



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

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

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

SECRETARIA DE HABITAT
AL RESPONDER C/ PAR EL VR.
1-2024-37861
Fecha: 2024-06-16 12:39:56
Anexos: 45-1 USB
Asunto: DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES
Destino: SUBD. PREV. SEGUIMIENTO
Tipo: COMUNICACION INTERNA
Origen: MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS; CONSTRUCCIONES ARRECIFE SAS		2. Identificación NET		Número 901249435-9 860.048.112-4
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) Carlos Eduardo Rojas Vargas; Jaime Ariel Benitez		4. Identificación del representante legal 80419091; 80407377		5. Registro para la enajenación de inmuebles 2022014; 127009
6. Dirección Cra 18 # 123-03 Of 301; Calle 104 14 A 45 Oficina 602		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico carlos.rojas@met-desarrollos.com; notificacionesjudiciales@arrecife.com.co		8. Teléfono 3506858208

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda SANTA PAULA 108 (NAHIKÚ)		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 40 APARTAMENTOS		Vivienda no VISVIP		
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Cra 14 # 108-36		13 Localidad - UPZ Usaquén - UPZ 16 SANTA BARBARA		13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL N/A
14. Estrato 6		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLIC) 69		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLIC (Convencionales) 0 Discapacidad 0 Cero emisiones)
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción 11001-2-22-1604		Fecha de ejecutoria Curaduría 02-sep-2022 2
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 1158.3		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 5196.46		20. Área a construir para esta radicación (m²) 5196.46
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %		23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) AAA0105HKFZ; AAA0105HKJZ; AAA0105HKKC; AAA0105HKHK; AAA0105HKEP		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-270802; 50N-260428; 50N-131782; 50N-260181; 50N-270803; 50N-103252; 50N-127823		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-feb.-2026		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? En trámite		Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA	Escritura o Contrato número 2626	Fecha 27-oct.-2023 Notaría 40
31. Tiene Fiducia de administración recursos? En trámite		Entidad Fiduciaria ALIANZA	Contrato	Fecha Vigencia Prórroga

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

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

Carlos E Rojas

Carlos Eduardo Rojas Vargas; Jaime Ariel Benitez
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020240173

FECHA
16 OCT 2024

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:

07 NOV 2024
Jean Pique

Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

1. PROYECTO	NAHIKÚ		
2. DIRECCION	Carrera 14 # 108-06/10/18/24/36, Bogotá		
3. FECHA FIRMA CONTRATO	1 DE NOVIEMBRE DE 2024		
4. PARTES INTERVINIENTES			
4.1. PROMITENTE VENDEDOR	MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS		
	DIRECCIÓN NOTIFICACIONES: Carrera 18-123-03 301		
	TELÉFONO: 3506858208		
4.2. PROMITENTE COMPRADOR	NOMBRE:		
	IDENTIFICACIÓN:		
	DIRECCION PARA NOTIFICACIONES:		
	LUGAR DE TRABAJO:		
	TELÉFONO:		
	EMAIL:		
4.3. PROMITENTE COMPRADOR	NOMBRE:		
	IDENTIFICACIÓN:		
	DIRECCION PARA NOTIFICACIONES:		
	LUGAR DE TRABAJO:		
	TELÉFONO:		
	EMAIL:		
5. OBJETO Y CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO			
5.1. FECHA DE SEPARACIÓN:			
5.2. FECHA PROBABLE DE FIRMA DE ESCRITURA:		27 de enero de 2025	
5.3. FECHA PROBABLE DE ENTREGA:		27 de enero de 2025	
5.4. INMUEBLE (S) OBJETO DEL CONTRATO:		XXX	
AREA CONSTRUIDA:	51 MTS	ÁREA PRIVADA:	51,0 MTS
5.5. PRECIO:			
Quinientos millones de pesos			
6. FORMA DE PAGO			
(SOLO SE DILIGENCIARÁN LOS CAMPOS QUE APLIQUEN A LA NEGOCIACIÓN)			
CONCEPTO		VALOR	
SEPARACIÓN		\$	2.700.000
CESANTIAS			
CUENTA AFC			
CUOTA INICIAL		\$	197.300.000
CREDITO DIRECTO- SUBROGACION		\$	300.000.000
VENTA DE CONTADO			
VALOR TOTAL		\$	500.000.000

MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS identificada con NIT 901.249.435-9 sociedad constituida por documento privado sin número de la Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil diecinueve (2019), inscrita bajo el número 02418533 del libro IX de la cámara de comercio de Bogotá, representada legalmente por **CARLOS EDUARDO ROJAS VARGAS**, varón, mayor de edad, domiciliado en la

nahikú

ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.419.091 expedida en la ciudad de Bogotá todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por una parte, y por la otra: los promitentes compradores identificados en la portada del presente documento quien(es) se llamará(n) en este acto **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A), (ES)**, se celebra el siguiente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UN BIEN INMUEBLE**, el cual se registrá por lo dispuesto en los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES

Hacen parte de este contrato los antecedentes que se describen a continuación y que sirven para interpretar la intención que han tenido las partes para celebrar el presente contrato.

1. Mediante documento privado del veintitrés (23) de marzo de dos mil veintitrés (2023), se celebró entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y las sociedades **MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS** y **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S**, en adelante "**LOS FIDEICOMITENTES**", contrato de fiducia de preventas denominado Nahikú, por el cual se constituyó el patrimonio autónomo **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS NAHIKÚ**, para la administración de los recursos entregados por los interesados en adquirir unidades privadas del Proyecto Nahikú para que una vez se cumplieran las condiciones establecidas en ese documento, entre ellas la obtención de la radicación de los documentos necesarios que faculten a **LOS FIDEICOMITENTES** a desarrollar la actividad de anuncio y enajenación de las unidades inmobiliarias del proyecto, se desembolsen por parte de la Fiduciaria esos recursos a **EI PROMETIENTE VENDEDOR**.
2. Mediante documento privado del veintiséis (26) de 2024 de dos mil veinticuatro (2024), se celebró entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y **LOS FIDEICOMITENTES**, Otrosí No.1 frente al contrato de fiducia de preventas, que las partes declaran conocer.
3. Mediante documento privado **XX (XX) de XX** de dos mil veinticuatro (2024), se celebró entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** y **LOS FIDEICOMITENTES**, Otrosí integral No.2 frente al contrato de fiducia mercantil inmobiliaria denominado Edificio Santa Paula, por el cual se modificó el contrato en el sentido de incluir las cláusulas necesarias para convertirlo en un fideicomiso de administración y pago, que las partes de igual forma declaran conocer.
4. Que, en el Otrosí integral No.2, se le asignó la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** y por ende con facultad para firma de las promesas de compraventa a la sociedad **MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS**.
5. Que, una vez cumplidas las condiciones de inicio, el mencionado Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, se encuentra en periodo operativo, por un periodo de 24 meses contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas condiciones de inicio, es decir desde el **XX de XX de 2024** hasta el **XX de XX de 2026**.
6. Que el **PROMITENTE VENDEDOR**, realizó la radicación del permiso de enajenación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, y se encuentra sometido al control de esta, con el número **XXXXX el XX (XX) de XX** de dos mil veinticuatro (2.024).
7. Que el **PROMITENTE VENDEDOR**, podrá constituir hipoteca sobre el predio de mayor extensión, la cual estará obligado a levantar previo o simultaneo a la suscripción de la escritura de compraventa.

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de compraventa real y efectiva a favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal, el derecho de dominio y la posesión respecto del bien inmueble identificado y descrito en su cabida en el numeral 5.4. de la portada de este contrato; perteneciente al proyecto denominado **NAHIKÚ**, localizado en la ciudad de Bogotá.

PARAGRAFO PRIMERO: LINDEROS. El Inmueble identificado en el numeral 5.4. de la portada de este

nahikú

contrato se construirá sobre el predio resultante del englobe de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-131782, 50N-260181, 50N-260428, 50N-270802 y 50N-270803 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, con un área aproximada de 1.158,3 metros cuadrados, estos lotes están comprendidos dentro de los siguientes linderos:

50N-131782 NORTE: En veintisiete metros (27 mts), con los lotes 7 y 8 de la manzana 11; por el **SUR:** en veintisiete metros (27 mts), con el lote 5 de la manzana 11; por el **ORIENTE:** en catorce metros con treinta (14.30 mts) con el lote 10 de la manzana 11 y por el **OCCIDENTE:** en catorce metros con treinta (14.30 mts) con la carrera 14.

50N-260181 NORTE: En dos metros con veinticinco (2.25 mts), con el lote 6 de la manzana 11 en cuatro metros con cincuenta con terreno o suelo del edificio por el **SUR:** en seis metros con setenta y cinco (6.75 mts), con terreno o suelo del edificio, por el **ORIENTE:** en once metros con cuarenta y siete (11.47 mts) con terreno o suelo y por el **OCCIDENTE:** en seis metros con un (6.01 mts) con rampa o garaje zona de antejardín del edificio, en cinco con cuarenta y seis (5.46) con terreno o suelo del edificio.

50N-260428 NORTE: En trece metros con quinientos setenta y cinco (13.575 mts), con el apartamento 108-24 por el **SUR:** en trece metros con quinientos setenta y cinco (13.575 mts), con lote 4 de la manzana 11, por el **ORIENTE:** en cinco metros con setecientos ochenta y cinco (5.785 mts) con el apartamento 108-24 y por el **OCCIDENTE:** en dos metros con noventa y ocho (2.98 mts) con antejardín del edificio y en dos metros con ochocientos cinco (2.805) con vacío sobre rampa a garajes zona antejardín del edificio.

50N-270802 NORTE: En seis metros con setenta (6.70 mts) y un metro con cuarenta (1.40), con el terreno de propiedad común por el **SUR:** en ocho metros con diez (8.10 mts), con el lote 3 de la manzana 11, por el **ORIENTE:** en dos metros con cincuenta (2.50 mts) y dos metros con cincuenta y cinco (2.55) con el terreno propiedad común y por el **OCCIDENTE:** en cinco metros con cinco (5.05 mts) con rampa de acceso a terreno de propiedad.

50N-270803 NORTE: En ocho metros con diez (8.10 mts) con el lote 5 de la manzana 11 por el **SUR:** en seis metros con setenta (8.10 mts) y un metro con cuarenta (1.40), con el terreno de propiedad común, por el **ORIENTE:** en dos metros con cincuenta (2.50 mts) y dos metros con cincuenta y cinco (2.55) con el terreno propiedad común y por el **OCCIDENTE:** en cinco metros con cinco (5.05 mts) con rampa de acceso a terreno de propiedad.

Las medidas, cabidas y linderos específicos del inmueble objeto del presente contrato serán referidos en la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: FOLIO DE MATRÍCULA. El folio de matrícula definitivo del inmueble objeto del presente contrato se conocerá una vez se formalice y registre el reglamento de propiedad horizontal al que será sometido. Los linderos, las áreas, construida y privada, serán legalizadas con el mencionado reglamento.

PARÁGRAFO TERCERO: NOMENCLATURA. Se aclara que la nomenclatura aquí descrita tiene el carácter de provisional y podrá sufrir modificaciones de acuerdo con la resolución que expida la respectiva autoridad urbanística, circunstancia que el promitente vendedor se obliga a informar al (los) promitente(s) comprador(s), en la escritura pública de compraventa.

PARAGRAFO CUARTO. CUERPO CIERTO. No obstante, la mención de cabida y linderos generales que se mencionan en esta cláusula, el inmueble que se promete en venta se enajenará como cuerpo cierto, de tal manera que cualquier diferencia, no dará lugar a reclamo alguno entre las partes. Por tratarse de un inmueble sometido a propiedad horizontal, el área privada (que es la resultante de descontar muros, columnas y ductos) será menor al área construida indicada en el presente documento y estas áreas definitivas serán consignadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. En todo caso, la compraventa prometida se hará como cuerpo cierto, por la determinación general del Proyecto, y en particular de la unidad privada que se defina en el reglamento de propiedad horizontal definitivo Las Partes acuerdan expresamente que el área bruta antes señalada podrá aumentar o disminuir hasta en un 5%, sin que por ello se considere que ha habido

nahikú

incumplimiento de parte de **EI PROMITENTE VENDEDOR**.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer plenamente los planos, las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compraventa y del conjunto al cual pertenecen, de manera que se declaran satisfechos en cuanto a sus características.

EI PROMITENTE VENDEDOR podrá modificar el proyecto urbanístico y arquitectónico del proyecto, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido del (los) promitente(s) comprador(es), siempre que tales cambios no alteren sustancialmente la calidad y/o área de los bienes privados referidos en el presente contrato. Las Partes acuerdan que el número de unidades inmobiliarias que conforman el Proyecto puede variar derivado de las necesidades del mercado y/o lo aprobado en la respectiva licencia de construcción del Proyecto.

Las dimensiones de muros, vanos, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo.

EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que las ilustraciones presentadas en los planos de ventas y/o showroom y/o maqueta del proyecto y/o video promocional y/o cualquier otra publicidad correspondientes al inmueble objeto de la presente promesa de venta, zonas comunes y el proyecto en general son una representación artística, por tanto se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones, texturas, usos, sin que éstas signifiquen disminución en la calidad de los mismos, los cuales serán colocados con especificaciones y calidades similares. **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que ha sido informado y así lo acepta con la firma de la presente promesa de compraventa que los materiales, especificaciones y acabados pueden sufrir variación durante la construcción, por situaciones de mercado, suministro, fabricación y demás, pero se mantendrán características similares en los productos reemplazados.

EL FIDEICOMITENTE – PROMITENTE VENDEDOR, saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos de los inmuebles en mayor extensión donde se desarrolla el **PROYECTO**, así como respecto de las unidades resultantes del mismo.

PARÁGRAFO QUINTO: AUTORIZACIONES. (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) conocer y aceptar que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá modificar la licencia de construcción, presentar nuevos cuadros de áreas, modificar el reglamento de propiedad horizontal cuantas veces sea necesario, modificar los coeficientes de copropiedad, suscribir escrituras públicas de adición, aclaración, modificación, o ampliación del reglamento de propiedad horizontal sin necesidad de aprobación de la Asamblea de Copropietarios y/o de los órganos de administración y/o del administrador. Así mismo autorizan a permitir la utilización de las zonas comunes externas o internas para desarrollar las respectivas obras hasta la finalización total de la construcción facilitando la presencia de personal de obra y el trasiego de materiales y permitir el acceso a la sala de ventas y/o apartamento modelo, así como la colocación de publicidad hasta que se finalice el proceso de comercialización del proyecto. Igualmente, el Constructor puede mantener en el proyecto la sala de ventas o utilizar alguno de los apartamentos no vendidos como sala de ventas, hasta que se venda la totalidad del proyecto.

PARAGRAFO SEXTO: PERMISO DE ENAJENACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. EL PROMITENTE VENDEDOR radico ante la Secretaria del Hábitat los documentos requeridos para obtener el permiso de enajenación. A Estos documentos se les asigno el número de radicado XXX del XX de XX de 2024. Adicionalmente obtuvo licencia de construcción en la curaduría urbana X de Bogotá mediante acto administrativo XX con fecha ejecutoria XX de mayo de XX.

PARAGRAFO SEPTIMO: EL PROMITENTE VENDEDOR mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** 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.

nahikú

Teniendo en cuenta que la **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular

PARAGRAFO OCTAVO: Con la firma de la presente promesa de compraventa **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar que **EL PROMITENTE VENDEDOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 o la normativa que la modifique o sustituya y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), declara(n) conocer y aceptar: que el precio final y real del inmueble objeto de la presente promesa compraventa, será el establecido en el numeral 5.5 de la caratula del presente documento.

Los pagos se realizarán de acuerdo con el anexo de pagos suscrito al momento de crear el encargo fiduciario o con un nuevo plan de pagos que acompañe a la presente promesa y que reemplazara al suscrito al momento de crear el encargo fiduciario.

PARAGRAFO PRIMERO: CREDITO. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a entregar y actualizar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la carta de aprobación del crédito para la cancelación del saldo del precio con una vigencia de mínimo de cuatro meses previo a la fecha prevista de escrituración. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre **LA ENTIDAD** que le otorgue financiación para perfeccionar el crédito, así como los timbres de pagarés, y en general los demás documentos que deben otorgarse en desarrollo de este contrato. Adicionalmente se obligan a tramitar ante **LA ENTIDAD** el crédito referido aportando los documentos que le requieran en los tiempos establecidos y suscribiendo los documentos que le demanden. Si por cualquier motivo **LA ENTIDAD** niega el crédito solicitado el **PROMITENTE COMPRADOR**, éste deberá cancelar el saldo del inmueble con recursos propios o con el producto de otro crédito. Sin embargo, en caso de llegada la fecha prevista de escrituración, el **PROMITENTE COMPRADOR** no pueda acreditar el pago del saldo del inmueble (ya sea con pago en efectivo o con una carta de aprobación de crédito emitida por otra entidad financiera), se entenderá que el contrato ha sido incumplido por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, evento en el cual, el contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento alguno, al cual renuncia el **PROMITENTE COMPRADOR**. En virtud de lo anterior el **PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a disponer libremente del inmueble, igualmente **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a que se le paguen las sumas estipuladas como cláusula penal las cuales autoriza desde ya a descontar el **PROMITENTE COMPRADOR** de las sumas que ha entregado como parte del pago del precio. En este evento el **PROMITENTE VENDEDOR** restituirá los dineros recibidos sin intereses, previa deducción de las sumas estipuladas como cláusula penal por incumplimiento. Si por cualquier circunstancia, **LA(S) ENTIDAD(ES) FINANCIERA(S)** no desembolsa(n) el crédito, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se constituirán en deudor(es) del **PROMITENTE VENDEDOR** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia de la escritura pública que contenga el contrato prometido, prestará merito ejecutivo en contra de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

En cualquier evento en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** devuelva sumas de dinero al **(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, descontará el valor correspondiente al 4 por mil. Las Partes acuerdan que los dineros consignados por el **PROMITENTE COMPRADOR** no generarán intereses ni rendimientos de ningún tipo.

EL valor del crédito se abonará mediante consignación directa a las cuentas del **FIDEICOMISO SANTA PAULA** o cheques de gerencia para pagos a prorrata.

PARAGRAFO SEGUNDO: INTERESES. El incumplimiento a lo aquí pactado dará lugar a que el **PROMITENTE VENDEDOR** cobre a **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** intereses sobre

nahikú

el saldo adeudado a la tasa máxima permitida por la ley, sin perjuicio de las indemnizaciones y penalizaciones a que haya lugar. En cualquier momento durante la mora podrá **LA PROMITENTE VENDEDOR** exigir el pago inmediato del saldo total adeudado con sus intereses, o dar por terminado en forma inmediata el presente contrato y hacer efectiva la cláusula por incumplimiento contenida en el presente contrato. Los pagos efectuados por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** serán aplicados en primer lugar a los intereses que por cualquier concepto tengan pendientes de cancelar y los excedentes se abonarán al capital adeudado.

INTERESES DE SUBROGACIÓN: **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** reconoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a pagar intereses al **FIDEICOMISO SANTA PAULA** desde la fecha prevista de entrega de los inmuebles y hasta que **LA ENTIDAD** liquide el crédito y entregue al **FIDEICOMISO SANTA PAULA** el producto del mismo, intereses que se liquidaran a la tasa máxima legal vigente, certificada por la Superintendencia Financiera, por el tiempo de mora y hasta la fecha del desembolso por parte de **LA ENTIDAD**; siempre que la demora en el desembolso obedezca a causas imputables al **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, valor que **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a cancelar a los cinco días de presentada la cuenta de cobro por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, sin necesidad de requerimiento alguno por cuanto el **PROMITENTE COMPRADOR** renuncia expresamente a éste.

PARAGRAFO TERCERO: INDEPENDENCIA. Los tiempos definidos en la forma de pago no estarán sujetos de ningún modo al avance de obra o construcción del Proyecto; lo que significa que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no podrá(n) excusarse para la cancelación oportuna del precio del inmueble, en el avance de la construcción del Proyecto.

PARAGRAFO CUARTO: En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** aceptará pagos por parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, poniendo de presente que cualquier pago que se realice al **PROMITENTE VENDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO** no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo. En todo caso, el **PROMITENTE COMPRADOR** declara que, en el evento en que realice pagos al **FIDEICOMITENTE** o a un tercero diferente al **FIDEICOMISO**, exoneran de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por los recursos que entreguen directamente al **PROMITENTE VENDEDOR** y se abstendrán de presentar cualquier tipo de reclamación o queja ante **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** por la destinación que de estos recursos realice al **PROMITENTE VENDEDOR**.

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que **NAHIKÚ** estará sometido al régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con la ley 675 de 2001. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, y/o sus causahabientes a cualquier título, quedará(n) sometidos a dicho régimen jurídico especial y cumplirán fielmente el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

La enajenación del (los) inmueble(s) aquí descrito(s) e identificado(s), comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal al que se someterá(n), sino al derecho de copropiedad que para él señalará el reglamento sobre los bienes comunes del Proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: ÁREAS COMUNES. Se entenderán recibidas desde la entrega del inmueble tanto las unidades privadas como los bienes comunes esenciales del Proyecto, por ser éstos imprescindibles para acceder a las unidades privadas. En cuanto a las zonas comunes generales no esenciales del Edificio, se entregarán a la Administración cuando se haya completado la enajenación y entrega del **51%** de los coeficientes de unidades privadas del mismo, de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ADMINISTRACION PROVISIONAL. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** acepta(n) desde ahora, que antes de la entrega definitiva, se elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo, servicios y portería, gastos que serán prorrateados según el coeficiente de copropiedad.

CUARTA: TRADICIÓN. EL PROMITENTE VENDEDOR declara que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO SANTA PAULA** es propietaria de los terrenos en los que se desarrollará el Proyecto de acuerdo con lo siguiente:

1. Mediante la escritura pública 4620 del 13 de diciembre de 2022 de la notaría 41 del círculo de Bogotá, se transfirió a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. vocera del **FIDEICOMISO SANTA PAULA** el lote localizado en la carrera 14 No 108-36 identificado con matrícula inmobiliaria 50N-131782.
2. Mediante la escritura pública 4620 del 13 de diciembre de 2022 de la notaría 41 del círculo de Bogotá, se transfirió a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. vocera del **FIDEICOMISO SANTA PAULA** el lote localizado en la carrera 14 No 108-24 identificado con matrícula inmobiliaria 50N-131781
3. Mediante la escritura pública 4620 del 13 de diciembre de 2022 de la notaría 41 del círculo de Bogotá, se transfirió a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. vocera del **FIDEICOMISO SANTA PAULA** el lote localizado en la carrera 14 No 108-24 identificado con matrícula inmobiliaria 50N-260428
4. Mediante la escritura pública 2098 del 27 de agosto de 2020 de la notaría 20 del círculo de Bogotá, se transfirió a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. vocera del **FIDEICOMISO SANTA PAULA** el lote localizado en la carrera 14 No 108-06 identificado con matrícula inmobiliaria 50N-270802
5. Mediante la escritura pública 4178 del 22 de diciembre de 2020 de la notaría 20 del círculo de Bogotá, se transfirió a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. vocera del **FIDEICOMISO SANTA PAULA** el lote localizado en la carrera 14 No 108-10 identificado con matrícula inmobiliaria 50N-270803
6. Mediante la escritura pública 2626 del 27 de octubre de 2023 de la notaría 40 del círculo de Bogotá, se transfirió la posición contractual de fiduciario de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

QUINTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR en su propio nombre, garantiza que no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles mencionados en el presente contrato y que tiene el dominio y la posesión de ellos, y declara que los entregará libres de registro, demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general, libre de limitaciones, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se encontrará(n) sometidos.

Así mismo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento de los VICIOS REDHIBITORIOS, haciéndose responsable si los inmuebles perecen o amenazan ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción, de los materiales o por vicio del suelo que **EL PROMITENTE VENDEDOR** haya debido conocer, de conformidad con los plazos y normas establecidas en los artículos 1914 al 1923 del Código Civil Colombiano.

SEXTA: IMPUESTOS. Las partes acuerdan que **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial y complementarios al momento de protocolizar la Escritura de compraventa y en adelante correrán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** independientemente si la secretaria de hacienda distrital ha realizado o no el desenglobe correspondiente o se ha producido la asignación individual de cédula catastral. Las partes contratantes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconocerá (n) y pagará (n) a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** a prorrata la suma de dinero correspondiente al periodo de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionara este contrato y el 31 de diciembre del año en que se suscriba la correspondiente Escritura Pública, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren canceladas por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el (los) inmueble (s), cuando quiera que el predial deba pagarse respecto del (los) inmueble (s) en mayor extensión, o con el pago ya sea presuntivo individual que se liquide, o el cobrado por la secretaria de hacienda, dicho pago será requisito para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** este obligada a firmar la Escritura Pública que perfecciona este contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: DESENGLOBE. Es obligación de **LA PROMITENTE VENDEDORA** efectuar los trámites correspondientes para la obtención del desenglobe de cada una de las unidades que conforman el Conjunto Residencial, una vez se legalice la última escritura de venta del conjunto. Se deja constancia que la responsabilidad del desenglobe de los predios para efectos del impuesto predial corresponde a la Secretaria de Hacienda Distrital.

nahikú

PARÁGRAFO SEGUNDO: OTROS CARGOS. A partir de la fecha de la escritura pública de compraventa establecida en el presente documento, o de la entrega del inmueble (lo que ocurra primero) será (n) de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** cualquier suma que se liquide, reajuste, cause y/o cobre, en relación con servicios públicos, contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Es obligación de **LA PROMITENTE VENDEDORA** efectuar los trámites correspondientes para el levantamiento de la hipoteca del inmueble en mayor extensión, estarán a su cargo todos los gastos que este acto implique y el mismo será realizado previo o simultáneo a la suscripción de la escritura pública de compraventa establecida en el presente documento

SEPTIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. **EL PROMITENTE COMPRADOR** acuerda que suscribirá la escritura de transferencia de dominio del bien prometido en venta el día establecido en el numeral 5.2 de la portada del presente contrato, a las 9 am en la notaría 42 del círculo de Bogotá y el **PROMITENTE VENDEDOR** lo hará dentro de los tres días hábiles siguientes en sus oficinas.

Lo anterior siempre y cuando, para esta fecha: (i) compra con crédito: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hubiere(n) presentado la carta de aprobación del crédito por parte de la entidad financiera que le haya aprobado el crédito, haya(n) cancelado la totalidad de la cuota inicial y haya(n) dado cumplimiento a las demás obligaciones del presente contrato o ii) compra de contado: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hubiere(n) cancelado la totalidad del valor del inmueble y haya dado cumplimiento a las demás obligaciones del presente contrato. En caso contrario, la presente promesa se entenderá incumplida por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quienes asumirán las consecuencias señaladas en este contrato para el incumplimiento.

Las Partes acuerdan que la Escritura Pública de transferencia de dominio será suscrita por Alianza Fiduciaria en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO SANTA PAULA**, y por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece(n) a suscribir la escritura pública que perfecciona la presente promesa de compraventa, se entenderá que ha incumplido el presente contrato y se aplicará la cláusula penal.

Las partes que suscriben este contrato acuerdan que el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá anticipar la fecha en que se suscribirá la escritura pública de venta mediante la cual se dará cumplimiento al contrato prometido, para lo cual, bastará con enviar con una antelación no menor a 30 días calendario, una notificación por escrito al **PROMITENTE COMPRADOR**, en la que se estipule la nueva fecha y hora en que se deberá firmar la correspondiente escritura pública de venta. Las partes acuerdan que esta nueva fecha notificada por el **PROMITENTE VENDEDOR**, será vinculante y de obligatorio cumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: DOCUMENTOS. Si el día fijado para la firma de la escritura pública, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse para efectos de probar el pago del impuesto predial, por causas imputables a las entidades respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de dichos documentos, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso por escrito a la dirección de notificación de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, señalada en el numeral 4.2 del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO. La obligación de **EL PROMITENTE VENDEDOR** pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para **EL PROMITENTEVENDEDOR**, salvo eventos de (i) fuerza mayor o caso fortuito, , o (ii) en

nahikú

caso que se presente la demora en la entrega de los servicios públicos por las empresas correspondientes, o (iii) demoras en el registro de la escritura pública del Reglamento de Propiedad Horizontal, o (iv) algún hecho o similar que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR** sin que exista culpa o negligencia de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Sin embargo, las partes acuerdan que la escrituración y entrega se efectuará a más tardar dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha en que cesen los eventos de caso fortuito o fuerza mayor para el evento previsto en el numeral (i), o dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente pactada de escrituración y entrega, para los eventos previstos en los numerales (ii), (iii) y (iv).

Si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a reiniciar los trabajos, se firmará otrosí en donde se pactará una nueva fecha de escrituración, para ello se dará aviso escrito o por correo a la dirección de notificación de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, señalada en el numeral 4.2 de la portada del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: MODIFICACION FECHA. En todo caso, la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa podrá modificarse por las partes de mutuo acuerdo, para ello se comprometen a firmar un otrosí antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) acepta(n) que asumirá(n) todos los gastos generados por la modificación de la fecha de otorgamiento de la escritura pública, solicitada por él, tales como cuota de administración ordinaria y extraordinaria, servicios públicos, aseo, costos administrativos, impuestos prediales, impuestos de valorización y demás costos propios del inmueble, que se puedan generar por la modificación arriba estipulada.

PARÁGRAFO CUARTO: FIRMA DE LA ESCRITURA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983, la Notaría, podrá autorizar al Representante Legal del **PROMITENTE VENDEDOR** a suscribir la escritura pública de compraventa fuera del despacho notarial, con posterioridad a la suscripción de la misma por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**.

OCTAVA: ENTREGA. EL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) hará entrega real y material del inmueble prometido en venta en un plazo de treinta (30) días calendario después de la suscripción de la Escritura Pública de compra venta, junto con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, de conformidad con el reglamento de Propiedad Horizontal; salvo que se presenten eventos de fuerza mayor o caso fortuito, que se regirán por la normatividad vigente que al respecto disponga el código civil y que serán notificados al **PROMITENTE COMPRADOR**; en tales casos, no se considerará que existe incumplimiento de la presente Promesa de compraventa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: ACTA. La entrega real y material del inmueble se hará constar en Acta suscrita por las partes, y en la misma acta se indicarán aquellos detalles que sean susceptibles de ser corregidos por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. En caso de existir detalles susceptibles de ser corregidos, éstos no serán causa para no recibir el inmueble, entendiéndose que en la fecha indicada **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ha recibido el inmueble prometido en venta. Desde ya autorizan **los PROMITENTES COMPRADORES** expresamente, para que cualquiera de los titulares del presente negocio reciba el inmueble.

Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no se presenta(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a considerar que el inmueble ha sido recibido a entera satisfacción desde la fecha de la escritura pública de compraventa, para lo cual se suscribirá una nueva Acta firmada por dos (2) testigos. En este evento, las llaves del inmueble quedarán a disposición de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** o donde ésta le señale.

A partir de la fecha de la entrega real y material de los inmuebles objeto del presente contrato, serán por

nahikú

cuenta de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** las cuotas por concepto de administración, las respectivas cuentas que sean facturadas por las empresas de servicios públicos, agua, luz, teléfono, gas, pago de impuesto predial, así como todos los demás que generen los inmuebles.

PARÁGRAFO SEGUNDO: REPARACIONES. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) responderá(n) por todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble, desde la fecha de entrega real y material del mismo.

EI PROMITENTE VENDEDOR será responsable de las reparaciones al inmueble conforme lo determine el manual de garantías de la constructora.

PARAGRAFO TERCERO: MANUAL DE GARANTIAS. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) deberá(n) cumplir en su totalidad las recomendaciones especificadas en el Manual de Garantías para la adecuada conservación del inmueble, exonerando al **PROMITENTE VENDEDOR** de responsabilidad alguna por anomalías presentadas derivadas del uso indebido del mismo. El manual de Garantías será suministrado por el **PROMITENTE VENDEDOR** en el momento de la entrega del inmueble.

PARAGRAFO CUARTO: Acepto que durante la construcción y antes de la fecha de entrega del inmueble, por motivos de seguridad, el **PROMITENTE COMPRADOR** no tendrá acceso al inmueble.

PARÁGRAFO QUINTO: Los inmuebles objeto del presente contrato serán destinados única y exclusivamente para los fines descritos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto y licencia de construcción respectiva, todo lo cual el(los) **PROMITENTE(s) COMPRADOR(es)** declara(n) conocer y aceptar, esta destinación no podrá ser variada por el(los) **PROMITENTE(s) COMPRADOR(es)** o sus causahabientes a cualquier título.

NOVENA: ANEXIDADES Y SERVICIOS PUBLICOS. Incluye la presente venta todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicios públicos, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo ordenamiento.

LA PROMITENTE VENDEDORA entregará el inmueble objeto de este contrato dotado con las acometidas domiciliarias de acueducto, alcantarillado y energía. **LA PROMITENTE VENDEDORA** pagará los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones de acueducto, energía eléctrica y alcantarillado y entregará los servicios públicos instalados e individualizados.

La conexión de la línea telefónica para el inmueble prometido en venta, así como la instalación de la misma, y su aparato telefónico corren por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) deberá (n) asumir cualquier otro cargo que por ley o normatividad vigente le (s) corresponda (n) respecto de los servicios públicos y privados.

PARÁGRAFO PRIMERO: DEMORAS. En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** será responsable de las demoras en que incurran las Empresas prestadoras de servicios públicos en lo relativo a: descargos, instalación de medidores, conexiones y mantenimiento de los servicios de: agua y alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.

DECIMA: GASTOS. Todos los gastos que se generen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán cancelados así:

1. Los gastos Notariales en partes iguales entre **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**.
2. Los gastos de registro e impuesto de timbre de ser el caso, serán de cargo exclusivo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

Todos los gastos e impuestos de beneficencia y registro que se ocasionen por la constitución de la hipoteca a favor de **LA ENTIDAD** y/o patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, usufructo, serán de cuenta

exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO PRIMERO: REGISTRO. Los trámites y gestiones notariales y de registro de la escritura pública los realizará **EL PROMITENTE (S) VENDEDOR**. Por lo anterior, el **PROMITENTE COMPRADOR** debe aportar los recursos necesarios quince (15) días antes de la firma de la escritura pública según liquidación estimada que le remita previamente **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

EI PROMITENTE COMPRADOR deberá cancelar los gastos notariales y de registro a la notaría, con antelación a la fecha prevista para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de venta.

DÉCIMA PRIMERA: ARRAS RETRACTO. Las partes acuerdan como arras de retracto del presente contrato el equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble, reguladas conforme a lo indicado en el artículo 866 del Código de Comercio. Esta suma se entiende entregada por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** con el pago de la cuota inicial pactada en la cláusula segunda del presente contrato. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de firma de esta promesa hasta la fecha de firma de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: RETRACTO COMPRADOR. En el evento en que sea **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** quien (es) se retracte (n) del negocio, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a restituirle (s) la diferencia entre el valor consignado y el valor de las arras pactadas, si a ello hubiere lugar, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes al recibo por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la notificación del desistimiento por parte de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: RETRACTO VENDEDOR. Si la facultad de retracto la ejerciere **LA PROMITENTE VENDEDORA** a pesar del cumplimiento de todas las obligaciones contractuales por parte **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, deberá restituir el valor las arras a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que notifique a **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, en la dirección de notificación estipulada en la presente promesa, su interés de no continuar con el negocio.

DÉCIMA SEGUNDA: REFORMAS. EI PROMITENTE VENDEDOR realizará modificaciones o reformas al inmueble solicitadas por el **PROMITENTE COMPRADOR** previo acuerdo entre las partes en cuanto a diseños, materiales y valor adicional generado por las mismas. La forma de pago se establecerá en documento adicional que formalizará el desarrollo de la mencionada reforma. En caso de desistimiento, los pagos realizados por estas modificaciones no serán reembolsados.

Para que **EL PROMITENTE COMPRADOR** realice cambios o ejecute obras dentro del inmueble prometido en venta debe cumplir lo siguiente:

1. Sólo se realizarán con posterioridad a la fecha de entrega real y material del inmueble.
2. Deben estar debidamente autorizados por la administración del conjunto, la asamblea de copropietarios y/o los entes municipales que regulen estas reformas, si son del caso.
3. Los costos y gastos que éstos ocasionen serán exclusivamente de su cargo.
4. Serán los únicos responsables por dichas obras y asumirán las consecuencias por todo tipo de perjuicios que se ocasionen.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el **PROMITENTE COMPRADOR** solicita que no se le instale algún acabado o elemento, es entendido que esto no generara descuento alguno sobre el precio del inmueble.

DÉCIMA TERCERA: HURTOS. - A partir de la fecha de entrega del inmueble, objeto del presente contrato, **EL PROMITENTE COMPRADOR** asumirá la responsabilidad en el correcto cuidado y manejo de las unidades individuales que le pertenecen, de los bienes y personas que ingresan al edificio y/o unidad individual.

En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no asumirá responsabilidad alguna por hurtos, sustracción o pérdida de bienes, elementos y/o cosas que ocurran en las unidades individuales, entregadas al **PROMITENTE COMPRADOR**, y/o en el edificio, así **EL PROMITENTE VENDEDOR** desempeñe el cargo de administrador provisional.

nahikú

DECIMA CUARTA: RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO.- El presente contrato se entiende celebrado en consideración de la persona de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, en caso de su fallecimiento, el presente contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de forma tal que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer de manera inmediata del inmueble objeto del contrato, y realizará la restitución de los dineros recibidos a quién demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

DÉCIMA QUINTA: CESIÓN. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no podrá (n) ceder su posición contractual o los derechos derivados de este contrato, a menos de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** lo autorice de forma previa, expresa y por escrito, tendrá un costo de 0.5 SMMLV el cual debe ser asumido por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** y cancelado a **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA SEXTA: MODIFICACIONES. Cualquier modificación relacionada con los términos del presente contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un otrosí, que deberá agregarse al presente documento.

DÉCIMA SEPTIMA: MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato de promesa de compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

El presente contrato de promesa de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en el mismo, sin necesidad de declaración judicial y sin ningún valor, en los siguientes casos:

1. Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no adelanta(n) las gestiones para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito a **LA ENTIDAD**, en los términos estipulados en esta Promesa.
2. Cuando **LA ENTIDAD** niegue a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el crédito solicitado, o apruebe una suma inferior a la solicitada y **EL (LOS) PROMITENTE COMPRADOR (ES)** no cancele(n) la diferencia resultante entre el precio total de la compraventa prometida y el valor cancelado, incluyendo el monto del crédito.
3. Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** incurre(n) por dos o más veces en mora en el pago de una cualquiera de las sumas estipuladas en el presente contrato de promesa de compraventa.
4. En general, si una de las partes que interviene en esta negociación, incumpliere con los requisitos, plazos fijados y/o cualquiera de las obligaciones que contrae mediante esta promesa.
5. Por solicitud expresa del **PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los casos consagrados en la presente cláusula, además de la resolución del contrato, habrá lugar a la aplicación de cláusula penal prevista en el presente contrato, la cual se hará efectiva sin necesidad de requerimiento judicial al cual renuncian las partes expresamente, y a través de retención que realizará directamente **EL PROMITENTE VENDEDOR** sobre los dineros consignados como parte del precio de la venta. Cuando se resuelva el contrato a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, podrá éste disponer del bien prometido en venta.

EL PROMITENTE VENDEDOR notificará por escrito al **PROMITENTE COMPRADOR** sobre la terminación del contrato, obligándose a devolver los dineros cancelados, previa deducción de la cláusula penal y del 3% del valor de venta, correspondientes a gastos de administración, cuatro por mil y gastos financieros. Así mismo **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta que no se le reconocerán intereses o corrección monetaria sobre el valor a devolver.

DÉCIMA OCTAVA.- CLAUSULA PENAL: El incumplimiento de alguna o algunas de las obligaciones que se

nahikú

contraen en el presente contrato por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, dará derecho al **PROMITENTE VENDEDOR** para exigir a título de pena una suma equivalente al VEINTE por ciento (20%) del valor total del Inmueble, suma que será exigible sin necesidad de requerimiento alguno, a los cuales renuncia desde ya EL **PROMITENTE COMPRADOR**. Se entenderá que en todo caso el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá exigir el cumplimiento del contrato y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Desde ya autoriza **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a descontar de las sumas entregadas, el valor pactado como cláusula penal, y el **PROMITENTE VENDEDOR** queda facultado para declarar resuelto unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de requerimiento de ninguna clase, ni declaración judicial alguna, al cual renuncia(n) desde ya el(los) **PROMITENTE(s) COMPRADOR(es)** y podrá el **PROMITENTE VENDEDOR** disponer libremente de los inmuebles, pudiendo ofrecerlos inmediatamente en venta, restituyendo las sumas recibidas, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza, previa deducción de la suma pactada como cláusula penal, en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario.

DÉCIMA NOVENA : TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO POR OTRAS CAUSALES ATRIBUIBLES AL PROMITENTE COMPRADOR. EL **PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado el presente contrato unilateralmente, sin que haya lugar al pago de indemnización, multa y/o compensación económica de cualquier naturaleza a favor de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, en los siguientes casos:

1. En el evento en que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** o alguno de sus accionistas, socios, empleados, colaboradores, administradores y/o representantes legales, sean incluidos en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC (Office of Foreign Assets Control) o de las Naciones Unidas.
2. En el evento en que **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** sea(n) vinculados como sujetos activos dentro de procesos de carácter penal, fiscal, disciplinario, civil, comercial, administrativo, y/o de cualquier índole, relacionados con el desarrollo de actividades vinculadas al lavado de activos y/o financiación al terrorismo.
3. Por el incumplimiento o falta de veracidad de cualquiera de las declaraciones y/o certificaciones realizadas por los **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en el presente contrato.

En el evento en que el presente contrato se dé por terminado de acuerdo con lo previsto en esta cláusula, la **PROMITENTE VENDEDORA**, deberá restituir a **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, las sumas de dinero recibidas por concepto del precio del inmueble objeto del contrato, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de terminación del presente contrato restando la cláusula penal y el 3% del valor de venta, correspondientes a gastos de administración, cuatro por mil y gastos financieros.

VIGÉSIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR CAUSA DISTINTA AL INCUMPLIMIENTO O DESISTIMIENTO DE LAS PARTES. En cualquier tiempo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retractarse de la venta prometida y dar por terminado el presente contrato si se presentan los siguientes eventos: Circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, que no permitan terminar el Proyecto, tales como no alcanzar el punto de equilibrio, afectando el flujo financiero del Proyecto, la suspensión o paralización de los créditos otorgados al constructor, la paralización de las obras por hechos de terceros sin la posibilidad de reanudarlas, entre otras.

En tales eventos **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se obliga a restituir a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, las sumas pagadas por éste (os) en un plazo de sesenta (60) días calendario sin reconocimiento de indemnización alguna al **PROMITENTE COMPRADOR**.

VIGÉSIMA PRIMERA: SOLUCION DE DIFERENCIAS. Toda controversia o diferencia relativa a este contrato que no pueda ser solucionada directamente por la **LAS PARTES** en un término de treinta (30) días calendario, se resolverá por la jurisdicción ordinaria de la República de Colombia.

nahikú

VIGÉSIMA SEGUNDA: GARANTÍAS. Para efectos de la garantía que otorgará **EL PROMITENTE VENDEDOR** sobre las unidades de vivienda que se vendan, dará cumplimiento a las garantías establecidas en la ley 1480 de 2011 y los decretos que la reglamentan y cualquier otra normatividad aplicable, deberán solicitarse por escrito, y se fundamentarán en la siguiente distinción:

- a. **DAÑOS O IMPERFECCIONES** que sean visibles al momento de entregar el inmueble: **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de(l)(los) inmueble(s), para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** responda por ellos.
- b. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** indicando el nombre de(l)(los) propietario(s), la ubicación de(l)(los) inmueble(s), teléfono de contacto y la relación de los daños.

TÉRMINO DE LA GARANTIA LEGAL: Conforme lo establece el artículo 8º de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías:

1. De estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a partir de la entrega del inmueble.
2. La garantía de acabados por un lapso de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble.

Los plazos determinados en los literales anteriores no se suspenderán por la falta de uso que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** haga(n) del(los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expirará para **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** vencido este término, el cual empieza a contarse a partir de la entrega del inmueble.

El(los) propietario(s) deberá(n) llenar el formato de servicio de post ventas, solicitando la reparación correspondiente conforme el manual de garantías del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: ACABADOS ESPECIALES. En caso de reparaciones por acabados dentro de la garantía de (1) año contado a partir de la entrega del inmueble, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no realizará ni costeará la reparación respecto a acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble que el **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** realicen. Por lo tanto, se entiende que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras, las cuales se repararán respecto al muro que las contiene y no al acabado final que se le dé. Si **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen.

En este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con el estado original del inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios de(l) (los) inmueble(s) adquirido(s).

PARÁGRAFO SEGUNDO: DAÑOS. **LA PROMITENTE VENDEDORA** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión.

PARÁGRAFO TERCERO: ACONDICIONAMIENTO. **LA PROMITENTE VENDEDORA** no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o

imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto.

PARÁGRAFO CUARTO: RESPONSABILIDAD. Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO QUINTO. LA PROMITENTE VENDEDORA procederá a protocolizar el certificado técnico de ocupación de conformidad a la normatividad vigente previo a la suscripción de la escritura pública de compraventa establecida en el presente documento.

VIGÉSIMA TERCERA: DECLARACIONES DE EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) lo siguiente:

ORIGEN DE FONDOS. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que según su leal saber y entender, las fuentes económicas que le permiten adquirir el inmueble objeto de la presente promesa, los activos que conforman su patrimonio, así como el patrimonio de sus accionistas, representantes legales y/o administradores, no provienen directa o indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas bajo los términos de la ley penal colombiana, y dichos activos no han sido utilizados como medios o instrumentos para la realización de las mismas, de conformidad con las disposiciones aplicables vigentes.

Según el leal saber y entender de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, ni éstos, ni sus accionistas, representantes legales y/o administradores, se encuentran registrados en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC (Office of Foreign Assets Control) o de las Naciones Unidas.

VIGÉSIMA CUARTA: DAÑOS Y PERJUICIOS. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) será(n) responsables por los daños y perjuicios que le causen a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en el evento que tomen provecho de la información conocida como consecuencia de la suscripción del presente contrato, para la comisión de infracciones al sistema financiero, delitos contra el patrimonio económico, delitos relacionados con disposiciones sobre el lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente y las disposiciones que tipifiquen nuevas conductas ilícitas de acuerdo con la legislación colombiana y extranjera complementaria. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(n) a implementar, monitorear y actualizar los controles necesarios a fin de evitar la ocurrencia de los hechos antes mencionados.

VIGÉSIMA QUINTA: LAVADO DE ACTIVOS. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a dar cumplimiento a las disposiciones nacionales para prevenir el lavado de activos y la financiación del terrorismo y evitar cualquier situación relacionada con el lavado de activos, captación ilegal, y demás actividades prohibidas en esta materia.

VIGÉSIMA SEXTA: AUTORIZACION DE CONSULTA. Los **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(n) a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A)(ES)** para que realice las consultas y controles establecidos en los términos de su política de prevención de lavado de activos y financiación al terrorismo para verificar en las fuentes que considere necesarias, la información suministrada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en desarrollo del presente contrato, tales como los listados de la OFAC (Office of Foreign Assets Control) o de las Naciones Unidas.

VIGESIMA SÉPTIMA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá. Igualmente fijan las direcciones y teléfonos para efectos de recibir cualquier notificación o comunicación, las que aparecen en el numeral 4, 4.1., 4.2 de la portada de este documento.

nahikú

EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) tendrá (n) como obligación informar al **PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio en la información señalada en los numerales 4.2 respecto del domicilio, lugar de trabajo, teléfono, celular y correo electrónico dentro de los tres (3) días siguientes al cambio, con el fin de poder enviar notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

VIGÉSIMA OCTAVA: AUTORIZACION CAPTACION DE DATOS PERSONALES. En cumplimiento con las normas legales vigentes, los datos de carácter personal que el **PROMITENTE COMPRADOR** suministre en la hoja de negocio, formularios de vinculación y en el presente contrato de Promesa de Compraventa, serán objeto de tratamiento en los términos de la Ley 1581 de 2012 por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, quien se compromete a implementar todas las medidas necesarias para garantizar el tratamiento idóneo de los datos personales y a cumplir con las disposiciones que se tienen en esta materia.

PARAGRAFO PRIMERO: DATOS PERSONALES. EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que entrega(n) de manera libre y voluntaria los datos personales consignados en este documento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, a **EL PROMITENTE VENDEDOR Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE SAS**, para que hagan uso de ellos en las siguientes bases de datos con las finalidades que se determinan a continuación:

1. Vincularlo al Proyecto denominado: Nahikú, para el proceso de cobro, recaudo y ventas.
2. Vincularlo a las entidades financieras relacionadas con el Proyecto, con fines de crédito
3. Realizar campañas de promoción mediante envío de correos electrónicos y otros medios para promocionar los proyectos del **PROMITENTE VENDEDOR**.
4. Vincularlo a las bases de datos de las empresas de servicios públicos y privados, para fines de trámites de instalación de dichos servicios
5. Realizar encuestas de satisfacción del cliente.

Para ejercer los derechos de actualización, rectificación, cancelación y oposición sobre sus datos personales, podrá dirigirse por correo electrónico a Ventasnahiku@arrecife.com.co estableciendo como asunto el siguiente enunciado: DERECHO DE HABEAS DATA o de igual forma podrá dirigir su solicitud o reclamo a la dirección del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARAGRAFO SEGUNDO: DERECHOS. EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tiene los siguientes derechos conforme a la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013:

1. Conocer, actualizar y rectificar sus datos personales frente a los Responsables del Tratamiento o Encargados del Tratamiento. Este derecho se podrá ejercer, entre otros frente a datos parciales, inexactos, incompletos, fraccionados, que induzcan a error, o aquellos cuyo Tratamiento esté expresamente prohibido o no haya sido autorizado
2. Solicitar prueba de la autorización otorgada al Responsable del Tratamiento salvo cuando expresamente se exceptúe como requisito para el Tratamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 10 de la presente ley
3. Ser informado por el Responsable del Tratamiento o el Encargado del Tratamiento, previa solicitud, respecto del uso que le ha dado a sus datos personales
4. Presentar ante la Superintendencia de Industria y Comercio quejas por infracciones a lo dispuesto en la presente ley y las demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen
5. Revocar la autorización y/o solicitar la supresión del dato cuando en el Tratamiento no se respeten los principios, derechos y garantías constitucionales y legales. La revocatoria y/o supresión procederá cuando la Superintendencia de Industria y Comercio haya determinado que en el Tratamiento el Responsable o Encargado han incurrido en conductas contrarias a esta ley y a la Constitución
6. Acceder en forma gratuita a sus datos personales que hayan sido objeto de Tratamiento.

nahikú

Podrá en todo momento solicitar al responsable o encargado la supresión de sus datos personales y/o revocar la autorización otorgada para el Tratamiento de los mismos, mediante la presentación de un reclamo

VIGÉSIMA NOVENA: RESPONSABILIDAD. EL PROMITENTE VENDEDOR asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada del desarrollo del Proyecto, tanto frente a la FIDUCIARIA como ante **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que, como gerente, constructor, comercializador Ley debe asumir.

PARÁGRAFO PRIMERO: La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **LOS FIDEICOMITENTES/PROMITENTE VENDEDOR** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**. Es entendido por **EL FIDEICOMITENTES/PROMITENTE VENDEDOR** que **LA FIDUCIARIA** no es comercializador, gerente, veedor, interventor, constructor ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

TRIGÉSIMA: ACUERDO COMPLETO. Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto que ha sido ampliamente discutido y las condiciones especiales del negocio se encuentran en la portada del mismo.

Para constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato, en dos (2) originales del mismo tenor y valor, en la ciudad de Bogotá, en la fecha estipulada en el numeral 3 de la caratula del presente documento.

EL PROMITENTE VENDEDOR

CARLOS EDUARDO ROJAS V.
Representante Legal C.C. 80.419.091 de Bogotá
MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)

NOMBRE xxxxx

C.C XXX

nahikú

PRECIO: xxxxx

CUOTA INICIAL: 100%

FINANCIACIÓN: 0%

DESCUENTO: \$ - Aplicable a los gastos de escrituración.

PLAN DE PAGOS							
CUOTA	FECHA	VALOR	TIPO DE ABONO	CUOTA	FECHA	VALOR	TIPO DE ABONO
1			Separacion	13			cuota inicial
2			cuota inicial	14			cuota inicial
3			cuota inicial	15			
4			cuota inicial	16			
5			cuota inicial	17			
6			cuota inicial	18			
7			cuota inicial	19			
8			cuota inicial	20			
9			cuota inicial	21			
10			cuota inicial	22			
11			cuota inicial		100%	\$ 0	Total C. Inicial
12			cuota inicial		0%	\$ 0	Crédito Hipot.
						\$ 0	Total

Observaciones:

GASTOS ESTIMADOS DE ESCRITURACIÓN

Gastos de escrituración aproximados:		Comprador	
Gastos notariales de venta	0,20%	\$	-
Gastos notariales de hipoteca aprox:	0,40%	\$	-
Anexos, autenticaciones, super.		\$	100.000
Subtotal gastos		\$	100.000
IVA 19%		\$	19.000
Total gastos		\$	119.000
Impuesto de registro venta	0,62%	\$	-
Impuesto de registro hipoteca	0,70%	\$	-
Impuesto beneficencia	1,00%	\$	-
Total gastos de escrituración		\$	119.000



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	domingo, 22 de septiembre de 2024
SOLICITANTE:	MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS; CONSTRUCCIONES ARRECIFE SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	Santa Paula 108 (Nahikú)		
DIRECCIÓN:	Cra 14 # 108-36		
APARTAMENTOS:	40	CASAS:	0
		LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):			1.158 m ²
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):			6.181.473 \$/m ²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			5.196 m ²
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			5.925.043 \$/m ²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 7.160.000	1.377.861 \$/m ²	23,3%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 15.570.968	2.996.457 \$/m ²	50,6%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 5.755.315	1.107.545 \$/m ²	18,7%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 1.232.821	237.243 \$/m ²	4,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 1.070.146	205.938 \$/m ²	3,5%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 30.789.250	5.925.043 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 34.442.794	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 3.653.544
			10,6%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 7.160.000	23,3%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 4.000.000	13,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 12.500.000	40,6%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 7.129.250	23,2%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 30.789.250	100%

FILA VALIDACIÓN

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

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 15/04/2024
	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	CÓDIGO PM05-FO124
		VERSIÓN 6

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: Santa Paula 108 (Nahikú)
 ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 40
 DIRECCIÓN: Cra 14 #108-36
 CONSTRUCTORA: Construcciones Arrecife SAS; MET Desarrollos Inmobiliarios SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 15/10/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
Placa con pilotes en concreto

2.2. PILOTES SI NO Tipo de pilotaje utilizado:
Pre-escabado y fundido en sitio

2.3. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:
Aporticada

2.4. MAMPOSTERÍA

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

2.4.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización:
En los muros medianeros de los apartamentos y fachadas laterales

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

2.5. PAÑETES

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

2.6. VENTANERÍA

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

VENTANAS Descripción del arreglo de ventanería a utilizar (especificar vidrio y marco)
 Espesor del vidrio: Vidrio laminado 3 + 3 nacional o similar

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:
Pañetadas y pintadas

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:
Porcelanato y cerámica

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar: Concreto impermeabilizado

Cubierta Verde SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil: 50%

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:
Concreto

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:
NA

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:
Concreto reforzado

2.13. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

Descripción del sistema para darle alcance a la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

N. A.

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI NO

3.2. VIDEO CAMARAS

SI NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI NO

3.4. PARQUE INFANTIL

SI NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI NO

3.6. GIMNASIO

SI NO

3.7. SAUNA

SI NO

3.8. TURCOS

SI NO

3.9. PISCINA

SI NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI NO

Para la entrada al parqueadero

Suplencia a las zonas comunes

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CONFORT TÉRMICO: Cumplimiento de la Resolución 627 del MAVDT

SI NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: Garantizar en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a las curvas NC 40 (Leq) en el día y NC 35 (Leq) en la noche

SI NO

4.3. CALIDAD DEL AIRE: Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183

SI NO

4.4 CALENTAMIENTO DE AGUA

4.4.1 CALENTADOR DE AGUA

SI NO

Características y eficiencia superior al 85%:

Calentador de paso a gas natural

4.5. CARPINTERÍA

4.5.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar: Aglomerado

4.5.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar: Entamboradas

4.5.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar: Metalica de seguridad - cerradura electrónica

4.6. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

4.6.1. ZONAS SOCIALES SPC
4.6.2. HALL'S SPC
4.6.3. HABITACIONES SPC
4.6.4. COCINAS SPC
4.6.5. PATIOS NA

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES Estuco y pintura
4.7.2. HABITACIONES Estuco y pintura
4.7.3. COCINAS Estuco y pintura
4.7.4. PATIOS NA

4.7.5. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar: Estuco y pintura

4.8 COCINAS Características:

4.8.1. HORNO [X] SI [] NO
4.8.2. ESTUFA [X] SI [] NO
4.8.3. MUEBLE [X] SI [] NO
4.8.4. MESÓN [X] SI [] NO
4.8.5. CALENTADOR [X] SI [] NO
4.8.6. LAVADERO [X] SI [] NO

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE [] SI [X] NO

4.9. BAÑOS Características:

4.9.1. MUEBLE [X] SI [] NO
4.9.2. ENCHAPE PISO [X] SI [] NO
4.9.3. ENCHAPE PARED [X] SI
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO [] NO
4.9.5. ESPEJO [X] SI [] NO
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR [X] SI [] NO
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR [X] SI [] NO
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR [X] SI [] NO
4.9.8. DUCHA AHORRADORA [X] SI [] NO
Detalle del consumo Litros por Descarga: 6L
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5L
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5L
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 7,3L

4.10. ILUMINACIÓN

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

Características:

Temporizador	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

4.11. ILUMINACIÓN NATURAL (Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

SI NO

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

Características:

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 SUBDIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO.

IMPORTANTE: Es valido aclarar que las especificaciones registradas en este formato corresponden a datos netamente informativos, por lo tanto no esta dentro de las competencias de la Subdirección de Prevención y Seguimiento la verificación de las mismas. Sin embargo se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la **SUBSECRETARIA 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.

Carlos Rogus 

Firma representante legal o persona natural

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		NO. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		11001-2-21-2804	2
Acto Administrativo No.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-2-22-1604		26-nov.-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 15 JUN 2022	FECHA DE EJECUTORIA: 02 SEP 2022	CATEGORÍA: III	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	00022320003180	07-jun.-22	5.106,48	\$255.354.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 11 del Decreto Nacional 1203 de 2017), así:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

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

- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1º de julio de 2019.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con el establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
 - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Radicado No. CU2-24-1558

RESOLUCIÓN No.

11001-2-24-2584

De 25 JUL 2024

"Por la cual se otorga prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada por este Despacho mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-1604 del 15 de junio de 2022, para los predios ubicados en la KR 14 108 24 / KR 14 108 24 AP / KR 14 108 18 AP / KR 14 108 06 / KR 14 108 06 AP / KR 14 108 10 AP / KR 14 108 36, de la Localidad de Usaquén, en Bogotá D.C."

EL CURADOR URBANO No. 2 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO

En aplicación de los principios consagrados en la Constitución Política, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en uso de las facultades legales que le son conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 389 de 2021, y

CONSIDERANDO

Que el día 15 de junio de 2022, este Despacho expidió Licencia de Construcción mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-1604, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria No 50N103252 / 50N127623 / 50N131782 / 50N260181 / 50N260428 / 50N270802 / 50N270803, CHIP AAA0000AAAA / AAA0105HKEP / AAA0105HKFZ / AAA0105HKHK / AAA0105HKJZ / AAA0105HKKC ubicado en la KR 14 108 24 / KR 14 108 24 AP / KR 14 108 18 AP / KR 14 108 06 / KR 14 108 06 AP / KR 14 108 10 AP / KR 14 108 36, de la Localidad de Usaquén, en Bogotá D.C., acto administrativo que cobro fuerza de ejecutoria el día 02 de septiembre de 2022.

Que bajo la referencia No CU2-24-1558 del día 05 de julio de 2024, la señora BOLAÑOS ESCOBAR ADRIANA identificada con C.C. No 51978668, en calidad de apoderada especial de FUNDACIÓN ANTONIO RESTREPO BARCO identificado con NIT No. 860028920-3, representado legalmente por el señor LOZANO GARCIA EDWIN identificado con C.C. No 94486907 fideicomitente del fideicomiso EDIFICIO SANTA PAULA constituido sobre los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria No 50N103252 / 50N127623 / 50N131782 / 50N260181 / 50N260428 / 50N270802 / 50N270803, CHIP AAA0000AAAA / AAA0105HKEP / AAA0105HKFZ / AAA0105HKHK / AAA0105HKJZ / AAA0105HKKC ubicado en la KR 14 108 24 / KR 14 108 24 AP / KR 14 108 18 AP / KR 14 108 06 / KR 14 108 06 AP / KR 14 108 10 AP / KR 14 108 36, de la Localidad de Usaquén, en Bogotá D.C., solicitó ante este Despacho la prórroga de la licencia concedida.

Que el Constructor Responsable, el señor JAIME ARIEL BENITEZ LONDOÑO identificado con C.C. No. 80407377 y con Matrícula Profesional No. 25202-30253 CND, certifica el inicio de las obras de la licencia concedida.

Que la solicitud de prórroga del acto administrativo aludido se formuló treinta (30) días hábiles anteriores a su

Carrera 13A No. 96 - 24 info@curaduria2bogota.com ☎ 311 485 7338
www.curaduria2bogota.com





CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Radicado No. CU2-24-1558

RESOLUCIÓN No.

11001-2-24-2584

De

25 JUL 2024

“Por la cual se otorga prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada por este Despacho mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-1604 del 15 de junio de 2022, para los predios ubicados en la KR 14 108 24 / KR 14 108 24 AP / KR 14 108 18 AP / KR 14 108 06 / KR 14 108 06 AP / KR 14 108 10 AP / KR 14 108 36, de la Localidad de Usaquén, en Bogotá D.C.”

vencimiento, en cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021, que en lo pertinente, reza:

“Artículo 2.2.6.1.2.4.1. Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y de construcción y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de

doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

(...)

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia.

(...)

Que verificado el cumplimiento de los requisitos analizados en precedencia, este Despacho considera que es procedente otorgar la prórroga solicitada

En virtud de lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., Arq. GERMAN MORENO GALINDO,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º: Prorrogar el término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada por este Despacho mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-1604 del 15 de junio de 2022, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria No 50N103252 / 50N127623 / 50N131782 / 50N260181 / 50N260428 / 50N270802 / 50N270803, CHIP AAA0000AAAA / AAA0105HKEP / AAA0105HKFZ / AAA0105HKHK / AAA0105HKJZ / AAA0105HKKC ubicado en la KR 14 108 24 / KR 14 108 24 AP / KR 14 108 18 AP / KR 14 108 06 / KR 14 108 06 AP / KR 14 108 10 AP / KR 14 108 36, de la Localidad de Usaquén, en Bogotá D.C.

PARÁGRAFO 1: Esta prórroga se concede por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia originalmente concedida, la cual quedó ejecutoriada el 02 de septiembre de 2022, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015





145
CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Radicado No. CU2-24-1558

RESOLUCIÓN No.

11001-2-24-2584

De

25 JUL 2024

"Por la cual se otorga prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada por este Despacho mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-1604 del 15 de junio de 2022, para los predios ubicados en la KR 14 108 24 / KR 14 108 24 AP / KR 14 108 18 AP / KR 14 108 06 / KR 14 108 06 AP / KR 14 108 10 AP / KR 14 108 36, de la Localidad de Usaquén, en Bogotá D.C."

PARÁGRAFO 2: La presente prórroga tiene una vigencia de 12 meses contados a partir del 02 de septiembre de 2024 hasta el 02 de septiembre de 2025. ✓

ARTÍCULO 2º: Hace parte de la presente Resolución, la certificación emitida por el Constructor Responsable, el señor JAIME ARIEL BENITEZ LONDOÑO identificado con C.C. No. 80407377 y con Matrícula Profesional No. 25202-30253 CND.

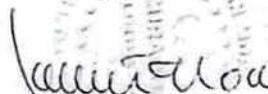
ARTÍCULO 3º: Las normas y disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Constructor Responsable, contenidas en la Licencia de Construcción otorgada por este Despacho mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-1775 del 28 de junio de 2022, se mantienen vigentes.

ARTÍCULO 4º: La presente Resolución debe notificarse en los términos del Decreto Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (literal K, artículo 36 del Decreto 16 de 2013), dentro de los Diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

25 JUL 2024

Dado en Bogotá D.C., a los


ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C.

Ejecutoriada en Bogotá D.C., a los

Proyectó: LDSL

Revisó: GHC

