

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

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

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA HERNANDEZ VARGAS SAS		2. Identificación Número NIT 901.624.268-3	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) JOSE WERNEY HERNANDEZ BONCES		4. Identificación del representante legal C.C. 79.291.517	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2024014
6. Dirección CALLE 51A No. 77V BIS 01		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: construtorahernandezvargas@gmail.com	
		8. Teléfono 3133283366	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR BENHUR III		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 26 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CARRERA 78G BIS C No. 49 - 20 Sur		13. Localidad – UPZ No. 17 BOSA	
14. Estrato 2		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría 11001-2-25-3910 28-oct.-2025 2	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 485.00		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 2663.95	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 2663.95		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 %		23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) AAA0052ZNTD		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S882437	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 100% \$ 1.500.000.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-dic.-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número Fecha Notaría	
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 adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020250231

FECHA
02DIC2025

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:

24DIC2025

JOSE WERNEY HERNANDEZ BONCES
Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

Maria Paula Sarmiento
Nombre y firma del funcionario

que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

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



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT



SOLICITUD
#24464

DÍA	MES	AÑO
14	11	2025

Secretaria Distrital del Hábitat

Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles

Radicado	1-2025-61768
Fecha radicado	2025-12-02
Realizado por	JOSE HERNANDEZ
Identificación	CC 79291571
E-mail	jatr0065@hotmail.com
Proyecto	Edificio Multifamiliar Benhur III
Dirección	CARRERA 78 G BIS C # 49 - 20 SUR
Teléfono	3142628099
CHIP	AAA0052ZNTD
Matrícula	50S882437

Información del proyecto

Identificación	901624268
Propietario del proyecto	CONSTRUCTORA HERNANDEZ VARGAS SAS
Nombre del proyecto	Edificio Multifamiliar Benhur III
Dirección del proyecto	KR 78G BIS C # 49 20 SUR
Número de contacto	3142628099

REVISIÓN CALIFICADA

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes	
Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si

Aporta modelo de minuta de escritura	Si
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 3 meses a la fecha de radicación	Si
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
Créditos de particulares induciendo su destino.	Si
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance físico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si
En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
Forma de presentar los documentos	
Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si

Todos los campos pertinentes diligenciados.	Si
Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	Si
Documentos debidamente firmados.	Si
Documentos legibles.	Si
El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta	Si

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

Maria: Cordial saludo,

Se genera la revisión de su solicitud de radicación de documentos para el proyecto EDIFICIO MULTIFAMILIAR BENHUR III. Por favor, subsane lo siguiente:

Formato PM05-FO86

Casillas 13 y 15: Se encuentran en blanco; sin embargo, su licencia fue aprobada bajo el Decreto 555, correspondiente a UPL. Por favor, diligenciar dichas casillas conforme a la información establecida en la licencia.

Casilla 21: Debe registrarse "remoción en masa baja", de acuerdo con lo indicado en la licencia.

Casilla 27: La fecha aproximada de entrega reportada (15 de diciembre de 2025) no procede, teniendo en cuenta que, posterior a la radicación de documentos, el plazo establecido es de 15 días hábiles.

Casilla 26: Los costos directos no son consistentes con lo proyectado en el flujo de caja (Formato PM05-FO121). Se requiere corregir esta información.

Asimismo, se solicita validar las alertas generadas en el Formato PM05-FO121.

Adjuntar tarjeta profesional del contador

JOSE: Muy buenas noches, cordial saludo. Me permito realizar las correcciones pertinentes de acuerdo a lo requerido. Quedo atento a sus comentarios.

Maria: Cordial saludo.

En relación con el formato PM05-F086, se procede a subsanar la información solicitada.

Respecto a las casillas 13 y 15, estas se dejan en blanco conforme lo indica el instructivo del formato, dado que la licencia fue aprobada bajo el Decreto 555.

JOSE: Muy buenos días, cordial saludo. Me permito adjuntar formato PM05-FO86 corregido según lo requerido.



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

Certificado generado con el Pin No: 2511047114123891595

Nro Matrícula: 50S-882437

Pagina 1 TURNO: 2025-50S-1-441617

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 09:36:15 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 04-06-1985 RADICACIÓN: 85-50719 CON: SIN INFORMACION DE: 23-04-1985

CODIGO CATASTRAL: 004565070800000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0052ZNTD

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTES DE TERRENO MARCADO CON LOS # 2-3-4-5- DE LA MANZANA G- URBANIZACION PASTRANITA II SECTOR CON UN AREA DE 485,00 MTS CUADRADOS Y CUYOS LINDEROS OBRAN SEGUN ESCRITURA PUBLICA # 10156 DEL 20-12-84- DE LA NOTARIA 6. DE BOGOTA SEGUN DECRETO # 1711 DEL 06- DE JULIO DE 1984===

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION QUE GAITAN Y DOMINGUEZ LTDA ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A VERGARA LARA VICTOR MANUEL SEGUN ESC # 3657 DEL 27-06-73 NOT 5. DE BIGOTA REGSITRADA AL FOLIO # 213739 VICTOR M. VERGARA LARA ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS ENRIQUE VERGARA DELGADO SEGUN ESC # 1189 DEL 23-04-57 NOT 9. DE BOGOTA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CRA 80C 49-20 S LOTE 2-3-4-5- URB PASTRANITA II SECTOR MANZANA G
2) KR 78G BIS C 49 20 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 213739

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-07-1977 Radicación: SN

Doc: OFICIO SN DEL 26-07-1977 SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO INTERVENCION RESOLUCION 1175 DEL 23-05-75

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

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA

A: GAITAN Y DOMINGUEZ LTDA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-04-1985 Radicación: 1985-50S-6-50719

Doc: ESCRITURA 10156 DEL 20-12-1984 NOTARIA 6. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$38,730.24

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2511047114123891595

Nro Matrícula: 50S-882437

Pagina 2 TURNO: 2025-50S-1-441617

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 09:36:15 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: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ACTUA COMO AGENTE ESPECIAL

NIT 99.999.038

DE: SOCIEDAD GAITAN Y DOMINGUEZ LTDA

A: CARMELO DE AREVALO ROSA MARIA

X C.C. 20.116.923

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-03-1989 Radicación: 1989-50S-6-10786

Doc: ESCRITURA 14898 DEL 28-12-1988 NOTARIA 27. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRA-VENTA

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

DE: CAMELO DE AREVALO, ROSA MARIA

CC# 20116923

A: CHACON ROMERO GABRIEL

CC# 17107008 X

A: CHACON ROMERO JESUS

CC# 4867748 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-03-1989 Radicación: 1989-50S-6-10786

Doc: ESCRITURA 14898 DEL 28-12-1988 NOTARIA 27. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: CHACON ROMERO GABRIEL

CC# 19078839 X

DE: CHACON ROMERO JESUS

CC# 4867748 X

A: CAMELO DE AREVALO ROSA MARIA

CC# 2016923

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-09-1989 Radicación: 1989-50S-6-45944

Doc: ESCRITURA 7373 DEL 11-08-1989 NOTARIA 27. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAMELO DE AREVALO ROSA MARIA

CC# 2016923

A: CHACON ROMERO GABRIEL

CC# 19078839 X

A: CHACON ROMERO JESUS

CC# 4867748 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-11-1990 Radicación: 1990-50S-6-64495

Doc: ESCRITURA 7374 DEL 11-08-1989 NOTARIA 27. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CHACON ROMERO GABRIEL

CC# 19078839 X

DE: CHACON ROMERO JESUS

CC# 4867748

A: VIZCAINO FONSECA ORLANDO



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

Certificado generado con el Pin No: 2511047114123891595

Nro Matrícula: 50S-882437

Pagina 3 TURNO: 2025-50S-1-441617

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 09:36:15 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-04-1991 Radicación: 1991-50S-6-19006

Doc: ESCRITURA 1258 DEL 12-03-1991 NOTARIA 15 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: VIZCAINO FONSECA ORLANDO ANTONIO

C.C. 19.078.839

A: CORTES CORREA ELICENIA

CC# 35464082 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-08-2005 Radicación: 2005-50S-6-61439

Doc: OFICIO 33358 DEL 03-08-2005 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO DE INTERVENCION. RES. 2938 DEL 25-06-1992 DE LA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

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

DE: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. DPTO. TECNICO ADMINISTRATIVO DEL MEDIO AMBIENTE SUBDIRECCION DE CONTROL DE VIVIENDA

A: SOCIEDAD GAITAN Y DOMINGUEZ LTDA.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-10-2021 Radicación: 2021-50S-6-67589

Doc: ESCRITURA 4653 DEL 01-09-2021 NOTARIA SESENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,266,560,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CORTES CORREA ELICENIA

CC# 35464082

A: HERNANDEZ BONCES JOSE WERNEY

CC# 79291517 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-11-2024 Radicación: 2024-50S-6-64545

Doc: ESCRITURA 3308 DEL 18-11-2024 NOTARIA 79 DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$800,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0118 APOORTE A SOCIEDAD EN ESPECIE

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

DE: HERNANDEZ BONCES JOSE WERNEY

CC# 79291517

A: CONSTRUCTORA HERNANDEZ VARGAS S.A.S

NIT# 9016242683 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 07-02-1991

EN FECHA ESCRITURA 11-08-89 ENMENDADO "VALE" C. 320/05. 07..FEB. 1991

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 07-02-1990

EN NOMBRES INCLUIDO CHACON ROMERO GABRIEL ENMENDADO"VALE" C.320/05. T. 5843. 07 FEB. 1991



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

Certificado generado con el Pin No: 2511047114123891595

Nro Matrícula: 50S-882437

Pagina 4 TURNO: 2025-50S-1-441617

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 09:36:15 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2007-50S-3-11595

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-50S-1-441617

FECHA: 04-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

**NOTARÍA 68 DE BOGOTÁ D.C.
REPÚBLICA DE COLOMBIA**

ESCRITURA:

FECHA:.....

CÓDIGO / ACTO: **0125.-**

COMPRAVENTA.....

CUANTÍA: CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA
CORRIENTE (\$ 195.000.000)

OTORGANTES:

EL VENDEDOR:

1. CONSTRUCTORA HERNANDEZ VARGAS SAS NIT 901.624.268-3

EL COMPRADOR:

2. XXXXXXXXXXXXX, C.C. XXXXXXXX de Bogotá, D.C.

AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: **NO**

INMUEBLE: APARTAMENTO _____ (XX), QUE HACE PARTE
DEL EDIFICIO **MULTIFAMILIAR BENHUR III-** PROPIEDAD HORIZONTAL,
UBICADO EN LA CARRERA SETENTA Y OCHO G BIS C (78G BIS C) NÚMERO
CUARENTA Y NUEVE (49) VEINTE SUR (49 SUR) DE BOGOTÁ D.C.....

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

CÉDULA CATASTRAL:

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

OTORGANTES COMPARECIENTES CON MINUTA ESCRITA:

1. CONSTRUCTORA HERNANDEZ VARGAS SAS NIT 901.624.268-3, representada legalmente por JOSE WERNEY HERNANDEZ BONCES, identificado con cedula de ciudadanía 79.291.517 de Bogotá D.C., quien en adelante se denominará **EL VENDEDOR.**

2. XXXXXXXXX, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número XXXXXXXX de Bogotá, D.C., de estado civil _____, quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR,** y declararon que han celebrado el presente Contrato de Compraventa el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - Que **EL VENDEDOR transfiere** a título de venta a favor de **EL COMPRADOR,** el derecho de dominio y posesión real y material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: APARTAMENTO _____, QUE HACE PARTE DEL **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BENHUR III - PROPIEDAD HORIZONTAL,** UBICADO EN LA CARRERA SETENTA Y OCHO G BIS C (78G BIS C) NÚMERO CUARENTA Y NUEVE (49) VEINTE SUR (49 SUR) DE BOGOTÁ, D.C. Cuya área y linderos fueron tomados del título de adquisición y son los siguientes:

LINDEROS ESPECIALES:
.....

A el inmueble le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria No. XXXXXXXXX y la Cédula Catastral No. XXXXXXXX.

LINDEROS GENERALES:

PARÁGRAFO PRIMERO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR BENHUR III - PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública número XXXXX (XX) de fecha X de XXXXX de 2025 otorgada en la Notaria XXXXXXXX (XXX) de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. zona sur.....

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

PARÁGRAFO TERCERO: La enajenación del objeto de esta venta, descrito y alinderado, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio privado y exclusivo de cada propietario, conforme al régimen de propiedad horizontal al que está sometido, sino también el derecho de copropiedad en los bienes comunes en los porcentajes o proporciones señalados para el inmueble objeto de esta venta, en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO CUARTO: El **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar los bienes comunes de goce y uso general del proyecto MULTIFAMILIAR BENHUR III PH de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

SEGUNDA. - TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: EL VENDEDOR adquirió el inmueble por aporte a sociedad en especie de JOSE WERNWY HERNANDEZ BONCES mediante escritura pública número tres mil trescientos ocho (3308) de fecha 18 de noviembre de dos mil veinticuatro otorgada en la notaria 79 del círculo de Bogotá, D.C., debidamente inscrita(s) en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., mediante el folio de Matricula Inmobiliaria No. 50S882437.

TERCERA. - PRECIO: CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 195.000.000) que **LA PARTE VENDEDORA** declara haber recibido a satisfacción.

PARÁGRAFO: De conformidad con las normas aplicables, **EL COMPRADOR declara** que los fondos o recursos utilizados para la compra de los inmuebles que se mencionan en este documento, provienen de actividades lícitas.

MANIFESTACIÓN DEL VENDEDOR:

Bajo la gravedad del juramento manifiesta que el inmueble objeto de esta compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto del Impuesto Predial hasta el año 2.021 inclusive, y solicito por insistencia al señor Notario, se otorgue la escritura con los documentos que acreditan el pago del Impuesto Predial, los cuales presento para su protocolización.....

MANIFESTACIÓN DEL COMPRADOR: Manifiesta que ha verificado que el inmueble objeto del presente contrato de compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto del Impuesto Predial hasta el año inclusive, y conoce que las deudas por concepto de Impuesto Predial que llegaren a existir, afectan el inmueble que está adquiriendo.

CUARTA. - VARIOS:

a.- Garantía el inmueble vendido se encuentra libre de toda clase de gravámenes y limitaciones del dominio y/o de la posesión real y material y en todo caso, EL **VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento de lo vendido, sin reserva ni limitación alguna, conforme a la Ley.

b.- Cuerpo Cierto: No obstante, la cabida, descripción y linderos señalados, la venta se hace como cuerpo cierto, incluye las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan.

c.- Entrega: EL **VENDEDOR** hace en la fecha la entrega real y material del inmueble a EL **COMPRADOR**, y a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos domiciliarios. **PARAGRAFO I: EL VENDEDOR ENTREGA EL INMUEBLE**

MATERIA DE ESTE CONTRATO INCLUYENDO LA CONEXIÓN Y PAGO DE ACOMETIDAS DE LOS SERVICIOS DE ENERGÍA, ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, GAS NATURAL, DE ACUERDO CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE. - ASÍ MISMO ES RESPONSABILIDAD DE EL VENDEDOR LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES ANTE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL PARA LA INSCRIPCIÓN DEL DESENGLOBE CATASTRAL DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO......

d.- Gastos: El Impuesto de Retención en la Fuente a cargo del **VENDEDOR**, gastos notariales por partes iguales entre EL **VENDEDOR** y EL **COMPRADOR**, Beneficencia y Registro por cuenta de **EL COMPRADOR**.

e.- LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PROYECTO MULTIFAMILIAR BENHUR III PH, SE EFECTÚA ANTE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE LA SECRETARIA DEL HÁBITAT, ASÍ COMO EL

CONSTRUCTOR, QUIEN SE ENCUENTRA SOMETIDO AL CONTROL DE ESTA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS NO. XXXXXXXX CON FECHA XX DE XXXX DE XXXX Y CUENTA CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NO RES 11001-3-22-1373 CON FECHA DE EJECUTORÍA 06-07-2022 DE LA CURADURÍA URBANA NO 3 DE BOGOTA.

f. - Paz y Salvo de Administración: Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 29 de la Ley 675 del año 2001, se protocoliza paz y salvo de administración, del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BENHUR III. – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

g. - **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.**

h. - **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 180 DE 2011. “(...) PARA LOS INMUEBLES LA GARANTÍA LEGAL COMPRENDE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA POR DIEZ (10) AÑOS Y PARA LOS ACABADOS POR UN (1) AÑO (...).”**

i. - **EL VENDEDOR HARÁ ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE VENTA EL DÍA --- DEL MES --- DEL AÑO — DENTRO DE LAS VEINTICUATRO HORAS SIGUIENTES AL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO, SALVO QUE DE LA NATURALEZA DEL MISMO O DE LA FORMA COMO DEBA HACERSE LA ENTREGA SE DESPRENDA QUE PARA VERIFICARLA SE REQUIERE UN PLAZO MAYOR DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN EL CÓDIGO DE COMERCIO artículo 924. “...plazo de la entrega: el vendedor deberá hacer la entrega de la cosa dentro del plazo estipulado. a falta de estipulación deberá entregarla dentro de las veinticuatro horas siguientes al perfeccionamiento del contrato, salvo que de la naturaleza del mismo o de la forma como deba hacerse la entrega se desprenda que para verificarla se requiere un plazo mayor...”**

QUINTA. - ACEPTACIÓN: Presente: XXXXXXXX, de condiciones civiles indicadas inicialmente, manifestó(aron).

a) Que acepta totalmente las declaraciones contenidas en la presente escritura y en especial la venta que se realiza a su favor.....

b) Que acepta a su entera satisfacción el inmueble conforme a los términos señalados en el presente instrumento.

c) Que ha recibido real y materialmente el inmueble que por este instrumento adquiere a satisfacción.

d) Que conoce y se obliga a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble.

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

DECLARACIÓN JURAMENTADA SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1996: Indagado(a) **LA PARTE VENDEDORA** sobre su estado civil, manifestó ser **XXXXXXXXXX** y el inmueble que transfiere **NO** se encuentra afectado a vivienda familiar.

Indagado(a) **LA PARTE COMPRADORA** sobre su estado civil, manifestó ser **XXXXXXX** y el inmueble que adquiere **NO** se AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR, porque no reúne los requisitos de ley para afectar a vivienda familiar.

El Notario deja constancia de haber dado cumplimiento a las normas legales vigentes en cuanto a impuesto predial de 2.025 y Valorización. Para el efecto se protocolizan los comprobantes así:

COMPROBANTES FISCALES

1.- Copia del formulario para declaración sugerida del impuesto predial unificado año gravable 2.025

No.

Autoadhesivo:

Dirección:

Matrícula Inmobiliaria:

Cédula Catastral:

Contribuyente:

Autoevaluó: \$

Total, a pagar: \$

Fecha de pago:

2.- CONSULTA WEB ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL. (VUR).

Número de Matrícula Inmobiliaria:

Referencia Catastral:
Cédula Catastral:
No. Consulta:
Fecha: HORA EXPEDICIÓN
3.-ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C., INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.....

PIN DE SEGURIDAD:
CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL.
Dirección del Predio:
Matrícula Inmobiliaria:
Cédula Catastral:
CHIP:
Fecha de Expedición:
Fecha de Vencimiento:
VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES a la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización.
Consecutivo No. . ..

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:

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

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

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

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

POLÍTICA DE PRIVACIDAD: Los otorgantes, expresamente declaran que NO autorizan la divulgación, ni comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaria 19 de Bogotá, D.C., ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, ni su dirección electrónica ni física, ni teléfonos, salvo lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por intermedio de apoderado soliciten por escrito, conforme a la Ley.

ADVERTENCIAS:

1.- El Notario advierte a los usuarios que el sello con la trama impresa que se coloca en el espacio/área de la firma de los otorgantes y del Notario en esta escritura pública, se utiliza únicamente para darle mayor seguridad a las firmas de estos. En ningún caso pretende alterar o modificar las firmas, huellas o contenido del presente instrumento público.....

2.- El Notario, previo al otorgamiento de la escritura, informó a los otorgantes la opción de tramitar por ellos directamente, el estado de cuenta para transferencia de dominio de inmuebles, ante la Secretaría de Hacienda.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

LEÍDO, APROBADO TOTALMENTE SIN OBJECCIÓN ALGUNA Y FIRMADO por los otorgantes este instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, sus

declaraciones e instrucciones, se les hicieron las advertencias de Ley y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir este acto escriturario en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. El Notario lo autoriza y da fe de ello.

Instrumento elaborado papel notarial números:

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA NÚMERO:

DE FECHA:

OTORGADA EN LA NOTARÍA SESENTA Y OCHO (68) DE BOGOTÁ, D.C.

JOSE WERNEY HERNANDEZ BONCES

C.C. 79.291.517 de Bogotá D.C.

DIRECCIÓN

TELÉFONO

EMAIL ESTADO

CIVIL

ACTIVIDAD ECONÓMICA

RESOLUCION 033/44/2007 DE LA UIAF

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

DIRECCIÓN

TELÉFONO

EMAIL ESTADO

CIVIL

ACTIVIDAD ECONÓMICA RESOLUCION

033/44/2007 DE LA UIAF

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

LUGAR Y FECHA DE CONTRATO: Bogotá, noviembre de 2025

Promitente(s) Comprador(es): _____

Promitente(s) Vendedor(es): CONSTRUCTORA HERNANDEZ VARGAS SAS

Ubicación del predio: Urbano

Dirección del Inmueble: KR 78G BIS C # 49 – 20 SUR APTO _____

Nombre de la copropiedad: EDIFICIO MULTIFAMILIAR BENHUR III P.H.

Ciudad: Bogotá D.C.

Los suscritos, a saber, **CONSTRUCTORA HERNANDEZ VARGAS SAS**, identificada con el Nit. 901.624.268-3, representada legalmente por JOSE WERNEY HERNANDEZ BONCES, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.291.517 de Bogotá D.C., y quien para todos los efectos legales del presente contrato se denomina **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y _____, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía N° _____ de _____, con estado civil _____, quien para todos los efectos legales del presente contrato se denomina **EL PROMITENTE COMPRADOR**, celebran el presente contrato de promesa de compraventa del bien inmueble que se identifica en la cláusula primera, contrato que en adelante se denomina **La Promesa** y se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. – Objeto: el **PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta ser el titular del inmueble destinado a vivienda ubicado en la **KR 78G BIS C # 49 – 20 SUR APTO _____** de la ciudad de Bogotá, con un área total construida de _____ metros cuadrados y un área privada de _____ metros cuadrados, identificado en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. con la matrícula inmobiliaria N° _____ y cédula catastral No. _____. En tal condición, **EL PROMITENTE VENDEDOR** promete transferir a título de venta al **PROMITENTE COMPRADOR** y ésta promete adquirir a título de compra el mencionado inmueble y sus inmuebles conexos, cuyos linderos generales y especiales se encuentran contenidos en la E.P. de propiedad horizontal No. XXX de fecha XX de XXXX de 2025, otorgada en la Notaría XX de Bogotá, registrada al folio de matrícula inmobiliaria No _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur.

Parágrafo Primero: No obstante, los linderos y medidas anotados, la venta del inmueble se realiza como cuerpo cierto.

Parágrafo Segundo: El inmueble objeto de esta compraventa hace parte de la copropiedad denominada **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BENHUR III P.H.**, y se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal cuyo reglamento se encuentra solemnizado por la escritura pública número XXX de fecha X de XXXXX de XXXX, otorgada en la Notaría XX del círculo de Bogotá D.C.

Parágrafo Tercero: **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar los bienes comunes de goce y uso general del proyecto **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BENHUR III P.H.** de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Segunda. -Tradición: El derecho de dominio y la posesión sobre el bien objeto del presente contrato que el **PROMITENTE VENDEDOR** transfiere, lo adquirió por compra que hiciera a

XXXXXXXXXXXXXXXXX., según consta en la escritura pública número XXX de fecha XX de XXXXX de XXXX, otorgada en la Notaría XX de Bogotá, registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-882437 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur.

Tercera. - Saneamiento: **EL PROMITENTE VENDEDOR** transfiere los derechos de dominio y posesión sobre los inmuebles objeto de este contrato, libre de gravámenes y limitaciones al dominio, condiciones resolutorias del dominio, arrendamientos por Escrituras Pública, pleitos pendientes, embargos, hipotecas, usufructos, habitación, demandas registradas, arrendamiento, censo, anticresis y patrimonio de familia inembargable, comprometiéndose el **PROMITENTE VENDEDOR** al saneamiento en los casos de ley. Igualmente, el **PROMITENTE VENDEDOR** entregara el Inmueble al día y a paz y salvo por concepto de Servicios Públicos (acueducto y alcantarillado, luz, gas, impuestos, tasas y contribuciones, causados hasta la fecha de su entrega o del otorgamiento de la escritura pública de venta.

Parágrafo Primero: - así mismo es responsabilidad del **PROMITENTE VENDEDOR** los trámites correspondientes ante la unidad administrativa de catastro distrital para la inscripción del desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias prometidas en venta mediante el presente documento.

Parágrafo Segundo: - El **PROMITENTE VENDEDOR** tramito la radicación de documentos de enajenación ante la Secretaria Distrital del hábitat y que se le otorgo el No _____ de fecha _____.

Cuarta. – Precio: El precio de la venta prometida es la suma de **CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$195.000.000)** que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente manera:

- 1- La suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$50.000.000)**, como cuota inicial, mediante pago en efectivo a la firma del contrato de la Promesa de Compraventa, el día ___ de _____ de 2025.
- 2- El saldo, es decir, la suma de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$145.000.000)**, mediante transferencia bancaria a favor del **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

Quinta. – Arras: Las partes acuerdan como arras de retracto la suma del cinco (5%) por ciento del valor total del Inmueble, es decir **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$50.000.000)**. En caso de retracto del **PROMITENTE VENDEDOR**, éste devolverá al **PROMITENTE COMPRADOR**, el valor entregado por Arras, dobladas, más las sumas adicionales que está última haya entregado en cumplimiento del presente contrato. En caso de retracto de la **PROMITENTE COMPRADOR**, el **PROMITENTE VENDEDOR** devolverá los dineros recibidos, descontando únicamente lo correspondiente a las arras descritas en esta cláusula. Estas obligaciones deberán cumplirse dentro de los siguientes ocho (8) días hábiles contados a partir de la fecha de retracto.

Sexta. – Firma de Escritura: La Escritura Pública que contendrá el contrato de compraventa prometido será otorgada en la Notaría 68 del círculo de Bogotá, el día ___ de _____ de 2025, a las _____ am, lugar, fecha y hora en la que deberán hacerse presentes La **PROMITENTE COMPRADOR** y el **PROMITENTE VENDEDOR**. **Parágrafo 1:** La no comparecencia de una de las partes constituye incumplimiento del presente contrato haciéndola acreedora a la pena establecida en la Cláusula Penal y el contrato se da por terminado por incumplimiento de la parte no compareciente. **Parágrafo 2:** La no comparecencia de ninguna de las partes ocasiona el desistimiento mutuo del presente contrato, por lo cual cesan todos sus efectos y deberán las partes devolver los

dineros recibidos en cumplimiento del mismo. **Parágrafo 3.** De acuerdo a lo indicado anteriormente, no se aplicará Clausula Penal, por la No comparecencia a la Firma de Escrituras especificada en esta cláusula, si las circunstancias son por fuerza mayor e impidiera a una de las partes no cumplir la citación acordada.

Séptima. – Prorroga: La fecha y hora de celebración del contrato prometido, podrá prorrogarse o anticiparse de común acuerdo por las partes con no menos de dos días hábiles de antelación a la fecha de la firma de la Escritura Pública, lo cual deberá constar por escrito

Octava. – Cláusula Penal: En el evento de un incumplimiento de cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte una suma equivalente al cincuenta (50%) por ciento del valor entregado como cuota inicial, es decir **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 4.375.000)** a título de pena. **Parágrafo Primero:** La pena por incumplimiento y las arras de retracto son mutuamente excluyentes por lo que no podrán aplicarse acumulativamente. **Parágrafo segundo:** En caso de disolverse el negocio por incumplimiento de alguna de las partes, donde no puedan llegar a un nuevo acuerdo o plazos, si es por causa del **PROMITENTE VENDEDOR**, éste devolverá al **PROMITENTE COMPRADOR** la totalidad del dinero que se le haya entregado hasta la fecha de los montos pactados y descritos en la cláusula cuarta de este contrato y adicionalmente pagará al **PROMITENTE COMPRADOR** la pena descrita en esta cláusula. En caso de que el incumplimiento sea del **PROMITENTE COMPRADOR**, el **PROMITENTE VENDEDOR** devolverá los dineros recibidos, descontando únicamente lo correspondiente a la pena por incumplimiento descrita en esta cláusula. Estas obligaciones deberán cumplirse dentro de los siguientes 8 días hábiles contados a partir de comprobar el incumplimiento y/o si lo prefieren las partes acudirán a conciliación, ante el centro de Conciliación de la Procuraduría General de la Nación, que está contemplado en la cláusula décimo tercera de este contrato y aceptado por las dos partes.

Novena. - Entrega: El día ___ de _____ de 2025, una vez firmada la Escritura Pública, que perfecciona el presente Contrato, el Prometiente Vendedor, hará la entrega del Inmueble a la Prometiente Compradora, motivo por el cual el Prometiente Vendedor se hará cargo de dejar cancelados hasta ese día todas las obligaciones que tenga el Inmueble y a partir de la fecha de entrega, las obligaciones tales como administración y servicios públicos, serán a cargo de la Prometiente Compradora, será obligación del Prometiente Vendedor, hacer la entrega del inmueble: **1)** Libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia, **2)** Paz y a Salvo por concepto de servicios públicos del Inmueble. Paz y a Salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden, y **3)** Salir al saneamiento de la venta del Inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá a la **PROMITENTE COMPRADOR**, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al **PROMITENTE COMPRADOR**.

Décima. – Impuestos, Gastos Notariales y de Registro: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa serán sufragados por partes iguales entre La **PROMITENTE COMPRADOR** y el **PROMITENTE VENDEDOR**. Los gastos que demande la boleta fiscal y su registro, incluyendo el impuesto de registro, serán por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR** o del acuerdo al que se llegue, la retención en la fuente será cancelada por el **PROMITENTE VENDEDOR**.

Décima Primera. – 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 tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

Décima Segunda. – Solución de Conflictos: Las diferencias que surgieren entre las dos partes o incumplimiento de lo aquí pactado, las partes acudirán en conciliación ante el centro de Conciliación de la Procuraduría General de la Nación, asuntos civiles y si no se llegare a un acuerdo, acudirán ante la justicia Ordinaria.

Décima Tercera. - 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 180 DE 2011. “(...) PARA LOS INMUEBLES LA GARANTÍA LEGAL COMPRENDE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA POR DIEZ (10) AÑOS Y PARA LOS ACABADOS POR UN (1) AÑO (...)”.

Decima Cuarta. – Notificaciones: Para todos los efectos legales derivados de este contrato, las direcciones para notificaciones judiciales o extrajudiciales del **PROMITENTE COMPRADOR** y el **PROMITENTE VENDEDOR** serán las siguientes:

PROMITENTE VENDEDOR

Dirección: _____ Correo electrónico: _____

Teléfono: _____ Celular: _____

PROMITENTE COMPRADOR

Dirección: _____ Correo electrónico: _____

Teléfono: _____ Celular: _____

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad Bogotá a los ____ días del mes de _____ del año **2025**, en dos (2) ejemplares del mismo tenor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

EI PROMITENTE VENDEDOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO MULTIFAMILIAR BENHUR III

ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 26

DIRECCIÓN: KR 78G BIS C # 49 - 20 SUR

CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA HERNANDEZ VARGAS SAS

FECHA (dd-mm-aa): 14/11/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

En caso de responder "sí" 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?

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 en concreto con varilla 1"1/4 y 1"1/2

2.8. PILOTES

SI NO Tipo de pilotaje utilizado:
N/A

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Porticos en concreto

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

 SI NOTipo de ladrillo y localización:
Ladrillo prensado y pañete

2.10.2. BLOQUE

 SI NOTipo de bloque y localización:
Mampostería en general bloque No 4

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

 SI NOTipo de división y localización:
N/A**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:

2.12. VENTANERÍAALUMINIO
P.V.C. SI
 SI NO
 NOLAMINA COLD ROLLED
OTRA SI NO
 SI Cual? _____

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

Ventanería en general en aluminio natural

Espesor del vidrio:

Vidrio claro de 4mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo prensado a la vista

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Concreto en zona de parqueaderos y pisos en cerámica de tráfico pesado con granito pulido en puntos fijos

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

 SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil: _____

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fundidas en concreto con pisos en cerámica de tráfico pesado con granito pulido

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Muros en bloque No. 4 y ladrillo tolete con pañete tradicional

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque subterráneo con bomba hidráulica

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

	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:
3.1. ASCENSOR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

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: _____

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

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar: Portones acceso principal metalicos

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.5.1. ZONAS SOCIALES	Ceramica en trafico pesado antideslizante
4.5.2. HALL'S	Ceramica en trafico pesado antideslizante
4.5.3. HABITACIONES	Ceramica
4.5.4. COCINAS	Ceramica
4.5.5. PATIOS	Ceramica

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

Pañete tradicional con acabado en estuco y pintura vinilo tipo 2

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	Pañete tradicional con acabado en estuco y pintura vinilo tipo 2
4.7.2. HABITACIONES	Pañete tradicional con acabado en estuco y pintura vinilo tipo 2
4.7.3. COCINAS	Pañete tradicional con acabado en estuco y pintura vinilo tipo 2 y enchape
4.7.4. PATIOS	Pañete tradicional con acabado en estuco y pintura vinilo tipo 2 y enchape

4.8. COCINAS

Características:

4.8.1. HORNO	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	N/A
4.8.2. ESTUFA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Empotrable de 4 puestos
4.8.3. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Madera con accesorios en acero inoxidable
4.8.4. MESÓN	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Marmol
4.8.5. CALENTADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
4.8.6. LAVADERO	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE SI NO

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. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR SI NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA SI NO

Características:

Madera con lavamanos en ceramica

Enchape en ceramica antideslizante

Enchape en ceramica

Detalle del consumo Litros por Descarga: 4,8 LT

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: _____

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:

Lamparas de 15 WT

Lamparas de 25 WT

Lamparas de 15 WT

Lamparas de 15 WT

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:

Iluminacion por punto fijo

Iluminacion por punto fijo

Iluminacion por punto fijo y fachada

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

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	viernes, 14 de noviembre de 2025
SOLICITANTE:	JOSE WERNEY HERNANDEZ BONCES

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	EDIFICIO MULTIFAMILIAR BENHUR III				
DIRECCIÓN:	Cra 78 G Bis C # 49 20 Sur				
APARTAMENTOS:	26	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):				485 m²	
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):				2.610.309 \$/m²	
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				2.664 m²	
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				1.150.923 \$/m²	

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 1.266.000	475.234 \$/m²	41,3%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 1.500.000	563.074 \$/m²	48,9%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 300.000	112.615 \$/m²	9,8%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m²	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 0	- \$/m²	0,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 3.066.000	1.150.923 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 5.102.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 2.036.000
			39,9%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 1.266.000	41,3%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 1.800.000	58,7%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 3.066.000	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 FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP\$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO) JOSE WERNEY HERNANDEZ BONCES							
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA EDIFICIO MULTIFAMILIAR BENHUR III							
4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2 2663,95		5. ÁREA DEL LOTE m2 485,00		6. APARTAMENTOS 26		7. CASAS	8. LOTES
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA Cra 78 G Bis C # 49 20 Sur							
9. FECHA DE ELABORACIÓN 2025-nov-14		10. FECHA INICIO DEL PROYECTO 2023-ene		11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO 2025-jun		12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO 2025-dic	

Total Ventas: 4.847.000

FILA VALIDACIÓN

FUENTES	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppto - 14.Flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	ene-2023; feb-2023	mar-2023; abr-2023	may-2023; jun-2023	jul-2023; ago-2023	sep-2023; oct-2023	nov-2023; dic-2023	ene-2024; feb-2024	mar-2024; abr-2024	may-2024; jun-2024	jul-2024; ago-2024	sep-2024; oct-2024	nov-2024; dic-2024	ene-2025; feb-2025	mar-2025; abr-2025	may-2025; jun-2025	jul-2025; ago-2025	sep-2025; oct-2025	nov-2025; dic-2025	ene-2026; feb-2026	mar-2026; abr-2026	may-2026; jun-2026	
					Bimestre 0	Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19	Bimestre 20	Bimestre 21
16. TERRENOS	1.266.000	1.266.000	0,000	1.266.000																						
17. RECURSOS PROPIOS	1.800.000	1.800.000	0,000		200.000	200.000	200.000	150.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	50.000							
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																							
19. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																							
20. VENTAS FINANCIACIÓN		0	0,000																							
21. VENTAS PROYECTO	4.847.000	4.847.000	0,000																					4.847.000		
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000																							
23. TOTAL FUENTES	7.913.000	7.913.000	0,000		200.000	200.000	200.000	150.000	100.000	50.000	0	0	0	4.847.000	0	0										
USOS					Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19	Bimestre 20	Bimestre 21	
24. TERRENOS	1.266.000	1.266.000	0,000																				1.266.000			
25. COSTOS DIRECTOS	1.500.000	1.500.000	0,000		150.000	150.000	150.000	150.000	100.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000							
26. COSTOS INDIRECTOS	300.000	300.000	0,000		50.000	30.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000									
27. GASTOS FINANCIEROS		0	0,000																							
28. GASTOS DE VENTAS		0	0,000																							
29. RECURSOS PROPIOS	1.800.000	1.800.000	0,000																				1.800.000			
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																							
31. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																							
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																							
33. TOTAL USOS	4.866.000	4.866.000	0,000		200.000	180.000	170.000	170.000	120.000	100.000	80.000	80.000	0	0	0	3.066.000	0	0								
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	3.047.000	3.047.000			0	20.000	30.000	-20.000	-20.000	0	20.000	-30.000	0	0	0	1.781.000	0	0								
35. SALDO ACUMULADO					0	20.000	50.000	30.000	10.000	30.000	0	0	0	0	1.781.000	1.781.000	1.781.000									

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORO



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
06/11/2024
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-nov-14		2. Solicitante: JOSE WERNEY HERNANDEZ BONCES			3 Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR BENHUR III				
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		213.000	106,46	3.701	149,63	\$ 15.000	2025	\$ 1.423.500	
Valor mínimo		160.000	51,34	2.001	112,40				
Cantidad VIVIENDAS por tipo		VIP 0			VIS 26	VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 0	
9. Observación:								 10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO	
Totales	26	\$ 4.847.000	1.779,80 m²	\$ 1.650.000			34,19%		
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. % Couata Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV	
1	101	170.000	75,34	58.500	170.000	2.256	34,41%	VIS	
2	102	165.000	62,18	58.500	335.000	2.654	35,45%	VIS	
3	103	165.000	65,99	58.500	500.000	2.500	35,45%	VIS	
4	104	160.000	55,24	58.500	660.000	2.896	36,56%	VIS	
5	201	195.000	62,98	70.000	855.000	3.096	35,90%	VIS	
6	202	165.000	54,74	61.500	1.020.000	3.014	37,27%	VIS	
7	203	165.000	58,30	61.500	1.185.000	2.830	37,27%	VIS	
8	204	195.000	60,63	61.000	1.380.000	3.216	31,28%	VIS	
9	205	165.000	52,17	59.000	1.545.000	3.163	35,76%	VIS	
10	206	195.000	63,63	70.000	1.740.000	3.065	35,90%	VIS	
11	207	195.000	62,10	61.500	1.935.000	3.140	31,54%	VIS	
12	301	195.000	62,98	61.500	2.130.000	3.096	31,54%	VIS	
13	302	165.000	54,74	61.500	2.295.000	3.014	37,27%	VIS	
14	303	165.000	58,30	61.500	2.460.000	2.830	37,27%	VIS	
15	304	195.000	60,63	61.500	2.655.000	3.216	31,54%	VIS	
16	305	165.000	52,17	59.000	2.820.000	3.163	35,76%	VIS	
17	306	195.000	63,63	70.000	3.015.000	3.065	35,90%	VIS	
18	307	195.000	62,10	61.500	3.210.000	3.140	31,54%	VIS	
19	401	213.000	104,85	70.000	3.423.000	2.031	32,86%	VIS	
20	402	195.000	88,63	70.000	3.618.000	2.200	35,90%	VIS	
21	403	213.000	94,47	70.000	3.831.000	2.255	32,86%	VIS	
22	404	213.000	99,04	70.000	4.044.000	2.151	32,86%	VIS	
23	405	200.000	85,06	70.000	4.244.000	2.351	35,00%	VIS	
24	406	213.000	106,46	70.000	4.457.000	2.001	32,86%	VIS	
25	407	200.000	62,10	60.000	4.657.000	3.221	30,00%	VIS	



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 06/11/2024
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-nov-14		2. Solicitante: JOSE WERNEY HERNANDEZ BONCES			3 Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR BENHUR III				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMLLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMLLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo		213.000	106.46	3.701	149.63	\$ 15.000	2025	\$ 1.423.500	
Valor mínimo		160.000	51.34	2.001	112,40				
Cantidad VIVIENDAS por tipo		VIP 0		VIS 26		VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 0	
9. Observación:								 10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO	
Totales	26	\$ 4.847.000	1.779,80 m²	\$ 1.650.000			34,19%		
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMLLV	
26	501	190.000	51,34	55.000	4.847.000	3.701	28,95%	VIS	
27									
28									
29									
30									
31									
32									
33									
34									
35									
36									
37									
38									
39									
40									
41									
42									
43									
44									
45									
46									
47									
48									
49									
50									



Acto Administrativo No.

11001-2-25-3910

EXPEDICIÓN: 22 OCT 2025

EJECUTORIA: 28 OCT 2025

VIGENCIA: 28 OCT 2027

1

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., ARQ. 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 RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS, CERRAMIENTO, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 78 G BIS C 49 20 S con Chip(s) AAA0052ZNTD Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50S882437, estrato 2, Número de Manzana Catastral 007 y lote(s) de manzana catastral 008, Manzana Urbanística G del Lote Urbanístico 2, 3, 4 y 5, de la urbanización PASTRANITA II SECTOR(Localidad Kennedy), PARA RECONOCER Y REFORZAR ESTRUCTURALMENTE UNA EDIFICACION EXISTENTE EN SEMISOTANO Y CINCO (5) PISOS PARA DOS (2) LOCALES DE COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1 Y RESIDENCIAL VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON VEINTISEIS (26) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS) CON DIECISIETE (17) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO VEHICULARES, CUATRO (4) CUPOS PARA MOTOS Y 12 DE BICICLETAS. CUENTA CON 8 DEPOSITOS. SE APRUEBAN LOS PLANOS QUE CONTIENEN LA INFORMACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO BENHUR III SEGÚN LA LEY 875/01 Titular(es): CONSTRUCTORA HERNANDEZ VARGAS SAS con NIT 901524268-3 (Representante Legal: JOSE WENEY HERNANDEZ BONCES con CC. 79291517). Constructor responsable: SANABRIA SUAREZ CARLOS ALBERTO con CC 79721948 Mat: 25202-81903. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-DEC: 555	a. UPL: 17 - Bosa	b. CÓD: C/3	c. AIM: NO
	d. Actuación estratégica: NO	e. Tratamiento: CONSOLIDACION	
	f. Área de Actividad: AAPRSU		
1.2 Amenazas:	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
	d. Encharcamiento: Baja	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarrillón: NO
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: ALUVIAL-200		

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS		2.2. ESTACIONAMIENTOS									2.3. CANT. DEPOSITOS
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	VEHÍCULOS	MOTOS	BICICLETEROS	DISCAPACIDAD	MICRO MOVILIDAD	CERO EMISIONES	NECESIDAD FUNCIONAM.	8
Comercio y Servicios - Comercio y Servicios Básicos	NA	Tipo 1	2	0	0	0	0	0	0	0	
Residencial - Vivienda Multifamiliar	VIS	No Aplica	26	17	4	12	0	0	0	0	
Sistema: Loteo Individual		Total despues de la intervención:		28	17	4	12	0	0	0	

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	BENHUR III			ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1							
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.			Obra Nueva	Reconocim.	Amolación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	485.00	VIVIENDA	0.00	2.597.38	0.00	0.00	2.597.38	0.00	0.00	2.597.38	5.194.76
SÓTANO (S)	0.00	COMERCIO	0.00	66.57	0.00	0.00	66.57	0.00	0.00	66.57	133.14
SEMISÓTANO	472.67	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	467.32	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	1723.96	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	2863.95	TOTAL INTERVENIDO	0.00	2.663.95	0.00	0.00	2.663.95	0.00	0.00	2.663.95	5.327.90
LIBRE PRIMER PISO	17.68	GESTION ANTERIOR	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL CONSTRUIDO		2.663.95			2.663.95			M. LINFALES DE CERRAMIENTO:	0.00

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. ALTURA EN PISOS	5	a. TIPOLOGÍA:		a. ANTEJARDIN			
b. ALTURA MAX EN METROS	16.00	CONTINUA		EL EXISTENTE			
c. SÓTANOS	NO PLANTEA	b. AISLAMIENTO		EL EXISTENTE			
d. SEMISÓTANO	SI	POSTERIOR	MTS	b. CERRAMIENTOS			
e. No. EDIFICIOS	1	PATIOS	NIVEL	Tipo Cerramiento			
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	POSTERIOR	EL EXISTENTE	Altura (mts)			
g. INDICE EFECTIVO	NO APLICA	POSTERIOR	---	Longitud (mts)			
h. NIVEL MULTIFUNCIONAL	NO	ENTRE EDIFICACIONE	---	a. Antejardines			
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		PATIOS	---	b. Contra Zon. Verd. y Esp Públ			
DESTINACIÓN	%	4.5 ESTRUCTURAS		c. Predios Colindantes			
ZONAS RECREATIVAS	NO APLICA	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE	d. Pisos Superiores			
SERVICIOS COMUNALES	NO APLICA	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS EN CONCRETO DMO	e. Otros Cerramientos			
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO APLICA	c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última	f. Temporales			
4.4.1 EQUIPAM. COMUNAL PRIVADO (Colect/Soluc. Habit)		d. GRADO DESEMPEÑO	Bajo	c. VOLADIZO			
DESTINACIÓN	M	e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Medal)	EL EXISTENTE			
ZONAS RECREATIVAS (Colect/Soluc. Hab)	0	4.6 DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA		EL EXISTENTE			
SERVICIOS COMUNALES (Colect/Soluc. Hab)	0	Planos Arquitectónicos (4) / Planos Alinderamiento (3) / Estudio de vulnerabilidad (1) / Estudios de Suelos (1) / Planos de Elementos No Estructurales (1) / Planos Estructurales (8)		d. RETROCESOS			
ESTACIONAM. ADICIONALES (Colect/Soluc. Hab)	0	6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO		e. HOLOGRAMA			
El área y linderos del predio según títulos de propiedad. El interesado manifiesta que el impacto ambiental del uso planteado es bajo, teniendo en cuenta los criterios de clasificación del artículo 246 del Decreto 555 de 2021. El uso debe cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo con la Resolución Nacional 627 de 2008 o la norma que lo modifique o complemente. Se reconoce la existencia de una edificación en cinco (5) pisos de altura vivienda multifamiliar y se aprueba la intervención de reforzamiento estructural de la edificación existente que es inherente para su ajuste a las normas urbanísticas, arquitectónicas y/o sismoresistentes de acuerdo con los planos y estudios presentados y revisados por esta curaduría. El levantamiento presentado cuenta con un área construida de 2863.95 m2, los cuales se reconocen en su totalidad. Se reconoce el cerramiento en la cubierta de la edificación con 45,55 mts de longitud. Con el presente acto se informa a la autoridad encargada del control urbano para que se asegure del cumplimiento de las obligaciones de adecuación a las normas establecidas en los considerandos de la misma. Hacen parte del presente Reconocimiento los cuatro (4) planos del levantamiento arquitectónico y la declaración de antigüedad de la construcción. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 del 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO J Y K DE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO". EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOPIRAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DECRETO 945 DE 05 DE JUNIO DE 2017, EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DEL INGENIERO JHONNY OCTAVIO SAENZ SUAREZ CON MATRÍCULA PROFESIONAL No. 25202-088516 CND.		n. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS			0		

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTÍCULO 85 DE LA LEY 388 DE 1997, PARA LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, EN RAZÓN A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE CUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL PREDIO.

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 9 DEL DECRETO DISTRICTAL 520 DE 2022 Y EN EL DECRETO DISTRICTAL 506 DE 2023, EL INTERESADO ACREDITÓ EL PAGO COMPENSATORIO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR CONCEPTO DE CESIÓN EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS EN RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES DENTRO DEL TÉRMINO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 2.2.6.8.2 DEL DECRETO 1077 DE 2015, SEGÚN RECIBO No. 00025990059451 POR VALOR DE \$12.804.000,00 MEDIANTE PAGO EN SUCURSAL BANCARIA DEL MIÉRCOLES, 17 DE SEPTIEMBRE DE 2025; Y ALLEGÓ CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR LA SECRETARÍA DISTRICTAL DE PLANEACIÓN MEDIANTE OFICIO No. 2-2025-51629 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2025. PARA EL PRESENTE TRÁMITE NO ES EXIGIBLE EL PAGO COMPENSATORIO EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE REDES E INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA PLUVIAL, DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO DE QUE TRATAN LOS ARTÍCULOS 320 Y 321 DEL DECRETO DISTRICTAL 555 DE 2021, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL PARÁGRAFO 2º DEL ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 520 DE 2022, ADICIONADO POR EL ARTÍCULO 9º DEL DECRETO 506 DE 2023.

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR 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.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	FIRMA CURADOR
Marina Carrillo T.P 73.160	Gonzalo Gomez Diaz M.P 25202-08305 CND	Maria Esther Peñañoza Leal M.P 6870033383 STD	

	CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		Nº. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO.		11001-2-25-0752	2
Acto Administrativo No. 11001-2-25-3910		FECHA DE RADICACIÓN		
		28-abr.-2025		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 22 OCT 2025	FECHA DE EJECUTORIA: 28 OCT 2025		CATEGORÍA: III	

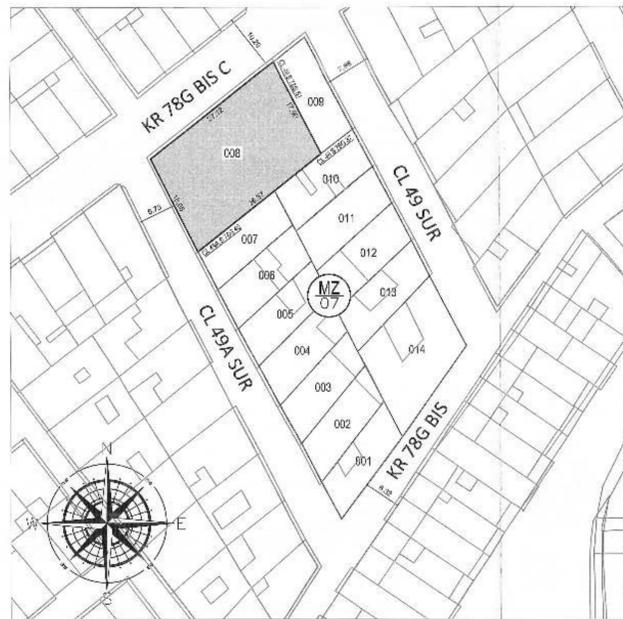
7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00025060003260	25-sept.-25	2.663,95	\$84.445.000
Delineación Urbana	00025320004393	08-oct.-25	2.663,95	\$2.000.000
Equipamiento Espacio Pú	00025990059451	17-sept.-25		\$12.804.000

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 al Título 10 del Libro 3 del Reglamento Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 40117 del 02 de abril de 2024 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



LOCALIZACIÓN GENERAL
ESCALA 1:500

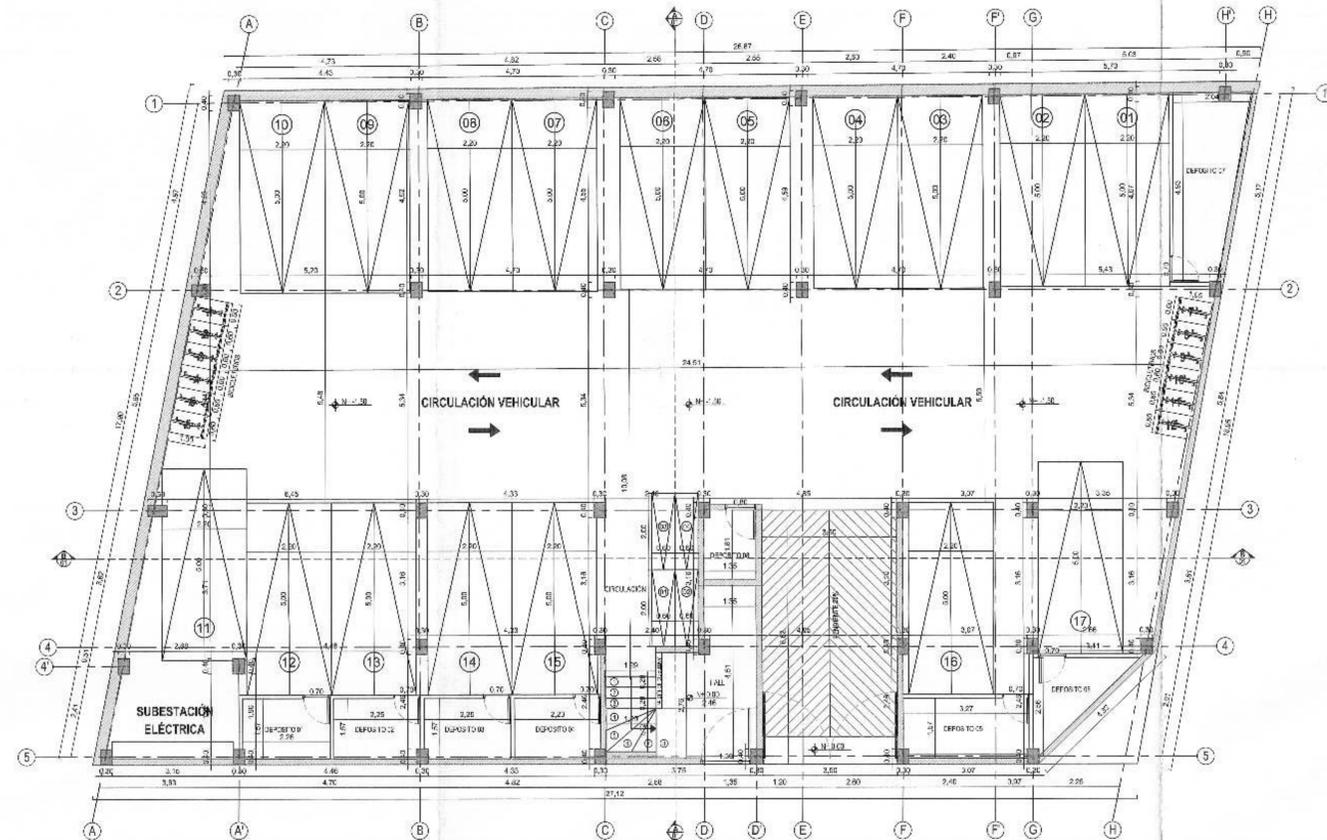
CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DEL LOTE	M2
ÁREA CONSTRUIDA SEMISOTANO	472.67
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	467.32
ÁREA CONSTRUIDA PISOS RESTANTES	1723.96
ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	493.73
ÁREA CONSTRUIDA TERCER PISO	447.78
ÁREA CONSTRUIDA CUARTO PISO	447.78
ÁREA CONSTRUIDA QUINTO PISO	334.67
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	2863.95
ÁREA LIBRE PRIMER PISO	17.68
SEPARACIÓN SISMICA	5.35
RETREGOSO VOLUNTARIO	12.33

CUADRO DE ÁREAS POR USO	
COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS	M2
COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS	66.57
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - VIS	2997.38
TOTAL	2863.95

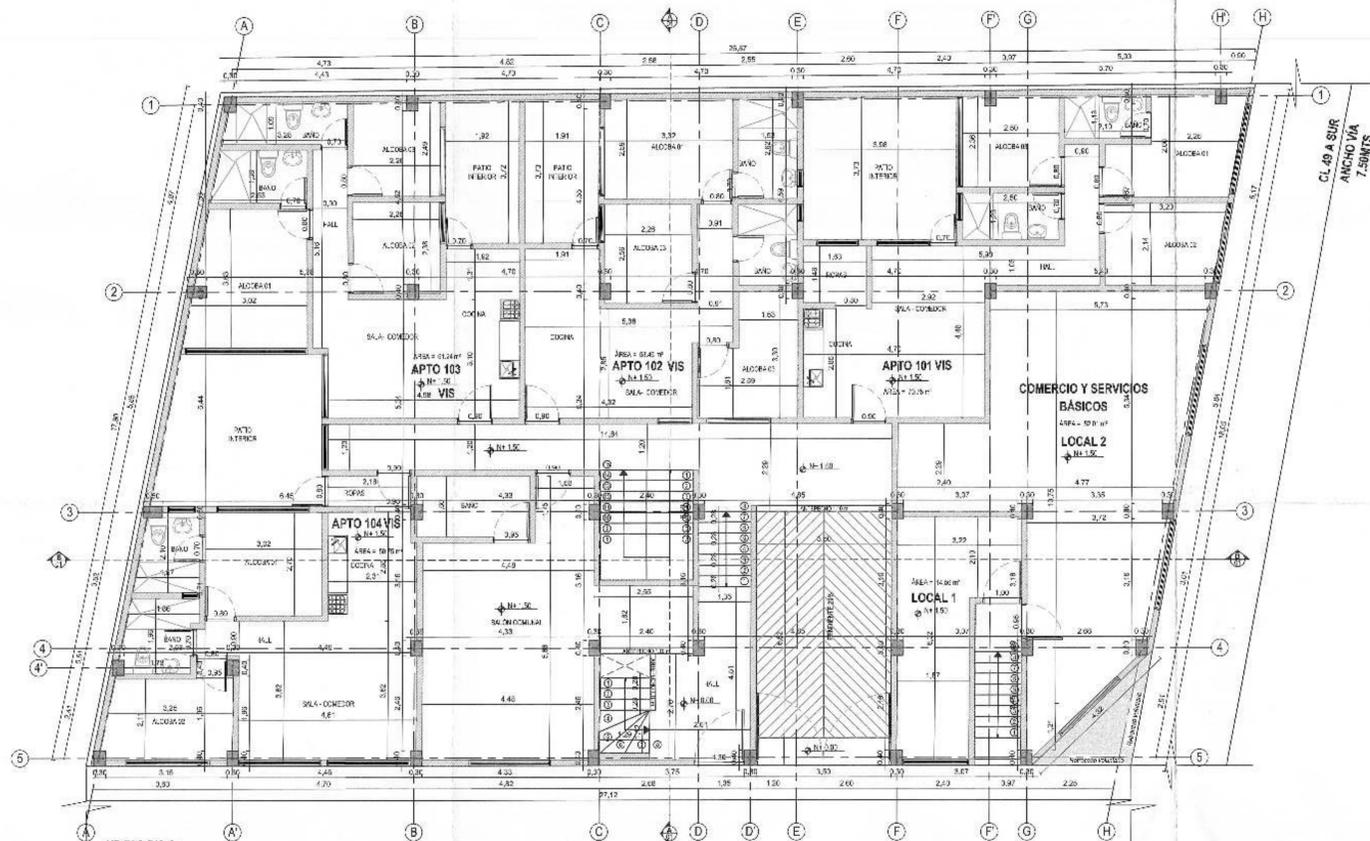
UNIDADES EN CADA USO	
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	UND
ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES	17
ESTACIONAMIENTOS MOTOS	4
BICICLETEROS	12
DEPOSITOS	8
APARTAMENTOS	26
COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS	
LOCALES	2

ÁREAS INTERVENIDAS X USO	
RECONOCIMIENTO	M2
RECONOCIMIENTO	2863.95
REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL	2863.95
TOTAL	5727.90

CERRAMIENTO	
CERRAMIENTO TERRAZA	ML
CERRAMIENTO TERRAZA	46.55
TOTAL	46.55



SEMISOTANO
ESCALA 1:75



PRIMER PISO
ESCALA 1:75

ASESORIAS
URBANAS
ESPECIALISTAS EN DISEÑO URBANO
SISTEMAS DE DISEÑO Y CONSULTA
DRA. M. B. G. Ferrer Echeverri
BECARIA U.C. - TUBA CRISTINA

PROYECTO
BENHUR III

USOS
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS
COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS.

DIRECCIÓN DEL PREDIO
**KR 78G BIS C 49 20 SUR
(ACTUAL)**

INFORMACIÓN PREDIAL
CHIP MT. INMOBILIARIA
AAA00522NTD 508-882437

PROPIETARIO(S)
JOSE WENNER HERNANDEZ BONICER
C.C. 75.221.917

MANEJADA (LGT8)
M.Z. 007 / LT. 008

LOCALIDAD
KENNEDY

SECTOR CATASTRAL
TOCAREMA

CONTIENE
LOCALIZACIÓN GENERAL
SEMISOTANO
PRIMER PISO
CUADRO DE ÁREAS

ARQUITECTO PROYECTISTA
[Signature]
ARQ. ANDRÉS EDUARDO DONOSO,
M.P.: A 25232001-79987653
Cédular: 311 287 5267

INGENIERO RESPONSABLE
DISEÑADOR DE ELEM. NO ESTRUCTURALES U-4A-ES
[Signature]
ING. LUIS EDUARDO PEREZ ABRIL,
M.P.: 2526222619 CND

GRUPO DE USO: I
GRADO DE DESEMPEÑO SISMICO DE
ELEM. NO ESTRUCTURALES: BAJO
COEFICIENTE DE IMPORTANCIA: 1.00

FECHA: JULIO DE 2023

ESCALA: 1:75 O INDICADA

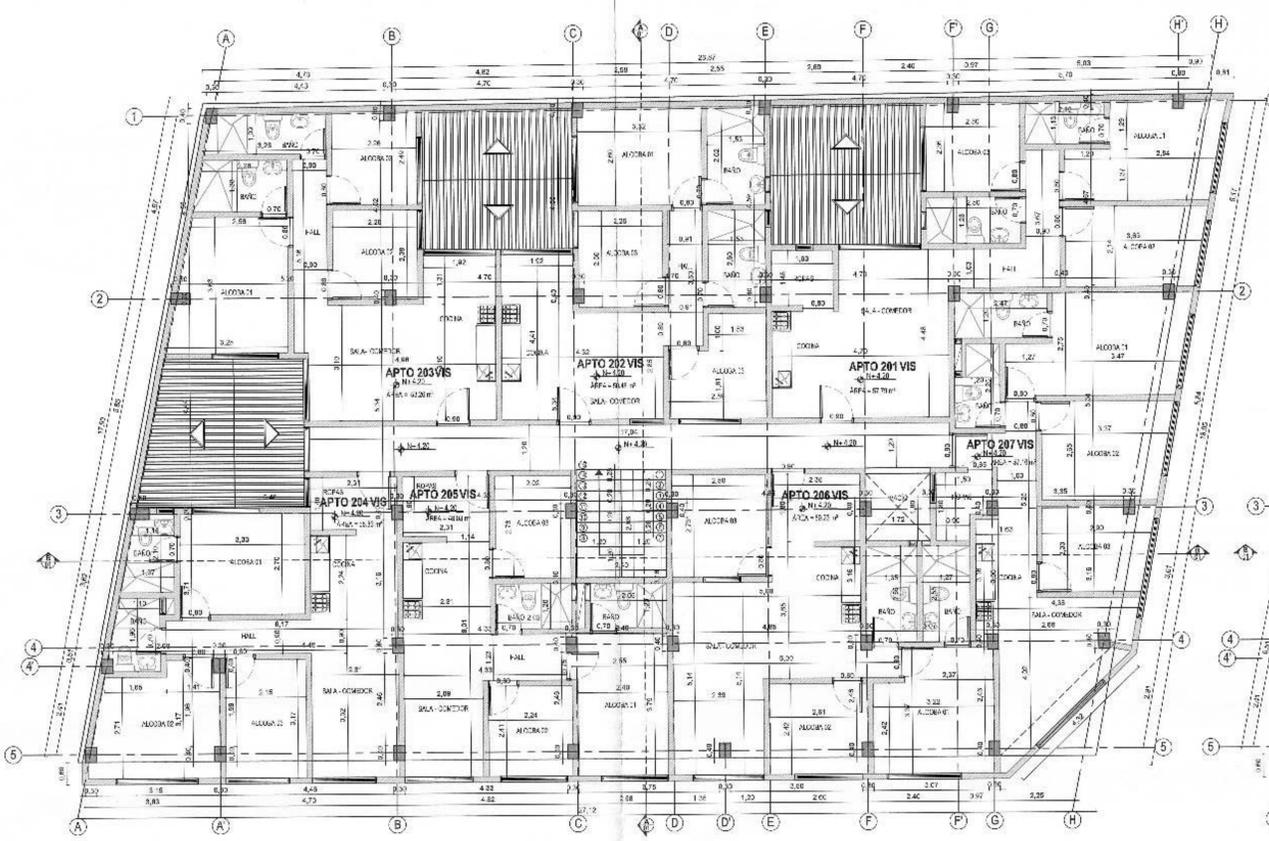
OBSERVACIONES

NÚMERO DE PLANO
LEVANTAMIENTO ARQ

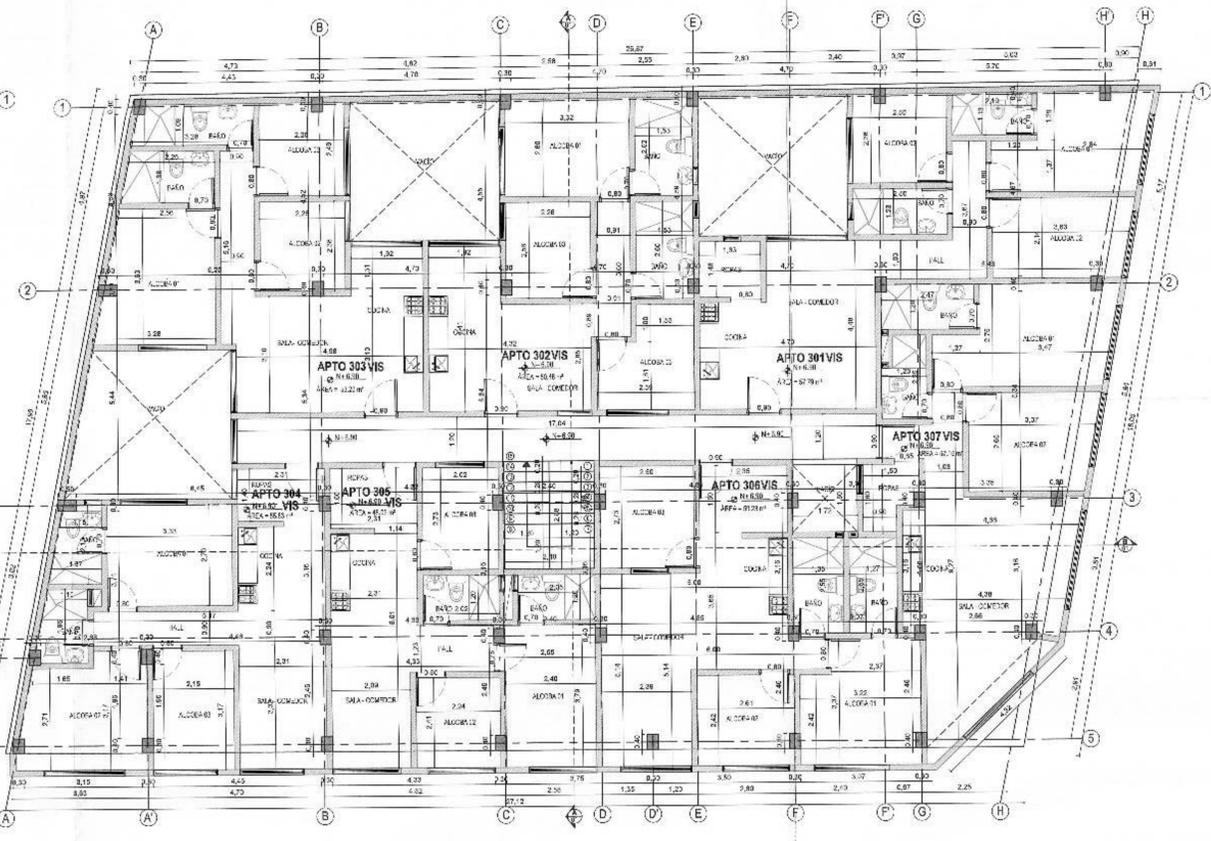
L-01
DE 4

NÚMERO DE RADICADO
11001-2-25-0752

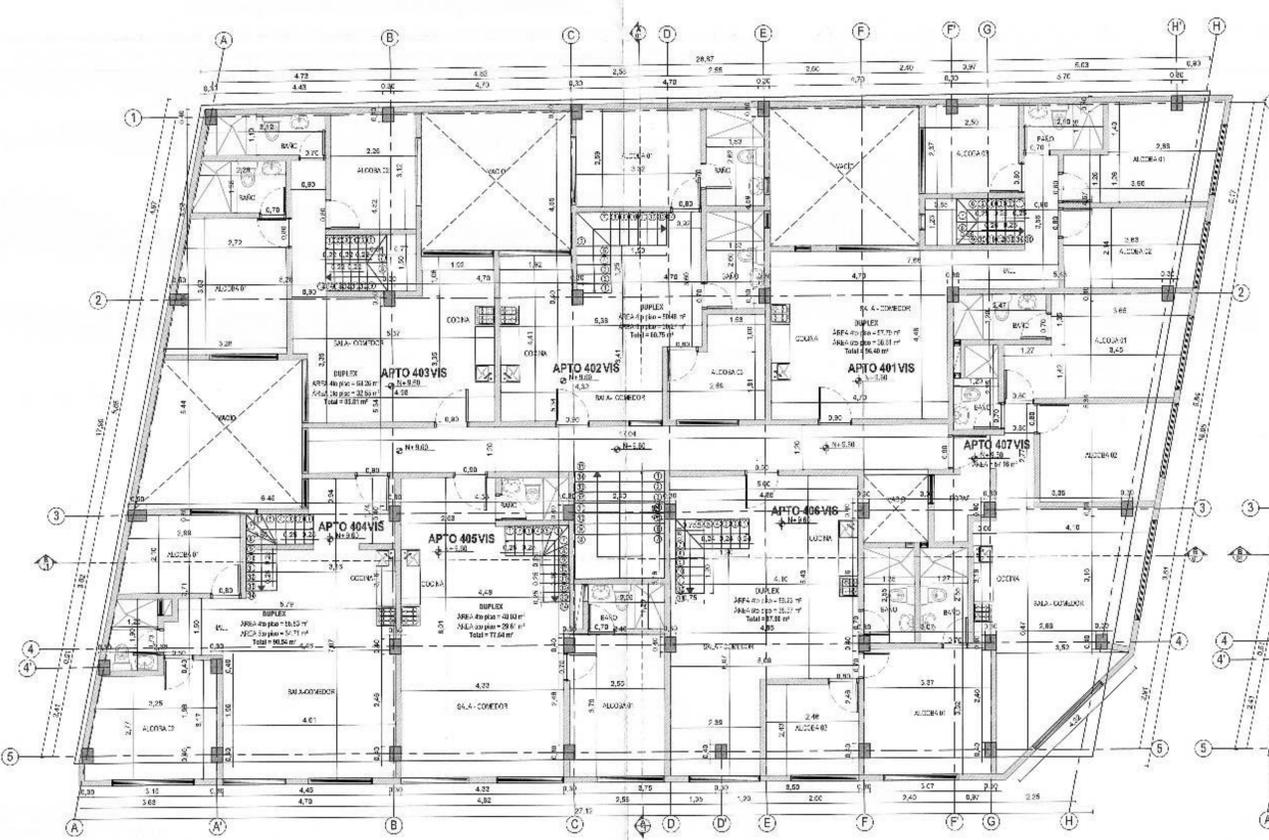
Enajenado D.C.
ARQ. Germán Isidoro Ochoa
CURADOR URBANO 1º 2º
25 JUL 2023
11001-2-25-0752
Nº RADICADO



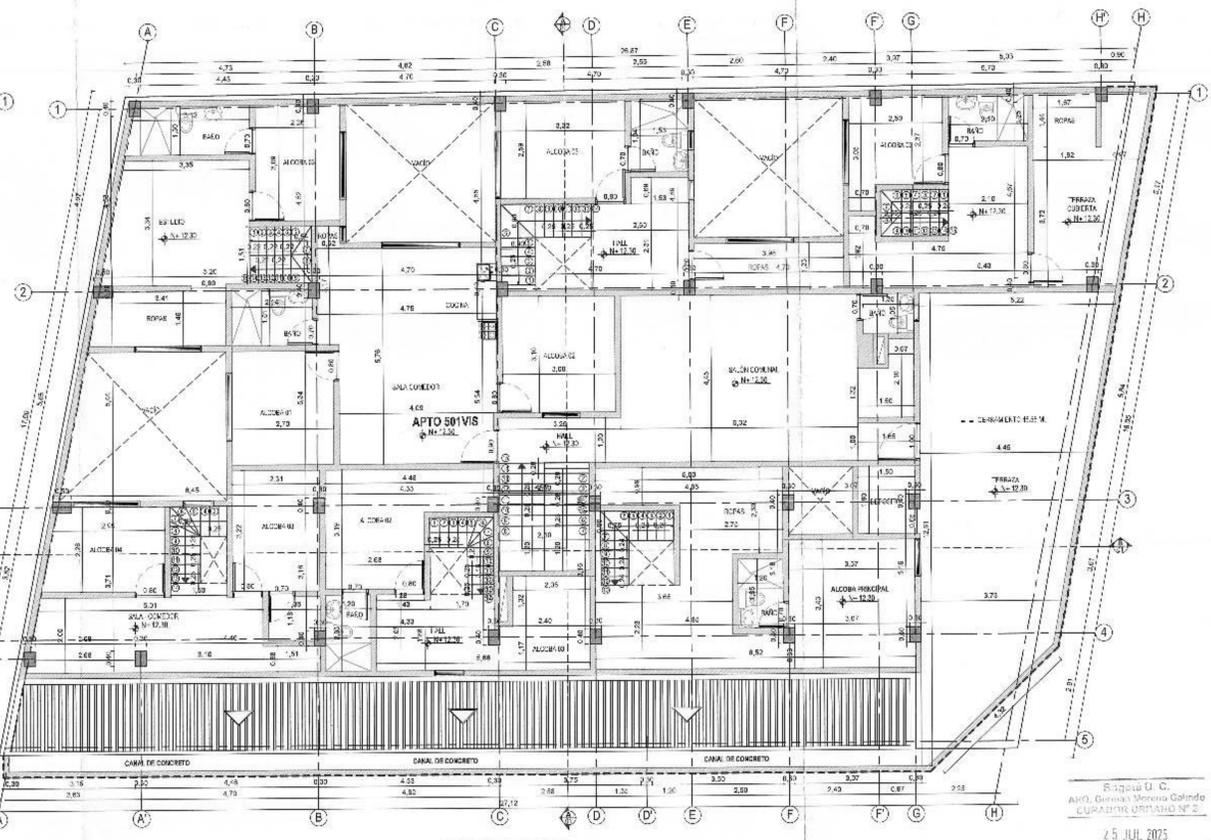
SEGUNDO PISO
ESCALA 1:75



TERCER PISO
ESCALA 1:75



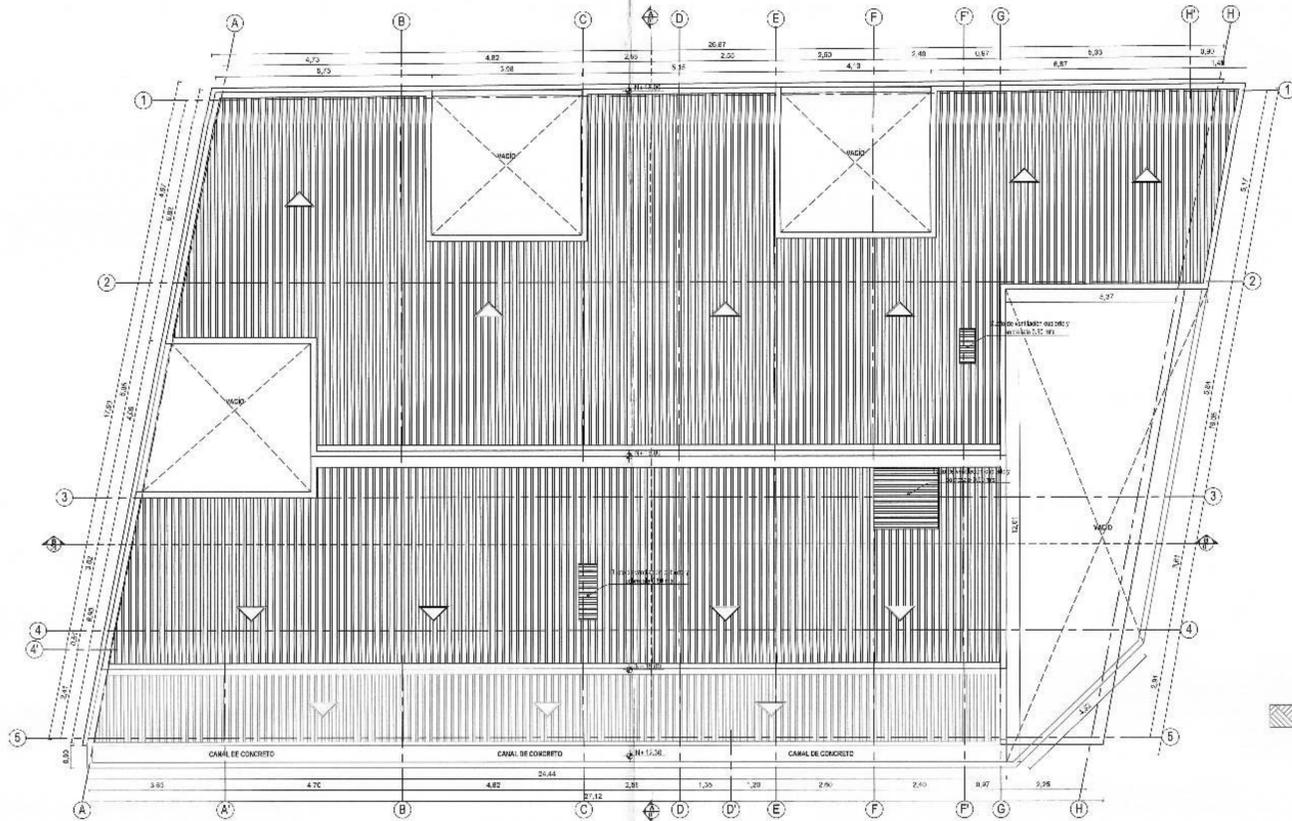
CUARTO PISO
ESCALA 1:75



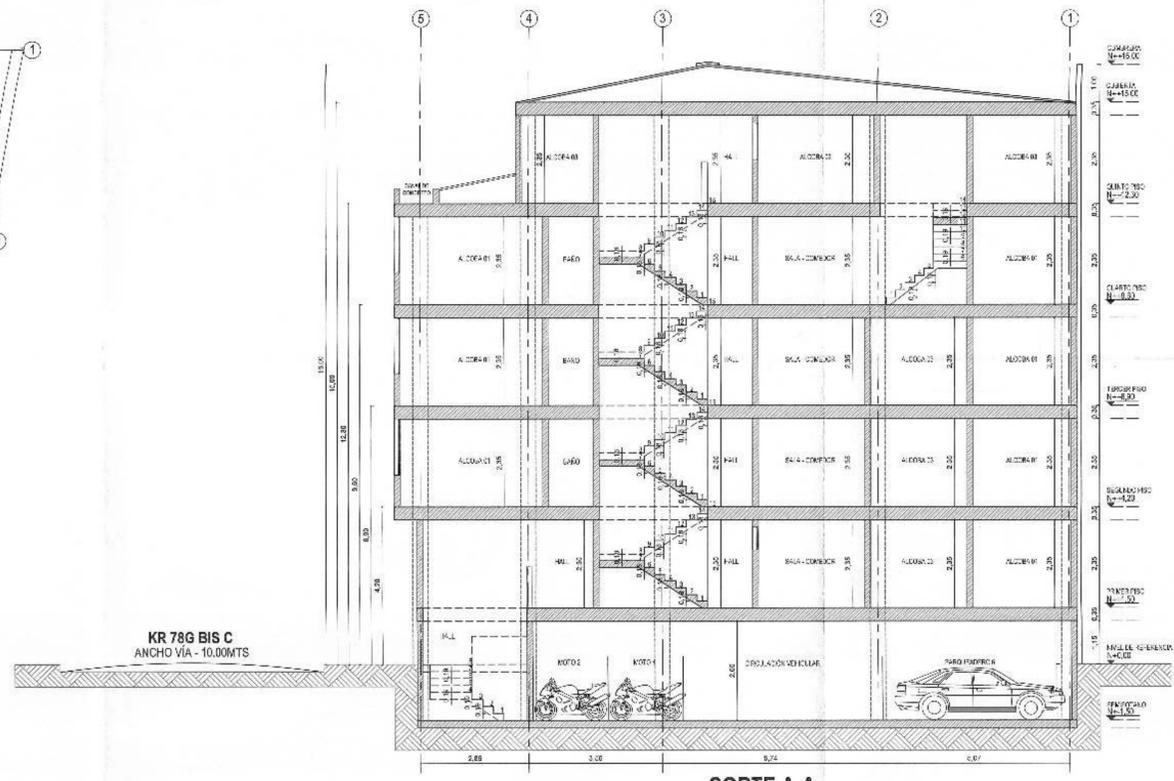
QUINTO PISO
ESCALA 1:75

Edificio U.C.
Arq. General y Obras Civiles
C/Alfonso Prat 100
25 JUL 2025
11001-2-25-0752!
R. RADICADO

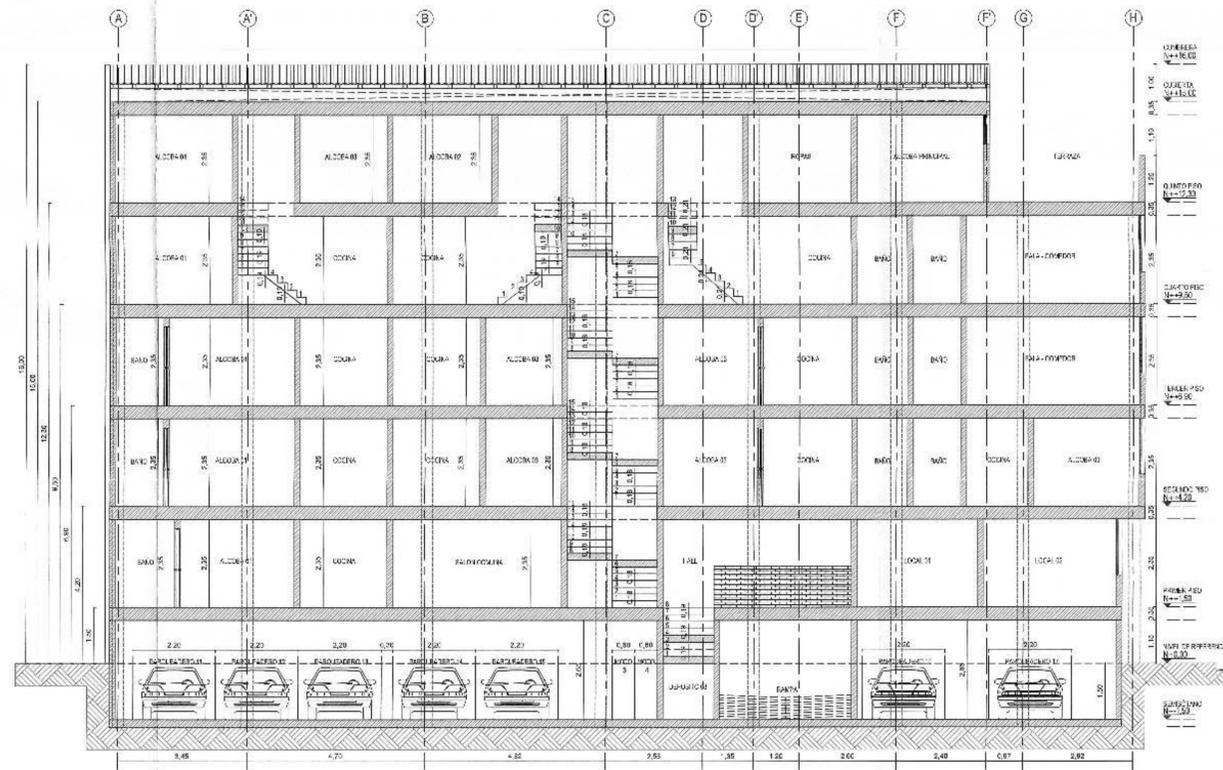
DISEÑO	
ASESORIAS URBANAS	
ESPECIALISTAS EN URBANISMO DISEÑO DE URBANOS Y ZONIFICACION	
C/Alfonso Prat 100 - 25 JUL 2025 R. RADICADO	
PROYECTO	
BENHUR III	
USOS	
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS.	
DIRECCION DEL PREDIO	
KR 780 BIS C 40 20 SUR (ACTUAL)	
INFORMACION PREDIAL	
CHIP	MT. INMOBILIARIA
AAA00922NTD	505-882437
PROPIETARIO (S)	
JOSE WERNER HERNANDEZ BONCOS C/O. 73.091.617	
MANZANA / LOTE	
MZ 007 / LT 008	
LOCALIDAD	
KENNEDY	
SECTOR CATASTRAL	
TOCAREMA	
CONTIENE	
SEGUNDO PISO TERCER PISO CUARTO PISO QUINTO PISO	
ARQUITECTO PROYECTISTA	
<i>Andrés Donoso</i>	
ARQ. ANDRES EDUARDO DONOSO. M.P.: A 28232001-79867853 Celular: 311 297 5287	
INGENIERO RESPONSABLE	
DISEÑADOR DE ELEM. NO ESTRUCTURALES	
<i>Luis Eduardo Pérez Abril</i>	
ING. LUIS EDUARDO PEREZ ABRIL. M.P.: 25202202813 CND	
GRUPO DE USO: I	
GRADO DE DESEMPEÑO SISMICO DE ELEM. NO ESTRUCTURALES: BAJO COEFICIENTE DE IMPORTANCIA: 1.00	
FECHA: JULIO DE 2025	
ESCALA: 1:75 O INDICADA	
OBSERVACIONES	
NUMERO DE PLANO	
LEVANTAMIENTO ARQ	
L-02 DE 4	
NUMERO DE RADICADO	
11001-2-25-0752!	



CUBIERTA
ESCALA 1:75



CORTE A-A
ESCALA 1:75



CORTE B-B
ESCALA 1:75

ASESORIAS URBANAS

ESPECIALIZADAS EN SERVICIO JURÍDICO
DE LAS ÁREAS DE URBANISMO,
CIVIL Y DERECHO DEL TRÁFICO,
SUCESIONES Y FAMILIAR.

PROYECTO

BENHUR III

USOS

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS
COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS.

DIRECCIÓN DEL PREDIO

KR 78G BIS C 49 20 SUR
(ACTUAL)

INFORMACIÓN PRECIZAL

CHP MT. INMOBILIARIA
AAAG0052ZNTD 608-882437

PROPIETARIO (S)

JOSE WERNER HERNANDEZ BONGES
C.C. 19.261.617

MANZANA / LOTE

MZ. 007 / LT. 008

IGUALDAD

KENNEDY

SECTOR CATASTRAL

TOCAREMA

CONTIENE

CUBIERTA
CORTE A-A
CORTE B-B

ARQUITECTO PROYECTISTA

ARQ. ANDRÉS EDUARDO DONOSO.
M.P.: A 2623001-1997869
Celular: 311 297 5267

INGENIERO RESPONSABLE

DIRECCIÓN DE ELEM. NO ESTRUCTURALES PR

ING. LUIS EDUARDO PÉREZ ABRIL.
M.P.: 2620220919 CND

GRUPO DE USO: I
GRADO DE DESEMPEÑO SÍSMICO DE
ELEM. NO ESTRUCTURALES: BAJO
COEFICIENTE DE IMPORTANCIA: 1.00

FECHA: JULIO DE 2025

ESCALA: 1:75 O INDICADA

OBSERVACIONES

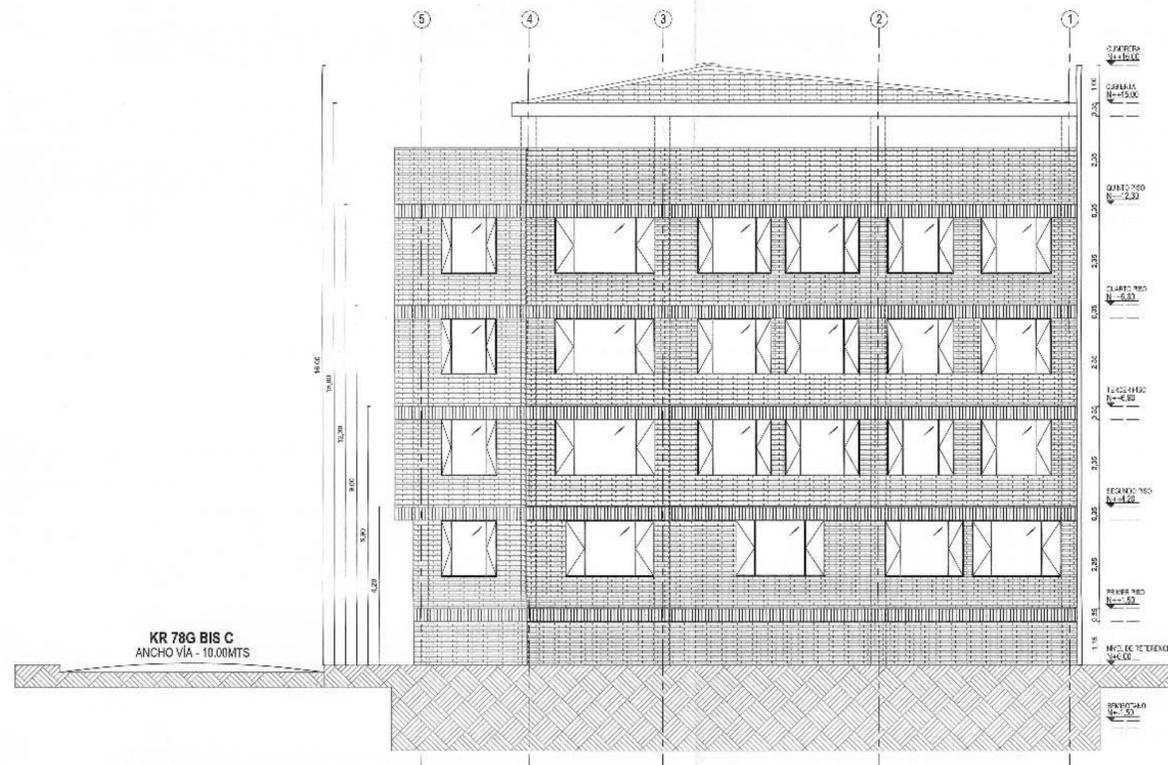
NÚMERO DE PLANO ARQUITECTÓNICO

L-03

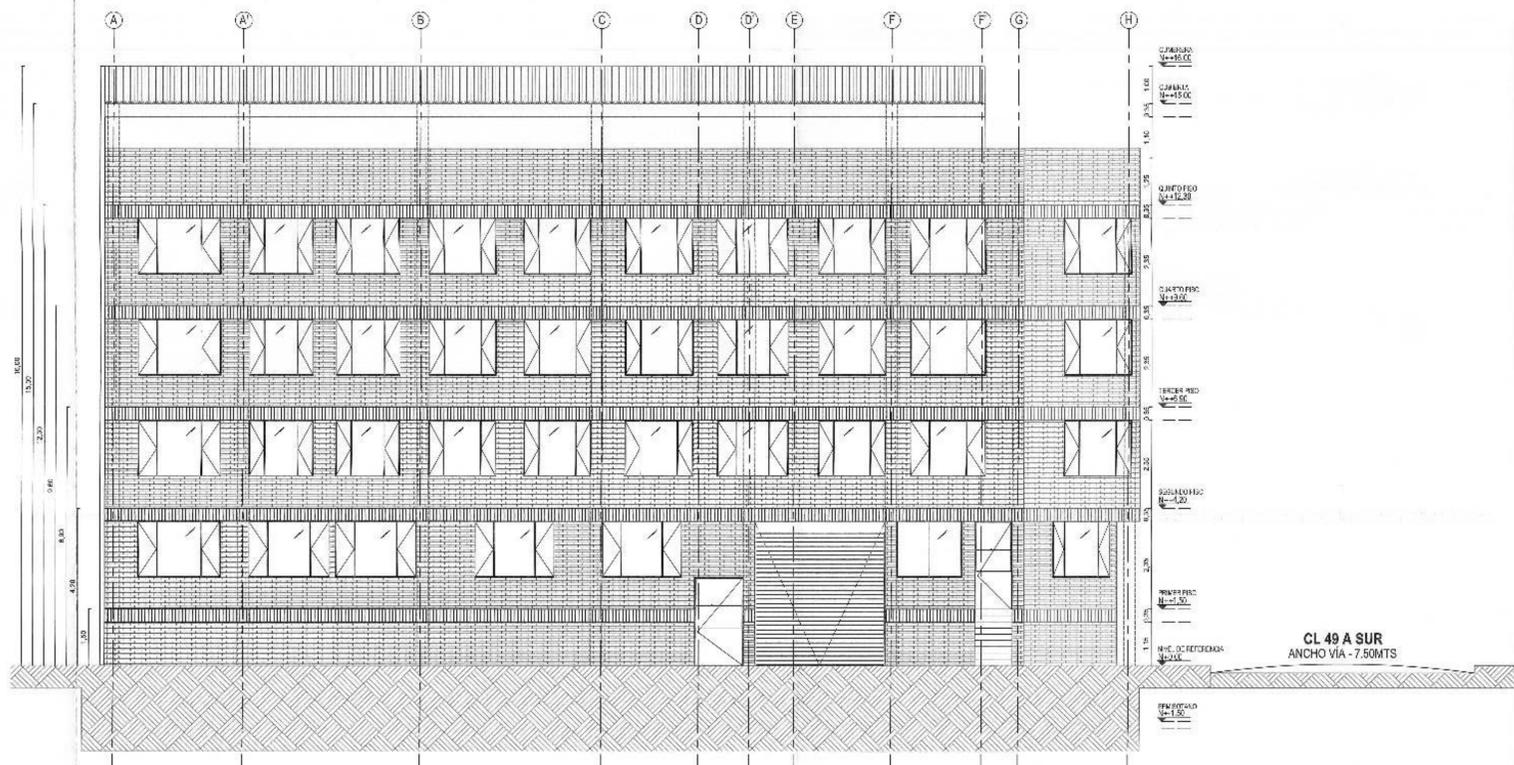
NÚMERO DE RADICADO

00-2-25-0752

Bogotá D.C.
ARQ. Germán Moreno Gaviria
CURADOR URBANÍSTICO
25 JUL 2025
11001-2-25-0752



FACHADA CL 49A SUR
ESCALA 1:75



FACHADA KR 78G BIS C
ESCALA 1:75

CL 49 A SUR
ANCHO VÍA - 7.50MTS

Bogotá D. C.
ARQ. Germán Martínez Velasco
CURADOR REGISTRADO N° 2
25 JUL 2025
11001-2-25-07521
N° RADICADO

DISEÑO

ASESORIAS URBANAS
ESTUDIO DE ASesorIA URBANA
ESTUDIO DE ASesorIA URBANA
CRA 11034-01-100-100-100-100
BOGOTÁ, D. C. - TEL: 333 3333

PROYECTO

BENHUR III

USOS

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS
COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS.

DIRECCIÓN DEL PREDIO

**KR 78G BIS C 49 20 SUR
(ACTUAL)**

INFORMACION PREDIAL

CHIP	MT. INMOBILIARIA
AAA00522NTD	605-882437

PROPIETARIO (S)

JOSE WERNEY HERNANDEZ BONCES
D.C. 78.291.517

MANZANA / LOTE

MZ 007 / LT 008

LOCALIDAD

KENNEDY

SECTOR CATASTRAL

TOCAREMA

CONTIENE

FACHADA CL 49A SUR
FACHADA KR 78G BIS C

ARQUITECTO PROYECTISTA

[Signature]
ARQ. ANDRES EDUARDO DONOSO.
M.P.: A 25232001-79867683
Celular: 311 297 5267

INGENIERO RESPONSABLE

DISCIPLINA DE ELEM. NO ESTRUCTURALES

[Signature]
ING. LUIS EDUARDO PEREZ ABRIL.
M.P.: 25202202613 CMO

GRUPO DE USO I
GRADO DE DESEMPEÑO SISMICO DE
ELEM. NO ESTRUCTURALES BAJO
COEFICIENTE DE IMPORTANCIA: 1.00

FECHA: JULIO DE 2025

ESCALA: 1:75 O INDICADA

OBSERVACIONES

NÚMERO DE PLANO

ARQUITECTONICO

L-04
DE 4

NÚMERO DE RADICADO

11001-2-25-07521