



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social TS INGENIERÍA DE PROYECTOS S.A.S.		2. Identificación Número NIT 900.708.547-1	
3. Representante legal de la persona jurídica LUIS CARLOS TARAPUÉS SOTELO		4. Identificación del representante legal C.C. 13.069.026	
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2022162		6. Dirección CALLE 136 # 59ª 43 Torre 1 Apto 804	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: tsingenieriasas@gmail.com		8. Teléfono 3168747279	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO SANTA MARÍA DEL LAGO		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interiores), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 16 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) KR 73ª # 75ª 31		13. Localidad - UPZ Engativá - UPZ 30 BOYACA REAL	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 2	
16. Licencia de urbanismo No aplica		17. Licencia de construcción 11001-1-22-2082	
Fecha de ejecutoria		Fecha de ejecutoria	
Curaduría		Curaduría	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 157.50		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 547.04	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 547.04		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % 55%		23. Oficio del aval, con Radicación de mitigación del riesgo Nº 2-2022-	
24. Chip(s) AAA0061HMAF		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-124306	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 55% \$ 630.137.084		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-dic-2023	
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?		Entidad Fiduciaria	
Escritura o Contrato número		Fecha	
Notaría		Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos?		Entidad Fiduciaria	
Contrato		Fecha	
Vigencia		Prórroga	
NO			

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 Nº

400020230124

FECHA

10 9 JUN 2023

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:

05 JUL 2023

Luis Carlos Tarapués S.

LUIS CARLOS TARAPUÉS SOTELO

Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

Jesús Roque

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 de determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.



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

1

AL DE SEC

ENAJENADOR: IS INGENIERIA DE PROYECTOS SAS.
Nombre del Proyecto: SANTA MARIA DEL LAGO.

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

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		✓	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		✓	
Coadyuvarcia 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.	✓		
	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.	✓		Corte 31 Mayo 2023
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.		✗	
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.		✗	
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.		✗	
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.		✗	
	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		✗	
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		Completo.
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓		
	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaria del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)		✗	



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

AL DE
REC

Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos esten debidamente diligenciados	✓		
	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 CATEGORIA 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 tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.		P	
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.		P	
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.		P	
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.		P	

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:

Documentos completos.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Laura Hoque C.C: _____
 Fecha de verificación: 20/04/2023 - 09-06-2023 Firma del profesional: Laura Hoque

RADICACIÓN COMPLETA: 09-06-2023

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.

Nombre: _____ Firma: _____
 C.C: _____



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

Certificado generado con el Pin No: 230515472076763054

Nro Matrícula: 50C-124306

Página 1 TURNO: 2023-332125

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 08:42:33 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C. FECHA APERTURA: 12-02-1973 RADICACIÓN: 73007763 CON: DOCUMENTO DE: 06-02-1973 CODIGO CATASTRAL: AAA0061HMAFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

INMUEBLE CON EXTENSION DE 246.09 V.2 Y LINDA. NORTE EN EXTENSION DE 22.50 METROS CON EL LOTE 37. SUR: EN EXTENSION DE 22.50 METROS CON EL LOTE 39. ORIENTE: EN 7.00 METROS CON LA CARRERA 73. OCCIDENTE: EN 7.00 METROS CON EL LOTE 17.—

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO 2) KR 73A 75A 31 (DIRECCION CATASTRAL) 1) CARRERA 73 #75-A-33

DETERMINACION DEL INMUEBLE: DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 6312

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-12-1964 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4442 del 13-11-1964 NOTARIA 1. de BOGOTA VALOR ACTO: \$100,000 ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CIA URBANIZADORA SANTA MARIA DEL LAGO LTDA.

A: HOGARES COLOMBIANOS LTDA. X ✓

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-12-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4200 del 02-12-1965 NOTARIA 1. de BOGOTA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: HOGARES COLOMBIANOS LTDA. X



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

Certificado generado con el Pin No: 230515472076763054

Nro Matricula: 50C-124306

Pagina 2 TURNO: 2023-332125

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 08:42:33 PM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-02-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 201 del 02-02-1966 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$80,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD DE HOGARES COLOMBIANOS LTDA.

A: BENAVIDES PULIDO PEDRO ANACLETO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-05-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1089 del 21-04-1966 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$48,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: BENAVIDES PULIDO PEDRO ANACLETO

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-05-1956 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1089 del 1900-01-01 00:00:00 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 10 A/OS PUBLICA

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

DE: BENAVIDES PULIDO PEDRO ANACLETO

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-09-1976 Radicación: 6022-1976

Doc: ESCRITURA 3581 del 19-08-1976 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$48,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: BENAVIDEZ PULIDO, PEDRO ANACLETO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-09-1976 Radicación: 6022-1976

Doc: ESCRITURA 3581 del 19-08-1976 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION ADMINISTRACION ANTICRETICA: 0701 CANCELACION ADMINISTRACION ANTICRETICA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO



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

Certificado generado con el Pin No: 230515472076763054

Nro Matrícula: 50C-124306

Página 3 TURNO: 2023-332125

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 08:42:33 PM

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

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

A: BENAVIDEZ PULIDO, PEDRO ANACLETO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-05-2008 Radicación: 2008-44928

Doc: ESCRITURA 1065 del 29-04-2008 NOTARIA 40 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: BENAVIDES PULIDO PEDRO

CC# 77114

A: BENAVIDES FAJARDO NASLY CECILIA

CC# 51874075 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-07-2021 Radicación: 2021-59838

Doc: ESCRITURA 1249 del 08-07-2021 NOTARIA SESENTA Y CINCO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$340,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BENAVIDES FAJARDO NASLY CECILIA

CC# 51874075

A: POSADA VILLAMIL FERNANDO ANDRES

CC# 80087103 X 40.4%

A: TARAPUES SOTELO LUIS CARLOS

CC# 13069026 X 59.6%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230515472076763054

Nro Matricula: 50C-124306

Pagina 4 TURNO: 2023-332125

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 08:42:33 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-332125


FECHA: 15-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



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

	CUADRO RESUMEN PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) PROYECTO EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO	Versión: 01 Última Actualización: 04/11/2022 Página 1 de 6
---	--	--

CUADRO RESUMEN

1. EL PROMITENTE VENDEDOR

Nombre	
Identificación NIT	

2. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre y Apellidos	Cédula No.	Fecha y lugar de Expedición	Estado Civil
Dirección Residencial y/o de Notificación	Teléfono	Ciudad de Domicilio	Profesión
Dirección Laboral	Teléfono Laboral	Nombre de la Empresa	Cargo
Nombre y Apellidos	Cédula No.	Fecha y lugar de Expedición	Estado Civil
Dirección Residencial y/o de Notificación	Teléfono	Ciudad de Domicilio	Profesión
Dirección Laboral	Teléfono Laboral	Nombre de la Empresa	Cargo

2A. AVALISTO Y/O CODEUDOR

Nombre y Apellidos	Cédula No.	Fecha y lugar de Expedición	Estado Civil
Dirección Residencial y/o de Notificación	Teléfono	Ciudad de Domicilio	Profesión
Dirección Laboral	Teléfono Laboral	Nombre de la Empresa	Cargo



**CUADRO RESUMEN
PROMESA DE COMPRAVENTA
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)
PROYECTO
EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO**

Versión: 01

Última Actualización: 04/11/2022

Página 2 de 6

3. INMUEBLE OBJETO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Municipio y/o Ciudad de Ubicación del Inmueble	Nombre del Proyecto	Unidad
Bogotá D.C.		
Matrícula Inmobiliaria en Mayor Extensión		

4. PRECIO DEL INMUEBLE

Valor Ofertado		
Descuento		
Valor de Venta con Descuento		

5. PLAN DE PAGOS


Separación	
Total Cuota Inicial	
Subsidio de Vivienda por Caja de Compensación "XXXXX"	
Crédito Hipotecario	

a. Por concepto de Recursos Propios

a1. CESANTÍAS			
Fecha	Fondo	Titular	Valor

a2. AHORRO PROGRAMADO				
Fecha	Entidad	Cuenta No.	Titular de la Cuenta	Valor

a3. CUENTA AFC				
Fecha	Entidad	Cuenta No.	Titular de la Cuenta	Valor

	CUADRO RESUMEN PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) PROYECTO EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO	Versión: 01 Última Actualización: 04/11/2022 Página 3 de 6
---	---	--

SEPARACION Y PAGOS PROGRAMADOS DE CUOTA INICIAL		
Cuota No.	Fecha	Valor
Separación		
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

b. Por concepto de Subsidio Familiar de Vivienda

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO (Caja de Compensación)	
Valor del Subsidio	
Radicación de la solicitud del subsidio antes de la siguiente fecha	
Se radicó la solicitud de Subsidio el día	
La aprobación del subsidio fue el día	
Entrega de acta de asignación	
Beneficiarios del Subsidio	

c. Por concepto de Crédito Hipotecario

ENTIDAD CREDITICIA	
Valor del Crédito	
Radicación de la solicitud de crédito antes de la siguiente fecha	
Se radicó la solicitud de crédito el día	
La aprobación del crédito fue el día	

 (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

 EL AVALISTA Y/O CODEUDOR



**CUADRO RESUMEN
PROMESA DE COMPRAVENTA
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)
PROYECTO
EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO**

Versión: 01

Última Actualización: 04/11/2022

Página 4 de 6

Entrega de acta de asignación	
Beneficiarios del Subsidio	

6. FECHA, HORA Y LUGAR DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y DE HIPOTECA

Fecha	
Hora	
Lugar	

7. FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA

--

8. CIUDAD, DIRECCIÓN Y TELÉFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:

Ciudad	Dirección	Teléfono
Correo Electrónico		

Ciudad	Dirección	Teléfono
Correo Electrónico		

9. POR CONCEPTO DE GASTOS DE ESCRITURACIÓN


Gastos de Escrituración	
Fecha	Valor

Desglose de gastos relacionados:

Concepto	% Comprador	% Vendedor
Gastos de Rentas (Boleta de Beneficencia) y de Registro de la Compraventa	100%	NO
Gastos Notariales de Compraventa	50%	50%
Gastos para la Hipoteca (Avalúos, Estudio de	100%	NO

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR

	CUADRO RESUMEN PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) PROYECTO EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO	Versión: 01 Última Actualización: 04/11/2022 Página 5 de 6
---	---	--

títulos, Certificado de Habitabilidad, Estudio de Crédito, Notariales de Hipoteca, Rentas y Registro, Papelería, Autenticaciones, Certificados de Tradición y demás)		
Gastos de liberación del Gravamen Hipotecario en Mayor Extensión	No	100%

El Promitente Vendedor ha informado al Promitente Comprador de los gastos que debe asumir para la escrituración y registro del inmueble, conforme a la legislación civil, en consecuencia, cada parte asumirá el valor porcentual correspondiente de acuerdo con lo expuesto en el cuadro anterior. En consecuencia, luego de haber dado las explicaciones y ampliación de información correspondiente expresadas por el Promitente Vendedor, en señal de aceptación y estando plenamente de acuerdo, se suscribe la presente clausula por el cliente.

Se aclara que el valor de los gastos previamente señalados es aproximado y se liquidará finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas para cada rubro respectivamente al momento de hacer los pagos por cada concepto.

El Cliente _____

10. COMPROMISOS ESPECIALES

- a.) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberán a TS INGENIERIA DE PROYECTOS SAS a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio, el acta o carta en que se apruebe prorrogar al subsidio de vivienda descrito en el literal b) del NUMERAL Quinto del CUADRO DE RESUMEN
- b.) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberán allegar a TS INGENIERIA DE PROYECTOS SAS cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta perfeccionamiento del crédito con la **ENTIDAD FINANCIERA** el extracto mensual o movimientos bancarios de sus fondos de cesantías, ahorros y cuentas AFC
- c.) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** declaran que a partir de la fecha del presente contrato se comprometen a permanecer afiliados a la caja de compensación hasta el momento en que se haga efectivo el desembolso del subsidio de vivienda familiar. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se compromete a entregar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** cada mes el soporte del pago de los aportes a caja de compensación, certificado de afiliación y estado, expedido por la **ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO**. La desafiliación a la caja de compensación familiar se considerará incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** hacer efectiva la cláusula penal.



**CUADRO RESUMEN
PROMESA DE COMPRAVENTA
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)
PROYECTO
EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO**

Versión: 01

Última Actualización: 04/11/2022

Página 6 de 6

11. Entiendo que LA COSNSTRUCTORA solo efectuará la devolución de los recursos en la cuenta del titular de las negociaciones, la cual se detalla a continuación:

Entidad	Tipo de Cuenta	No. De Cuenta	Titular de la Cuenta

Acceptación de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**

Nombre	Cédula No.	Ciudad de Expedición	Firma
Nombre	Cédula No.	Ciudad de Expedición	Firma

Acceptación avalista y/o codeudor

Nombre	Cédula No.	Ciudad de Expedición	Firma

Acceptación de **EL PROMITENTE VENDEDOR**

Nombre	Cédula No.	Ciudad de Expedición	Firma
Nombre	Cédula No.	Ciudad de Expedición	Firma

	<p align="center">PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) PROYECTO EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO</p>	<p>Versión: 01 Última Actualización: 04/11/2022 Página 1 de 19</p>
---	---	--

EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO

Inmueble:

Entre los suscritos a saber **XXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificada(o) con la cédula de ciudadanía **XXXXXXXXXX** expedida en **XXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificada(o) con la cédula de ciudadanía **XXXXXXXXXX** expedida en Bogotá D.C., quienes obran en calidad de propietarios del inmueble ubicado en la Carrera 73A # 75A -31 del Barrio Santa María del Lago, en la Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C.; conforme al poder otorgado mediante escritura pública N° 1249 del 08 de Julio del 2021, suscrita en la Notaria 65 del círculo de Bogotá y, por lo tanto en representación de la sociedad **TS INGENIERIA DE PROYECTOS S.A.S**, identificada con el NIT 900.708.547-1 sociedad por acciones simplificadas, con domicilio principal en el ciudad de Bogotá D.C, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** de una parte, que se relacionan en el Numeral Primero (1) del **CUADRO RESUMEN**; y de la otra la(s) persona(s) que se relacionan en el Numeral segundo (2) del **CUADRO RESUMEN**, obrando en nombre (s) propio (s), quien (s) en adelante se denominará (n) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y por otra parte las personas relacionadas en el Cuadro de Resumen Numeral 2 A, también persona(s) mayor(es) y con domicilio en la ciudad relacionada en el mismo numeral, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, persona(s) hábil(es) para contratar y obligarse, y quien(es) en el texto del presente instrumento se denominara(n) **EL AVALISTA Y/O CODEUDOR**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa, que se consigna en las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. El proyecto se desarrollará en el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 050C-00124306 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, de la ciudad de Bogotá D.C. Inmueble ubicado en la Carrera 73A # 75A -31 del Barrio Santa María del Lago, en la Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C.

SEGUNDA. Que previamente a la suscripción de este contrato las partes han discutido íntegramente todas y cada una de las cláusulas que enseguida se pactan, que su contenido ha sido debidamente aceptado, en su totalidad por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, que esta ha recibido todas las explicaciones, informaciones y complementaciones que ha requerido, que ha entendido cabalmente el alcance de los derechos que adquiere y de las obligaciones que contrae con la suscripción de este contrato y que el mismo es resultado de las deliberaciones entre ambas partes sin que la **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** haya(n) sido obligada(s) a aceptar una clausula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

TERCERA. La presente promesa es suscrita directamente por el **LA PROMITENTE VENDEDORA - TS INGENIERIA DE PROYECTOS S.A.S**, y **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** firmantes del presente contrato.

CLÁUSULAS

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES.- LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa real y efectiva a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, quienes a su vez se obligan a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejercen sobre los siguientes bienes, **DESCRITOS EN EL CUADRO RESUMEN** Numeral 3, que hace parte del Edificio Santa Maria del lago que en adelante se denominará **EL PROYECTO**.

Los linderos del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se encuentra(n) contenido(s) en el ANEXO No. 1, el cual forma parte integral de este Contrato, no obstante, las cabidas mencionadas se dan como cuerpo cierto. El(los) inmueble(s) descrito(s) anteriormente hace(n) parte del **PROYECTO**, situado en la ciudad de Bogotá D.C., **EL PROYECTO** cuya construcción se adelanta sobre un globo de terreno alinderado como aparece en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal si los hubiere o en la escritura pública de compraventa.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR



**PROMESA DE COMPRAVENTA
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)
PROYECTO
EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO**

Versión: 01

Última Actualización: 04/11/2022

Página 2 de 19

CLAUSULA SEGUNDA: TITULOS DE ADQUISICION.- EL PROYECTO, lo ha venido construyendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** con sus propias expensas, sobre el lote de terreno identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria No 050C-00124306, el inmueble es actualmente de propiedad de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de acuerdo con la Escritura Pública mil doscientos cuarenta y nueve (1.249) del ocho (08) de Julio de dos mil veintiuno (2.021) otorgada por la Notaría sesenta y cinco (65) del Circulo de Bogotá debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria números 050C-00124306.

CLAUSULA TERCERA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. - (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, se regirán por las siguientes normas:

a) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** declara(n) que conoce(n) los planos aprobados en la Licencia de Construcción y/o Urbanismo expedida por la Curaduría Urbana No. 01 de la ciudad de Bogotá D.C. Arquitecta Ruth Cubillos Salamanca, bajo el Acto Administrativo No. 11001-1-22-2082 con fecha de expedición del 17 de julio de 2022. Que los planos han estado a su disposición y los cuales servirán de base para la identificación exacta de los bienes a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.

b) Con este contrato de promesa se firma por las partes el **ANEXO No. 2 a LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, el cual contiene el listado de especificaciones de construcción del inmueble respectivo y que forma parte integral de esta Promesa de Compraventa. Este listado servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** tiene(n) derecho a exigir y lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligada a entregar.

c) En el caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se le entregara de manera digital un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos solo serán una aproximación a la realidad, y para todos los efectos legales solo se tomarán los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente aprobados en la licencia de construcción. Pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen en la cotización y, por lo tanto, no podrán ser exigidos a **LA PROMITENTE VENDEDORA** por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**.

d) Los planos amoblados de ventas, perspectivas, folletos, videos se ajustan en lo posible a lo que será el proyecto construido, salvo las modificaciones que deban introducirse en el proceso constructivo para optimizar el proyecto. Para todos los efectos legales serán válidos los planos de modificación aprobados en la Licencia de Construcción. En caso de realizar una reforma o posventa por parte de **TS INGENIERIA DE PROYECTOS S.A.S**, solo se responderá por los materiales y acabados con sujeción a las especificaciones de construcción dadas a conocer y expresamente aceptadas por cada comprador. **TS INGENIERIA DE PROYECTOS S.A.S** podrá cambiar algunos acabados por materiales de referencias similares a los del inmueble inicialmente propuesto, cuando condiciones técnicas así lo aconsejen o cuando algunos acabados hayan salido del mercado, sin permitirse desmejorar la calidad del producto ofrecido.

e) Los inmuebles se transferirán como cuerpos ciertos y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** son lo más aproximadas posibles pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes en obra.

f) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** manifiestan que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **LA PROMITENTE VENDEDORA** ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de Propiedad Horizontal de los inmuebles que conforman **EL PROYECTO**, las cuales constan en el documento que se anexa, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del **PROYECTO** de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a las características, las cuales han sido presentadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el inmueble modelo en caso de existir, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR

	PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) PROYECTO EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO	Versión: 01 Última Actualización: 04/11/2022 Página 3 de 19
---	---	---

g) **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran que conocen y aceptan las etapas de construcción del **PROYECTO**, y que conocen el cronograma del desarrollo del mismo, así como las especificaciones de construcción.

PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.

CLAUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio de los inmuebles descritos en la cláusula primera es la suma indicada en el Numeral Cuarto (4) del **CUADRO RESUMEN**, cuadro éste que, firmado por ambas partes, se considera parte integral del presente contrato de Promesa de Compraventa, la cual será cancelada por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en la forma indicada en el Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN**.

La cuota inicial del precio del inmueble deberá ser cancelada con recursos propios por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** en la cuenta de ahorros recaudadora de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de acuerdo al plan de pagos del Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN**.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga a la cancelación y envío del soporte de pago a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de cada una de las cuotas descritas en el Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de pago

Los subsidios de vivienda de interés social asignados por las Cajas de Compensación Familiar no aplican al pago de la cuota inicial. Dichos subsidios son los únicos aplicables y serán aceptados para el pago del saldo del inmueble, correspondiente al setenta por ciento (70%) valor comercial indicado en el Numeral Cuarto (4) del **CUADRO RESUMEN**.

Si transcurridos sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de postulación del subsidio familiar ante **LA CAJA DE COMPENSACIÓN OTORGANTE DEL SUBSIDIO**, no ha sido aprobado el subsidio **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** facultan de manera expresa desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a más tardar a los sesenta (60) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio.

Si la vigencia de la carta de aprobación del subsidio familiar de vivienda es anterior a la fecha de la escrituración y entrega indicada en la Cláusula Novena de la Promesa de Compraventa, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se comprometen a presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, un (1) mes antes del vencimiento de la carta expedida por **LA CAJA DE COMPENSACIÓN OTORGANTE DEL SUBSIDIO**, copia de la resolución o carta expedida por **LA CAJA DE COMPENSACIÓN OTORGANTE DEL SUBSIDIO** donde conste prorrogación del subsidio familiar de vivienda. Este plazo aplica también para el caso en que se adelante la escritura de compraventa.

Si la cuota inicial fuere cancelada con el producto de cesantías y/o cuenta AFC, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se obligan a:

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR



**PROMESA DE COMPRAVENTA
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)
PROYECTO
EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO**

Versión: 01

Última Actualización: 04/11/2022

Página 4 de 19

2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías y/o cuenta AFC a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha de la firma de la escritura de compraventa lo cual deberá(n) hacer mediante cheque o abono a la cuenta que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le(s) indique para tales efectos.

PARAGRAFO PRIMERO: En virtud del presente documento, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a **LA ENTIDAD FINANCIERA** en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado, indicadas en el Literal a2), Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN**, una vez sea comunicada la asignación del subsidio familiar de vivienda. Igualmente **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto derivado directamente del a celebración y ejecución de este contrato, tenga(n) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Así mismo en caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** destine(n) sus cesantías y/o cuenta AFC para pagar parte del precio del inmueble indicadas en el Literal a1) y Literal a3) respectivamente del Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías y/o cuenta AFC, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a **LA CAJA DE COMPENSACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR** para que proceda a desembolsar en la cuenta directa de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda, una vez se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble. Podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda, una vez se cumplan los siguientes eventos:

- a) Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya constituido las garantías que hace referencia el artículo 59 del Decreto 2190 del 2.009, modificado por el artículo 1 del Decreto Nacional 2469 del 2.012 y sus posteriores reformas o las disposiciones que para el efecto apruebe el Gobierno.
- b) Que el subsidio y el crédito mencionados en los Literales b) y c) del Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** hayan sido aprobados.

Para el desembolso del subsidio de vivienda, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá(n) entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la correspondiente autorización para el retiro del subsidio junto con sus rendimientos. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** generaran intereses de mora sobre el valor del subsidio, hasta la misma no sea solucionada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio.

PARAGRAFO TERCERO: **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** autorizan expresa e irrevocablemente a la(s) **ENTIDAD(ES) FINANCIERAS(S)** para que la(s) sumas correspondientes(s) a(los) créditos sea(n) entregada(s) directamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARAGRAFO CUARTO: La suma indicada en el Literal b) Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** será pagada con el producto de un subsidio de vivienda desembolsado una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago. De acuerdo al Decreto 824 del 8 de mayo de 1.999, Acuerdos 1537,1538 y 1539 el subsidio familiar de vivienda será expresado en salarios mínimos legales vigentes.

Los Beneficiarios del subsidio familiar de vivienda descritos en el Literal b) Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** tienen la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, si transfieren el derecho de dominio de la solución de vivienda o dejan de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de la entrega del subsidio. Igualmente deben restituir este subsidio cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo. Además, si se comprueba que se presentaron documentos o información falsos con el objeto de que

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR

	<p align="center">PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) PROYECTO EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO</p>	<p>Versión: 01 Última Actualización: 04/11/2022 Página 5 de 19</p>
---	---	--

les fuera adjudicado el subsidio familiar de vivienda, quedaran inhabilitados por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo. Lo anterior de acuerdo al artículo 38 de la ley 3ª de 1.991 y normas concordantes y complementarias.

OBLIGACIÓN ESPECIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR Y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran, que al otorgar la Escritura de Compraventa del inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente contrato, ésta se hará a nombre del Beneficiario jefe de hogar o de alguno de los miembros que figuren en la Carta de Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, se hará constar los miembros integrantes del hogar beneficiario, sin incluir personas que no pertenezcan al mismo y en ella se dejará constancia de los puntos que describe el capítulo de escrituración citados en la Carta de Asignación del día que se encuentra relacionado en el Numeral 5, Literal b del Cuadro Resumen, remitido por **LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR** al Beneficiario la cual se protocolizará con la escritura.

SANCIONES: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES estará sometido a las sanciones señaladas en la Ley 3ª de 1991 y normas concordantes.

RESTITUCION DEL VALOR DEL SUBSIDIO: En caso de que el beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda no adquiera o construya la solución dentro de la vigencia del mismo y ya se hubiere abonado en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, el valor del subsidio, con los rendimientos generados en dicha cuenta, deberá restituirse, a la entidad otorgante. Si el valor del Subsidio ya se hubiese entregado al **PROMITENTE VENDEDOR** para los efectos de la Adquisición o si ya se ha aplicado a su construcción, se hará efectiva la garantía prevista en el artículo 59 del Decreto 2190 del 2.009, modificado por el artículo 1 del Decreto Nacional 2649 del 2.012.

AUTORIZACIÓN PARA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL ADQUIRIDA CON SUBSIDIO DE VIVIENDA. Para poder vender las viviendas adquiridas con subsidio de vivienda otorgado por el estado, será necesario tramitar la autorización acorde con el artículo 63 del decreto 2190 del 2.009.

Mientras se adelanta la tramitación del subsidio de vivienda **(EL) (LA) (LOS) PROMINENTES COMPRADORES** se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de la **PROMITENTE VENDEDORA**, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del subsidio, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARAGRAFO QUINTO: Dentro de los treinta (30) días siguientes a la aprobación del subsidio, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá(n) presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio. A partir del vencimiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida. En el evento en que la **ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR** no cancele el Subsidio por razones imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, este deberá asumir el pago del mismo, en un término no mayor de quince (15) días desde la fecha en que la respectiva **ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR** así lo informe.

PARAGRAFO SEXTO: En el evento que la **ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO** restrinja o cierre las postulaciones al subsidio familiar de vivienda y **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no pueda(n) acceder a dicho subsidio en la fecha pactada en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del **CUADRO DE RESUMEN**, este contrato podrá ser resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, caso en el cual **LA PROMITENTE VENDEDORA**, restituirá los dineros entregados por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sin deducciones y sin reconocimiento de intereses.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) a entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la documentación requerida por la caja de compensación para **POSTULARSE** al subsidio de vivienda en la fecha establecida en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** (Este no aplica para subsidios ya aprobados).

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR



**PROMESA DE COMPRAVENTA
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)
PROYECTO
EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO**

Versión: 01

Última Actualización: 04/11/2022

Página 6 de 19

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) allegar a **TS INGENIERIA DE PROYECTOS S.A.S.** en fecha y lugar señalados en el NUMERAL 10, literal a) del **CUADRO DE RESUMEN**, acta o carta en que se apruebe prorroga al subsidio de vivienda, descrito en el Literal b) del numeral Quinto (5) del **CUADRO DE RESUMEN** (Este no aplica para subsidios vigentes a la fecha de entrega del inmueble pactada en el numeral séptimo (7) del **CUADRO DE RESUMEN**).

PARAGRAFO SEPTIMO: Sobre la suma descrita en el Literal c) del numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** reconocerá(n) y pagará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a partir de los treinta (30) días calendario fecha de radicación de los documentos y/o de la escritura debidamente registrada ante **LA ENTIDAD CREDITICIA** para el correspondiente desembolso; intereses Anticipados liquidados a la tasa máxima legal permitida, hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o desembolsado por **LA ENTIDAD CREDITICIA**.

PARAGRAFO OCTAVO: **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se obliga(n) a entregar las sumas de dinero en monto y fechas señalados en el **CUADRO DEL RESUMEN NUMERALES QUINTO (5) y DECIMO (10)** de este Contrato, mediante consignaciones efectuadas en la Cuenta Ahorros Recaudadora No. XXXXXXXXXX del Banco XXXXXXXX a nombre de **TS INGENIERIA DE PROYECTOS SAS**, obligándose éste a remitir a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en un máximo de tres (3) días calendario de haberse dado el vencimiento de la cuota, el **ORIGINAL** del Comprobante de Consignación, anotando los siguientes datos: Nombre e identificación; Número de la cuota que cancela e Identificación del inmueble. **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo registrará el ingreso de los valores entregados por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** cuando este entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo.

Todas las sumas de dinero señaladas en la presente clausulan, y **EN EL CUADRO DEL RESUMEN NUMERALES QUINTO (5) y DECIMO (10)** de este Contrato serán girados a XXXXXXXXX, en la cuenta bancaria anteriormente mencionada.

Para estos efectos **EL PROMITENTE COMPRADOR** con la suscripción del presente documento declara que, de conformidad con lo señalado en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato de Compraventa, los dineros que se giren con ocasión a la presente promesa de compraventa, serán invertidos en el desarrollo del proyecto de Apartamentos Edificio Santa María del lago, descrito en las **CLAUSULAS PRIMERA Y SEGUNDA** de este contrato.

Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este sea devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, como por ejemplo por fondos insuficientes, mal elaborado el cheque, etc., se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** aceptará pagos en **EFFECTIVO** por parte de **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)**.

En caso de retardo en el pago de cualquier suma **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**. No obstante, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

PARÁGRAFO NOVENO: En el evento en que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** comprometen cesantías y/o cuenta AFC como parte de pago de los inmuebles, se comprometen a cancelar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses anticipados liquidados a la tasa legal vigente sobre el valor de las cesantías y/o cuenta AFC, a partir de la fecha comprometida para el desembolso hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado por parte de la entidad otorgante de estas.

PARÁGRAFO DECIMO: La vivienda de Interés Social (VIS) tiene un valor máximo estipulado por el Gobierno Nacional en salarios mínimos legales mensuales vigentes. **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá proyectar el incremento del salario mínimo de acuerdo a la fecha

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR

	PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) PROYECTO EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO	Versión: 01 Última Actualización: 04/11/2022 Página 7 de 19
---	---	---

programada de escrituración; en todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** expresa que el riesgo de las proyecciones del salario mínimo y variaciones del tope de la vivienda de interés social lo asume **LA PROMITENTE VENDEDORA** de tal manera que el precio máximo de venta será el tope de la vivienda de interés social vigentes a la fecha de escrituración; o sea, en caso que las proyecciones del salario o variaciones del tope de la vivienda de interés social no se den y el valor total del tope de la vivienda de interés social vigente para la fecha de escrituración sea inferior a lo pactado en los contratos, la Constructora realizará el descuento al comprador hasta ajustar el tope de la vivienda de interés social vigente a la fecha de escrituración.

PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO: LEY 1943 DE 2018. Las partes, es decir **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** manifestarán en la respectiva escritura pública de transferencia del derecho de dominio del inmueble a través del cual se da cumplimiento a la presente promesa, que han sido enterados del contenido del artículo 53 de la Ley 1943 del 2.018 y en consecuencia declararán bajo la gravedad del juramento, que el precio y/o valor convenido e incluido en la escritura pública de transferencia es real, y que no ha sido objeto de pactos privados diferentes en los que se señale un valor distinto. Igualmente, las partes indicarán en la respectiva escritura pública que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del precio o valor que se relaciona en la escritura pública de transferencia que da cumplimiento al presente contrato de promesa.

PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO: Las partes manifiestan bajo la gravedad de juramento que el precio de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) del Proyecto, es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se haya convenido un valor diferente al que se señala en la presente Promesa así como en la correspondiente escritura de compraventa; precio que corresponde al precio comercial promedio para bienes de la misma especie; que además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de lo que señalará en la correspondiente escritura pública de transferencia con los compradores.

CLÁUSULA QUINTA: Para pagar la suma descrita en el Literal c) del **NUMERAL** Quinto (5) del **CUADRO DE RESUMEN**, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** entregará(n) copia de la Solicitud de Crédito debidamente radicada ante **LA ENTIDAD CREDITICIA** acompañada de todos los documentos anexos solicitados. Dicha radicación con los documentos se debe entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a más tardar en la fecha señalada en la **NUMERAL** Quinto (5) literal c) del Cuadro Resumen. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** están en la obligación de entregar los documentos completos a la **PROMITENTE VENDEDORA**. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** solicitarán un crédito ante la **ENTIDAD CREDITICIA** que elijan, por la suma y valor descritos en el Literal c) del **Numeral** Quinto (5) del Cuadro Resumen, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá abonado a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA**. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** ha(n) disminuido su capacidad de endeudamiento antes del desembolso de crédito hipotecario, con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aun sin utilizar su cupo, o presenta(n) moras diferentes a las informadas en los reportes de las Centrales de Riesgo (**DATA CREDITO-CIFIN**) hechas el día _____, consultas debidamente autorizadas por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR**, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, pudiendo así **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, aplicando la Cláusula Penal estipulada en la cláusula **DECIMA TERCERA** de este contrato.

Las moras que presente **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** a la fecha de la separación según el reporte de las Centrales de Riesgo, deberán quedar a **PAZ Y SALVO** durante el mes siguiente de la fecha de la negociación. Transcurrido el plazo sin que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá cobrar a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** intereses a la máxima tasa legalmente establecida mensual sobre la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, notificándolo así al **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal a la que se ha hecho referencia.

 (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

 EL AVALISTA Y/O CODEUDOR



**PROMESA DE COMPRAVENTA
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)
PROYECTO
EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO**

Versión: 01

Última Actualización: 04/11/2022

Página 8 de 19

PARÁGRAFO PRIMERO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR declaran conocer todos los requisitos exigidos por **LA ENTIDAD CREDITICIA** para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que, si ésta negare el crédito, esta negativa no podrán atribuirse en ningún caso o omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mientras se adelanta la tramitación del Crédito Hipotecario, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los **CINCO (5)** días calendario después de la notificación por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del Crédito Hipotecario, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARÁGRAFO TERCERO: Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos adicionales solicitados, **LA ENTIDAD CREDITICIA** le manifiesta por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** que no le(s) otorga(n) el crédito o que se lo otorga parcialmente y éste(os) no allega(n) en un plazo adicional de DIEZ (10) días calendario contados a partir de la fecha de notificación de **LA ENTIDAD CREDITICIA** en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima Tercera de este contrato. En caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** se encuentra (en) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y se hará efectiva la cláusula penal. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los treinta (30) días hábiles y sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, en caso de que no se genere el incumplimiento mencionado; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material del inmueble a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, éste(os) deberá(n) restituirlos dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le(s) reconozcan mejoras salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Sin embargo, si **LA ENTIDAD CREDITICIA** desistiere o negare el crédito por falsedad en la información que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** le presentó(aron) o porque éste(os) no allegó(aron) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato notificándolo así al **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y hacer efectiva la cláusula penal, de que trata la cláusula décima tercera de este contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Después de que **LA ENTIDAD CREDITICIA** notifique por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** que el crédito solicitado le(s) ha sido aprobado, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** deberá(n) presentarse(n) en el lugar, fecha y hora señalada por **LA ENTIDAD CREDITICIA** para firmar los documentos exigidos por ésta. Igualmente entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** por escrito los documentos que sean necesarios para la verificación y legalización del crédito ante **LA ENTIDAD CREDITICIA**, en un plazo máximo de cinco (5) días calendario después de solicitados. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** no cumplieren(n) con lo aquí estipulado, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá exigir de inmediato el pago de la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN o terminar inmediatamente y unilateralmente el presente contrato, notificándolo así al **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal de que trata la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa.

PARÁGRAFO QUINTO: Si Pasados ocho (8) días calendario contados a partir de la solicitud de desembolso hecha por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **LA ENTIDAD CREDITICIA**; el desembolso no se haya efectuado por causas imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR**, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR

	<p align="center">PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) PROYECTO EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO</p>	<p>Versión: 01 Última Actualización: 04/11/2022 Página 9 de 19</p>
---	---	--

entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** exigirá el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SEXTO: Si pasados noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de crédito sin que el desembolso se haya efectuado por causas imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR, LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal c) NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SEPTIMO: Los pagos que efectúen **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al precio de los inmuebles.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si se requiere por parte de la **ENTIDAD CREDITICIA** documentos adicionales o actualizados necesarios para el perfeccionamiento del crédito **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** tendrán un plazo de Cinco (5) días contados a partir de la notificación por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** para presentar dicha documentación ante la **ENTIDAD CREDITICIA**. Si no hace llegar en este plazo la documentación requerida será causal de incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y se hará efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO NOVENO: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y/O AVAL Y/O CODEUDOR** deberán hacer llegar a la sala de ventas del proyecto cada mes a partir de la fecha de la firma del presente contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con **LA ENTIDAD CREDITICIA** el extracto mensual de su(s) cuenta de ahorros y/o corriente(s), donde se evidencie consignaciones promedio por el valor acordado en el literal b) del numeral once (10) del CUADRO DE RESUMEN. Igualmente, se le hace la aclaración que el otrosí de compromiso firmado con la orden de promesa y/o contrato de opción sigue vigente.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación o solicitud de ratificación del crédito ante **LA ENTIDAD CREDITICIA**, ésta guarda silencio, es decir, no se manifiesta negando, rechazando o aprobando el crédito o no lo ratifica; **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá enviar comunicado escrito a **EL PROMITENTE COMPRADOR** informando al respecto; y concediendo el plazo de 20 días calendario para que el **PROMITENTE COMPRADOR** realice el pago de los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado. En caso de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará al **PROMITENTE COMPRADOR** carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los treinta (30) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: **EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR** declaran conocer todas las condiciones para el acceso, la vigencia y las causales de terminación de la cobertura de la tasa de interés FRECH otorgado por el Gobierno Nacional para la financiación de vivienda nueva a través de los créditos de vivienda o contratos leasing habitacional, en particular que el **BENEFICIO ESTÁ SUJETO A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS DE COBERTURA PARA LOS CRÉDITOS AL MOMENTO DEL DESEMBOLSO** y a la aprobación de los mismos por el Banco de la Republica con cargo al FRECH, de tal manera que si al momento del desembolso del crédito hipotecario relacionado en la Cláusula Quinta Literal C) del NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, no existe la disponibilidad de los recursos para dicha cobertura, **EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR conocen y aceptan que dicho crédito se desembolsará sin acceso a la cobertura del FRECH.**

CLÁUSULA SEXTA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACION DE SANEAMIENTO.- **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que los inmuebles objeto de esta promesa son de su propiedad y que los transferirá libres de todo gravamen y limitación al dominio con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal. De igual forma **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza: (i) que ha ejercido la tenencia quieta, pública, pacífica e interrumpida sobre el inmueble en el que se desarrollará el desarrollo inmobiliario, y que

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR



**PROMESA DE COMPRAVENTA
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)
PROYECTO
EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO**

Versión: 01

Última Actualización: 04/11/2022

Página 10 de 19

en la actualidad no existen tenedores, poseedores, que puedan ejercer acciones que pretendan derechos de propiedad, posesión o tenencia y que no conoce ni ha sido notificado de ninguna reclamación contra el inmueble y en especial de proceso de extinción de dominio alguno sobre el mismo, (ii) que el inmueble en el que se desarrollará el proyecto encuentra a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha de suscripción del Contrato y que no conoce ni ha sido notificado de actuación administrativa alguna en relación con los mismos, (iii) que el inmueble en el que se desarrollará el proyecto, no se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de que trata la Ley 1448 de 2011, o cualquier otra ley que la derogue, la modifique o la sustituya, y que desde la fecha en que adquirió el Inmueble y hasta la fecha, no se han llevado a cabo, ni se llevarán a cabo, directa o indirectamente: (a) acciones de despojo o desplazamiento en los términos de la Ley 1448 de 2011, (b) acciones en las que aprovechándose de una situación de violencia se haya privado arbitrariamente a terceros de la propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia en el Inmueble o los inmuebles colindantes, y (c) situaciones en virtud de las cuales terceros hayan sido forzados a desplazarse, impidiendo la administración, explotación y el contacto directo que hubieran podido tener con el Inmueble, y (iv) Que responderá por cualquier daño o perjuicio que pueda llegar a sufrir **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, con ocasión de una decisión judicial que tenga por objeto o como efecto la pérdida de la propiedad y/o tenencia del Inmueble o la restitución jurídica y/o materia del Inmueble a favor de un tercero, en los términos señalados por la ley, incluídas aquellas relacionadas con la Ley 1448 de 2011, o cualquier otra ley que la derogue la modifique o la sustituya.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento de lo que prometen vender por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de la Ley, y que estará este trámite en cabeza de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a responder ante el **PROMITENTE COMPRADOR**, por la construcción y terminación del proyecto, las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, la calidad de los materiales, la entrega del inmueble, la estabilidad de la obra y de más obligaciones propias de su calidad de **CONSTRUCTOR**.

CLÁUSULA SÉPTIMA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- EL PROYECTO del cual hacen parte los inmuebles objeto de esta promesa se encuentran sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado en la Ley 675 del 2001. En el Reglamento de Propiedad Horizontal se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos de administración, etc., todo lo cual aceptan desde ahora **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**.

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal modificando las áreas, los coeficientes u otras regulaciones, cuando las necesidades o el desarrollo del Proyecto, así lo ameriten.

CLÁUSULA OCTAVA: DESTINACIÓN.- El bien prometido en venta materia de este contrato se destinarán exclusivamente a vivienda. Esta destinación no podrá ser variada por el adquirente o sus causahabientes a cualquier título.

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA MATERIAL.- La entrega material del bien prometido en venta se efectuará en la fecha indicada en el Numeral Séptimo (7) del CUADRO RESUMEN, no obstante el señalamiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá de un plazo adicional de ciento ochenta (180) días calendario más para efectuar dicha entrega, cuando por causas que no le sean imputables, la entrega no pueda realizarse en la fecha inicialmente convenida. Este plazo podría darse en el evento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo requiera para efectos de asegurar la entrega de los inmuebles en forma segura y con los servicios públicos en perfectas condiciones, se considera que todo lo relacionado con los servicios públicos, no es imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dado que esta labor requiere la interrelación con la Alcaldía del municipio y/o las empresas de servicios públicos domiciliarios, prestadoras de los diferentes servicios, tanto para la aprobación de diseños, interventoría y recibo de toda la infraestructura, y que la conexión de dichos servicios depende de todo esto, en este plazo no habrá incumplimiento, ni derecho a reconocimiento de ningún interés. Si vencido el plazo adicional ella no se hubiere hecho (la entrega), deberán reconocer durante los seis (6) meses siguientes una suma equivalente al CERO COMA SEIS POR CIENTO (0.6%) del valor entregado por el cliente, que se pagará en forma proporcional al tiempo transcurrido entre la fecha prometida para la entrega del inmueble más los ciento ochenta (180) días adicionales previstos en esta Cláusula y la fecha real de

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR

	<p align="center">PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) PROYECTO EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO</p>	<p>Versión: 01 Última Actualización: 04/11/2022 Página 11 de 19</p>
---	---	---

la entrega del inmueble, lo anterior no aplica en los eventos que no se realice la entrega por falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera, Pasado el sexto mes de estarse reconociendo la suma de intereses, se entiende que hay incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** podrán aplicar contra ésta lo previsto en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de este contrato, salvo los eventos como falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera, fuerza mayor o caso fortuito tales como: hechos de la naturaleza y eventos como: huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales de esta ciudad en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas, etc. sin que medie culpa o negligencia por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Una vez los inmuebles prometidos en venta están terminados y listos para su entrega material, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo harán saber por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección de notificación suministrada por éstos, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se les entregará bajo recibo personal o se les enviará por correo certificado o correo electrónico. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga **LA PROMITENTE VENDEDORA** y el plazo en que se compromete a corregirlas, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar oportunamente los dineros adeudados por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** todos los gastos, impuestos e intereses que se acuerden con este contrato y corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no se presentaren a recibir los bienes, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que tales bienes han sido recibidos por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a disposición de éstos, en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. En el caso de incumplimiento en el recibo del inmueble por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, si este demostrare fuerza mayor o caso fortuito debidamente alegado, probado y aceptado por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, este le comunicara la nueva fecha de entrega del inmueble; en el caso de que para **LA PROMITENTE VENDEDORA**, las razones alegadas por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no sean aceptadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá acreditar fehacientemente el caso fortuito o la fuerza mayor, y, mientras esto ocurre, el inmueble se dará por recibido por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**. Si la entrega material de los inmuebles se hace antes del otorgamiento de la escritura pública, esta entrega se hará a título de mera tenencia, y será firmado un contrato de este tipo por las partes, que regulará conjuntamente con esta promesa las relaciones entre ellas hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termine o resuelva.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al momento de la entrega material y para documentar la obligación de pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** y de los intereses estipulados la **CLAUSULA CUARTA** de este contrato, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** suscribirán en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** un pagaré a la vista, que será cancelado en la fecha en que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** paguen dicha suma a **LA PROMITENTE VENDEDORA** bien sea en dinero o mediante el desembolso. Si se presenta el evento previsto en el **PARÁGRAFO SEPTIMO** de **LA CLÁUSULA CUARTA**, este pagaré servirá para exigir ejecutivamente el pago de dicha suma.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja expresa constancia de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** en la fecha aquí establecida para ello, si éstos no han cumplido las obligaciones estipuladas en la **CLÁUSULA CUARTA** de esta promesa o si **LA ENTIDAD CREDITICIA** no ha aprobado y desembolsado el crédito para cancelar la suma indicada en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN**.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la instalación y el mantenimiento de servicios públicos tales como Acueducto, Alcantarillado, Energía, Gas Natural Y Teléfono, salvo negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando este provisto de los servicios públicos de Energía, Acueducto y Alcantarillado en el evento en que las empresas públicas

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR



**PROMESA DE COMPRAVENTA
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)
PROYECTO
EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO**

Versión: 01

Última Actualización: 04/11/2022

Página 12 de 19

encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurara incumplimiento por parte de esta última. No obstante, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** declaran que conocen y aceptan que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá entregar el inmueble prometido en venta con servicios públicos provisionales provistos por las Constructora. La instalación de la línea telefónica, internet y televisión por cable corren por cuenta de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**. **LA PROMITENTE VENDEDORA** hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos, en consecuencia, no será responsable de eventuales reajustes liquidados o hecho exigible con posterioridad a la entrega del inmueble.

PARAGRAFO CUARTO: Se hace constar que **EL PROYECTO** cuenta con las redes externas de suministro de acueducto y alcantarillado domiciliario. Sin embargo, serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** los costos del medidor mediante pago diferido en la factura del servicio.

PARÁGRAFO QUINTO: Se hace constar que el cargo por conexión que hace la empresa de energía CODENSA o cualquier otra empresa de energía por una sola vez cuando el servicio de energía sea efectivamente instalado, será por cuenta de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**. Se realizará el cobro del cargo de conexión de energía eléctrica, que se causará en la primera factura que reciba el propietario de la vivienda, una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado. Según Ley 142 y 143 de 1.994. El pago correspondiente al costo del medidor se hará por medio del pago la factura de servicio de modo diferido.

CLÁUSULA DECIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.- Las partes acuerdan que la escritura pública de compraventa sobre los inmuebles que prometen vender y comprar se otorgará en la fecha, hora y lugar estipulados en el Numeral Sexto (6) del CUADRO RESUMEN. Para el otorgamiento de la escritura cada una de las partes se obliga a presentar los certificados de paz y salvos y demás documentos requeridos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no están a paz y salvo con ella por todo concepto, por el no otorgamiento de la Escritura por no estar a paz y salvo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente Contrato. En caso de incumplimiento a la obligación de asistir en la fecha y hora pactadas para la firma de la escritura, no servirá como excusa la falta de conocimiento de la fecha de la carta de aprobación del crédito.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de Compraventa **LA ENTIDAD CREDITICIA** aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedara facultada para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente pactada. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y una vez vencido, sin que se tuviere noticia de **LA ENTIDAD CREDITICIA** el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin acusación de intereses.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la firma de la escritura **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** deberá(n) haber cumplido con todos los trámites adicionales que se requieran para el desembolso oportuno del crédito por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA**, como firma de pagarés, constitución de seguros, apertura de cuentas y cualquiera otro que se pudiera generar. Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya expedido PAZ Y SALVO en donde consta que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ha(n) cumplido oportunamente con los pagos pactados que se encuentran relacionados en el Numeral Quinto (5) y Numeral Décimo (10) del Cuadro Resumen.

PARÁGRAFO TERCERO: **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, para el otorgamiento de la escritura pública, no comparece junto con su cónyuge o compañero (a) permanente. Por el no otorgamiento de la escritura pública de compraventa **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR

	<p align="center">PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) PROYECTO EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO</p>	<p>Versión: 01 Última Actualización: 04/11/2022 Página 13 de 19</p>
---	---	---

inmediata y unilateralmente el presente contrato considerando que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la Cláusula **DECIMA TERCERA** del presente contrato.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: IMPUESTOS.- Las partes acuerdan en pagar el impuesto predial proporcional a la fecha de la firma de la escritura de compraventa de tal manera que **LA PROMITENTE VENDEDORA** cancela desde enero hasta la firma de la escritura entregándolo a PAZ Y SALVO a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, tal como lo obliga la Ley y **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** de esta fecha hasta final de año, debido a que este impuesto no se puede pagar parcialmente. No obstante las partes manifiestan conocer el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, de acuerdo con el porcentaje de copropiedad, las contribuciones de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el predio en el cual se levanta la edificación, a partir de la fecha de esta promesa de compraventa, ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores.

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a radicar todos los documentos necesarios para que la Entidad encargada realice el respectivo desglose de la vivienda objeto del presente contrato de Promesa de Compraventa, dicho trámite de radicación de documentos será gestionado directamente por **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.- **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** declaran expresamente que a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, se comprometen a pagar las cuotas de administración y del PROYECTO de la cual hacen parte los inmuebles prometidos, de acuerdo con el Reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO: A partir de la fecha de entrega material o del día en el cual se entienden entregados los inmuebles de acuerdo con la CLÁUSULA NOVENA, será de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** el pago de servicios Públicos tales como: energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc.

CLÁUSULA DECIMA TERCERA: CLÁUSULA PENAL.- El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de una suma equivalente al quince por ciento (15%) del precio total estipulado en el Numeral Cuarto (4) del **CUADRO DE RESUMEN**, suma ésta que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declara que la aplicación de todo tipo de descuento, multa, sanción o penalidad derivada o regulada en el presente contrato será entera responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

CLAUSULA DECIMA CUARTA: RESOLUCION DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES. –

Se acudirá a la JUSTICIA ORDINARIA para la resolución de las diferencias SI NO

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR



**PROMESA DE COMPRAVENTA
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)
PROYECTO
EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO**

Versión: 01

Última Actualización: 04/11/2022

Página 14 de 19

Se acudirá a TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO para la resolución de las diferencias SI NO

Declaro que hemos discutido esta Cláusula y que se conoce que el Tribunal de Arbitramento genera los costos de los Árbitros, los cuales se deben asumir entre las partes, no obstante esto hemos tomado de común acuerdo la decisión antes marcada, para constancia se firma.

FIRMA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

En caso de haber decidido por la JUSTICIA ORDINARIA, se seguirán los procedimientos establecidos en la Ley.

En caso de haberse decidido por el TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO se tiene lo siguiente:

CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre cualquiera de las personas que exclusivamente firman el presente documento y que se traten de controversias derivadas del presente contrato, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará al reglamento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y en lo no previsto por éste se aplicará la ley 1563 de 2012 o la que la modifique o sustituya, Tribunal que decidirá en derecho. Así mismo cualquier diferencia que surja entre los firmantes de este documento y la sociedad TS INGENIERIA DE PROYECTOS S.A.S, quien es responsable del proyecto y constructora del mismo, es decir, el productor del bien, así como entre esta sociedad TS INGENIERIA DE PROYECTOS S.A.S y los firmantes del presente documento, se someterán a un Tribunal Arbitral de acuerdo a las reglas normas señaladas anteriormente en esta cláusula. Lo previo, en virtud de la obligación legal prevista en el artículo 5 de la ley 1480 de 2011, que establece la solidaridad entre el productor y proveedor del bien, en concordancia con el artículo 118 de la ley 1563 de 2012, que permite el arbitraje en relaciones de consumo.

La presente cláusula la hemos leído los firmantes del presente documento y voluntariamente hemos decidido aceptarla y suscribirla, entendiendo que con esta cláusula se deroga la jurisdicción ordinaria, pudiendo generarse costos adicionales para acudir a la justicia arbitral.

A. DOMICILIO DE LAS PARTES:

VENDEDORA: VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 1 (Anexo a este texto)

COMPRADOR(ES): VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 2 (Anexo a este texto)

CLAUSULA DECIMA QUINTA: GASTOS DE CONTRATOS.- Los gastos que genere la escritura tanto de venta como de hipoteca se encuentran relacionados en el CUADRO RESUMEN NUMERAL NUEVE (9). Estos gastos de contratos son asumidos por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y LA PROMITENTE VENDEDOREA de acuerdo con los porcentajes estipulados.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de retardo en el pago de cualquier suma estipulada en el CUADRO RESUMEN NUMERAL NUEVE (9), LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, aplicando la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato, no obstante LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR

	<p align="center">PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) PROYECTO EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO</p>	<p>Versión: 01 Última Actualización: 04/11/2022 Página 15 de 19</p>
---	---	---

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no cancelaren oportunamente los gastos que le corresponden según la presente CLÁUSULA, estos podrán ser cancelados por LA PROMITENTE VENDEDORA. La presente promesa junto con los recibos de pago prestará mérito ejecutivo contra (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES quienes le reconocerán y pagarán a LA PROMITENTE VENDEDORA intereses moratorios a la tasa legalmente autorizada desde la fecha en que se hicieron los pagos hasta la cancelación total de la obligación.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA: CESION DE DERECHOS.- Previa aceptación escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA, los derechos que surjan del presente contrato podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario solidariamente obligados al cumplimiento de las obligaciones contrarias por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y siendo de cargo de éstos los gastos que por este concepto se originen.

CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA: OBRAS DE URBANISMO.- LA PROMITENTE VENDEDORA LA PROMITENTE VENDEDORA que los inmuebles que conforman dicho PROYECTO Unidad se entregarán con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía.

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA: ESTIPULACIONES ANTERIORES.- Las partes manifiestan que el presente contrato reemplaza y deja sin efecto el contrato de separación con opción de compra celebrado entre las partes con anterioridad.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA: Se enviarán notificaciones a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a la dirección indicada en NUMERAL Octavo (8) del CUADRO DE RESUMEN

CLÁUSULA VIGÉSIMA: GARANTÍA.- LA PROMITENTE VENDEDORA de acuerdo con los plazos establecidos en el Manual del comprador, garantiza a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles el buen funcionamiento de estos, obligándose durante los diferentes términos estipulados para cada caso, a las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de LA PROMITENTE VENDEDORA. Los detalles de acabados tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc. deberán ser informados por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA.

CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS, VALORIZACIONES, CONTRIBUCIONES .- Los impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones, etc., que a partir de la fecha de la firma de esta promesa de compraventa sean establecidas, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa o sobre el lote en el que se construye el PROYECTO, serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA: CONDICION.- La celebración de la compraventa queda condicionada a que dentro de los veintiocho (30) días calendario contados a partir de la entrega de la solicitud de crédito, LA PROMITENTE VENDEDORA apruebe los documentos y la información presentada por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES con la solicitud de crédito que éste hará a LA ENTIDAD CREDITICIA de acuerdo con lo estipulado en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN de esta promesa. De no ser aprobados dichos documentos e información, LA PROMITENTE VENDEDORA lo hará saber a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a la dirección que aparece indicada en el Numeral Ocho (8) del CUADRO DE RESUMEN; si vencido el plazo antes pactado LA PROMITENTE VENDEDORA no ha hecho tal notificación a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, se entenderá que los documentos y la información han sido aprobados por LA PROMETIENTE VENDEDORA. De ser rechazados no habrá lugar a la celebración del contrato prometido, sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa de compraventa. LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá a los treinta (30) días hábiles posteriores a la notificación y sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio. El hecho de que los documentos y la información hayan sido aprobados por LA PROMITENTE VENDEDORA no implica compromiso alguno de ésta respecto a la aprobación del crédito solicitado a LA ENTIDAD CREDITICIA para pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, por cuanto esta ENTIDAD CREDITICIA es una entidad completamente independiente a LA PROMITENTE VENDEDORA y es autónoma para aprobar o negar el crédito que a él soliciten (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR



**PROMESA DE COMPRAVENTA
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)
PROYECTO
EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO**

Versión: 01

Última Actualización: 04/11/2022

Página 16 de 19

CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA: MERITO EJECUTIVO.- El presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA: CONOCIMIENTO DE ESTA PROMESA.- (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR manifiestan que conocieron esta promesa con un (1) día de antelación y la encontraron aceptable.

CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES .- autorizan expresamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para que en el evento de incumplimiento de las obligaciones a su cargo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** reporte con destino a la base de datos que maneja las firmas encargadas de prestar servicios de información crediticia, la relacionada con los créditos que no hayan sido debidamente satisfechos. Así mismo, autorizan expresamente, para que la información suministrada sea divulgada entre los usuarios de dichos servicios de información crediticia, hasta tanto cesen los motivos que de acuerdo con los términos del presente contrato deba considerársele en mora o incumplido.

CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA: PATRIMONIO DE FAMILIA.- (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, constituirán en caso de perfeccionarse la compraventa prometida, patrimonio de familia inembargable en los términos de artículo 60 de la Ley 9 de 1.989 y demás normas correspondientes.

CLÁUSULA VIGESIMA SEPTIMA: PERMISO DE VENTAS.- LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble objeto del presente contrato por la subdirección de control y vivienda según radicación No. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de fecha XXXXXXXXXXXX.

CLÁUSULA VIGESIMA OCTAVA: El presente contrato se entiende celebrado en consideración de las personas de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integra la parte (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES (si está conformado por una o varias personas naturales) Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR este contrato se resolverá de pleno derecho y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato.

CLÁUSULA VIGESIMA NOVENA: RETRACTO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR podrá hacer uso del derecho de retracto, para esto deberá informar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** su deseo de retractarse dentro de los 5 días hábiles contados a partir de la separación del inmueble. Los costos de papelería, estudio de crédito y los demás que conlleve la devolución del bien serán cubiertos por el consumidor.

CLAUSULA TRIGESIMA: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por medio del presente documento se compromete a otorgar poder especial amplio y suficiente a **TS INGENIERIA DE PROYECTOS S.A.S.**, para que lo represente con voz y voto en las asambleas que convoque directamente o por terceros facultados por la ley, con el fin de modificar, adicionar, aclarar o corregir el reglamento de propiedad horizontal del conjunto al cual pertenece el inmueble que se promete en venta por medio de la presente documento, dicho mandato tendrá vigencia hasta que se eleve a escritura pública el reglamento definitivo de propiedad horizontal que integre todas las etapas constructivas del proyecto. De igual manera el mandato que se promete(mos) otorgar en virtud del presente instrumento facultará a **TS INGENIERIA DE PROYECTOS S.A.S.**, para aclarar o corregir la correspondiente escritura de compraventa que solemnice el presente contrato, dicha facultad irá hasta antes que se realice la entrega del inmueble.

CLAUSULA TRIGESIMA PRIMERA: TRATAMIENTO DE DATOS. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con lo señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Capítulo 25, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, autorizando por este medio la cesión de sus datos a terceras personas con fines comerciales en relación con el presente contrato y durante la existencia de la sociedad **TS INGENIERIA DE PROYECTOS S.A.S.**, éstas terceras personas que se encargaran de los datos, también se acogerán a nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad,

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR

	<p align="center">PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) PROYECTO EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO</p>	<p>Versión: 01 Última Actualización: 04/11/2022 Página 17 de 19</p>
---	---	---

pudiendo en cualquier momento solicitar el (la) (los) titular(es) de los datos la rectificación, corrección, de las bases de datos de la empresa constructora, de sus contratistas, aliados o encargados. La revocatoria de la presente autorización o supresión de los datos, podrá ser solicitada después de quince (15) años de firmado el presente contrato, teniendo en cuenta los deberes legales que le asiste a TS INGENIERIA DE PROYECTOS S.A.S.

CLAUSULA TRIGESIMA SEGUNDA: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta haber sido informado que, de acuerdo a las experiencias de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el valor aproximado de la cuota de administración oscila entre \$ 7.000 y \$ 7.500 (precios año 2023) por metro cuadrado del área total construida del inmueble. Igualmente, la cuota podrá subir o bajar de acuerdo a las determinaciones presupuestales definidas por Asamblea.

CLAUSULA TRIGESIMA TERCERA: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a tramitar ante el Fondo y/o entidad bancaria correspondiente el desembolso de las Cesantías y/o Ahorro Programado señalados en el **CUADRO DE RESUMEN** Numeral 5 de la promesa de compraventa, en un tiempo máximo de 45 días calendario después de la firma de este contrato, este plazo aplica únicamente para los pagos pactados para el año en el que se efectúe la firma de este contrato, para las cesantías y/o ahorros programados posteriores al año de la firma de este contrato, el desembolso se deberá efectuar antes del 15 de Enero del año en el que se pactó pago de estos recursos, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a remitir a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el correspondiente soporte de pago máximo tres (3) días calendario de haberse efectuado el desembolso, el ORIGINAL del Comprobante de Signación que debe ser realizada según instrucción de giro entregada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; concepto que cancela e Identificación del inmueble. **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo registrará el ingreso de los valores cuando **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA: PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, de igual manera afirma no se encuentre con registros negativos, o incluido en listados de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo nacionales o internacionales, en listas vinculantes o restrictivas y en consecuencia se obliga(n) a responder frente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de estas afirmaciones. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del presente contrato en sí misma, la inclusión de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o su **AVALISTA**, en los listados de la O.N.U., OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo, y lo relacionado con armas de destrucción masiva. En igual sentido, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** responderá ante **LA PROMITENTE VENDEDORA** o algún tercero afectado por los perjuicios causados. **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética. **PARÁGRAFO 1:** Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos". En el anterior orden de ideas deberá cumplir **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con los requerimientos que solicite **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de acuerdo con las políticas y el sistema de autocontrol y gestión del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo de éste, en consecuencia, entre otras autoriza la revisión de sus datos en cualquier lista generada para prevenir actividades delictivas. **PARÁGRAFO 2:** Igualmente serán justas causas, para dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, por así pactarlo las partes expresamente en este documento (condición resolutoria expresa), las siguientes: La decisión discrecional de Constructora Las Galias S.A cuando detecte operaciones o transacciones "sospechosas" o "inusuales" o genere una señal de alerta, en aplicación de su SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DE RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, lo anterior en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

CLAUSULA TRIGESIMA QUINTA: PRESUPUESTO INICIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: El propietario inicial o el tercero que delegue, generará y aprobará autónomamente un presupuesto proyectado, en el que incluirá todos los conceptos necesarios para el normal

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR



**PROMESA DE COMPRAVENTA
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)
PROYECTO
EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO**

Versión: 01

Última Actualización: 04/11/2022

Página 18 de 19

funcionamiento, el mantenimiento, administración, seguridad, existencia, conservación y todo lo que estime necesario para el buen manejo de la copropiedad. Con base en este presupuesto proyectado, se calculará a prorrata el valor de las expensas comunes necesarias u ordinarias o cuota de administración, de acuerdo a los coeficientes que se vayan integrando al reglamento de propiedad horizontal, según cada etapa constructiva, debiéndose llevar la contabilidad correspondiente, lo previo se efectuará a partir de la entrega del primer bien privado y/o entrada del primer copropietario, momento desde el cual se inicia el término de garantía de los bienes comunes esenciales, los cuales se presumen entregados con la entrega de este primer bien privado o de dominio particular, lo anterior en concordancia con los artículos 7 y 25 de la ley 675 de 2001. La anterior facultad del propietario inicial terminará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y la asamblea haya nombrado el administrador definitivo, en concordancia con los artículos 24 y 52 de la ley 675 de 2001.

CLAUSULA TRIGESIMA SEXTA: CUOTA ÚNICA EXTRAORDINARIA ANTES DE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES NO ESENCIALES (DE USO Y GOCE GENERAL): EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES), aceptan que para mantener el buen estado de la copropiedad o con el fin de cumplir las normas vigentes, se podrán establecer, por una sola vez, por el propietario inicial o quien este delegue, la cual podrá oscilar entre OCHO y DIEZ SALARIOS MÍNIMOS DIARIOS LEGALES VIGENTES, por unidad privada, los cuales se deberán pagar por parte de **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** antes de iniciar cualquier obra en la unidad privada de la copropiedad. Lo anterior con el fin de lograr el correcto y debido mantenimiento, conservación, reparación o sustitución, mejora de las zonas comunes, así como para lograr la debida disposición de residuos provenientes de las adecuaciones constructivas que cada propietario debe hacer a su inmueble, ya que estos se entregan en obra gris.

CLAUSULA TRIGESIMA SEPTIMA: NOTIFICACIONES O COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (MENSAJE DE DATOS) AL CLIENTE: Entre el promitente vendedor y el promitente comprador, se ha pactado que cualquier clase de notificación, comunicación, información, circular o similares de cualquier tipo, en relación con el presente contrato o la negociación que se realiza con la Constructora, se podrá realizar por parte de la **TS INGENIERIA DE PROYECTOS S.A.S.** al correo electrónico, también conocido como e-mail o dirección electrónica (ley 1564 de 2012 art. 82 #10), informada por el **PROMITENTE COMPRADOR** en el cuadro resumen en el numeral 8, **dirección electrónica, que previamente ha sido suministrada y verificada por el PROMITENTE COMPRADOR, manifestación que con la firma del presente documento hace bajo del gravedad del juramento**, por lo cual no podrá alegar errores en dicha dirección electrónica luego de firmado el presente documento, sin embargo, podrá solicitar mediante un otrosí el cambio o actualización del mismo, conforme a lo anterior el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a: **a)** Verificar, revisar y leer su correo electrónico, sus mensajes no deseados o spam, en caso que así los catalogue el **PROMITENTE COMPRADOR**. **b)** Contar con el almacenamiento suficiente en su correo electrónico, para recibir mensajes por parte de la Constructora o la Fiduciaria. **c)** Informar cualquier cambio de dirección electrónica a la Constructora o la Fiduciaria, ya que solo hasta la firma del correspondiente otrosí por las partes, se entenderá modificada la dirección electrónica. **d)** El **PROMITENTE COMPRADOR** se entiende notificado desde que indique el proveedor de servicios de correo electrónico del emisor o iniciador (de la Constructora o la Fiduciaria), que ha salido de su bandeja o el proveedor de este servicio señale que se ha enviado, salvo prueba en contrario por causas no imputables y no relacionadas como obligaciones en el presente contrato para el **PROMITENTE COMPRADOR**. **e)** De acuerdo con la presente cláusula no podrá el **PROMITENTE COMPRADOR**, excusarse en la no recepción en su dirección física de la notificación o comunicación que remita la Constructora, en los casos que se requiera, no obstante, la CONSTRUCTORA, podrán remitir las comunicaciones o notificaciones referidas, a cualquiera de las dos direcciones (física o electrónica) o a las dos.

Para constancia se firma en Dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor en

LA PROMITENTE VENDEDORA


NOMBRE _____

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

NOMBRE _____

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR

	<p align="center">PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) PROYECTO EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO</p>	<p>Versión: 01 Última Actualización: 04/11/2022 Página 19 de 19</p>
---	---	---

FIRMA _____

FIRMA _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

(EL) (LA) (LOS) AVAL Y/O CODEUDOR

NOMBRE _____

FIRMA _____

INCLUYE ANEXO ANUNCIADOS: Sin estos anexos no es válido este contrato de Promesa de Compraventa:

- CUADRO RESUMEN.
- ANEXO NO. 1: LINDEROS INDIVIDUALES DEL INMUEBLE PROMETIDO.
- ANEXO NO. 2: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DEL INMUEBLE.
- ANEXO NO. 3: OTROSI EN CASO DE HABERLO
- ANEXO NO. 4: PODER EN CASO DE HABERLO
- ANEXO NO. 5 CLAUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO.
- ANEXO NO. 6: PLAN DE FINANCIACION Y AMORTIZACION.ESTE ANEXO CORRESPONDE AL ANEXO No. _____ DEL CONTRATO OPCION DE COMPRA (CON FINANCIACION) PLAN DE FINANCIACION Y AMORTIZACION U ORDEN DE PROMESA DE COMPRAVENTA (FIDEICOMISO Y FINANCIACION) QUE CONTINUA VIGENTE PARA ESTE CONTRATO

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

EL AVALISTA Y/O CODEUDOR

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: XXXXXXXX

DE FECHA: XXXXXXXXXXXX

CÓDIGO NOTARIAL: 1100100044

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN No. XXXX/XX

Matrícula Inmobiliaria: XXXXXXXXXXX

Código Catastral: XXXXXXXX

Ubicación del Predio: URBANO BOGOTÁ, D.C. - CUNDINAMARCA

Dirección del Inmueble: actualmente:

Descripción del Inmueble:

que forman parte del EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO - PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO ACTO JURÍDICO VALOR ACTO XXXX -----**VENTA** -----
--- \$

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: XX

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO XXXXXXXXXXX

DATOS PERSONALES No. DE IDENTIFICACIÓN

VENEDORES XXXXXXXXXXX

COMPRADORES XXXXXXXXXXX

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia,

se otorga la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

Comparecieron: XXXXXXXXXXX, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, identificado con cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXX expedida en XXXXX, estado civil XXXXXX (CON O SIN) **SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, quien obra en calidad de propietario del inmueble, con domicilio principal en el ciudad de

Bogotá D.C, quien para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR**, por una parte, y por la otra, XXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXX expedida en XXXXXX, de estado civil XXXXXXXX (**CON O SIN**) **UNION MARITAL DE HECHO**, quien obra en nombre propio y para los efectos de este contrato se denominará **EL COMPRADOR**; y manifestaron:

PRIMERO: OBJETO: Que **EL VENDEDOR** transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **EL COMPRADOR** el derecho real de dominio, la propiedad y la posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble:

EJEMPLO

El Apartamento número XXXXXXXXX (No. XXX) el cual hace parte del **EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO ----- - PROPIEDAD HORIZONTAL -**. El Edificio Santa María del lago - Propiedad Horizontal-, se encuentra situado en la ciudad de Bogotá, D.C., construido sobre un lote de terreno, con área aproximada de ciento cincuenta y siete con cincuenta metros cuadrados (157.50 M2), en la nomenclatura urbana se distingue con el número sesenta y cinco A treinta y uno (No. 75ª-31) de la carrera setenta y tres A (KR. 73ª), antes, actualmente: CARRERA 73ª (KR. 73ª) NÚMERO SESENTA Y CINCO A TREINTA Y UNO (No. 75ª-31) con código catastral número AAA0061HMAF y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales y especiales, tomados del título de adquisición:

LINDEROS GENERALES

EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO - PROPIEDAD HORIZONTAL - Inmueble con extensión de 246.09 V.2 y linda. Norte: en extensión de veintidós con cincuenta (22.50) metros con el lote 37. Sur: en extensión de veintidós con cincuenta (22.50) metros con el lote 39. Oriente: en siete (7.00) metros con la carrera 73ª. Occidente: en siete (7.00) metros con el lote 17.

----- La identificación, cabida y linderos del inmueble objeto del presente contrato de compraventa son los siguientes de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal:

LINDEROS ESPECIALES

APARTAMENTO XXXXXXXXXXX (No. XXX)

LINDEROS VERTICALES

Al apartamento número XXXXXXXXX (No. XXX) le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número XXXXXXXXXXXX, Cedula catastral número XXXXXXXXXXXX y un coeficiente de copropiedad del XXXX%

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, las áreas, linderos y medidas citadas de los inmuebles objeto de este contrato, la venta se hace como cuerpo cierto y quedan comprendidas todas las anexidades, construcciones, usos, costumbres, servidumbres presentes y futuras, sin excepción alguna, incluye los servicios de agua y energía eléctrica.

PARAGRAFO SEGUNDO: PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO - PROPIEDAD HORIZONTAL -, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública XXXXXXXXXXXX (No. XXXX) de fecha XXXX (X) de XXXX de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría XXXXXXXX (XX) del Círculo de Bogotá, D.C.; escritura pública debidamente inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número **XXX-XXXXXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro. -----

PARAGRAFO TERCERO: Se advierte la necesidad de adecuar el reglamento de propiedad a la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001)

SEGUNDO: TRADICIÓN: EL VENDEDOR adquirieron el inmueble objeto de este contrato por compra que realizaron a **BENAVIDES FAJARDO NASLY CECILIA**, mediante escritura pública número MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE (No. 1249) de fecha ocho (08) de Julio de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría sesenta y Cinco (65) del Círculo de Bogotá, D.C., inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número **50C-124306** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro. -----

TERCERO: SITUACION DEL INMUEBLE Y SANEAMIENTO: El inmueble objeto de la presente venta, es de exclusiva propiedad de **EL VENDEDOR**, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente, y lo garantiza libre de servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, administración, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, leasing y en general de cualquier gravamen o limitación; obligándose **EL VENDEDOR** a salir al saneamiento de lo vendido en los casos establecidos por la Ley. Igualmente, **EL VENDEDOR** entrega el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, así como debidamente cancelados los servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y administración de conformidad con paz y salvo que presenta para su protocolización; siendo de cargo de **EL COMPRADOR** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta venta. -----

-----**PARÁGRAFO: EL VENDEDOR** presenta para su protocolización con la presente escritura pública, paz y salvo de administración, expedido por **TS INGENIERIA DE PROYECTOS S.A.S. - NIT. 900.708.547-1**, de fecha XXXX (XX) de XXXXX del año dos mil veintitrés (2023), en el cual certifica que el Apartamento XXX se encuentra a paz y salvo por concepto de cuotas de administración hasta XXXXXX XXXX (XX) del año dos mil veintitrés (2023). **SOLIDARIDAD:** No

obstante, EL COMPRADOR se hace solidariamente responsable respecto de todos los pagos pendientes de la contribución a las expensas comunes y por todas las deudas que puedan existir con la copropiedad, lo anterior para dar cumplimiento al artículo 29 de la ley 675 de agosto 3 del 2001. -----

-- **CUARTO: PRECIO:** El precio total del inmueble objeto de esta Compraventa es la suma de **XXXXXXXXXX DE PESOS (\$ XX.XXX.XXX,xx) MONEDA CORRIENTE**, cuya suma es cancelada en **XXXXXXXXXX** en su totalidad y que **EL VENDEDOR** declara tener recibida en la fecha y a su entera satisfacción de manos de **EL COMPRADOR**. -----

-----**QUINTO: ENTREGA:** Que **LOS VENDEDOR EL VENDEDOR** hace entrega real y material del inmueble objeto de esta venta a **EL COMPRADOR**, en el estado en que se encuentra y junto con los usos y anexidades que legalmente le corresponde, el día de hoy a la firma del presente instrumento público. -----

-----**SEXTO: GASTOS:** Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de esta escritura serán asumidos por **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** en iguales proporciones (50% cada una). Los impuestos de Beneficencia y registro de la misma serán asumidos exclusivamente por **EL COMPRADOR**. El valor correspondiente a retención en la fuente que por concepto de la venta impone la Ley será por cuenta de **EL VENDEDOR**. -----

-----**ACEPTACION:** Presente **EL COMPRADOR**, quien obra en su propio nombre y representación, de las condiciones civiles anotadas en la comparecencia, manifiesta:

a) Que acepta esta escritura y consecuentemente la venta que ella contiene a su favor por estar de acuerdo con lo convenido y pactado. -----

b) Que se encuentra en posesión real y material del inmueble que adquiere por el presente instrumento público.

c) Que conoce, acepta y se obliga a cumplir con el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sujeto el inmueble que por medio de este instrumento público adquiere. -----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Ley 258 de 1996 Reformada por la Ley 854 de 2003

El (la) Notario (a) indagó a **EL VENDEDOR**, si tienen sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho a lo cual respondieron bajo la gravedad del juramento que son de estado civil **CASADOS ENTRE SI CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE** y que el inmueble que transfieren en venta por esta escritura **NO ESTÁ AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**. Queda así cumplido por el (la) Notario (a) la exigencia del inciso 1º del Artículo 6º de la LEY 258 del 17 de enero de 1996. -----

Igualmente el (la) Notario (a) indagó a **EL COMPRADOR**, si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho a lo cual respondió bajo la gravedad del juramento que es de estado civil **SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO**, que no posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar y que el inmueble que adquiere por el presente instrumento público **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**, por no reunir los requisitos exigidos para tal fin. -----

-----**ADVERTENCIA NOTARIAL:** El (la) Notario (a) advirtió a los comparecientes que el **NO** cumplimiento de la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de Mil Novecientos Noventa y Seis (1996) dará lugar a la nulidad del acto jurídico.

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA numero 10 de fecha 1o de **ABRIL** de 2004 expedida por la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DE LOS INMUEBLES.** -----

El (La) Notario (a) ha advertido e instado a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica del inmueble, y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre si, y de conformidad, con las instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro, y para el caso la ciudad de Bogotá D.C., en desarrollo de los acuerdos Distritales se impone a las personas que transfieren y adquieren bienes raíces conocer el estado de los servicios públicos balance de cuentas para que de común acuerdo se paguen y cancelen las facturas correspondientes para lo cual las partes declaran conocer previamente las cuentas de servicios públicos a pagar, así lo declaran expresamente ante El (La) Notario (a) y sus funcionarios y solidariamente se reconocen en la obligación. El (La) Notario (a) en su función de consejo y de ejercer el control de legalidad, exhorta a **EL COMPRADOR** de vivienda sobre la conveniencia de que **EL VENDEDOR** declare la satisfacción del pago de los servicios públicos, del inmueble objeto del contrato.

NOTA 1.- Las partes manifiestan que la propiedad del bien inmueble objeto de este contrato, así como las construcciones en él levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las Leyes 365 de 1967, 190 de 1995 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas Leyes.

NOTA 2: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina competente, dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento sopena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés

de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia).

NOTA 3. COMPROBANTES FISCALES: El (La) Notario (a) deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo al Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994):

1. FORMULARIO PARA DECLARACION SUGERIDA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2008

NÚMERO DE FORMULARIO: -----XXXXXXXXXX

AUTOADHESIVO: -----XXXXXXXXXX

CEDULA CATASTRAL: -----XXXXXXXXXX

DIRECCIÓN INMUEBLE: -----XXXXXXXXXX

MATRICULA INMOBILIARIA: -----XXXXXXXXXX

CHIP: -----AAAXXXXXXXXX

VALOR AUTO AVALUÓ: -----\$XXX.XXX.XXX

VALOR CANCELADO-----\$ XXX.XXX.XXX

FECHA DE PAGO: -----XX - XXX - 2023

-----BANCO XXXXXXXX. -----

2- CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

Numero -----0208356

Fecha de expedición: ----- XX - XXX- 2023

Que el predio: ----- XXXXXXXX AP XXX

Cédula Catastral: ----- XXXXXXXX

Matricula inmobiliaria: --XXX-XXXXXX

Chip: -----AAAXXXXXXXXX

NO TIENE A LA FECHA DEUDA EXIGIBLE PENDIENTE POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. ---Fecha de vencimiento: ----- XX - XXX - 2023

VÁLIDO PARA TRAMITES NOTARIALES No. XXXXXXXX

NOTA No. 4.- Los comparecientes manifestaron que de conformidad con el acuerdo celebrado entre la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL, la actualización de la nomenclatura será automática, sin que ellos tengan que realizar ningún tramite, ni pagar por ello. (COMUNICADO DE PRENSA 137-2006 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO). ---

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: _____

1) Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del inmueble, número de matrícula inmobiliaria, linderos 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 en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. _____

3) Conocen la ley y saben que El (la) Notario (a) responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. En consecuencia, el (la) notario (a) no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la notaria. En tal caso, estos deben ser corregidos de la manera prevista en el decreto 960 de 1970. -

4) EL (LA) NOTARIO (A) no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre la situación jurídica del bien materia del presente contrato sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los propios interesados. _____

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: LEIDO: El (La) Notario (a) personalmente, conjuntamente con los Asesores Jurídicos han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fé, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que analicen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura para lo cual exoneran a El (La) Notario (a) y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina, junto con El (La) suscrito (a) Notario (a), quien de esta forma lo autoriza. _____

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

TOTAL HOJAS: XX _____

DERECHOS NOTARIALES \$ _____

SUPERINTENDENCIA: \$XX.XXX,00 _____

FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$XX.XXX,00 _____

RESOLUCION No. XXXX DEL XX DE XXXXXX DE 2.023 _____

IVA: \$ _____ **RETENCION: \$** _____

_____ **Huella Índice Derecho**

C.C. No.

TELEFONO

Dirección:

Estado Civil:

Actividad Económica:

Bogotá, abril 2023

Señores:

SECRETARIA DEL HABITAT

Ciudad

Asunto: Coadyuvancia

Proyecto Edificio Santa María del lago

Yo LUIS CARLOS TARAPUÉS SOTELO, identificado con C.C. 13.069.026 de Pasto, y de conformidad con el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979 se me reconozca como coadyuvante para el Proyecto: EDIFICIO SANTA MARÍA DEL LAGO ya que so propietario de un porcentaje del lote ubicado en la Carrera 73ª No. 75ª – 31 Barrio Santa María del lago, Localidad de Engativá, lote donde se construye el proyecto antes mencionado. Para tal fin se trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

Atentamente;

Luis Carlos Tarapues S.

LUIS CARLOS TARAPUES SOTELO
C.C. No. 13.069.026 de Pasto

Bogotá, Abril de 2023

Señores:

SECRETARIA DEL HABITAT

Ciudad

Asunto: Coadyuvancia ✓

Proyecto Edificio Santa María del lago

Yo FERNANDO ANDRES POSADA VILLAMIL, identificado con C.C. No. 80.087.103 de Bogotá, y de conformidad con el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979 se me reconozca como coadyuvante para el Proyecto: EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO ya que soy propietario de un porcentaje del lote ubicado en la Carrera 73ª No. 75ª - 31 Barrio Santa María del lago, Localidad de Engativá, lote donde se construye el proyecto antes mencionado. Para tal fin se trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

Atentamente;

FERNANDO ANDRES POSADA VILLAMIL
C.C No. 80.087.103 de Bogotá



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: Edificio Santa María del Lago
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 16
DIRECCIÓN: Cra 73A No. 75A - 31
CONSTRUCTORA: TS Ingeniería de Proyectos S.A.S.
FECHA (dd-mm-aa): 21/03/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados: Cimentación profunda - Datos sobre pilotes

2.2. PILOTES [X] SI [] NO Tipo de pilotaje utilizado: Pilotes preexcavados diametro 40 cm de longitud 11 y 12 m

2.3. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica: Estructura aporticado en concreto

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA [X] SI [] NO Tipo de ladrillo y localización: Ladrillo en arcilla prensado color cocoa en Fachada principal

2.4.2. BLOQUE [X] SI [] NO Tipo de bloque y localización: Bloque en arcilla No. 5 en fachadas laterales y posterior

2.4.3. OTRAS DIVISIONES [] SI [] NO Tipo de división y localización: Bloque en arcilla No. 4 en muros divisorios internos

2.5. PAÑETES

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

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO [X] SI [] NO LAMINA COLD ROLLED [] SI [] NO
P.V.C. [] SI [] NO OTRA [] S Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:
Fachada en muro de arcilla y ventanería en aluminio con vidrio

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:
Pisos en ceramica 50 x 50 en lobby, escaleras y corredor de circulación por piso

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:
Placa en concreto impermeabilizada

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:
Escaleras en concreto con enchape en cerámica 50 x 50

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:
Cerramiento posterior en muros en arcilla

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:
Tanque en concreto impermeabilizado

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- 3.1. ASCENSOR SI NO Ascensor para 4 personas con capacidad maxima de 320 kg
- 3.2. VIDEO CAMARAS SI NO Cámara en lobby y puerta principal
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS SI NO Puerta metálica motorizada de apertura vertical
- 3.4. PARQUE INFANTIL SI NO
- 3.5. SALÓN COMUNAL SI NO
- 3.6. GIMNASIO SI NO
- 3.7. SAUNA SI NO
- 3.8. TURCOS SI NO
- 3.9. PISCINA SI NO
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS SI NO
- 3.11. PARQUEO VISITANTES SI NO
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA SI NO
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA SI NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
Puerta entabrada en madera para baño

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
Puerta metálica pintada

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

- 4.2.1. ZONAS SOCIALES N/A
- 4.2.2. HALL'S N/A
- 4.2.3. HABITACIONES N/A
- 4.2.4. COCINAS N/A
- 4.2.5. PATIOS N/A

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

- 4.3.1. ZONAS SOCIALES Pañete
- 4.3.2. HABITACIONES Pañete
- 4.3.3. COCINAS Enchape en ceramica sobre meson
- 4.3.4. PATIOS N/A

4.4. COCINAS Características:

- 4.4.1. HORNO SI NO
- 4.4.2. ESTUFA SI NO Estufa electrica de dos puestos
- 4.4.3. MUEBLE SI NO Mueble en formica
- 4.4.4. MESÓN SI NO Meson en granito
- 4.4.5. CALENTADOR SI NO
- 4.4.6. LAVADERO SI NO

4.5. BAÑOS Características:

- 4.5.1. MUEBLE SI NO Mueble elevado con lavamanos
- 4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO ceramica de 30 x 30
- 4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO Ceramica de 30 x 45
- 4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO
- 4.5.5. ESPEJO SI NO

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

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

Firma Carlos Tarapuez S
Firma representante legal o persona natural

	CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-21-3985	1
Acto Administrativo No. 11001-1-22-2082		FECHA DE RADICACIÓN		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 27 JUN 2022		FECHA DE EJECUTORIA: 07 JUL 2022		
CATEGORÍA: III				

La Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, 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 y Decreto Distrital 670 de 2017.

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 73 A 75 A 31 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0081HMAF Matricula(s) Inmobiliaria(s) 00C124306, Número de Manzana Catastral 008 y lote(s) de manzana catastral 038, Manzana Urbanística 9-J del Lote Urbanístico 38, correspondiente a la Urbanización SANTA MARIA DEL LAGO (Localidad Engativá) para una edificación en cinco (5) pisos de altura incluido el piso no habitable con cubierta plana destinada para Dieciséis (16) unidades de Vivienda (VIV), cuenta con dos (2) estacionamientos privados y un (1) biciclo. Se aprueban los planos de alinderamiento y cuadro de áreas para someter el proyecto al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con la ley 675 de 2001. Titular(es): TARAPUES SOTELO LUIS CARLOS con CC 13069026- / POSADA VILLAMIL FERNANDO ANDRES con CC 80087103- Constructor responsable: TARAPUES SOTELO LUIS CARLOS con CC 13069026 Mat: 17202-162996 CLD - Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-UPZ	a. UPZ No: 30 (Boyaca Real) / Decr. 0070 DE 2002 / 530 DE 2012 / 604 DE 2018	b. SECTOR NORMATIVO: 7	c. USOS: I
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RES CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN LACUSTRE-300

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
DESCRIPCIÓN USO		2.1 USOS	2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEMANDA C
Vivienda Multifamiliar	VIS	ESCALA	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4 ESTRATO 3
Sistema: Loteo Individual	Sí	No Aplica	2	0	1	
	Total después de la intervención:		2	0	1	

3. CUADRO DE AREAS											
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		EDIFICIO SANTA MARIA DEL LAGO						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:		1	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	157,50	VIVIENDA	547,04	0,00	0,00	547,04	0,00	0,00	0,00	0,00	547,04
SÓTANO (S)	0,00	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SEMISÓTANO	0,00	OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO	100,00	INSTIT / DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES	446,54	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	547,04	TOTAL INTERVENIDO	547,04	0,00	0,00	547,04	0,00	0,00	0,00	0,00	547,04
LIBRE PRIMER PISO	57,00	GESTION ANTERIOR				0,00					DEMOLICIÓN TOTAL: 168,00
		TOTAL CONSTRUIDO				547,04					M. LINEALES DE CERRAMIENTO: 14,00

4. EDIFICABILIDAD											
4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO				
a. No PISOS HABITABLES	4		a. TIPOLOGÍA:		CONTINUA		a. ANTEJARDÍN				
b. ALTURA MAX EN METROS	14,0		b. AISLAMIENTO		MTS		3,50 X 73 A				
c. SÓTANOS	0		LATERAL		---		NO APLICA				
d. SEMISÓTANO	0		LATERAL		---		b. CERRAMIENTO				
e. No EDIFICIOS	1		POSTERIOR		4,00		Altura: 1,60 mts - Longitud: 14,00 mts				
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR		---		c. VOLADIZO				
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION	Sí		ENTRE EDIFICACIONE		---		1,80 X 73 A				
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		PATIOS		---		NO APLICA				
i. INDICE DE OCUPACIÓN	,64		4.5 ESTRUCTURAS								
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2,38		a. TIPO DE CIMENTACIÓN		PILOTES - DADOS - VIGAS						
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			b. TIPO DE ESTRUCTURA		AMARRE						
ZONAS RECREATIVAS	40,63	39,00	c. MÉTODO DE DISEÑO		PORTICOS EN CONCRETO DMO						
SERVICIOS COMUNALES	59,38	57,00	d. GRADO DESEMPÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		Bajo						
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO APLICA	0	e. ANALISIS SISMICO		Análisis dinámico elástico (Modal)						
							d. RETROCESOS				
							h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS				
							0				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (3) / Proyecto División (1) / Planos Alinderamiento (1) / Planos Estructurales (10) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Anexo Memoria de Cálculo (2)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1. AREA Y LINDEROS SEGUN PLANO URBANISTICO ANTEPROYECTO GENERAL 524, INSCRITOS EN TITULOS DE PROPIEDAD.
2. UBICACION NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ACTUAL.
3. LA PRESENTE LICENCIA SE EXPIDE BAJO EL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE LA BUENA FE, TENIENDO EN CUENTA QUE EL SOLICITANTE DECLARA QUE LA LICENCIA CORRESPONDE A UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.
4. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE AREAS PARA SOMETER EL PROYECTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001.
5. DEBE CUMPLIR CON EL REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETE. LA EDIFICACIÓN DEBERÁ RESPETAR LAS DISTANCIAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS POR CODENSA SOBRE REDES DE ENERGÍA (SI EXISTEN).
6. PARA INTERVENCIÓN Y EXCAVACIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO DEBERÁ OBTENER LAS RESPECTIVAS LICENCIAS.
7. LA PRESENTE LICENCIA NO AUTORIZA INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO.
8. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DE LOS DECRETOS 603 DE 2007 Y 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO ANTE LA S.D.P.
9. EL TITULAR TIENE LA OBLIGACIÓN DE CENIRSE ESTRICTAMENTE A LOS PLANOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS APROBADAS Y QUEDA OBLIGADO A SOLICITAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA FUTURAS



	CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PAGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-21-3985	2
Acto Administrativo No. 11001-1-22-2082		FECHA DE RADICACIÓN		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 17 JUN 2022		FECHA DE EJECUTORIA: 07 JUL 2022		
		CATEGORÍA: III		

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES				
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	00022320003208	13-jun.-22	581,04	\$0

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- 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 técnico del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
- Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
- 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 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1795 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- 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 vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva,