTUO DE INVERSION AHORRO Y VIVIENDA RUBBER DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-10-1981 Radicación: 1981-90334

Doc: ESCRITURA 2021 del 09-09-1981 NOTARIA 13 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: GUZMAN MENGUAN LUIS ALBERTO

CC# 2915976

A: CORREDOR VASQUEZ PEDRO ANTONIO

CC# 127848

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-07-1987 Radicación: 1987-103888

Doc: ESCRITURA 573 del 25-02-1974 NOTARIA 3A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$30,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: FONDO MUTUO DE INVERSION AHORRO Y VIVIENDA RUBBER DE COLOMBIA

A: GUZMAN LUIS ALBERTO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-05-1988 Radicación: 1988-79783

Doc: ESCRITURA 1814 del 28-04-1988 NOTARIA 21A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,400,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: CORREDOR VASQUEZ PEDRO ANTONIO

CC# 127848

A: GUZMAN CHAVEZ EBERTO

CC# 19408042

X

A: GUZMAN CHAVEZ GERMAN ALBERTO

CC# 79040517

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-05-1988 Radicación: 1988-79783

Doc: ESCRITURA 1814 del 28-04-1988 NOTARIA 21A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,300,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GUZMAN CHAVEZ ALBERTO

X

DE: GUZMAN CHAVEZ EBERTO

CC# 19408042

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-01-1998 Radicación: 1998-1265

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502271818109576515

Nro Matricula: 50C-628947

Pagina 3

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 11:21:35 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

Doc: ESCRITURA 5052 del 30-12-1997 NOTARIA 45 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: GUZMAN CHAVEZ EBERTO CC# 19408042

A: GUZMAN CHAVEZ GERMAN ALBERTO CC# 79040517 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-05-1998 Radicación: 1998-44245

Doc: ESCRITURA 2232 del 27-04-1998 NOTARIA 21 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$2,300,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO NIT# 860029637

A: GUZMAN CHAVEZ EBERTO CC# 19408042

A: GUZMAN CHAVEZ GERMAN ALBERTO CC# 79040517 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-08-1998 Radicación: 1998-72842

Doc: ESCRITURA 3422 del 30-06-1998 NOTARIA 21 de SANTA FE DE BTA DC VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA(CREDITO APROBADO POR \$15.000.000)

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

DE: GUZMAN CHAVEZ GERMAN ALBERTO CC# 79040517 X

A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 07-09-2000 Radicación: 2000-65707

Doc: OFICIO 2028 del 04-09-2000 JUZGADO 40 CIVIL MUNICIPAL de SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL

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

DE: HERNANDEZ RODRIGUEZ ANA MATILDE CC# 39735776

DE: PUERTO ROMERO LUJS ALFREDO

A: GUZMAN CHAVEZ GERMAN ALBERTO CC# 79040517 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-04-2002 Radicación: 2002-28982

Doc: OFICIO 606 del 03-04-2002 JUZGADO 40 CIVIL MPAL de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

Certificado generado con el Pin No: 2502271818109576515

Nro Matrícula: 50C-628947

Página 4

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 11:21:35 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

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

DE: HERNANDEZ RODRIGUEZ ANA MATILDE

CC# 39735776

DE: PUERTO ROMERO LUIS ALFREDO

A: GUZMAN CHAVEZ GERMAN ALBERTO

CC# 79040517 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 10-04-2003 Radicación: 2003-33022

Doc: ESCRITURA 1267 del 09-04-2003 NOTARIA 12 de BOGOTA

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GUZMAN CHAVEZ GERMAN ALBERTO

CC# 79040517

A: JARAMILLO CHAVEZ JORGE ALEXIS

CC# 2867754 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 12-10-2011 Radicación: 2011-96882

Doc: OFICIO 714771 del 10-10-2011 I D U de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 398 DE 2009

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 28-02-2013 Radicación: 2013-18029

Doc: OFICIO 5660323541 del 26-02-2013 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 398 DE 2009.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 17-06-2016 Radicación: 2016-47677

Doc: OFICIO 4411 del 15-06-2016 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 22-11-2016 Radicación: 2016-97787

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502271818109576515

Nro Matrícula: 50C-628947

Pagina 5

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 11:21:35 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

Doc: OFICIO 51241 del 18-11-2016 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LEVANTAMIENTO DE

INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 06-03-2017 Radicación: 2017-17702

Doc: ESCRITURA 4022 del 02-03-2017 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

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

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A

NIT# 8600345941

A: GUZMAN CHAVEZ GERMAN ALBERTO

CC# 79040517

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 15-06-2017 Radicación: 2017-45548

Doc: ESCRITURA 664 del 24-03-2017 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EN CUENTO AL APELLIDO DEL COMPRADOR ES CORTES CON (S)

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

DE: JARAMILLO CHAVEZ JORGE ALEXIS

CC# 2867754 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 15-06-2017 Radicación: 2017-45548

Doc: ESCRITURA 664 del 24-03-2017 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$232,080,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: JARAMILLO CHAVEZ JORGE ALEXIS

CC# 2867754

A: GUZMAN CHAVEZ EBERTO

CC# 19408042 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 15-06-2017 Radicación: 2017-45548

Doc: ESCRITURA 664 del 24-03-2017 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GUZMAN CHAVEZ EBERTO

CC# 19408042 X

A: SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA"

NIT# 8999990341

Certificado generado con el Pin No: 2502271818109576515

Nro Matrícula: 50C-628947

Página 6

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 11:21:35 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 última página

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 28-08-2018 Radicación: 2018-65849

Doc: ESCRITURA 1783 del 27-06-2018 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA E.P. 664 DEL 24/03/2017 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA BOGOTA, EN LO QUE
HACE REFERENCIA AL SISTEMA DE AMORTIZACION Y REDUCCION TASA DE INTERES DE SU HIPOTECA

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

A: GUZMAN CHAVEZ EBERTO

CC# 19408042 X

A: SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA"

NIT# 8999990341

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 31-10-2023 Radicación: 2023-90137

Doc: CERTIFICADO 259 del 05-09-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 21

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

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

DE: SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA"

NIT# 8999990341

A: GUZMAN CHAVEZ EBERTO

CC# 19408042 X

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 30-07-2024 Radicación: 2024-57422

Doc: ESCRITURA 771 del 30-05-2024 NOTARIA SETENTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$550,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GUZMAN CHAVEZ EBERTO

CC# 19408042

A: PINEDA HERNANDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.

NIT# 9016486809X

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 17-02-2025 Radicación: 2025-12728

Doc: ESCRITURA 2197 del 28-12-2024 NOTARIA SETENTA Y SEIS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO EL ENCANTO

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

DE: PINEDA HERNANDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.

NIT# 9016486809X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *25*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

25 -> 2248650 APARTAMENTO 201

25 -> 2248651 APARTAMENTO 202

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502271818109576515

Nro Matrícula: 50C-628947

Pagina 7

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 11:21:35 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

25 -> 2248652APARTAMENTO 301

25 -> 2248653APARTAMENTO 302

25 -> 2248654APARTAMENTO 401

25 -> 2248655APARTAMENTO 402

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 23-04-1993

DIRECCION CORREGIDA VALE.COD 2060/GPT.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 23-04-1993

EN DESCRIPCION LO INCLUIDO VALE. COD. - OGF/GBM.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

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 07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

La guarda de la fe pública

FIN DE ESTE DOCUMENTO

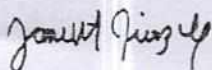
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: REXC

TURNO: 2025-121885

FECHA: 27-02-2025

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS



El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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

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

APARTAMENTO NUMERO **XXXXXXXXXXXX (XXX)** -----

Con la siguiente nomenclatura: Calle 64 C # 75 - 16, APTO XXX -----

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

ÁREA PRIVADA DE LA VIVIENDA: XX.XX metros cuadrados. Le corresponde un Coeficiente de Copropiedad de XXXXXXXX XXXXXX (XXX%) en el valor del inmueble de los siguientes: -----

LINDEROS: POR EL NORTE: En la línea recta con longitud de 6.97 metros colindando el aislamiento posterior con terrenos sin urbanizar. -----

POR EL SUR: En línea recta con longitud de 6.97 metros colindando con vacío central y escaleras de acceso a las demás unidades de vivienda. -----

POR EL OCCIDENTE: En línea recta con longitud de 8.30 metros, colindando con parte del lote número 9 de la manzana 26. -----

POR EL ORIENTE: En línea recta con longitud de 8.30 metros, colindando con parte del lote número 5 de la misma manzana. -----

Por el **NADIR:** Con los parqueaderos y demás zonas comunes. -----

Por el **CENIT:** Con el apartamento XXX. -----

DEPENDENCIAS: En el XXXXXXXX piso: Sala, comedor, cocina, ropas dos (2) alcobas, balcón y dos (2) baños. Adicional a lo anterior parqueadero comunal ubicado en el XXXXXX piso. -----

"EDIFICIO EL ENCANTO", FUE SOMETIDÓ AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOS MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE (2197) DE FECHA VEINTIOCHO (28) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024). OTORGADA EN LA NOTARIA SETENTA Y SEIS (76) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C, debidamente inscritas en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

SEGUNDA.- Tradición: El propietario adquirió el inmueble donde se construyó el "EDIFICIO EL ENCANTO" así: 1) Mediante compraventa hecha a: EBERTO GUZMÁN CHÁVEZ, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 19.408.042 expedida en Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria 50C-628947 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL EXISTNTE MARCADO CON EL NÚMERO DIEZ (10) DE LA MANZANA VENITISÉIS (26), QUE HACE PARTE DE LA URBANIZACIÓN EL ENCANTO, UBICADO EN LA CALLE SESENTA Y CUATRO C (64 C) NÚMERO SETERNTA Y CINCO – DIECISÉIS (75-16), DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., y está comprendido dentro de los siguientes linderos: con una extensión superficial de ciento ochenta y siete metros cuadrados con ochenta y cinco decímetros cuadrados (187.85 Mts2) (según certificado de libertad: área 186.75 mts2) y se encuentra dentro de los siguientes linderos especiales tomados de su respectivo título de adquisición:

POR EL NORTE: En longitud de siete metros con sesenta y tres centímetros (7.63 mts), con terrenos sin urbanizar. -----

POR EL SUR: En longitud de siete metros con sesenta y tres centímetros (7.63 mts), con la calle sesenta y dos A (62A). -----

POR EL OCCIDENTE: En longitud de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts), con el lote número nueve (9) de la manzana veintiséis (26), hoy casa número setenta y seis B veinticuatro (76B-24) de la calle sesenta y dos A (62 A). ---

Y POR EL ORIENTE: En longitud de veinticuatro metros con cincuenta y cinco centímetros (24.55 mts), con el lote número cinco (5) de la misma manzana que es o fue de Gustavo Gamba. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-9628947 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, cédula catastral 62A T75A 11. -----

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 NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE (9597) de fecha Treinta y Uno (31) de octubre del año dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Sesenta y Dos (62) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria 50C-259872. Y POSTERIORMENTE PROTOCOLIZÓ EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, TAL COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TRES MIL CINCO (1005) DE FECHA SIETE (07) DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024). OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y SIETE (47) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C, CORRESPONDIENDE AL INMUEBLE OBJETO DE ESTA VENTA EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 50C-259872.

QUINTO. -Que lo que es materia de esta venta se encuentra libre de patrimonio de familia, hipotecas, embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio. Censos, anticresis, pero que en todo caso se compromete al saneamiento de lo vendido conforme a la ley. PARAGRAFO. 1.- Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como portería, salón comunal, zonas verdes y los parqueaderos de visitantes entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, que quede a cargo del Edificio, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y se entregarán de conformidad con lo establecido en el *Artículo 24 de la Ley 675 de 2001*. PARAGRAFO 2.- Es obligación del PROMETIENTE VENDEDOR efectuar los

trámites correspondientes ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para la inscripción del desenglobe de los inmuebles del P.H Correspondiente. PÁRAGRAFO 3: Los parqueaderos se asignan cada 6 meses según decisión de Asamblea. PÁRAGRAFO 4: Si por razones justificadas en los eventos de fuerza mayor y caso fortuito, las partes no pueden dar cumplimiento con dicha fecha, de la entrega del inmueble, se tendrá que otorgar como máximo dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha pactada inicialmente.

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

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

OCTAVO. - Que LA PARTE VENDEDORA a la firma de la presente escritura hace entrega real y material del bien inmueble 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 cedula 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 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 1480 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: 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 número [REDACTED] y con fecha [REDACTED], de conformidad con el *Artículo 185 del Decreto 019 de 2012*, el *Decreto reglamentario 2180 de 2006* y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten. Cuenta con Acto Administrativo número 11001-2-23-1454 de fecha ejecutoria 09 de Marzo de 2023 de la Curaduría Urbana No. 2. -----

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 2025. APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXXXXXXX (XXXX)
FORMULARIO N°. DIRECCION: Calle 64 C # 75 - 16, APARTAMENTO NUMERO XXXXXXXXXXXX

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-XXXXXX
CONTRIBUYENTE:
AVALUO: \$
RECIBIDO CON PAGO EL
CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL N°
DE FECHA DE 2025.

- VALIDO HASTA EL _____ 2025_____

PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION

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

RETENCIÓN EN LA FUENTE

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

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

IMPUESTO DE IVA

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

NOTAS DE ADVENTENCIA

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

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

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

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

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

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

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	\$
Total	\$

El Promitente Vendedor,

MIGUEL ANTONIO HERNÁNDEZ CANO
C.C. No. 79.456.301 expedida en Bogotá D.C.
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.
NIT.: 901.648.680-9
Dirección de Notificación:

**ESTA HOJA HACE PARTE DEL ESCRITURA
 PÚBLICA NÚMERO:
 DE FECHA: TREINTA (30) DE ABRIL DE DOS
 MIL VEINTICINCO (2025). –OTORGADA EN
 LA NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) DEL
 CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.-----**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. #

TEL. #

ESTADO CIVIL:

DIRECCIÓN:

PROFESIÓN:

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

ELABORO, - XXXX

CONTRATO DE COMPRAVENTA INMUEBLE PROPIEDAD HORIZONTAL

Entre nosotros, EL VENDEDOR, MIGUEL ANTONIO HERNÁNDEZ CANO, identificado con cédula de ciudadanía número 79.456.301 expedida en Bogotá D.C., ciudadano Colombiano, residente en la ciudad de Bogotá, quien obra en calidad de Representante Legal Principal de la sociedad PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con NIT 901.648.680-9, legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas de fecha veinticinco (25) de octubre del año dos mil veintidós (2022), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022), bajo el número 02893932 del Libro IX, inscrita bajo el número 03601400 de fecha veintisiete (27) de octubre del año dos mil veintidós (2022) 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 EL VENDEDOR, 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 COMPRADOR, han celebrado un contrato de compraventa que contiene las siguientes cláusulas.

Primera.- Objeto: EL VENDEDOR, MIGUEL ANTONIO HERNÁNDEZ CANO, identificado con cédula de ciudadanía número 79.456.301 expedida en Bogotá D.C., ciudadano Colombiano, residente en la ciudad de Bogotá, quien obra en calidad de Representante Legal Principal de la sociedad PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con NIT 901.648.680-9, legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas de fecha veinticinco (25) de octubre del año dos mil veintidós (2022), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022), bajo el número 02893932 del Libro IX, inscrita bajo el número 03601400 de fecha veintisiete (27) de octubre del año dos mil veintidós (2022) 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 EL VENDEDOR, 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 COMPRADOR quien a su vez se obliga a comprar lo siguiente: Un apartamento [REDACTED], que forma parte del Multifamiliar LIVING SAN NICOLÁS, 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 [REDACTED] ([REDACTED]) de fecha [REDACTED] ([REDACTED]) de [REDACTED] de Dos Mil [REDACTED] (202[REDACTED]), otorgada en la Notaría [REDACTED] ([REDACTED]) del Círculo de Bogotá D.C. ubicado en la dirección [REDACTED], barrio [REDACTED], identificado con matrícula inmobiliaria número [REDACTED] de la oficina de registro de instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. y cedula catastral [REDACTED] su nivel es de [REDACTED] (+ [REDACTED] m), su altura libre es de [REDACTED] ([REDACTED] m), su área privada total es de [REDACTED] ([REDACTED]) M2), de área de construida. COEFICIENTE de copropiedad sobre los bienes comunes de la edificación: [REDACTED] ([REDACTED]%). **-LINDEROS: POR EL NORTE:** En línea recta con longitud de [REDACTED] metros colindando el aislamiento posterior con terrenos sin urbanizar. -----

POR EL SUR: En línea recta con longitud de [REDACTED] metros colindando con vacío

NADIR: Con placa de concreto al medio con el Apartamento [REDACTED]. -----

CENIT: Con placa de concreto al medio con el Apartamento [REDACTED]. -----

DEPENDENCIAS: Sala-comedor, dos (2) alcobas, una (1) cocina, dos (2) baños, y una zona de lavandería. Al Apartamento [REDACTED] se le asignan un balcón de aproximadamente [REDACTED] y el Garaje [REDACTED] como áreas comunes de uso exclusivo. --

Segunda.- Tradición: El propietario adquirió el inmueble donde se construyó el "EDIFICIO EL ENCANTO" así: 1) Mediante compraventa hecha a: EBERTO GUZMÁN CHÁVEZ, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 19.408.042 expedida en Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria 50C-628947 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL EXISTNTE MARCADO CON EL NÚMERO DIEZ (10) DE LA MANZANA VENITISÉIS (26), QUE HACE PARTE DE LA URBANIZACIÓN EL ENCANTO, UBICADO EN LA CALLE SESENTA Y CUATRO C (64 C) NÚMERO SETENTA Y CINCO - DIECISÉIS (75-16), DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., y está comprendido dentro de los siguientes linderos: con una extensión superficial de ciento ochenta y siete metros cuadrados con ochenta y cinco decímetros cuadrados (187.85 Mts²) (según certificado de libertad: área 186.75 mts²) y se encuentra dentro de los siguientes linderos especiales tomados de su respectivo título de adquisición:

POR EL NORTE: En longitud de siete metros con sesenta y tres centímetros (7.63 mts), con terrenos sin urbanizar. -----

POR EL SUR: En longitud de siete metros con sesenta y tres centímetros (7.63 mts), con la calle sesenta y dos A (62A). -----

POR EL OCCIDENTE: En longitud de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts), con el lote número nueve (9) de la manzana veintiséis (26), hoy casa número setenta y seis B veinticuatro (76B-24) de la calle sesenta y dos A (62 A). ----

Y POR EL ORIENTE: En longitud de veinticuatro metros con cincuenta y cinco centímetros (24.55 mts), con el lote número cinco (5) de la misma manzana que es o fue de Gustavo Gamba. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-9628947 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, cédula catastral 62A T75A 11. -----

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

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

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

Quinta. - Entrega: En la fecha de otorgamiento de la escritura pública a través de la cual se dé cumplimiento a esta promesa, y entrega correspondiente a la entrega del bien inmueble junto con el parqueadero con uso exclusivo y depósito demarcados,

contenida en esta promesa de compraventa será el día [REDACTED] ([REDACTED]) en el transcurso del día, y cuando el Promitente Comprador se encuentre a paz y salvo y cancelado en su totalidad el valor acordado en la Cláusula Tercera. El promitente Vendedor se obliga frente al promitente Comprador a: a) Entregar el inmueble al promitente Comprador libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. b) En paz y a salvo por concepto de servicios públicos del inmueble y en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden, y c) Salir al saneamiento por evicción de la venta del inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá al Promitente Comprador, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al promitente Comprador. La entrega del inmueble se realizará cinco días (05) hábiles después de firmada la correspondiente escritura Pública. d) Si por razones justificadas en los eventos de fuerza mayor y caso fortuito, las partes no pueden dar cumplimiento con dicha fecha, de la entrega del inmueble, se tendrá que otorgar como máximo dentro de los ocho (8) días calendario, siguientes a la fecha pactada inicialmente. d) Si por razones justificadas en los eventos de fuerza mayor y caso fortuito, las partes no pueden dar cumplimiento con dicha fecha, de la entrega del inmueble, se tendrá que otorgar como máximo dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha pactada inicialmente. **PARAGRAFO. 1** – Las áreas de uso y goce común deberán entregarse de conformidad con lo establecido en el *Artículo 24 de la Ley 675 de 2001*, el cual indica: "Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de usos y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. **PARAGRAFO 2º.** Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. **PARÁGRAFO 3º.** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal". **PARAGRAFO 4:** El inmueble en mención se entrega con los servicios públicos definitivos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural conforme a lo preceptuado en el art. 10 ley 66 de 1968. Cancelados por el Promitente Vendedor hasta que se entregan debidamente instalados con los medidores, con el pago de gastos y en pleno funcionamiento y a paz y salvo. **PARAGRAFO 5:** Es obligación del PROMITENTE VENDEDOR, efectuar los trámites correspondientes ante la Unidad Administrativa especial de Catastro Distrital, para la inscripción del desenglobe de los inmuebles de P.H. correspondiente.

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

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

OCTAVA - GARANTIA. – EL 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 1480 de 2011*. Para los inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados por un (1) año.

NOVENA. - El termino para la firma de la escritura pública o documento que por la ley se requiera para el perfeccionamiento de la presente promesa de compraventa se fija para el día [REDACTED] ([REDACTED]) de [REDACTED] de 2024 en la Notaria [REDACTED] del Círculo de Bogotá a las [REDACTED] horas, una vez se haya cumplido con todos los requisitos y condiciones estipuladas en el contrato.

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

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

DÉCIMA SEGUNDA - GASTOS. - Los gastos de este documento, los de autenticación, perfeccionamiento, los notariales por otorgamiento de escritura pública, serán cancelados por AMBAS PARTES POR IGUAL, los gastos de retención en la fuente, serán cancelados por EL VENDEDOR. Los gastos de registro y beneficencia serán cancelados por EL 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 número [REDACTED] con fecha [REDACTED], de conformidad con el *Artículo 185 del Decreto 019 de 2012*, el *Decreto reglamentario 2180 de 2006* y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten. Cuenta con

Licencia de Construcción según Acto Administrativo No. 11001-2-23-1454 de fecha ejecutoria 09 de Marzo de 2023 de la Curaduría Urbana No. 2.

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,

MIGUEL ANTONIO HERNÁNDEZ CANO
C.C. No. 79.456.301 expedida en Bogotá D.C.
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.
NIT.: 901.648.680-9
Dirección de Notificación:

El Promitente Comprador,

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

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	viernes, 21 de marzo de 2025
SOLICITANTE:	PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.

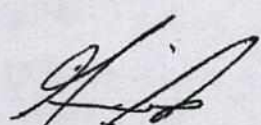
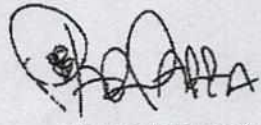
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO	
NOMBRE DEL PROYECTO:	EDIFICIO EL ENCANTO
DIRECCIÓN:	CALLE 64C # 75 - 16
APARTAMENTOS:	6
CASAS:	0
LOTES:	1
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	187 m ²
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	2.945.114 \$/m ²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	482 m ²
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	2.116.766 \$/m ²


III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 550.000	1.140.015 \$/m ²	53,9%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 471.234	976.751 \$/m ²	46,1%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 1.021.234	2.116.766 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 2.055.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 1.033.766
			50,3%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 550.000	53,9%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 0	0,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 471.234	46,1%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 1.021.234	100%


FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:
--	---

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10


ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-mar-21	2. Solicitante: PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO EL ENCANTO					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega		
	Valor máximo	350.000	53,12	6.633	245,87	\$ 0	2025	\$ 1.423.500	
	Valor mínimo	330.000	49,90	6.536	231,82				
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP	0		VIS	0	VIS RENURB	0	NO VIP/VIS	6
9. Observación:							 10. Firma del Solicitante		

FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS?	SI
-----------------	--	--	--	--	--	--	---	-----------

Totales	6	\$ 2.055.000	311,78 m ²	\$ 616.500		30,00%		
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	Apartamento 201	330.000	49,90	99.000	330.000	6.613	30,00%	NO VIP/VIS
2	Apartamento 202	350.000	53,12	105.000	680.000	6.589	30,00%	NO VIP/VIS
3	Apartamento 301	335.000	51,26	100.500	1.015.000	6.535	30,00%	NO VIP/VIS
4	Apartamento 302	350.000	53,12	105.000	1.365.000	6.589	30,00%	NO VIP/VIS
5	Apartamento 401	340.000	51,26	102.000	1.705.000	6.633	30,00%	NO VIP/VIS
6	Apartamento 402	350.000	53,12	105.000	2.055.000	6.589	30,00%	NO VIP/VIS
7				0				
8				0				
9				0				
10				0				
11				0				
12				0				

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024	
	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA		CÓDIGO PM05-FO124
			VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO EL ENCANTO
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 6
 DIRECCIÓN: Calle 64 C # 75 - 16
 CONSTRUCTORA: PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.
 FECHA (dd-mm-aa): 14/03/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: _____

SI NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

SI NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.

SI NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:

500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal

500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.

200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña

Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

SI NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?

SI NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?

SI NO

Seleccione de que tipos:

◦ Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

◦ Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto

◦ Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)

◦ Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo

◦ Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L | Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.

◦ Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos

◦ Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales

◦ Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.

◦ Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

PLACA FLOTANTE DE 1,0 METRO EN CONCRETO REFORZADO DE 3000 PSI

2.8. PILOTES

SI NO Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES PREEXCAVADOS EN CONCRETO REFORZADO DE 3500 PSI

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

ESTRUCTURA APORTICADA EN CONCRETO REFORZADO DE 3000 PSI

2.10. MAMPOSTERÍA

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

2.10.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización: 4 Y 5

2.10.3. OTRAS DIVISIONES SI NO Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

PAÑETES EN MUROS INTERIORES

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO SI NO LAMINA COLD ROLLED SI NO
P.V.C. SI NO OTRA SI Cual? _____

Describe el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): MARCO EN ALUMINIO EN VENTANAS
Espesor del vidrio: CON VIDRIOS DE 4 MM 5M Y 6 MM

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

EN LADRILLO A LA VISTA Y PANOS DE BLOQUE PANETADOS Y PINTADOS EN KORAZA PARA EXTERIORES

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

EB CERAMICA GRES CON GRAVILLA LAVADA

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

CUBIERTAS EN CONCRETO REFORZADO DE 3000 PSI

Cubierta Verde SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil: _____

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO REFORZADO DE 3000 PSI

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

NA

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUES DE RESERVA DE AGUA PLASTICOS

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

SI NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

SI NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

- 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

Características:

_____ Puertas eléctricas acceso al semisótano y 1er piso forjadas en hierro

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

- 4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya SI NO
- 4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m2*k? SI NO
- 4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? SI NO

4.4. CARPINTERÍA

- 4.4.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

AGLOMERADO TERMOLAMINADO MADECOR DE 15 MM

- 4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:

ENTAMBORADAS EN AGLOMERADO DE MADERA Y MARCOS DE 15 MM HOJA FABRICADO EN MELAMINA

- 4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

METALICA CALIBRE 18 CON CERRADURAS Y MARCO METALICO

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

- 4.5.1. ZONAS SOCIALES PISO LAMINADO TRAFICO RESIDENCIAL
- 4.5.2. HALL'S PISO LAMINADO TRAFICO RESIDENCIAL
- 4.5.3. HABITACIONES PISO LAMINADO TRAFICO RESIDENCIAL
- 4.5.4. COCINAS EN CERAMICA NACIONAL
- 4.5.5. PATIOS NA

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

PAÑETADOS Y PINTADOS EN KORAZA PARA EXTERIORES

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

- 4.7.1. ZONAS SOCIALES PAÑETADOS ESTUCADOS Y PINTADOS
- 4.7.2. HABITACIONES PAÑETADOS ESTUCADOS Y PINTADOS
- 4.7.3. COCINAS PAÑETADOS ESTUCADOS Y PINTADOS ZONA HUMEDA ENCHAPADA
- 4.7.4. PATIOS NA

4.8. COCINAS Características:

- 4.8.1. HORNO SI NO
- 4.8.2. ESTUFA SI NO
- 4.8.3. MUEBLE SI NO
- 4.8.4. MESÓN SI NO
- 4.8.5. CALENTADOR SI NO
- 4.8.6. LAVADERO SI NO
- 4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE SI NO

En acero inoxidable 4 puestos a gas
Madera MDF
Granito

Granito pulido 60cm x 50cm x 20cm

4.9. BAÑOS

- 4.9.1. MUEBLE SI NO
- 4.9.2. ENCHAPE PISO SI NO
- 4.9.3. ENCHAPE PARED SI NO
- 4.9.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO
- 4.9.5. ESPEJO SI NO
- 4.9.6. SANITARIO AHORRADOR SI NO
- 4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR SI NO
- 4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR SI NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA SI NO

Características:

EN MADECOR CON MESON EN GRANITO

EN CERAMICA NACIONAL

EN CERAMICA NACIONAL

EN VIDRIO TEMPLADO

EN CRISTAL DE 5 MM

Detalle del consumo Litros por Descarga: SANITARIOS CORONA 4.8 LITROS

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: GRIFERIA AHORRADORA 8 L/MIN

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR 7 L/MIN

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: DUCHA GRIVAL 9 LT/ MIN

4.10. ILUMINACION

- 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES SI NO
- 4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES SI NO
- 4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES SI NO
- 4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS SI NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES SI NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES SI NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS SI NO

Características:

BALAS AHORRADORAS DE ENERGIA

BALAS AHORRADORAS DE ENERGIA Y SENSORES DE MOVIMIENTO

BALAS AHORRADORAS DE ENERGIA Y SENSORES DE MOVIMIENTO

LAMPARAS AHORRADORAS ENERGIA Y SENOR DE MOVIMIENTO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

SI NO

- 4.11.1. HABITACION SI NO
- 4.11.2. ESTUDIO SI NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL SI NO

Características:

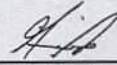
Luz natural y artificial

Luz natural y artificial

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.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

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

	CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		11001-2-22-1477	1
Acto Administrativo No.			FECHA DE RADICACIÓN	
11001-2-23-1454			25-ago.-2022	
EXPEDICIÓN: 06 MAR 2023	EJECUTORIA: 09 MAR 2023	VIGENCIA: 09 MAR 2026	CATEGORÍA: II	

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., GERMÁN MORENO GALINDO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 389 de 2021

RESUELVE
Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 64 C 75 16 con Chip(s) AAA0061XDYN Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50C628947, estrato 3, Número de Manzana Catastral 026 y lote(s) de manzana catastral 002, Manzana Urbanística 26 del Lote Urbanístico 10, de la urbanización EL ENCANTO (Localidad Engativá). Para una edificación en cuatro (4) pisos con el primer piso destinado a equipamiento comunal y estacionamientos (piso no habitable) para uso multifamiliar, con seis (6) unidades de vivienda (no vis) con cinco (5) cupos de estacionamiento, de los cuales cuatro (4) son privados y uno (1) de visitantes, el cual se destina a movilidad reducida. Plantea 2 cupos de bicicletas. Se aprueban los planos que contienen la información de propiedad horizontal del edificio EL ENCANTO según la ley 675/01 Titular(es): GUZMAN CHAVEZ EBERTO con CC 19408042- Constructor responsable: SCHROEDER MATEUS HARRY ALBERTO con CC 17150272 Mat. 25700-09677 Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ	a. UPZ No. 31 (Santa Cecilia), Decr. 0152 DE 2008	b. SECTOR NORMATIVO: 3	c. USOS: I	d. EDIFIC.: A
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	DELIMITADA COMERCIO Y SERVICIOS	
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	
1.2 Amenazas:	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO	
	d. Encharcamiento: Media	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarrillón: NO	
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: LACUSTRE-300			

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA	C
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4 ESTRATO	3
Vivienda Multifamiliar	No VIS	No Aplica	6	4	1	2		
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:		6	4	1	2		

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	EDIFICIO EL ENCANTO						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1		
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.								
LOTE	186.75	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
SÓTANO (S)	0.00	VIVIENDA	482.45	0.00	0.00	482.45	0.00	0.00	482.45
SEMISÓTANO	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	113.20	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	369.25	INSTIT./DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	482.45	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO	73.55	TOTAL INTERVENIDO	482.45	0.00	0.00	482.45	0.00	0.00	482.45
		GESTION ANTERIOR				0.00			114.00
		TOTAL CONSTRUIDO				482.45			0.00
									DEMOLICIÓN TOTAL: 114.00
									M. LINEALES DE CERRAMIENTO: 0.0

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
a. No PISOS HABITABLES	3	a. TIPOLOGÍA:		a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	10,98	CONTINUA		4,0 MTS POR CL 64 C		
c. SÓTANOS	NO PLANTEA	b. AISLAMIENTO	MTS	b. CERRAMIENTO		
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	POSTERIOR	3,0	Altura: NO PLANTEA mts - Longitud: 0,0 mts		
e. No EDIFICIOS	1	PATIOS	3,0 X 3,0	c. VOLADIZO		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	POSTERIOR	---	0,60 MTS POR CL 64 C		
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	Si	POSTERIOR	---	d. RETROCESOS		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	ENTRE EDIFICACIONE	---	h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0,60	PATIOS	---	CONTRA ZONAS VERDES O		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2,02	4.5 ESTRUCTURAS			ESPACIOS PÚBLICOS	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE		HOLOGRAMA	
DESTINACIÓN	%	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS EN CONCRETO DMO		0	
ZONAS RECREATIVAS	87	c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última			
SERVICIOS COMUNALES	33	d. GRADO DESEMPEÑO	Bajo			
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO PLANTE	e. ANALISIS SÍSMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)			

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (3) / Planos Alindamiento (2) / Planos Estructurales (4) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

-El área y linderos del predio corresponden a lo indicado en el plano de loteo y descripción de cabida y linderos del certificado de libertad y tradición. Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90709 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL. Reposan en el expediente las especificaciones técnicas del Sistema mecánico para garantizar en el proyecto la accesibilidad a personas con discapacidad; su implementación es obligación del constructor responsable. Para exigencia de estacionamientos, ver memorando interno 3-2018-02839 de marzo 7 de 2018 y oficio No 2-2019-10099 de febrero 28 de 2019 expedidos por la SDP. EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPIAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES.
ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGÚN LOS NUMERALES J.3 Y J.4 Y EL TÍTULO K DE NSR-10. PRESENTAN REVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADA POR LA ING. MARIA MARGARITA OSORIO CON M.P. NO25202-31465 ACOMPAÑADO DE UN MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD Y UN INFORME, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APENDICE A-6 DEL DECRETO 945 DEL 05 DE JUNIO DE 2017 QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NSR-10, REGLAMENTADO POR LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, DECRETO 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017 Y RESOLUCIÓN 17 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 2017.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE 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 diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

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

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMÁN MORENO GALINDO

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	FIRMA CURADOR
Martha Carrillo T.P 73.160	José María Navarro Ortiz M.P 25202-24416	María Esther Peñalosa Leal M.P 6870033383 STD	



CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

No. DE RADICACIÓN

PÁGINA

11001-2-22-1477

2

Acto Administrativo No.

11001-2-23-1454

FECHA DE RADICACIÓN

25-ago.-2022

FECHA DE EXPEDICIÓN:

06 MAR 2023

FECHA DE EJECUTORIA:

09 MAR 2023

CATEGORÍA: II

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00023320001846	02-mar-23	482,45	\$3.848.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - Cuando se trate de licencias de construcción, 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 Nacional 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 el titular de la licencia.
 - Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I 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 el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el 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 fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 - 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.
 - Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 - Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
 - Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
 - Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
 - Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
 - Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
 - En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
 - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
 - De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
 - El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
 - La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
 - No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
 - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales


Señores
SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA - HÁBITAT
Ciudad

REF: PODER ESPECIAL

MIGUEL ANTONIO HERNÁNDEZ CANO, colombiano, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.456.301 expedida en Bogotá, D.C., domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., Cundinamarca- Colombia, en calidad de Representante Legal de la sociedad **PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada con **NIT 901.648.680-9**, manifiesto por medio de este escrito que conferimos **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a **GLORIA DEL PILAR PARRA MURCIA**, colombiana, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá identificada con cédula de ciudadanía número 52.787.389 expedida en Bogotá para que en nuestro nombre y representación realice todos los trámites correspondientes, para solicitar el Registro de Enajenador ante su Entidad, así mismo pueda solicitar el permiso de ventas.

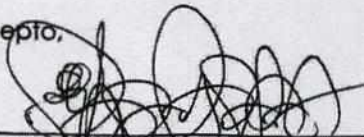
Mi apoderada queda ampliamente facultada para actualizar, firmar documentos para permiso de ventas y recibir documento de aprobación del mismo a los correos electrónicos, transigir, desistir, sustituir, solicitar información, de ser necesario, firmar documentos para tal fin, con el lleno de los requisitos legales, y realizar todo lo necesario ante esta entidad en cumplimiento del poder que le ha sido otorgado.

Poderdante,



MIGUEL ANTONIO HERNÁNDEZ CANO
C.C. No. 79.456.301 exp. en Bogotá D.C.
Representante Legal de la sociedad:
PINEDA HERNÁNDEZ CONSTRUCTORES S.A.S.
NIT: 901.648.680-9
Teléfono: 301 690 35 02
Dir.: Carrera 110 # 64D - 56
Email: constructoresph@gmail.com

Acepto,



GLORIA DEL PILAR PARRA MURCIA
C.C. No. 52.787.389 de Bogotá
Dir.: AV CL 72 # 82 - 26 OF 201
Email: ad.gloria.parra@unilatina.edu.co

NOTARÍA 67
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Ante mí **VICTOR ALFONSO MUÑOZ MARTINEZ** NOTARIO 67
(E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. compareció

HERNANDEZ CANO MIGUEL ANTONIO
Identificado con C.C. 79456301
y declaró que reconoce el contenido del presente documento por ser cierto y que la firma puesta en él es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificados su identidad cotejando sus huellas, nombres y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariadecolombia.com para verificar este documento.
Bogotá D.C., 2025-07-17 12:17

FIRMA

VICTOR ALFONSO MUÑOZ MARTINEZ
NOTARIO 67 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



NOTARIA 67

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante mí VICTOR ALFONSO MUÑOZ MARTINEZ NOTARIO 67
(E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C. compareció

PARRA MURCIA GLORIA DEL PILAR

Identificadora con C.C. 527873889
y declaró que reconoce el contenido del
presente documento por ser cierto y que la
firma puesta en el es suya. El compareciente
solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos
personales al ser verificados su identidad
cotejando sus firmas, nombres y datos
biográficos contra la base de datos de la
Registraduría Nacional del Estado Civil
Ingrese a www.notariaenlinea.com para
verificar este documento.
Bogotá D.C., 2024-05-17 12:11:52



FIRMA

VICTOR ALFONSO MUÑOZ MARTINEZ
NOTARIO 67 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

