

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

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

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

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social PROGRESSIO CONSTRUCTORES SAS Y CIRCULO DE INVERSIONISTAS INNOVADORES SAS		2. Identificación NIT Número 901228891-4 Y 900949653-8	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) RAFAEL ENRIQUE CHAVARRO CORTES		4. Identificación del representante legal 79859901	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2019052 Y 2021140
6. Dirección KR 50 95 15	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: daniel.hernandez@cirii.co		8. Teléfono 3182099253

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda HUNDRED		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA ETAPA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 136 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AC 100 47 A 55, AC 100 47 A 69, KR 49 99 38		13 Localidad – UPZ Barrios Unidos - UPZ 21 LOS ANDES	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL N/A
14. Estrato 5	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 24		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones)
16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción 11001-5-23-0804
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 1063.85		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 6249.68	20. Área a construir para esta radicación (m²) 5784.15
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) AAA0057JOMR, AAA0057JOKC, AAA0057JOHK		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-67380, 50C-886775, 50C-1211467	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 25% \$ 3.239.997.886		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 31-dic.-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI	Entidad Fiduciaria F. CENTRAL S.A	Escritura o Contrato número 3650	Fecha 20-may.-2022 Notaría 11
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI	Entidad Fiduciaria F. CENTRAL S.A	Contrato PRIVADO	Fecha 13-nov.-2024 Vigencia 13-nov.-2026 Prórroga 13-nov.-2027

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)

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020240196

FECHA
14/11/2024

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:

05DIC2024

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	martes, 30 de julio de 2024
SOLICITANTE:	PROGRESSIO CONSTRUCTORES SAS y CIRCULO DE INVERSIONISTAS INNOVADORES SAS


II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	HUNDRED		
DIRECCIÓN:	AC 100 47 A 55, AC 100 47 A 69, KR 49 99 38		
APARTAMENTOS:	136	CASAS:	0
		LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):		1.064 m²	
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):		7.510.457 \$/m²	
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):		6.250 m²	
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):		4.041.435 \$/m²	


III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 7.990.000	1.278.465 \$/m²	31,6%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 12.626.556	2.020.352 \$/m²	50,0%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 2.022.889	323.679 \$/m²	8,0%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 2.501.565	400.271 \$/m²	9,9%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 116.664	18.667 \$/m²	0,5%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 25.257.674	4.041.435 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 26.617.989	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 1.360.316
			5,1%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 7.990.000	31,6%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 7.327.065	29,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 4.113.851	16,3%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 5.826.758	23,1%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 25.257.674	100%

FILA VALIDACIÓN

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

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: _____ HUNDRED _____
 ESTRATO: _____ 5 _____ No. de unidades de vivienda: _____ 136 _____
 DIRECCIÓN: _____ AC 100 47 A 55/69, KR 49 99 38 _____
 CONSTRUCTORA: _____ PROGRESSIO CONSTRUCTORES-CIRCULO DE INVERSIONISTAS INNOVADORES SAS _____
 FECHA (dd-mm-aa): _____ 28/08/2024 _____

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: _____ SI NO

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

SI NO

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

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

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

500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal SI NO
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

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

SI NO

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

Seleccione de que tipos:

- Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto
- Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
- Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo
- Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L | Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales
- Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.
- Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

PILOTES PREEXCAVADOS EN CONCRETO, PLACA DE CONTRAPISO DE 20 CM

2.8. PILOTES

SI NO Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES PREEXCAVADOS TIPO KELLY Y TIPO TORNILLO

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:
PORTICOS RESISTENTES A MOMENTO EN CONCRETO

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA SI NO Tipo de ladrillo y localización:
LADRILLO PRENSADO A LA VISTA EN FACHADA Y PUNTOS FIJOS

2.10.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización:

2.10.3. OTRAS DIVISIONES SI NO Tipo de división y localización:
MUROS LIVIANOS EN DIVISIONES DE APARTAMENTOS Y ZONAS COMUNES

2.11. PAÑETES

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

2.12. VENTANERÍA

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

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): Ventanería con marco en aluminio color negro
Espesor del vidrio: 3 mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

LADRILLO PRENSADO COLOR COCOA, PINUTRA PARA EXTERIORES GRIS BASALTO Y VENTANERÍA EN ALUMINIO

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

CERÁMICA COLOR GRIS O SIMILAR PARA ZONAS COMUNES Y TABLETA GRES PARA PUNTOS FIJOS

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde SI NO CUBIERTA TRANSITABLE EN CONCRETO CON ZONAS EN CERÁMICA
Porcentaje del área de cubierta útil: _____

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

ESCALERAS EN CONCRETO CON ACABADO EN TABLETA GRES

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

MUROS EN BLOQUE DE ARCILLA PAÑETADOS Y PINTADOS COLOR GRIS BASALTO

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE EN CONCRETO CON IMPERMEABILIZANTE

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"
 SI NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?
 SI NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:
3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2 ASCENSORES CON CAPACIDAD PARA 6 PASAJEROS CADA UNO
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya SI NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m²*k? SI NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? SI NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:
MADECOR COLOR ARTICO O SIMILAR

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
ENTAMBORADA EN MADECOR

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
ENTAMBORADA EN MADECOR

4.5. ACABADOS PISOS

	Materiales a utilizar :
4.5.1. ZONAS SOCIALES	CERAMICA COLOR GRIS O SIMILAR
4.5.2. HALLS	CERAMICA COLOR BEIGE O SIMILAR
4.5.3. HABITACIONES	LAMINADO COLOR GRIS O SIMILAR
4.5.4. COCINAS	CERAMICA COLOR GRIS O SIMILAR
4.5.5. PATIOS	GRES COLOR CAFÉ O SIMILAR

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:
LADRILLO PENSADO COLOR COCOA

4.7. ACABADOS MUROS

	Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES	PAÑETADO CON RELIEVE
4.7.2. HABITACIONES	PAÑETADOS Y PINTADOS COLOR BLANCO
4.7.3. COCINAS	PAÑETADOS Y PINTADOS COLOR BLANCO
4.7.4. PATIOS	PAÑETADOS Y PINTADOS COLOR GRIS BASALTO

4.8. COCINAS

	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Características:
4.8.1. HORNO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.8.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ELECTRICA
4.8.3. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MUEBLE BAJO EN AGLOMERADO DE MADERA, LARGO = 1.40M
4.8.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	EN GRANITO NEGRO O SIMILAR
4.8.5. CALENTADOR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ELECTRICO
4.8.6. LAVADERO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

4.9. BAÑOS

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

Características:

COLOR GRIS O SIMILAR	
EN CABINA DE DUCHA H=1.80M COLOR GRIS O SIMILAR	
Detalle del consumo Litros por Descarga:	4.8
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	8.3
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	6.3
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	6.6

4.10. ILUMINACION

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

Características:

Bala sobrepuesta de 40 cm 12w			
Bala sobrepuesta de 40 cm 12w			
Bala sobrepuesta de 40 cm 12w			
Temporizador	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

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

 SI NO

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

Características:

Ventana corrediza con marcon en aluminio negro 2x2 metros	
Ventana corrediza con marcon en aluminio negro 2x2 metros	
Ventana corrediza con marcon en aluminio negro 2x2 metros	

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

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

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



Firma representante legal o persona natural

CBJ-026-2024

Señores
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT

COADYUVANCIA

LIA ISABEL TORREGROSA OJEDA, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 45.761.991 expedida en Cartagena, quien ostenta la calidad de Suplente del Presidente y por ende Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá, constituida por Escritura Pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por La Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO HUNDRED 100**, identificado con NIT. 830.053.036-3, constituido mediante documento privado de fecha veinte (20) de mayo de dos mil veintidós (2022), por el presente escrito y en la citada calidad **COADYUVO** a los fideicomitentes **PROGRESSIO CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada con NIT. 901.228.891-4 y a **CIRCULO DE INVERSIONISTAS INNOVADORES S.A.S.**, identificada con NIT. 900.949.653-8, para que en nombre y representación del aludido fideicomiso, para realizar el trámite de permiso de ventas.

Es claro que con el otorgamiento del presente documento **NI LA FIDUCIARIA, NI EL FIDEICOMISO**, adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal **NO TIENEN RESPONSABILIDAD** alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción ni la promoción o ventas que se vayan a realizar sobre los inmuebles que forman parte del fideicomiso.

Atentamente,



LIA ISABEL TORREGROSA OJEDA
C.C. No. 45.761.991 de Cartagena
Representante Legal
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuando
única y exclusivamente como vocera y
administradora del **FIDEICOMISO**
PARQUEO HUNDRED 100
NIT. 830.053.036-3.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-3900800 • Fax (57) 601 - 4124757
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



Spongiosa Gida



MINUTA DE COMPRAVENTA PROYECTO HUNDRED 100

COMPARECENCIA-----

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO: Por medio de la presente escritura EL FIDEICOMISO TRADENTE y previa instrucción de LOS FIDEICOMITENTES como únicos responsables del proyecto, transfieren a título de compraventa a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES), el derecho de dominio y la posesión material sobre el EI(LOS) INMUEBLE(S) que se describen a continuación (hasta aquí y en adelante (EI(LOS) INMUEBLE(S): -----

(POR FAVOR INCLUIR ÁREAS Y LINDEROS ESPECIALES)

EI(LOS) INMUEBLE(S) SE IDENTIFICAN EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE [.] CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO []. CÓDIGO CATASTRAL: [].
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE [.] CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO []. CÓDIGO CATASTRAL: [].

PARAGRAFO PRIMERO:: No obstante, la mención de su cabida, linderos y demás características, la compraventa del (los) inmueble (s) antes descrito (s), se hace como cuerpo cierto, lo cual es aceptado y reconocido por LAS PARTES. Además, EL(LA) COMPRADOR(A) manifiesta(n) que ha(n) identificado el(los) inmueble(s) plenamente sobre los planos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto. Declaran también que conocen y aceptan las características de acabados de (los) inmueble(s), y que

están descritos en las Especificaciones Técnicas que hacen parte integral del contrato de promesa de compraventa, sobre las cuales no tienen ninguna salvedad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El (los) inmueble(s) objeto de este contrato se destinará(n) específicamente para vivienda familiar, la cual no podrá ser variada por él (la) (los) adquirente (s) o residente (s) a cualquier título.

PARÁGRAFO TERCERO: El(LOS) INMUEBLE(S) se encuentran construidos sobre el siguiente lote de terreno en mayor extensión:

(POR FAVOR INCLUIR ÁREAS Y LINDEROS GENERALES)

El inmueble aquí determinado se construyó en un lote de terreno denominado **EDIFICIO HUNDRED 100** como resultado del englobe de los tres lotes de terrenos descritos en la escritura pública No. 3650 del 4 de noviembre de 2022 de la Notaria 11 de Bogotá, escritura pública No. 2671 del 23 de agosto de 2022 de la Notaria 11 de Bogotá y escritura pública No. 3627 del 21 de noviembre de 2022 de la Notaria 11 de Bogotá registradas en los folios de matrícula inmobiliaria. 50N-67380, 50C-886775 y 50C-1211467 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

Este proyecto se está construyendo sobre inmuebles de estrato 5 socio-económico, pero está sujeto a la verificación por parte de la autoridad competente.

PARÁGRAFO CUARTO: Teniendo en cuenta que el apto _____ objeto del presente contrato hará parte del **EDIFICIO HUNDRED 100 -PROPIEDAD HORIZONTAL**, conlleva que se entregará junto con éste, las zonas comunes, que constan en las especificaciones generales del proyecto, las cuales se anexan a este documento y harán parte integral del mismo.

PARÁGRAFO QUINTO: El(LOS) INMUEBLE(S) se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, por medio de la Escritura Pública No. _____ del _____ de _____ de _____ de la Notaria _____ de Bogotá debidamente registrada; el cual EL(LOS) COMPRADOR(ES) se comprometen a respetar.

PARÁGRAFO QUINTO: El régimen de propiedad horizontal al que se encuentra(n) sometido(s) el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de compraventa deberá ser acatado en su integralidad por EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES), hecho que declara(n) conocer, entender y aceptar con la suscripción del presente instrumento público.

PARÁGRAFO SEXTO: EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) manifiesta(n) expresamente conocer, entender y aceptar el citado reglamento, del cual tiene(n) copia a través de un dispositivo de almacenamiento USB que se entrega con la suscripción de este instrumento público, y en consecuencia queda(n) en todo sujeto(s) a él y a sus modificaciones, y por consiguiente, además del dominio individual del bien especificado, adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes en las proporciones o porcentajes indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás obligaciones y estipulaciones contenidas en él.

SEGUNDA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de El(LOS) INMUEBLE(S): se regirán por las siguientes normas: -----

a) EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) los planos aprobados por la Curaduría Urbana No. _____ de Bogotá los cuales servirán de base para la identificación exacta del apartamento objeto del presente contrato.-----

b) EL(LOS) COMPRADOR(ES), deja(n) expresa constancia de haber identificado sobre los planos de EI(LOS) INMUEBLE(S), al tiempo que expresamente declaran que no tiene(n) duda, ni salvedad alguna respecto a su localización, dimensiones y demás especificaciones.-----

c) Las especificaciones de construcción del EI(LOS) INMUEBLE(S) aparecen indicadas en el planteamiento arquitectónico que se protocolizó con el reglamento de propiedad horizontal.-----

d) En el caso de que a EL(LOS) COMPRADOR(ES) se le(s) haya entregado un catálogo promocional y unos planos ambientados, se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se Incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos.---

PARÁGRAFO PRIMERO: EI(LOS) INMUEBLE(S) están dotados de todos los servicios públicos básicos (agua, energía eléctrica, gas y alcantarillado) y se ejecutaron todas las obras de urbanismo, de acuerdo con las exigencias de las autoridades competentes. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se advierte expresamente que en el presente contrato no se incluyen los pares, las acometidas, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación serán por cuenta exclusiva de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO TERCERO: Para la seguridad y estabilidad del EI(LOS) INMUEBLE(S), se hace constar que los muros y pantallas de concreto del EI(LOS) INMUEBLE(S) son estructurales y que en consecuencia no se pueden suprimir, ni reformar.

TERCERA. TRADICIÓN: LOS CONSTRUCTORES O EL VENDEDOR manifiesta que el inmueble que se promete vender es de propiedad del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO HUNDRED 100** quien adquirió de la siguiente manera:

1. Mediante escritura pública No. 3650 del 4 de noviembre de 2022 de la Notaria 11 de Bogotá, **FREIMANAUTOS LTDA** transfirió el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil Fideicomiso Parqueo Hundred 100 cuya vocera es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** del predio ubicado en la Calle 100 No. 47 A – 55 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-67380 de la Oficina de registro de Instrumentos públicos de Bogotá. (anexo)
2. Mediante escritura pública No. 2671 del 23 de agosto de 2022 de la Notaria 11 de Bogotá, **Jorge Enrique Martínez y Cecilia Trujillo de Martínez** transfirieron el dominio a Fiducia Mercantil por adicción al Fideicomiso Parqueo Hundred 100 cuya vocera es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** del predio ubicado en la Calle 100 No. 47 A 69 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-886775 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá. (anexo)
3. Mediante escritura pública No. 3627 del 21 de noviembre de 2022 de la Notaria 11 de Bogotá, **Angélica María Valderrama Andrade y Carlos Andrés Valderrama Andrade** transfirieron el dominio a Fiducia Mercantil por adicción al Fideicomiso Parqueo Hundred 100 cuya vocera es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** del predio ubicado en la Carrera 49 No. 99- 38 de la ciudad de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 1211467 de la Oficina de registro de Instrumentos públicos de Bogotá. (anexo)

CUARTA: VALOR Y FORMA DE PAGO.- El valor total de los aportes que **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** se obligó(aron) a efectuar al **FIDEICOMISO HUNDRED 100**

equivalen a la suma de [_____] los cuales fueron o serán cancelados en la siguiente forma:

(i) La suma de [_____] que fueron recibidas por **el FIDEICOMISO** a su entera satisfacción.

(ii) La suma de _____ **MONEDA CORRIENTE (\$_____)** que se cancelará dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la suscripción del presente instrumento público provenientes del Subsidio otorgado por _____*, **mediante comunicación de fecha _____ y prorroga _____**, la cual autoriza(n) EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) sea girada directamente al FIDEICOMISO HUNDRED 100 en cumplimiento del presente contrato de compraventa. Si pasados treinta (30) días hábiles desde la fecha de otorgamiento del presente instrumento público no se ha efectuado el desembolso del subsidio, EL FIDEICOMISO podrá exigir EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) el pago inmediato del saldo insoluto con sus intereses moratorios, calculados sobre la suma adeudada señalada en la presente cláusula, liquidados a la tasa del 12% Efectivo Anual sobre el saldo adeudado, sin sobrepasarla tasa de usura ; intereses que deberán pagarse dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual y hasta que se verifique el pago. EL FIDEICOMISO podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación de pago, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente instrumento público presta mérito ejecutivo en contra de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES).

(iii) El saldo, es decir la suma de _____ **(\$_____)** **MONEDA CORRIENTE,** , que **EL(LOS) COMPRADORES,** entregará a **EL(LOS) VENDEDORES,** con el producto de un préstamo que para tal fin está tramitando ante el _____ y que serán cancelados una vez la Gerencia Jurídica del **BANCO** revise el folio de

matrícula inmobiliaria actualizado y la escritura pública de hipoteca registrada que constituirá **EL(LOS) COMPRADORES** a favor del _____, para garantizar el préstamo que ya se hizo mención, crédito cuyo desembolso está condicionado al cumplimiento de los requerimientos y condiciones que tenga establecidos o llegue a establecer el _____, y/o la ley, y a la disponibilidad de recursos de tesorería del _____ en consecuencia **EL BANCO**, está plenamente autorizado para no realizar desembolsos sin que esto implique responsabilidad de su parte. En caso de que el _____, no apruebe el crédito al que hace referencia o no autorice desembolsos, **EL(LOS) COMPRADORES** se obliga a cancelar el saldo del precio de la venta del bien con recursos propios.

Desde la fecha de la firma de la escritura del(los) inmueble(s) y hasta la fecha de pago o abono efectivo del saldo del precio que se pagará con el préstamo del **BANCO, EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, pagará(n) al FIDEICOMISO intereses a una tasa del 12% Efectivo Anual sobre el saldo adeudado, sin sobrepasarla tasa de usura ; saldo e intereses cuyo pago garantizará(n) con un pagaré o con las garantías reales que se exijan a favor de FIDEICOMISO antes de la firma de la escritura pública de compraventa, intereses que deberán pagarse dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual y hasta que se verifique el pago. EL FIDEICOMISO podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación de pago, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente instrumento público presta mérito ejecutivo en contra de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES). En tal evento, EL FIDEICOMISO está autorizado para obtener copia sustitutiva de la primera copia de la escritura de transferencia con la constancia de que presta mérito ejecutivo, para obtener el pago del

saldo adeudado del precio, si así lo considera necesario, para lo cual EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) otorga(n) poder para el efecto a EL FIDEICOMISO y las partes autorizan expresa e irrevocablemente al señor notario a entregar la copia sustitutiva.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sin perjuicio de lo anterior, las partes renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria derivada del presente contrato, por cuanto el mismo se realiza en forma firme e irresoluble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En cumplimiento de lo establecido en el artículo 90 inciso sexto del Estatuto Tributario, las partes declaran, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que: i. El valor indicado en la cláusula CUARTA es el valor comercial acordado entre EL FIDEICOMITENTE y EL COMPRADOR de conformidad con lo pactado en el contrato de vinculación al Fideicomiso y corresponde al valor real de los inmuebles que por este acto se transfieren. ii. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición. iii. No se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por EL COMPRADOR y LOS FIDEICOMITENTES, respectivamente. iv. La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso que transfiere los inmuebles y como sociedad de servicios financieros que es, no participó en la determinación del valor de los inmuebles objeto de transferencia y no es responsable en el evento que LOS FIDEICOMITENTES y COMPRADOR pacten un valor diferente al aquí estipulado y que no le haya sido comunicado a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO . EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) autoriza(n) en forma expresa e irrevocable a la Caja de Compensación, para que el producto del préstamo de que trata el numeral ii de la presente cláusula, sea(n) entregada(s) directamente al FIDEICOMISO administrado por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y a la entidad crediticia, para que el producto del préstamo de que trata el numeral iii)

de la presente clausula, sea (n) abonado (s) a la obligación que tiene contraída EL FIDEICOMISO a favor del_____. y en caso que a la fecha del desembolso no exista obligación alguna, sea(n) entregada(s) directamente al FIDEICOMISO administrado por FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

QUINTA: LIBERTAD, GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: LOS FIDEICOMITENTES garantizan que no ha vendido ni prometido en venta a ninguna otra persona EL(LOS) COMPRADOR(ES), y que se encuentran libres de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública registrada, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio; y por lo tanto responderá por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios sobre El(LOS) INMUEBLE(S), frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES), la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO TRADENTE y terceros.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los tributos que se causen sobre El(LOS) INMUEBLE(S) a partir de la celebración del presente documento, serán por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso los FIDEICOMITENTES asume de manera exclusiva y excluyente la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios sobre El(LOS) INMUEBLE(S). Por tanto, ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO TRADENTE están obligados a salir al saneamiento de lo vendido por cuanto es única y exclusivamente responsabilidad de los FIDEICOMITENTES, lo cual es aceptado por los EL(LOS) COMPRADOR(ES), con la suscripción del presente instrumento. -----

PARÁGRAFO TERCERO: GARANTÍAS: LOS FIDEICOMITENTES para efectos de la garantía que otorgara sobre las unidades de vivienda que integran el Proyecto, dejan establecida la siguiente distinción:

El inmueble que se enajena tiene la garantía legal por estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

PARÁGRAFO CUARTO: DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE: EL (LOS) COMPRADOR(ES)

manifiestan conocer y aceptar que deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega la indicación de las reparaciones locativas, de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de (l) (los) inmueble(s), para que EL FIDEICOMITENTE PROGRESSIO CONSTRUCTORES SAS. en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Fideicomiso respondan por ellos. No se aceptarán reclamos por acabados de pintura de muros y techos (no se incluye pintura en techos y muros), carpintería metálica, ventanearía y cristales, cielos rasos, color uniforme, y estado de enchapes de muros y pisos, aparatos sanitarios e incrustaciones, carpintería de madera y en general por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el acta de entrega.

PARÁGRAFO QUINTO: DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.

Respecto a este tipo de daños, operando garantías. A) las garantías de griferías, aparatos sanitarios, funcionamiento de muebles, funcionamiento de cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, llaves desagües, tabletas y enchapes, serán atendidos a través de PROGRESSIO CONSTRUCTORES S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Fideicomiso por un periodo de tres (3) meses contados a partir de la entrega de (l) (los) inmueble(s), vencido este plazo, el comprador deberá en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas. El plazo de tres (3) meses no se

suspenderá por la falta de uso que EL (LOS) COMPRADOR (ES) haga(n) de (l) (los) inmueble(s), entendido que la garantía expirara para EL (LOS) COMPRADOR(ES) vencido el plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrega, y B) la garantía respecto a fisuras de muros se efectuara por una vez a los doce (12) meses contados a partir de la entrega de (l) (los) inmueble(s). El (los) propietario(s) deberá(n) llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de (l) (los) inmueble(s) por parte de EL (LOS) COMPRADOR(ES) entendiendo que la garantía expirara vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la entrega. De ahí en adelante EL (LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble(s) adquirido(s).

PARÁGRAFO SEXTO: PROGRESSIO CONSTRUCTORES S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Fideicomiso recomiendan que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos de inmueble, entendiendo que, en el proceso de ajustes de los materiales, que coinciden con el periodo de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Si EL (LOS) COMPRADOR(A)(ES) cambia(n) el color de los muros, colocan 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, PROGRESSIO CONSTRUCTORES S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Fideicomiso no estará obligado a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que darle a la misma, se deterioren o dañen. En este caso PROGRESSIO CONSTRUCTORES S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Fideicomiso procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras

realizadas por EL (LOS) COMPRADOR(A)(ES). Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios de(l) (los) inmueble(s) adquirido(s). PROGRESSIO CONSTRUCTORES S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Fideicomiso no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfono, por causa de los sistemas privados de televisión. Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito, todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el(los) inmueble(s) deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega de (l) (los) inmueble(s) y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito a LOS FIDEICOMITENTES indicando el nombre de(l)(los) propietario(s), la ubicación de (l) (los) inmueble(s) y la relación de los daños. Expirado el termino de garantía con LOS FIDEICOMITENTES, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: PROGRESSIO CONSTRUCTORES S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Fideicomiso 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 imperfecto, el propietario proceda realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarle a un tercero para el efecto. Frente a los daños o imperfecciones que presente(n) el(los) inmueble(s) dentro del período de garantía, PROGRESSIO CONSTRUCTORES S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Fideicomiso procederá

a su reposición, pues el interés de esta es entregar el(los) inmueble(s) objeto de contrato en correcto estado. Todo lo mencionado con relación a las garantías operara 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 poredel propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado por tal fin , de conformidad conlo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. PROGRESSIO CONSTRUCTORES S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Fideicomiso no responderá por el mal uso de los mesones de cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados.

PARÁGRAFO NOVENO: LOS FIDEICOMITENTES concurrirá a la defensa de la FIDUCIARIA y/o del FIDEICOMISO TRADENTE, si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que LA FIDUCIARIA se reserve el derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE, si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que le corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula. -----

SEXTA: SERVICIOS PUBLICOS: LOS FIDEICOMITENTES entregan EL(LOS) INMUEBLE(S) instalados en funcionamiento de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, cancelado el valor de los derechos de dichas instalaciones y conexiones de acuerdo a las exigencias de las Entidades Competentes., A partir de la fecha de entrega del El(LOS) INMUEBLE(S)a EL(LOS) COMPRADOR(ES), serán por su cuenta los pagos que se causen por servicios públicos, tales como energía, acueducto, tasa de aseo, etc., y por concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha será por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES), el pago de las expensas comunes o cuotas de administración del PROYECTO.

SÉPTIMA: ENTREGA MATERIAL:, y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hará la entrega material del (los) inmueble (s) objeto de la presente compraventa junto con los bienes comunes esenciales para el uso y goce del mismo de acuerdo al inciso primero (1°) del artículo veinticuatro (24) de la Ley 675 de dos mil uno (2001), dentro de los sesenta (60) días siguientes a la suscripción del presente instrumento público y EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) se obliga (n) a recibirlo (s) en la misma fecha. En el evento en que existan circunstancias que impidan la entrega del (los) inmueble(s) en la fecha establecida, la entrega se realizará en un plazo adicional de treinta (30) días, sin que por ello se entienda incumplido el presente contrato de compraventa. El (los) inmueble(s) será entregado (s) con el correspondiente manual de propietario, catálogos y garantías. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a subsanar los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega, y que consten en la respectiva acta, en la cual se señalará el plazo de treinta (30) días , dentro del cual serán corregidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) no cumple(n) con su obligación de recibir, el (los) inmueble (s), en la fecha establecida para tal fin, el (los) inmueble(s) se entenderá (n) recibido (s) por éste (os) lo cual constará en acta de entrega suscrita por dos (2) testigos, en todo caso, la(s) llave(s) de acceso al inmueble estará(n) a disposición de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y las podrá(n) reclamar en la oficina del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Si como consecuencia de la negativa de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) a recibir el (los) inmueble (s), no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, por cada día de mora en el pago, sin perjuicio de la facultad que tienen EL FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de exigir el pago de los saldos insolutos, en los términos descritos en la cláusula octava anterior.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de entrega del (los) Inmueble (s) objeto del presente contrato, EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) asume (n) la custodia de los bienes aquí transferidos, así como el pago de las cuotas de administración que le correspondan conforme al presupuesto provisional, y posteriormente el presupuesto definitivo que para el efecto presente el Administrador. Conoce(n), entiende(n) y acepta(n) EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) que dicho pago deberá(n) realizarlo en los términos que para el efecto indique el administrador provisional que podrá ser EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o un tercero delegado.

PARÁGRAFO TERCERO: Serán de cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), a partir de la fecha de la entrega material del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, el pago de servicios públicos y las cuotas de administración del (los) inmueble (s), en razón de la Copropiedad y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO CUARTO Las partes renuncian a la condición resolutoria que surge de la forma de entrega del inmueble.

OCTAVA. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes 9 de 1.989, 49 de 1.990, 3 de 1.991, 388 de 1.997 y 1450 de 2.011 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2.009 y la ley 1537 de 2012, modificada por la Ley 2079 de fecha 14 de enero de 2020.

PARÁGRAFO: LA FIDUCIARIA y EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) entiende(n), acepta(n) y declara(n) que el (los) bien(es) inmueble(s) objeto del presente contrato es una vivienda de interés social adquirida con aportes del subsidio familiar de vivienda, si fuere el caso.

NOVENA: SUBSIDIO FAMILIAR :SE PROTOCOLIZA CARTA DE APROBACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EXPEDIDA POR LA

BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO:
SE PROTOCOLIZA CARTA DE EXCLUSIÓN DE FIRMA DE ESCRITURA (SI APLICA)

PARÁGRAFO PRIMERO: Si se comprueba que el beneficiario recibió el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, incurrirá en el delito de Fraude de Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, lo cual será investigado por las autoridades correspondientes, y se aplicará lo establecido en el artículo 30 de la Ley 3ª de 1.991

PARÁGRAFO SEGUNDO: REMATE JUDICIAL. En caso de remate del (los) inmueble(s) que por esta escritura se transfiera(n) deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamente o adiciónen.

PARÁGRAFO TERCERO: Las estipulaciones contempladas en esta cláusula serán de responsabilidad única y exclusivamente de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES), incluso en el evento en que incumplan con su obligación de recibir el (los) inmueble (s), tal y como se estipuló en la cláusula novena anterior.

Para efectos de las garantías estipuladas en la Ley 1480 de 2011 y sus decretos reglamentarios, se entiende que el término de las mismas es de un (1) año contado a partir de la entrega del (los) inmueble(s) para acabados y líneas vitales del (los) inmueble(s) (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustibles) y diez (10) años respecto a la estabilidad de la obra. Así mismo, en la fecha de entrega material del (los) inmueble(s) aquí acordada, se hará entrega de los

catálogos de mantenimiento y garantías otorgadas por las empresas que hubieren instalado equipos en el (los) inmueble(s).

PARÁGRAFO CUARTO. No obstante, lo previsto en la presente cláusula, si el (los) inmueble(s) es (son) objeto de modificación, intervención o mejora por parte de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) o cualquier tenedor o consumidor del (los) inmueble(s), se perderá la garantía con respecto a la parte intervenida del mismo.

PARÁGRAFO QUINTO. De igual manera se reitera que todos los elementos estructurales (muros y placas) del apartamento **NO** pueden ser objeto de intervención, modificación o mejora por ningún motivo, de forma que altere su disposición y su sección homogénea, vr.gr., demolición parcial para incluir puerta o ventana o su demolición total.

PARÁGRAFO SEXTO : EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se exonerará de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando el defecto proviene de: fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero, el uso indebido del bien por parte de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) o de cualquiera de los usuarios del (los) inmueble(s), o, que EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) o de cualquiera de los usuarios del (los) inmueble(s) desatiendan las instrucciones de instalación, uso, conservación o mantenimiento indicadas en el Manual del Usuario o por el proveedor o por la empresas de servicios públicos o cualquiera otra razón que conforme a la ley sea permitida.

DECIMA: GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO: Los derechos notariales que se causen por el otorgamiento de la presente escritura de compraventa serán asumidos por partes iguales entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES). Las copias que se expidan de la presente escritura pública serán asumidas en su totalidad por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES). Los impuestos de registro, beneficencia o sus equivalentes, según sea el

caso, que ocasione la escritura de compraventa, así como los derechos notariales por concepto de la constitución de la hipoteca a favor de la entidad que financie la compraventa del (los) inmueble (s) y su correspondiente registro (impuesto de registro, registro y anotación, estampillas), son de cargo exclusivo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES).

PARÁGRAFO: Los gastos notariales y los impuestos de registro y de derechos de registro y anotación que se causen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión, que grava (n) el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, serán a cargo exclusivo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

DÉCIMA PRIMERA - EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR está autorizado para enajenar las unidades de vivienda que forman parte del EDIFICIO HUNDRED 100, por haber radicado toda la documentación necesaria para ello ante la Secretaría HABITAT y que se la otorgó el No. _____ de fecha ____ de _____ de _____ en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el artículo 1º del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012.

DÉCIMA SEGUNDA. ENAJENADOR DE VIVIENDA: Para todos los efectos de este contrato, se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva, en los términos de la Ley 1796 de 2016 a la sociedad PROGRESSIO CONSTRUCTORES SAS y CIRCULO DE INVERSIONISTAS INNOVADORES SAS quien responderá exclusivamente por todas las obligaciones que en calidad de Enajenador impone la Ley.

PARÁGRAFO: Para todos los efectos legales la sociedad PROGRESSIO CONSTRUCTORES S.A.S asume las obligaciones del “Constructor” en los términos del Estatuto del Consumidor, la Ley 1796 de 2016 y la demás normatividad aplicable.

DECIMA TERCERA: DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el proyecto, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión y de toda la urbanización.

DÉCIMA CUARTA : DECLARACIONES- La FIDUCIARIA únicamente comparece en este contrato como administradora y vocera del FIDEICOMISO TRADENTE, por tanto, con límite de responsabilidad y garantía, en los activos que lo conforman, transfiriendo en dicha calidad EI(LOS) INMUEBLE(S). En ningún momento podrá entenderse que la misma ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de EI(LOS) INMUEBLE(S) o del PROYECTO, y por esta razón no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, la cual es responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE, es en su condición de responsable frente a los EL(LOS) COMPRADOR(ES), quien comparece en este acto en señal de aceptación de lo antedicho. -----

El FIDEICOMITENTE y EL(LOS) COMPRADOR(ES), expresan irrevocablemente que eximen a LA FIDUCIARIA de toda responsabilidad técnica, administrativa, financiera y de cualquier otro orden relacionada con el PROYECTO, así como por el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de la PROMESA DE COMPRAVENTA, al igual que por todo lo relacionado con la titulación y tradición de EI(LOS) INMUEBLE(S).-----

Presente(s) EL(LOS) COMPRADOR(ES), identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía cuyos número(s) anota al pie de su firma, de estado civil , manifestaron:

- a) Que en este acto obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) e interés.-----
- b) Que acepta(n) la presente escritura y en especial la venta en ella contenida.-----

- c) Que ya recibió(eron) a satisfacción el EI(LOS) INMUEBLE(S) objeto de la presente escritura y que tiene(n) la posesión real y material del mismo.-
- d) Que expresamente manifiesta(n) conocer y aceptar las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO.
- e) Que la FIDUCIARIA no es ni la constructora ni la interventora del PROYECTO, y que no participa de manera alguna en la determinación de la viabilidad o factibilidad financiera o técnica del mismo, y por lo tanto no conoce las especificaciones técnicas, ni es responsable por su ejecución, terminación o calidad, ni lo será por la estabilidad de la obra o por los perjuicios que la no ejecución del PROYECTO ocasione a EL(LOS) COMPRADOR(ES) o a terceros, responsabilidad que EL(LOS) COMPRADOR(ES) entiende(n) es única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE,
- f) Declara(n) a paz y a salvo al FIDEICOMISO TRADENTE y a la FIDUCIARIA en relación con la transferencia aquí contenida, toda vez que la FIDUCIARIA dio cumplimiento a cabalidad a los establecido en el CONTRATO FIDUCIARIO, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. por ningún concepto.-----
- d) Que conoció(eron) el proyecto de minuta de la presente escritura con tres días de anticipación y lo encontró(aron) aceptable. -----

ACTO [3]

CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

PRIMERO: Que en cumplimiento del artículo 6º de la Ley 1796 de 2016 y el Decreto 945 de 2017, por el cual se modifica parcialmente el reglamento colombiano de construcciones sismo resistentes NRS-10 y en aplicabilidad a la instrucción administrativa número 12 de fecha 31 de julio de 2017 de la Superintendencia de Notariado y registro procede a protocolizar la CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN emitida por parte de la supervisora técnica independiente del **EDIFICIO HUNDRED 100 – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO**

identificada con la matrícula inmobiliaria número _____, expedida por el ingeniero _____, dirección para notificaciones _____ quien manifestó bajo la gravedad del juramento a través de la certificación técnica de ocupación del proyecto EDIFICIO HUNDRED 100 localizado en la _____ y cuyo constructor es la sociedad PROGRESSIO CONSTRUCTORES S.A.S se construyó con fundamento en la Licencia de Construcción contenida en la Resolución No _____ debidamente ejecutoriada, aclarada por la resolución No. _____ aclarada por la todas las anteriores expedidas por la Curaduría Urbana No. _____ de Bogotá y la declaración de propiedad horizontal según resolución No. _____ mediante la cual igualmente se aprobaron los planos de propiedad horizontal, contó con una SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE, la cual constató que la construcción de la cimentación, la estructura de concreto y los elementos no estructurales se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas estructurales y geotécnicas

exigidas por el reglamento NSR-10 y aprobadas en la licencia de construcción mencionada, todo lo cual consta en el acta que se protocoliza junto con los siguientes documentos:

SEGUNDO: Mediante escritura pública número Escritura Pública No:_____ se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO HUNDRED 100**, en el predio identificado con matrícula inmobiliaria _____de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá

TERCERO: En virtud de lo anterior, solicitan de la manera más cordial al registrador de instrumentos públicos proceda a registrar esta escritura en el folio de matrícula inmobiliaria _____ de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá

HASTA AQUÍ EL TEXTO DE LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS.

----- **SECCIÓN SEGUNDA** -----
----- **CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA** -----

Compareció(eron) nuevamente **XXXXXXXX**, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(a)(s) en esta ciudad, identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **XXXXXXXX** expedida(s) en **XXXXX**., de estado civil **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, quien(es) actúa(n) en nombre propio y declaró(aron) que mediante la presente Escritura Pública constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9a de 1989, en la Ley 3a de 1991, Decreto Nacional 2817 de 2006, Decreto 2190 de 2009, Ley 1450 de 2011, Resolución 085 de 2011, Ley 1537 de 2012.

PROYECTO:		HUNDRED 100	
PROMITENTE VENDEDORA:		RAFAEL ENRIQUE CHAVARRO CORTES , mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.859.901 de Bogotá, domiciliado en Bogotá, quien actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad PROGRESSIO CONSTRUCTORES S.A.S. , sociedad legalmente constituida mediante documento privado No.001 del 6 de noviembre de 2018, inscrita en la Cámara de comercio el 7 de noviembre de 2018 bajo el número 02392940 del Libro IX, identificada con N.I.T. No. 901.228.891-4 , todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.	
PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES):		.	
Estado civil	Dirección de Residencia	Correo Electrónico	Teléfonos
Inmueble Tipo:	Apartamento: 504	Matrícula Inmobiliaria (mayor extensión)	Área Privada Construida m²:
		Coeficiente de Copropiedad (Provisional)	
		CÓDIGO CATASTRAL (mayor extensión)	
		Valor estimado cuota Administración	
Dependencias:			
Linderos Particulares:			
APARTAMENTO			

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	150 salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes al	
---------------------------------	---	--

	año en que se lleve a cabo la firma de escritura.	_____, cifra estimada para el año 2024
--	--	---

FORMA DE PAGO DEL PRECIO:

a) Por concepto de cuota inicial: la suma de XX (\$xx) pagadera así:

a1.) La suma de XX (\$xx) que LA PROMITENTE VENDEDORA declara recibida en la fecha a satisfacción

a2.) La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(\$xx) que cancelará(n) el día XXXXX (\$xx) del mes de XXXXXXX (\$xx) de dos mil XXXXXX(\$xx) con recursos propios **a3.)** La suma de xx (\$xx) que cancelará(n) el día xx (xx) del mes de xx de dos mil xx (xx) con recursos propios.

a4.) La suma de xx (\$xx) que cancelará(n) el día xx (xx) del mes de xx de dos mil xx (xx) con recursos propios. **a5.)** La suma de xx (\$xx) que cancelará(n) el día xx (xx) del mes de xx de dos mil xx (xx) con recursos propios. **a6.)** La suma de xx (\$xx) que cancelará(n) el día xx (xx) del mes de xx de dos mil xx (xx) con recursos propios. **a7.)** La suma de **xx (\$xx)** que cancelará(n) el día **xx (xx)** del mes de **xx** de dos mil **xx (xx)** con recursos propios

a8.) La suma de **xx (\$xx)** a cancelar el día **xx**, con el producto de los depósitos efectuados a la fecha y/o por realizar en la fiducuenta que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tiene(n) o abrirá(n) en **xx**.

a9.) La suma de xx (\$xx) que cancelará(n) el día xx (xx) del mes de xx de dos mil xx (xx) con el producto de cesantías depositadas en xx

b) Por concepto de subsidio: la suma de XXXXXXXXXXXXXXX (\$xx) que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) pagara(n) con el producto de un subsidio que tramitará(n) dentro de los treinta (30) días calendario

contados a partir de la fecha de firma de la presente promesa de compraventa, ante la “CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR XXXXXXXXXXXXXXX, quien en el texto del presente contrato se denominará LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO.

c) Por concepto de crédito: La suma de XXXXXXXXXXXXX (\$xx) que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) pagara(n) con el producto de un crédito que tramitará(n) dentro de los treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de firma de la presente promesa de compraventa, ante BANCO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ., quien en el texto del presente contrato se denominará LA ENTIDAD FINANCIERA

NOTA: LA APLICACIÓN DEL SUBSIDIO A LA TASA DEL CREDITO HIPOTECARIO ESTARA SUJETA A LA DISPONIBILIDAD DE CARGOS Y VIGENCIA DEL BENEFICIO, SEGÚN LAS POLITICAS QUE PARA TAL FIN DETERMINE EL GOBIERNO NACIONAL.

6. FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA: el día XXXXX de XXXXX de XXXXXX, a las XXXX., en la Notaría XXXXX, ubicada en la XXXXXXXX, de la ciudad de Bogotá, D.C.

7. FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA: el día XXXX de XXXX de XXXXXX, a las XXXXXX. Siempre y cuando para esa fecha, la ENTIDAD FINANCIERA, haya realizado el desembolso del crédito

ANEXOS: Las Partes declaran entender y aceptar que los siguientes documentos son anexos al presente contrato y por tanto hacen parte integral del mismo:

Anexo 1: Anexo de pagos (plan de pagos).

Anexo 2: Anexo de Especificaciones técnicas.

Anexo 3: Plano del inmueble.

Las partes antes identificadas, conjuntamente y para efectos de este documento se denominarán las “Partes” y cada una de ellas por separado “Parte”, por el presente escrito celebran el presente contrato de promesa de compraventa de inmueble, en adelante simplemente el “Contrato”, que se regirá por las estipulaciones que a continuación se expresan, y en lo no previsto por ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previas las siguientes:

II

CONSIDERACIONES

- (i) PROGRESSIO CONSTRUCTORES SAS en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y ALIANZA FIDUCIARIA SA, celebraron un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO HUNDRED 100 en virtud del cual se administrarán los recursos destinados para el desarrollo del Proyecto, y es dicha entidad financiera como vocera y administradora, quien tiene la titularidad jurídica de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el Proyecto, y por ello quien transferirá la propiedad del(os) inmueble(s) objeto del presente Contrato.
- (ii) El contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMISO HUNDRED 100, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA CENTRAL S.A. PROGRESSIO CONSTRUCTORES SAS ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y en tal virtud se encuentra plenamente facultado para la suscripción del presente contrato de promesa de compraventa.
- (iii) Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** está desarrollando el proyecto HUNDRED 100 sobre los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos 50C-886775, 50C-1211467 y 50N-67380 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicados en los predios ubicados en la Calle 100 No. 47A- 55, Calle 100 No. 47 A- 69 y Carrera 49 No. 99- 38 de Bogota
- (iv) El proyecto HUNDRED 100 estará integrado por _____ la primera constará de en tres etapas, la primera está compuesta por 136 unidades, la segunda etapa por 13 locales comerciales y la tercera etapa por 31 aptos destinados a vivienda.
- (v) El proyecto HUNDRED 100 se construirá en un lote de terreno denominado **EDIFICIO HUNDRED 100** como resultado del englobe de los tres lotes de terrenos descritos en la escritura pública No. 3650 del 4 de noviembre de 2022 de la Notaria 11 de Bogotá, escritura pública No. 2671 del 23 de agosto de 2022 de la Notaria 11 de Bogotá y escritura pública No. 3627 del 21 de noviembre de 2022 de la Notaria 11 de Bogotá registradas en los folios de matrícula inmobiliaria. 50N-67380, 50C-886775 y 50C- 1211467 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

III
CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de venta real y material a favor de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y éste(a) (éstos) se obliga(n) a adquirir de aquella, al mismo título, el derecho de dominio, propiedad y posesión del **EL APARTAMENTO No _____**.

El (los) mencionado(s) inmueble(s) harán parte del proyecto inmobiliario denominado **HUNDRED 100**, ubicado en la _____ de la ciudad de Bogotá D.C.

Parágrafo Primero: El Proyecto HUNDRED 100 se desarrollará por etapas constructivas en atención a las respectivas licencias urbanísticas que otorgue la entidad competente y de conformidad con el artículo 7º de la Ley 675 de 2001.

Parágrafo Segundo: LA PROMITENTE VENDEDORA realizará el trámite de la mutación catastral de las unidades que integran el PROYECTO, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto tenga establecido la Oficina de Catastro.

SEGUNDA.- DETERMINACIÓN DE EL (LOS) INMUEBLE(S): El(los) inmueble (s) objeto del presente contrato se determina(n) de la forma descrita al inicio del presente acto jurídico. El (los) Inmueble(s) que se identificará(n) con el folio de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, una vez sea constituido el Régimen de Propiedad Horizontal correspondiente.

Parágrafo Primero: No obstante, la mención de cabida y linderos, LA PROMITENTE VENDEDORA transferirá el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta como cuerpo cierto.

Parágrafo Segundo: EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que a través de la gestión de comercialización que ha desarrollado LA PROMITENTE VENDEDORA ha(n) podido identificar plenamente la localización, linderos, áreas, especificaciones, calidades y condiciones del (los) inmueble(s) que conforman el Proyecto del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, así como las características generales de ubicación, estrato, los cuales encuentran determinados en las Especificaciones Técnicas.

Parágrafo Tercero: EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declaran entender y aceptar que los linderos particulares incluidos al inicio del presente contrato de promesa de compraventa son provisionales. Por lo anterior, EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) aceptan expresamente que los linderos definitivos serán aquellos que se incorporen en el Reglamento de Propiedad Horizontal de HUNDRED 100 y en la respectiva escritura pública de que dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa. EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) entienden y aceptan que las modificaciones o ajustes a los linderos particulares previstos en el presente contrato de promesa de compraventa no será considerado como un cambio de objeto del contrato ni como un incumplimiento por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA.

Parágrafo Cuarto: Con las Etapas I y II, LA PROMITENTE VENDEDORA entregará la portería

Parágrafo Quinto: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que ha(n) identificado el(los) inmueble(s) plenamente sobre los planos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto. Declaran también que conocen y aceptan las características de acabados de (los) inmueble(s), y que están descritos en las Especificaciones Técnicas que hacen parte integral de este contrato.

Parágrafo Sexto: El (los) inmueble(s) objeto de este contrato se destinará(n) específicamente para vivienda familiar. Esta destinación no podrá ser variada por el (la) (los) adquirente (s) o residente (s) a cualquier título.

Parágrafo Séptimo: A la fecha de suscripción del presente contrato el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta pertenece(n) al estrato **cinco (5)** sin embargo, se deja constancia que dicha clasificación no es responsabilidad de la **PROMITENTE VENDEDORA** ni de **FIDUCIARIA CENTRAL SA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO HUNDRED 100** y tampoco de los Fideicomitentes de este último, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades municipales, de conformidad con la Circular 006 de 2012, expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio. En consecuencia, **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** aceptan que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato, ni la **PROMITENTE VENDEDORA** ni **FIDUCIARIA CENTRAL SA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO HUNDRED 100** y tampoco los Fideicomitentes de este último, responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

TERCERA.- PROPIEDAD HORIZONTAL: HUNDRED 100 será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 de 2001.

Parágrafo Primero: Declara(n) conocer, entender y aceptar **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que deberá(n) cumplir y acatar en su totalidad el Régimen de Propiedad Horizontal del Proyecto, el cual estará conformado por la escritura pública de constitución y las adiciones, aclaraciones e integraciones que se realicen en desarrollo del Proyecto.

Parágrafo Segundo: Conocen, entienden y aceptan las Partes que **LA PROMITENTE VENDEDORA** tiene la facultad de modificar los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, así como el proyecto de división de HUNDRED 100, sin autorización de los adquirentes hasta tanto se enajene y entregue materialmente la última unidad privada del Proyecto; en todo caso, si se presenta algún ajuste, éste en ningún caso podrá reducir el área construida del inmueble aquí prometido en venta o espacios ofrecidos.

CUARTA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) En relación con el subsidio de vivienda, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** tiene(n) las siguientes obligaciones:

1. **Postulación al Subsidio:** Si es el caso, haber presentado o presentar ante una de las entidades señaladas en las normas vigentes para el efecto, en forma completa, oportuna y con información auténtica y veraz, el formulario con los anexos y demás documentos exigidos para la postulación al Subsidio Familiar de Vivienda en cualquiera de sus modalidades, y contar con mínimo el diez por ciento (10%) del valor del (los) inmueble(s), ya sea en cuenta de ahorro programado, en aportes periódicos de ahorro y/o en cesantías, y otorgar y realizar oportunamente los documentos y trámites necesarios para obtener la prórroga de su vigencia, si es el caso, de manera que pueda otorgarse la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato en el plazo acordado.

2. **Solicitud y Desembolso del Crédito:** Si es el caso, haber efectuado o efectuar en forma completa y oportuna la(s) solicitud(es) de preaprobación y aprobación del crédito, ante la Entidad Financiera y/o el tercero que le(s) financie la adquisición, de conformidad con el Reglamento Interno del (de los) mismo(s), el (los) cual(es) declara(n) conocer y aceptar, para obtener la preaprobación, aprobación y/o el desembolso del crédito dentro del(los) plazo(s) previsto(s) en la presente promesa de compraventa.

QUINTA.- TRADICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que el inmueble que se promete vender es de propiedad del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO HUNDRED 100** quien adquirió de la siguiente manera:

1. Mediante escritura pública No. 3650 del 4 de noviembre de 2022 de la Notaria 11 de Bogotá, **FREIMANAUTOS LTDA** transfirió el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil Fideicomiso Parqueo Hundred 100 cuya vocera es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** del predio ubicado en la Calle 100 No. 47 A – 55 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-67380 de la Oficina de registro de Instrumentos públicos de Bogotá.
2. Mediante escritura pública No. 2671 del 23 de agosto de 2022 de la Notaria 11 de Bogotá, **Jorge Enrique Martínez y Cecilia Trujillo de Martínez** transfirieron el dominio a Fiducia Mercantil por adicción al Fideicomiso Parqueo Hundred 100 cuya vocera es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** del predio ubicado en la Calle 100 No. 47 A 69 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-886775 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá.
3. Mediante escritura pública No. 3627 del 21 de noviembre de 2022 de la Notaria 11 de Bogotá, **Angélica María Valderrama Andrade y Carlos Andrés Valderrama Andrade** transfirieron el dominio a Fiducia Mercantil por adicción al Fideicomiso Parqueo Hundred 100 cuya vocera es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** del predio ubicado en la Carrera 49 No. 99- 38 de la ciudad de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 1211467 de la Oficina de registro de Instrumentos públicos de Bogotá.

Parágrafo: La construcción de la **ETAPA 1** del Proyecto, está siendo levantada por PROGRESSIO CONSTRUCTORES SAS, en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con fundamento en la Licencia LC _____ de fecha _____, expedida por la Curaduría Urbana _____ de Bogotá y la declaración de propiedad horizontal PH que para el efecto tramitará y obtendrá LA PROMITENTE VENDEDORA en la curaduría urbana correspondiente.

SEXTA.- LIBERTAD DE GRAVÁMENES: LA PROMITENTE VENDEDORA promete vender el (los) inmueble(s) objeto de ésta promesa, con sus dependencias, servicios de que disfruta, usos, costumbres, y servidumbres legales, a que tiene derecho y le corresponden, sin reserva alguna y se obliga a entregarlo (s) libre (s) de pleitos, limitaciones del dominio, a excepción de las que provienen del régimen de propiedad horizontal, al cual está(n) sometido(s), libre(s) de condiciones resolutorias, embargos, arrendamientos por escritura pública, anticresis, patrimonio familiar inembargable, censo y a paz y salvo con el Tesoro Municipal, por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones, causados y liquidados con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, de tal manera que los que se causen y se liquiden con posterioridad a esta fecha serán de cargo exclusivo de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)**, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 116 de la Ley 9ª. De 1989.

Declara la **PROMITENTE VENDEDORA**, que en cuanto a hipotecas el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato soporta un gravamen hipotecario constituido a favor del BANCO _____ mediante escritura pública número t _____ en la Notaría _____ de Bogotá, debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, como garantía del crédito obtenido para la construcción del Proyecto, situación que EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) declaran entender y aceptar. El gravamen hipotecario antes mencionado será liberado del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, una vez se hayan cumplido todos los requisitos exigidos para tal efecto por la entidad financiera y en todo caso máximo en la misma fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato.

En todo caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley.

SEPTIMA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del (los) inmueble (s) objeto de ésta promesa de compraventa, se encuentra en la parte inicial del presente contrato y en el **anexo No 1.**

Parágrafo Primero: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que el valor del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa previsto en la parte inicial del presente documento se acuerda en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes de la época de la escrituración de la UNIDAD INMOBILIARIA aquí señalada. Por tal razón, manifiesto (manifestamos) conocer, aceptar y entender que el valor aquí establecido podrá ser ajustado dentro del parámetro del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente que se encuentre vigente para la fecha de escrituración conforme lo decretado por el Gobierno Nacional.

Parágrafo Segundo: No obstante la forma de pago pactada, la escritura pública de transferencia que dé cumplimiento al presente contrato se podrá otorgar en forma firme e irresoluble.

Parágrafo Tercero: Las Partes declaran que, de conformidad con el artículo 90 del Estatuto Tributario, el precio de la venta que se declarará en la escritura pública deberá corresponder con el precio pactado en el presente Contrato.

Parágrafo Cuarto: Si fuera del caso, el subsidio de vivienda asignado o por asignar a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)**, como se describe en el encabezado del presente documento, según condiciones de postulación del subsidio familiar que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)**, declara(n) cumplir. Así las cosas desde ya autoriza(n) expresamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a cobrarlo en forma anticipada.

Conoce, entiende y acepta **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** que el subsidio será restituible por parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** a la entidad otorgante del mismo, cuando se transfiera el dominio de la vivienda o se deje de residir en ella, antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la firma de la escritura que dé cumplimiento al presente contrato, sin mediar permiso específico de la entidad otorgante y fundamentado en razones de fuerza mayor catalogados por esta y siempre que el subsidio haya sido otorgado 100% en especie. Lo anterior en los términos previstos por la Ley 2.079 de fecha 14 de enero de 2021.

Parágrafo Quinto: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) declara(n) expresamente que, en el evento en que parte del precio los haya de cubrir mediante la obtención de un crédito o mediante contrato de leasing, impartirá la instrucción a la correspondiente entidad crediticia o financiera a través de la cual tramite el crédito o el leasing, para que el valor sea desembolsado directamente a favor del Fideicomiso HUNDRED 100 administrado por FIDUCIARIA CENTRAL S.A., una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente entidad crediticia.

El trámite del crédito o leasing corresponde adelantarlo directamente a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** y su no otorgamiento no lo exime del pago del precio pactado en el presente Contrato y por ende, faculta a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para que como vocera del Fideicomiso HUNDRED 100 inicie las acciones previstas en el presente Contrato en los términos del mismo y en la ley.

EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante la entidad financiera o crediticia el crédito de vivienda con seis (6) meses de anticipación a la fecha establecida para la entrega del (los) Inmueble(s), reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija y que declara(n) conocer; si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá(n) presentarlos en el plazo que la entidad financiera le fije, igualmente se obliga(n) a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata; adicional a lo anterior, una vez **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** cuente(n) con la carta de aprobación, deberá(n) entregar una copia de la misma a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Si **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados en el inciso anterior, se tendrá(n) por incumplido(s). No obstante, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que, como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito, sea necesario postergar la fecha de la firma de la escritura y entrega del (los) Inmueble(s) para la cual fue citado, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** se obliga(n) a cancelar intereses al Fideicomiso HUNDRED 100 administrado por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha establecida para la firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato y hasta la fecha en que efectivamente se firme el instrumento público.

Si pasados treinta (30) días hábiles contados a partir del registro de la escritura pública a través de la cual se le dé cumplimiento al presente contrato, la entidad crediticia no hubiere desembolsado la parte del precio objeto de financiación, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** pagará(n) a favor del Fideicomiso HUNDRED 100 intereses de mora a la tasa máxima autorizada por cada día de retraso en el pago del saldo del (los) inmueble(s), sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento se prevé en el presente Contrato.

EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) declara(n) conocer todos los requisitos exigidos por las entidades financieras para este tipo de créditos, cuya aprobación es discrecional y en consecuencia, ni **LA PROMITENTE VENDEDORA** ni el Fideicomiso HUNDRED 100 se hacen responsables de garantizar su aprobación.

El crédito que otorgue el respectivo banco, será garantizado por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con la constitución de una hipoteca sobre el inmueble aquí prometido en venta, gravamen que se constituirá con la escritura de venta, o con las garantías que el mencionado banco pacte con **EL (LOS) PROMITENTE(S)**

COMPRADOR(ES). EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a obtener la ratificación del mencionado crédito, por parte del banco otorgante del mismo. El trámite de ratificación del crédito, así como los trámites previos para el desembolso del crédito tales como estudio de títulos, firma de pagarés, etc., deberán iniciarse oportunamente por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con la debida antelación para que el desembolso del crédito se realice a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, a mas tardar dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que se firme la escritura pública de compraventa. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** entregará (n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la copia de la solicitud de expedición de la ratificación del crédito y demás tramites previos, dentro de los 3 días siguientes a la fecha en que haya solicitado la ratificación y/o realizado las gestiones concomitantes al mismo. La carta de ratificación proveniente del banco para el pago del saldo del precio de venta, deberá ser obtenido y entregado a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con una antelación no inferior a seis (6) meses previos a la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa objeto del presente contrato. El incumplimiento de lo dispuesto anteriormente, se tendrá como incumplimiento del presente contrato y da derecho a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a hacer exigibles las sanciones contractuales señaladas en este contrato. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** se obliga a pagar en forma previa a la firma de la escritura de compraventa, los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguros, entre otros, les cobre la entidad FINANCIERA a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para perfeccionar el crédito. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para efectuar la correspondiente consulta y reporte de datos en la central de información de entidades financieras.

En caso de que la respectiva entidad FINANCIERA no aprobare el crédito a que se refiere el mencionado párrafo anterior, o no lo aprobare oportunamente, por motivos inherentes a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, este se obliga a pagar con sus propios recursos el saldo adeudado a **LA PROMITENTE VENDEDORA** dentro del plazo señalado para su pago, esto es, sesenta (60) días antes de la fecha del otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento este contrato.

Si la causa de la no aprobación del crédito por parte de la entidad FINANCIERA a favor de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, fuere por demora por parte de este(a)(os) en entregar aquellos documentos necesarios con la debida anticipación para que se efectuare el desembolso a más tardar en la fecha de vencimiento de pago en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o los documentos no se entregaren completos, o no resultaren adecuados, también se entenderá incumplido el presente contrato, y por lo tanto **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá el derecho de exigir el pago de las sanciones establecidas en este contrato.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a tramitar ante dicha entidad todo lo concerniente para que la entidad FINANCIERA expida la correspondiente minuta de hipoteca y sus anexos a fin de enviarla a la Notaría en donde se otorgará la escritura de compraventa e hipoteca. El incumplimiento de este párrafo da derecho a que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haga exigible las sanciones contractuales establecidas a título de pena.

Parágrafo Sexto: Con el fin de proceder a la entrega del (los) Inmueble(s) y para garantizar el desembolso de los recursos derivados del crédito, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** deberá(n) suscribir un pagaré a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en caso que esta así lo requieran.

Parágrafo Séptimo : **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá hacer efectiva la multa de apremio estipulada en la **cláusula vigésima tercera** siguiente, si la entidad financiera desistiere o negare el crédito o leasing por alguna cualquiera de las siguientes causas:

- Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** presente(n).
- Porque **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** no allegare(n) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.
- Porque **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** esté(n) reportado(s) ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
- Porque **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** adquiera(n) con posterioridad a la fecha del presente Contrato, otras obligaciones que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.
- En el caso de que se negara el subsidio o el crédito por razones imputables a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)**.

En el evento indicado anteriormente, **LA PROMITENTE VENDEDORA** reintegrará la suma recibida por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)**, una vez venda el (los) inmueble(s) aquí descrito(s), y reciba por tal transacción una suma igual a la recibida de manos del **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** que permita proceder con la devolución, previa deducción del valor por concepto multa de apremio y el gravamen a movimientos financieros que se cause, de acuerdo con lo establecido en la **cláusula vigésima tercera** del presente Contrato.

Si la cuota inicial es cancelada con el producto de **CESANTÍAS, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a:

i) Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble y presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la presente promesa, los documentos que demuestren dicha inmovilización. En caso de que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** destine sus cesantías para pagar parte del precio del inmueble que no corresponda a la cuota inicial, autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada, en cuenta directa a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

ii) Pagar el valor correspondiente a las cesantías a más tardar dentro de los quince (15) días calendario siguientes, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato de promesa de compraventa, lo cual deberá(n) hacer mediante cheque o abono en la cuenta que **LA PROMITENTE VENDEDORA**, le(s) indique para tales efectos.-----

Parágrafo Octavo: El diez por ciento (10%), del total del precio del (los) inmueble(s) objeto de éste contrato, se tendrán como **arras** del negocio, respecto de las cuales regirá lo dispuesto en los Artículos 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio, en caso de que alguna de las Partes se retracte de la compraventa aquí prometida. Si quien se retracta es **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, este(a)(os) perderá(n)

las arras; y si quien se retracta, es **LA PROMITENTE VENDEDORA**, las devolverá dobladas. Si las Partes no se retractan, el valor de las arras se abonará al precio total de la compraventa, en el momento de firmarse la correspondiente escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato. La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma del presente contrato, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato.

Parágrafo Noveno: El incumplimiento en el pago del precio acordado, en las fechas aquí establecidas para el efecto, se entenderá como retracto al presente contrato, en consecuencia, podrá **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectivo el pacto de arras conforme a las reglas del párrafo anterior, sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual **LA PROMITENTE VENDEDORA**, queda en libertad absoluta para vender el (los) inmueble(s) como consecuencia de la terminación y resolución del contrato, originada en el incumplimiento del mismo y sin que haya lugar a requerimiento previo alguno, judicial o extrajudicial, pues se renuncia a ello.

Parágrafo Decimo: Cualquier pago solo se tendrá por cumplido con la real y efectiva acreditación por parte de la entidad FINANCIERA de los valores así consignados, en todo caso, una vez efectuada la consignación **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, deberán remitir al correo electrónico: [REDACTED] copia del recibo de consignación. Lo anterior queda sujeto a que la consignación de todos los recursos que realice **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, sean acreditados por la entidad bancaria en la cuenta recaudadora que le haya señalado el **PROMITENTE VENDEDOR** a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

OCTAVA.- INTERESES MORATORIOS: En caso de mora en el pago de las sumas de que trata la cláusula anterior **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, pagará(n) intereses a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** a la tasa máxima legal permitida durante todo el tiempo que exista la mora, pagaderos antes de la firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato, sin que ello implique prórroga alguna a los términos de ésta promesa y sin que se entienda que **LA PROMITENTE VENDEDORA** renuncia a la facultad de resolver este contrato.

NOVENA- AUTORIZACIÓN PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA: LA PROMITENTE VENDEDORA, está autorizada para enajenar las unidades de vivienda que forman parte de **EL PROYECTO**, por haber radicado toda la documentación necesaria para ello ante la Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda de la Secretaría de Vivienda Social de Hábitat de en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el artículo 1º del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012.

DÉCIMA.- PAGARÉ: Para garantizar el pago de todas las obligaciones a su cargo **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** suscribirá(n), previo a la firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato, un pagaré en blanco junto con su respectiva carta de instrucciones, a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el cual cubrirá el capital, los intereses y los gastos de cobranza a que hubiere lugar y estará vigente hasta cuando se produzca la cancelación de todas las obligaciones a cargo de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)**.

Parágrafo: **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** se obliga(n) a suscribir previa o simultáneamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato, todos los documentos que a juicio de la **PROMITENTE VENDEDORA** sean necesarios y legalmente

permitidos, para garantizar debidamente el pago de cualquier saldo a cargo de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** y a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** que exista con ocasión del presente contrato. Así mismo, se obliga(n) a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor de la entidad financiera que financiará el pago del precio pactado en este contrato, tales como avalúos, pagares, estudio de títulos, seguros, etc.

DÉCIMA PRIMERA.- AUTORIZACIÓN: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) autoriza(n) en forma irrevocable a la entidad financiera, para que el producto del préstamo (leasing o cualquier otra forma de financiación) que obtenga para pagar el precio total del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta a través del presente contrato sea abonado a la obligación que tiene contraída **LA PROMITENTE VENDEDORA** a favor de la entidad financiera que financie la construcción del Proyecto y en caso que a la fecha del desembolso no exista obligación alguna, sea entregado directamente al Fideicomiso HUNDRED 100.

DÉCIMA SEGUNDA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: La firma de la escritura pública que dé cumplimiento a este contrato de promesa de compraventa, se otorgará en la Notaría ____ del círculo notarial de Bogotá ubicada en la _____ de la ciudad de Bogotá a más tardar el día ____ hora ____ . siempre y cuando para esta fecha **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** haya(n) terminado de cancelar la cuota inicial y además, haya(n) entregado la correspondiente carta de aprobación definitiva del subsidio de vivienda y/o el crédito a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, tal y como se estipula en el presente contrato. De igual forma, tendrá que haber cumplido los demás requisitos exigidos por la Caja de Compensación Familiar y/o la entidad financiera, tales como: avalúos, pagares, estudio de títulos, seguros, entre otros. Conocen, entienden y aceptan las Partes que la fecha y hora de firma de la escritura pública que contendrá el contrato de compraventa a través del cual se dará cumplimiento al presente contrato, podrá ser modificada sí así lo convienen por escrito.

Parágrafo: No obstante lo anterior, de presentarse cualquier caso imprevisto que le impida a **LA PROMITENTE VENDEDORA** terminar la construcción por hechos, omisiones o retardos de un tercero, y/o demora en la aprobación y/o la instalación de los servicios públicos, obtener oportunamente el correspondiente certificado de paz y salvo de valorización o el paz y salvo de pago de impuestos a la propiedad raíz, lo comunicará por escrito a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** y de común acuerdo fijaran la nueva fecha para otorgar la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato.

DÉCIMA TERCERA.- GASTOS: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa e hipoteca serán cancelados así:

1. Los gastos Notariales de compraventa, los asume **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
2. Los gastos de beneficencia, registro y tesorería de la compraventa serán a cargo exclusivo de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
3. Los gastos que ocasione el timbre del presente contrato de promesa de compraventa si llegare a generarse, serán pagados por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
4. Todos los gastos que se ocasionen por la constitución de la hipoteca del **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, a favor de la ENTIDAD FINANCIERA, constitución afectación a vivienda familiar y patrimonio de familia serán de cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Así mismo **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar, en el momento que el Banco

lo exija los valores que por concepto de Avalúos, Estudio de Títulos, primas de seguro, etc. Le(s) cobre para perfeccionar el crédito.

Parágrafo: La cancelación del gravamen hipotecario constituido por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el cual ya fue mencionado, se efectuará dentro de la misma escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato, y los gastos notariales y los impuestos de registro y de derechos de registro y anotación que se causen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión, serán a cargo exclusivo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

DÉCIMA CUARTA.- ENTREGA DEL (LOS) INMUEBLE(S): **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará la entrega real y material del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta junto con los bienes comunes esenciales para el uso y goce del (los) mismo(s) de acuerdo al inciso primero (1º) del artículo veinticuatro (24) de la Ley 675 de dos mil uno (2001), el día _____ hora la estipulada en la escritura Pública y siempre y cuando para esta fecha la entidad Financiera por usted escogida haya realizado el desembolso y **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** se obliga(n) a recibirlo(s) en la misma fecha, junto con el MANUAL DEL PROPIETARIO. En lo que respecta a la entrega de los bienes comunes de uso y goce general del proyecto, ésta se efectuará de conformidad con lo establecido en el inciso segundo (2) del artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Parágrafo Primero: No obstante el término convenido para la entrega, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, o por demora en la instalación de los servicios públicos de energía, gas, acueducto o alcantarillado, por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, la entrega se efectuará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

Parágrafo Segundo: La entrega real y material se hará constar en un acta suscrita por ambas **PARTES**, en la que se indicarán los detalles que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para hacerlos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el (los) inmueble(s).

Parágrafo Tercero: Si **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no cumple(n) con su obligación de recibir, el (los) inmueble(s), en la fecha establecida para tal fin, el (los) inmueble(s) se entenderá(n) recibido(s) por éste (a)(os) lo cual constará en acta de entrega suscrita por dos (2) testigos, en todo caso, las llaves estará(n) a disposición de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** y las podrán reclamar en la oficina de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Si como consecuencia de la negativa de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** a recibir el (los) inmueble(s), no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse, esto es, dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa.

Parágrafo Cuarto: A partir de la fecha de suscripción del contrato prometido o de la entrega real y material del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, lo que ocurra primero, **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** asume(n) el pago de las cuotas de administración que le corresponden a el (los) inmueble (s), independientemente de si **LA PROMITENTE VENDEDORA** sea el administrador provisional del Proyecto, o lo sea un tercero.

Parágrafo Quinto: LA PROMITENTE VENDEDORA promete entregar el (los) inmueble(s) junto con los derechos de acometida, empate y conexiones por los servicios de alcantarillado, acueducto, teléfono y gas natural liquidados y totalmente pagados hasta la fecha en que se otorgue la escritura pública a través de la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa. Los reajustes que efectúen las respectivas empresas con posterioridad al recibo de las redes y pagos de los derechos serán de cargo de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)**.

Parágrafo Sexto: El valor de la conexión de energía eléctrica, que se generará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **(LAS) (LOS) (EL) (LA) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, de conformidad con las leyes 142 y 143 de 1994, las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas CREG número 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de CODENSA.

Parágrafo Séptimo: LA PROMITENTE VENDEDORA ha dejado previsto un ducto para el evento en que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** quiera (n) contratar el servicio telefónico con cualquier empresa prestadora de este servicio, éste(os) asumirá(n) la totalidad de los costos que ello genere, incluyendo la solicitud de la línea telefónica, la conexión, la instalación de la misma y el aparato telefónico.

DÉCIMA QUINTA.- MANIFESTACIÓN: Serán de cargo de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** a partir de la fecha de la suscripción del contrato prometido o de la entrega real y material del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, lo que ocurra primero, el pago de servicios públicos y las cuotas de administración del (los) inmueble(s), en razón de la copropiedad y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto.

Parágrafo: Las estipulaciones contempladas en esta cláusula serán de responsabilidad única y exclusiva de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)**, incluso en el evento en que incumplan con su obligación de recibir el (los) inmueble(s).

DÉCIMA SEXTA.- GARANTÍAS: Para efectos de las garantías estipuladas en la Ley 1480 de 2011 y sus decretos reglamentarios, se entiende que el término de las mismas es de un (1) año contado a partir de la entrega del (los) inmueble(s) para acabados y líneas vitales del (los) inmueble(s) (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustibles) y diez (10) años por temas estructurales.

Parágrafo Primero: No obstante lo previsto en la presente cláusula, si el (los) inmueble(s) es (son) objeto de modificación, intervención o mejora por parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, se perderá la garantía con respecto a la parte intervenida del mismo.

Parágrafo Segundo: De igual manera se reitera que todos los elementos estructurales (muros y placas) del (los) apartamento(s) NO pueden ser objeto de intervención, modificación o mejora por ningún motivo, de forma que altere su disposición y su sección homogénea, vr.gr., demolición parcial para incluir puerta o ventana o su demolición total.

Parágrafo Tercero: Exoneración de responsabilidad de la garantía. LA PROMITENTE VENDEDORA se exonerará de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando el defecto proviene de: fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero, el uso indebido del bien por parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** o de cualquiera de los usuarios del (los) inmueble(s), o, que **EL (LA) (LOS)**

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) o de cualquiera de los usuarios del (los) inmueble(s) no atienden las instrucciones de instalación, uso, conservación o mantenimiento indicadas en el Manual del Propietario o por el proveedor o por la empresas de servicios públicos o cualquiera otra razón que conforme a la ley sea permitida.

DÉCIMA SÉPTIMA.- FACULTAD: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá introducir las modificaciones que resulten necesarias o convenientes al planteamiento general de **EL PROYECTO** y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones de los bienes privados prometidos en venta.

DÉCIMA OCTAVA.- CESIÓN DEL PRESENTE CONTRATO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero, el cual deberá estar registrado ante la Secretaría de Hábitat de Bogotá, o la entidad que haga sus veces, como enajenador de inmuebles para vivienda, para que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto se remitirá la correspondiente comunicación por escrito a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** y adicionalmente dicha entidad deberá autorizar la cesión. Así mismo **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** podrá(n) ceder su posición contractual en el presente contrato de promesa de compraventa con la previa y expresa autorización por escrito, por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Parágrafo Primero: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) podrá(n) ceder el presente contrato de promesa de compraventa a las personas naturales que se encuentren dentro del cuarto (4º) grado de consanguinidad, (hijos, padres, hermanos, abuelos, nietos, tíos, y sobrinos), segundo (2º) grado de afinidad (suegros, nueras, yernos y cuñados) o primero civil (hijos adoptivos), así como a su cónyuge o compañero(a) permanente; todo lo cual deberá ser debidamente acreditado por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)**. De igual manera, lo podrá(n) ceder a persona jurídica.

Parágrafo Segundo: La cesión de que trata la presente cláusula solo se podrá realizar por parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, desde la firma del presente contrato de promesa de compraventa, y hasta tres (3) meses antes de la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa.

DECIMA NOVENA.- CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA: LA PROMITENTE VENDEDORA estipula y **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** acepta(n), que el destino del inmueble que se promete en venta es para vivienda de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** y su familia; en consecuencia, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** además constituirá(n) en la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este contrato, Patrimonio de Familia Inembargable no solo a favor de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** sino de su cónyuge o compañero(a) permanente y de los hijos actuales y los que llegaren a tener, de conformidad con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9.ª de 1989. El inmueble prometido en venta será embargable únicamente por el banco o entidad financiera que financie el saldo del precio objeto de este contrato, vale decir, que el Patrimonio de Familia no será oponible a éste(a) por ser la entidad que financiará parte del precio de compraventa del inmueble gravado con el Patrimonio de Familia.

VIGÉSIMA .- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, **LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble que vende no está afectado a vivienda familiar; de su parte **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** de conformidad con lo establecido en la Ley 258 de 1996, modificado por la Ley 854 de

2003, se compromete (n) a constituir en la misma escritura de compraventa , afectación a vivienda familiar sobre el inmueble objeto del contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- CONSTANCIAS: De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos, aplicables cuando sea el caso de obtenerse subsidio de vivienda y/o crédito: 1. Que la escritura pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa se otorgará a nombre de todos y cada uno de los miembros del hogar beneficiario, mayores de edad, que aparecen señalados en el acto de postulación y en la comunicación de asignación del Subsidio de Vivienda de Interés Social, que deben ser los mismos titulares del crédito, con cuyos productos se paga parte del precio del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato. 2. Que en la escritura pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato se protocolizará la comunicación de asignación del subsidio familiar para la vivienda atrás referido. 3. - Que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato es (son) una solución de Vivienda de Interés Social obtenida, si es el caso, con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda. 4. Que con la transferencia del inmueble en el caso de otorgamiento de subsidio se inscribirá en el folio de matrícula la prohibición de transferencia de derecho real sobre el inmueble en un plazo de 10 años y el derecho de preferencia a favor de la entidad otorgante del subsidio conforme al artículo 21 de la ley 1537 de 2012, modificado por la Ley 2.079 de fecha 14 de enero de 2020 y, 5. Que en la escritura pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato se incluirán las siguientes declaraciones, en cumplimiento del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012: (i) que El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por la reglamentación expedida por el Gobierno Nacional, y/o cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio y/o cuando se compruebe que los beneficiarios han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente, siempre que el subsidio haya sido otorgado 100% en especie; (ii) Que en ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente; (iii) que una vez vencido el plazo de cinco (5) años anteriormente establecido, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra del inmueble en el evento en que el propietario decida vender su vivienda, por lo cual, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional. Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda; que si se comprueba que el beneficiario recibió el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, incurrirá en el delito de Fraude de Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, lo cual será investigado por las autoridades correspondientes, y se aplicará lo establecido en el artículo 30 de la Ley 3ª de 1.991 .

VIGÉSIMA SEGUNDA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: LAS PARTES contratantes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá (Valle Del Cauca).

VIGÉSIMA TERCERA.- MULTA CON FUNCIÓN DE APREMIO: Ocurrido alguno de los eventos descritos en el **parágrafo Octavo de la cláusula octava anterior**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A)(ES)** le pague(n) a título de apremio, una multa de diez (10) salarios mínimos mensuales vigentes.

VIGÉSIMA CUARTA.- NORMAS SOBRE LAVADO DE ACTIVOS: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A)(ES) declara(n) que los recursos que aportarán para la compra del (los) inmueble(s) objeto de este contrato provienen del ejercicio de su ocupación, actividad o negocio lícito. **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará eximida de toda responsabilidad que se derive de información errónea, falsa o inexacta.

Parágrafo: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá terminar de manera unilateral e inmediata la relación comercial y contractual que lo vincula con cualquiera de las partes en el presente contrato, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna por su parte, en caso que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** o uno cualquiera de ellos si es el caso, llegare a ser: (i) condenado por parte de las autoridades competentes por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con dichas actividades o en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. (ii) incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo.

VIGÉSIMA QUINTA.- CONSULTA Y REPORTE EN CENTRALES DE RIESGO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) o a quien represente sus derechos u ostente(n) en el futuro tal Bogotá, autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A)(ES)** conoce(n) y acepta(n) expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A)(ES)**, manifiesta(n) que conoce (n) y acepta (n) que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones.

VIGÉSIMA SEXTA.- PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES, AUTORIZACIÓN.- Teniendo en cuenta la normatividad aplicable al trato de datos personales y en cumplimiento de la ley 1581 de 2012 y su decreto reglamentario 1377 de 2013, de manera expresa **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para que ésta, directamente o a través de terceros, realice el tratamiento que corresponda a su información personal. Declara(n) **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** que ha(n) sido informado(s) claramente que la información suministrada se podrá recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, confirmar, verificar, referenciar, suprimir y

actualizar, con la finalidad que **LA PROMITENTE VENDEDORA** tenga conocimiento y pueda verificarla y/o obtener de cualquier fuente de información, datos o referencias.

VIGÉSIMA SEPTIMA.- Notificaciones: Todas las notificaciones relacionadas con el presente contrato serán enviadas por escrito, así:

LA PROMITENTE VENDEDORA:

Nombre Contacto:

Dirección:

Teléfono:

Email:

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

Nombre(s):

Dirección:

Teléfono:

VIGESIMA OCTAVA.- PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) acepta(n) desde ahora y por ende autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a adecuar como zona de ventas y apartamento modelo, cualquiera de los inmuebles por vender del **PROYECTO**, y permitir el libre acceso de los trabajadores y visitantes para su adecuación, demostración y exhibición. Igualmente, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** acepta(n) que los promotores de venta autorizados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** puedan utilizar, sin ningún costo, los espacios de los salones disponibles en las zonas comunes para la promoción de ventas y la atención de los posibles compradores, mientras se culmina el proceso de venta de la totalidad de las unidades que integran **EL PROYECTO** en sus diferentes etapas. Así mismo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** y/o las personas naturales o jurídicas, que ésta designe para la promoción y venta del proyecto, están plenamente facultadas para instalar en las zonas comunes del **PROYECTO**, toda clase de avisos publicitarios, vallas, y demás medios publicitarios, hasta la venta total de las unidades que conforman el mismo.

VIGESIMA NOVENA: FALLECIMIENTO. En el evento de fallecimiento del **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)**, los dineros que hayan sido aportados por éste (os) para la adquisición del (los) Inmueble (S) serán restituidos al cónyuge superviviente o a falta de este, a aquellas personas que hubieren sido reconocidos como herederos al inicio de la sucesión antes de que esta se haya finalizado. Los recursos entregados serán dejados a disposición de quien legalmente tenga el derecho de recibirlos en un encargo fiduciario individual en la Fiduciaria, y el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato serán liberados, para que la **PROMITENTE VENDEDORA** pueda comercializarlo(s) con terceros.

TRIGÉSIMA .- LAS PARTES contratantes manifiestan que esta promesa de compraventa expresa en forma única, completa y clara el acuerdo celebrado entre ellas y por lo tanto, sustituye todos los acuerdos previos ya hubiesen sido orales o escritos.

Para constancia de lo anterior, LAS PARTES firman el presente contrato de promesa de compraventa a los días ____ del mes _____ de 2024 en la ciudad de Bogotá D.C. en dos ejemplares de idéntico valor y tenor literal.

LA PROMITENTE VENDEDORA,

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



CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.

No. de Radicación:

5

PAGINA:

2

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

11001-5-22-1451

7. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Memoria de Cálculo (2) / Estudios de Suelos (1) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Certificación Ing. Rev. Independiente (1) / Proyecto Arquitectónico (16) / Planos Estructurales (37) / Memoria de cálculo elem no estruct. (2) / Planos elementos no estructurales (2)

8. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS, GRAVÁMENES, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Declarada
Delineación Urbana	16-feb.-2023	23320001564	3846000000	99996000	6249.65

9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS

--- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

- 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.
- Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- 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.
- 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.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicadas las inmuebles.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
 - 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)
 - Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
 - Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
 - Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
 - El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
 - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
 - El titular de la licencia será el 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 (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
 - 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 y/o la norma que lo modifique o complemente)
 - La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
 - Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
 - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, 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