

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONSABLE CIUDADANO EL N.º
1-2026-32718
Fecha: 2026-06-12 12:45:13
Folios: 241 FOLIOS + 1 CD
Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS ENAJENACION DE INMUEBLES
Destino: DIRECCION DE PREVENCIÓN
Tipo: COMUNICACION ENTRADA
Origen: AR CONSTRUCCIONES SAS

	PROCESO CONTROL DE VIVIENDA Y VEEDURÍA A LAS CURADURÍAS	FECHA 12/05/2026
	Radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda	CÓDIGO PM05-FO86
		VERSIÓN 17

Información del enajenador

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social AR CONSTRUCCIONES SAS		2. Tipo de identificación ☒ NIT ☐ CC ☐ CE	Número de identificación 900378893-8
3. Representante legal de la persona jurídica JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA		4. Identificación del Representante legal 94152188	
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2010143		6. Dirección de notificación CALLE 113 N 7 80 PISO 18	
7. Correo electrónico: slopez@arconstrucciones.com		8. Autorizo a ser comunicado y/o notificado por correo electrónico: ☒ SI ☐ NO	
9. Teléfono 3115804411			

Información del proyecto de vivienda

10. Nombre del proyecto de vivienda TORRE DE LOS ANDES		11. Etapa(s) para esta radicación 1 TORRE-ETAPA UNICA																						
12. Número y tipo de viviendas para esta radicación: (Ejemplo: 24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS más 7 Casas No VIS/VIP) 336 APARTAMENTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON RENOVACION URBANA																								
13. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CL 103 61 50 KR 62 103 18 KR 61 103 29 KR 62 103 26 KR 61 103 27		14. Localidad 12. Barrios Unidos																						
15. POT (Norma urbanística de la Licencia de Construcción) Decreto 190 de 2004 - UPZ		16. UPZ o UPL donde está ubicado el proyecto de vivienda. UPZ 25 LA FLORESTA Elija un elemento																						
17. Estrato 4																								
18. Número de estacionamientos para vehículos para esta etapa de radicación: 61		<table><thead><tr><th>Normativa</th><th>Tipo</th><th>Cantidad</th><th>Tipo</th><th>Cantidad</th><th>Tipo</th><th>Cantidad</th></tr></thead><tbody><tr><td>Decreto 555 de 2021</td><td>Convencionales</td><td></td><td>Discapacidad</td><td></td><td>Cero emisiones</td><td></td></tr><tr><td>Decreto 190 de 2004</td><td>Visitantes</td><td>18</td><td>Privados</td><td>43</td><td></td><td></td></tr></tbody></table>		Normativa	Tipo	Cantidad	Tipo	Cantidad	Tipo	Cantidad	Decreto 555 de 2021	Convencionales		Discapacidad		Cero emisiones		Decreto 190 de 2004	Visitantes	18	Privados	43		
Normativa	Tipo	Cantidad	Tipo	Cantidad	Tipo	Cantidad																		
Decreto 555 de 2021	Convencionales		Discapacidad		Cero emisiones																			
Decreto 190 de 2004	Visitantes	18	Privados	43																				
19. Licencia de urbanismo RES 11001-4-22-0489		Fecha de ejecutoria 28-ABRIL-2022	Curaduría 4	20. Licencia de construcción 11001-2-26-0777		Fecha de ejecutoria 19/03/2026	Curaduría 2																	
21. Área del lote según licencia de construcción (m²) 1.200		22. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 14.467,87		23. Área a construir para esta radicación (m²) 14.467,87																				
24. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA Y NO requiere obras de mitigación		25. Porcentaje de avance físico de las obras de mitigación del riesgo: %		26. No de radicado del oficio del aval para las obras de mitigación:																				
27. Chip(s) AAA0300EZLW AAA0300EZOE AAA0300EZMS AAA0300EZNN AAA0300EZKL		28. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N20971477 50N20971478 50N20971479 50N20971480 50N20971481																						
29. Fecha de culminación de actividades, según cronograma de obras:		Cimentación 31/01/2025		Estructura 27/nov/2025	Mampostería 02/04/2025	Acabados 04/07/2026																		
30. Porcentaje y valor del avance físico ejecutado con base en los costos directos, en el momento de está radicación.		31. Fecha estimada de inicio y culminación de escrituración de unidades habitacionales. (Circular Externa 004-2024 SIC / Ley 1480 de 2011)		32. Fecha estimada de inicio y culminación de entrega de unidades habitacionales. (Circular Externa 004-2024 SIC / Ley 1480 de 2011)																				
<table><thead><tr><th>Porcentaje (%)</th><th>Valor en \$</th></tr></thead><tbody><tr><td>91</td><td>33.500.609.778</td></tr></tbody></table>		Porcentaje (%)	Valor en \$	91	33.500.609.778	<table><thead><tr><th>Fecha inicio</th><th>Fecha culminación</th></tr></thead><tbody><tr><td>01/07/2026</td><td>31/12/2026</td></tr></tbody></table>		Fecha inicio	Fecha culminación	01/07/2026	31/12/2026	<table><thead><tr><th>Fecha inicio</th><th>Fecha culminación</th></tr></thead><tbody><tr><td>01/08/2026</td><td>31/12/2026</td></tr></tbody></table>			Fecha inicio	Fecha culminación	01/08/2026	31/12/2026						
Porcentaje (%)	Valor en \$																							
91	33.500.609.778																							
Fecha inicio	Fecha culminación																							
01/07/2026	31/12/2026																							
Fecha inicio	Fecha culminación																							
01/08/2026	31/12/2026																							
33. ¿Estará sometido a Propiedad horizontal? ☒ SI ☐ NO		Escritura 10573		Fecha 15 dic 2025	Notaría 27																			
34. ¿Tiene Gravamen hipotecario? ☐ SI ☒ NO ☐ EN TRÁMITE		Escritura 9682		Fecha 27/10/2022	Notaría 27																			
35. ¿Existe Patrimonio autónomo fiduciario? ☒ SI ☐ NO		Entidad Fiduciaria ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.S																						
36. ¿Tiene Fiducia de administración de recursos? ☒ SI ☐ NO		Fiduciaria ACCION		Contrato FA-5926	Fecha 29-nov-2021	Vigencia la necesaria																		
37. Tipo de vinculación del comprador Promesa de compraventa																								

Para todos los efectos legales, declaro que me cño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		Radicación de documentos No. 400020260103		Fecha 2 JUN 2026	
DocuSigned by: RICARDO HIDALGO 3BB6141FE0BF43F...		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, a partir del día:			
Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		Nombre y firma de la persona que revisa y asigna el consecutivo de radicación de documentos			
Observaciones:					

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DEL HABITAT	PROCESO CONTROL DE VIVIENDA Y VEEDURÍA A LAS CURADURÍAS	FECHA 12/05/2026
	Radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda	CÓDIGO PM05-FO86
		VERSIÓN 17

Documentos que deben acompañar a la radicación de documentos

1. 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.
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
3. 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.
4. Coadyuvancia con firma autenticada ante Notaría del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos arquitectónicos aprobados.

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 según el artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

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

1

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	N/A	
Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados		Corregir y actualizar.
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.		
	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.		
	Documentos debidamente firmados.		
	Documentos legibles.		
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.		
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.		
	Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta		

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA

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

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

OBSERVACIONES: Actualizar Formato PM05-FO086 v17 y corregir. Adjuntar poder autenticado. Actualizar Formato PM05-FO121 v12. Actualizar Formato PM05-FO124 v8. Actualizar EF no mayor a 3 meses de la radicación de documentos. Adjuntar contratos fiduciarios. 1) Adjuntar EF + foto adjunto Notas. ESTADOS FINANCIEROS NO ESTÁN CORRECTOS 3/10/26. 2) Estado de cuenta generado directamente por la fiduciaria. No un resumen de ellos. 3) Adjuntar la coadyuvancia debe indicar textualmente la intención. No un certificado de la existencia del fideicomiso - Admón que sea actual. Este tiene nec de 4 meses. 4) PM05-FO114 corregir Dirección indicada. 5) La licencia de urbanismo para vivienda. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN PRESENTADAS Y ACTUAL 24/10/26. 6) Los documentos autenticados. 11/06/26. 7) El plan de zona y plan de financiación. ACTUAL 17/06/26.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Maria Paula Sarmiento

C.C: 1019132150

Fecha de verificación: 22 mayo 2016
Maria Alejandra Gantale Pacheco

Firma del profesional:

RADICACIÓN COMPLETA: ☐

SOLICITUD INCOMPLETA: ☐

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