



**FERNANDO VESGA,  
& CIA. SAS**  
INGENIEROS CONSTRUCTORES.

**FERNANDO VESGA Y COMPAÑIA S.A.S**

**Ingenieros**  
**NIT. 860.500.507-8**

No Radicado: 1-2022-1703  
Fecha: 20/01/2022 09:10:02  
Destino: SUBSEC.IVC.VIVIENDA  
Anexos: 4  
Copia: N/A  
www.habitbogota.gov.co

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

SECRETARIA DEL  
HABITAT | **BOGOTÁ**



Bogotá, 20 de enero de 2022

Señores:

**SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**  
Atn. Dr. JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA  
Subdirector(a) de Prevención y Seguimiento  
Ciudad.

**Asunto: RESPUESTA PETICIÓN FOREST1-2021-53599**

Respetado doctor:

La presente comunicación tiene carácter de dar respuesta al requerimiento recibido el día 15 de enero de 2022 con Número de radicado 2-2022-1382 PROYECTO ALAMEDA 44.

Se adjuntan respuesta al requerimiento con 1 anexo.

Cordialmente,

Firma:

**Justo Fernando Vesga González**  
REPRESENTANTE LEGAL  
FERNANDO VESGA Y CIA SAS



**FERNANDO VESGA, FERNANDO VESGA Y COMPAÑIA S.A.S**

**& CIA. SAS**

**INGENIEROS CONSTRUCTORES**

**Ingenieros**

**NIT. 860.500.507-8**

Bogotá D. C., Enero 17 de 2022

Señor:

**JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA**

**Subdirector de Prevención y Seguimiento**

**Secretaria Distrital del Hábitat**

Dirección: Carrera 13 No. 52-25 Bogotá D.C.

**ASUNTO: RESPUESTA A PETICIÓN FOREST1-2021-53599**

Cordial saludo,

Por medio de la presente estamos dando respuesta a su comunicación de la referencia respecto a la queja interpuesta por la señora JULIANA HERRERA MACIAS propietaria del Apartamento 305 del proyecto ALAMEDA 44. En el proceso de compra del inmueble, el día 13 de Julio de 2019 se firmó Promesa de Compraventa por las dos partes, en la misma se establece que la forma de pago es con CREDITO, por tanto, en el documento se estipula el pago de intereses de subrogación por parte del COMPRADOR. Citamos el documento en la CLAUSULA SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO, así:

**.....PARAGRAFO 2:** Desde la fecha de la entrega de el (los) inmueble(s) y hasta la fecha de abono efectivo de cualquier saldo del precio pactado en la presente promesa **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** pagará(n) intereses de subrogación liquidados a la máxima tasa autorizada por ley, de igual manera, en caso de mora en el pago del capital o de los intereses, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima autorizada.-----

**PARAGRAFO 3:** En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto de la entidad de crédito elegida por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**; de igual manera cuando la entidad de crédito incumpliere por culpa de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** este (os) ultimo (s) pagará(n) un interés a la tasa moratoria máxima vigente conforme a la ley, a elección de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, aunque esto no pueda interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **EL PROMITENTE VENDEDOR** exigir el pago del saldo total adeudado con los correspondientes intereses que se hayan generado. De igual manera, los **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** suscribirán las garantías reales y/o personales que **EL PROMITENTE VENDEDOR** estime convenientes, a fin de respaldar el pago de las obligaciones derivadas del presente documento incluyendo: a) Las relativas al pago total del precio de venta, b) El valor que por concepto de gravámenes de los movimientos financieros que se llegasen a aplicar por parte de las entidades que efectúan los desembolsos de recursos que utilice el deudor para la adquisición del inmueble c) Intereses de subrogación. D) Costos y gastos generados por la mora y/o no pago de los derechos de Beneficencia y registro de la Escritura Pública de compraventa.".....

**Calle 73 No. 14-06 Ofc 104. Bogotá Teléfonos 255 65 01 – 211 35 66**

**E-mail asistenteadministrativa@fvesga.com ó secretaria@fvesga.com**



**FERNANDO VESGA, FERNANDO VESGA Y COMPAÑIA S.A.S**

**& CIA.SAS**

**INGENIEROS CONSTRUCTORES.**

**Ingenieros**

**NIT. 860.500.507-8**

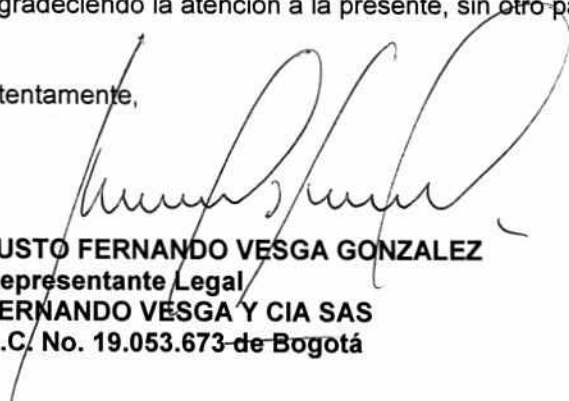
La escritura del inmueble se firmó el día 20 de abril del 2021 en la notaria 29 de Bogotá, iniciando así a partir de esa fecha el trámite de firmas y posterior legalización ante la oficina de Notaria y Registro. La entrega del inmueble se realizó el día 20 de mayo de 2021 y el desembolso de crédito fue el 20 de septiembre de 2021, esto son 120 días desde la entrega del apartamento al desembolso del crédito, sobre los cuales podríamos haberle cobrado los intereses contractuales pactados en la promesa de compraventa, sin embargo en consideración con la señora Juliana Herrera le hemos hecho un descuento de 50 días, según como lo comunicamos a la señora en correo cuya copia anexamos, igualmente en el mismo correo se encuentra la liquidación de los intereses.

Consideramos pues que hemos hecho un descuento considerable y sin embargo la señora no ha hecho el pago e insiste en no pagar el compromiso adquirido de intereses de subrogación y del impuesto predial correspondiente a partir de la fecha de entrega del apartamento hasta 31 de Diciembre/2021.

En cuanto a lo sucedido el 22 de noviembre de 2021 por la rotura de un tubo, consideramos que no viene al caso entrar en detalle al respecto pues no tiene nada de relación con el pago de los intereses, pero, vale la pena aclarar que las reparaciones fueron atendidas de inmediato y subsanados todos los inconvenientes, situación que es normal en las posventas de vivienda nueva.

Agradeciendo la atención a la presente, sin otro particular.

Atentamente,

  
**JUSTO FERNANDO VESGA GONZALEZ**  
**Representante Legal**  
**FERNANDO VESGA Y CIA SAS**  
**C.C. No. 19.053.673 de Bogotá**

**Información e instructivo pago Fact 246 apto 305 Fernando Vesga Y CIA SAS**

5 mensajes

SECRETARIA FERNANDO VESGA Y CIA <secretaria@fvesga.com>  
Para: julihema@gmail.com

23 de noviembre de 2021, 9:35

Cordial saludo Sra, Juliana Herrera Macias

A continuación nos permitimos realizar los siguientes comentarios con respecto a los cobros generados de acuerdo a los conceptos relacionados en la Factura emitida por parte de la constructora.

**Reembolso Intereses de Subrogación:**

La tasa de interés de subrogación aplicada es del 18%ea, que es la tasa que paga el constructor por el crédito correspondiente con Bancolombia y que se va subrogando a medida que se van entregando los apartamentos, por lo tanto si su crédito es de \$54,484,981 sobre este valor liquidamos los intereses contado los días a partir de la entrega de los inmuebles.

El número días corridos desde la entrega del apartamento y garaje fueron:

Fecha de entrega apartamento 20 de mayo 2021; fecha de desembolso 20 septiembre 2021 = **120 días**

Teniendo en cuenta que dentro de estos 120 días, 50 de estos consideramos exceso de demora en trámites, que aunque no es nuestra responsabilidad, concederemos a usted un descuento especial de esos 50 días, luego la liquidación se efectúa y factura sobre **70 días**.

Detalles subrogación Intereses

Tasa efectiva anual del 18%.

18% ea =  $0.18/360 = 0.00050$

Días VLR Desmb 20 septiembre 2021

70 \* \$ 54,484,981 \* 0.00050 = **1.801.031** (este es el valor factura por concepto de subrogación)

**\*Cronograma tramite escrituración:**

23 de abril 2021 llega escritura firmada por el Cliente a la Constructora, se inicia tramite ante contabilidad, revisoría fiscal y Alianza de paz y salvos para firma de Representante Legal de la constructora.  
12 mayo 2021 Se radica escritura en Bancolombia para tramite de firma de Representante Legal del Banco  
31 mayo 2021 Devuelven escritura de Bancolombia firmada por el representante Legal  
03 junio 2021 Se radica escritura en Banco de Bogotá para firma de representante legal  
18 junio 2021 Banco de Bogotá informa sobre corrección que se debe hacer en la minuta para la firma del representante legal  
18 Junio 2021 Se Radica ante notaría para corrección  
21 Junio 2021 Se radica nuevamente escritura con la corrección para la firma de Banco de Bogotá.  
23 Junio 2021 Se recoge escritura con la firma de Banco de Bogotá  
23 Junio 2021 Se radica Escritura ante notario para tramite de firma de notario y luego radicación ante registro y notariado  
30 Julio 2021 Notaria radica escritura ante registro y notariado  
13 Agosto 2021 Se radica escritura copia 1 original en Banco de Bogotá para tramite de desembolso  
20 septiembre 2021, El Banco notifica desembolso

**Reembolso Impuesto predial 2021**

Nos permitimos aclarar que el cobro del impuesto predial lo deben pagar todos los copropietarios a partir de la fecha de entrega del inmueble, compromiso contractual pactado en la promesa de compraventa y en la escritura en la Cláusula Octava IMPUESTOS Y

CONTRIBUCIONES:

En cuanto a la liquidación del mismo la relacionamos a continuación:

VALOR TOTAL PREDIAL MAYOR EXTENSIÓN PREDIOS ALAMEDA 44, AÑO 2021 **\$13.924.000**

Porcentaje de copropiedad de su apartamento y garaje 0.9921%

Fecha de Entrega: 20 mayo 2021

Meses de 2021 a su cargo: 7 ( de junio a Diciembre )

**Liquidación:**

Valor correspondiente a su inmueble de acuerdo al porcentaje de copropiedad por los 12 meses= \$138.134

Valor a su cargo de mayo a diciembre = **\$80.578 (este es el valor facturado).**

Esperamos que le haya quedado claro la anterior liquidación.

Los pagos realizados por concepto de impuesto predial fueron los siguientes valores resaltados en cada uno de los recibos de los tres lotes que conforman el predio denominado Alameda 44:

Lote Calle 44 No. 16 74 **\$8.731.000**

Lote Calle 44 No. 17 16 **\$2.741.000**

Lote Calle 44 No. 17 24 **\$2.452.000**

Total pagado impuesto predial: **\$13.294.000**

Formulario de Declaración de Autoliquidación Electrónica con Asistencia Impuesto Predial Unificado. Año Gravable 2021. No. Referencia Recauda 21016601011. Fecha de Emisión 08 FEB 2021. El formulario muestra un resumen de los datos del contribuyente y el cálculo del impuesto predial, con un total a pagar de \$8.731.000.

Formulario de Declaración de Autoliquidación Electrónica con Asistencia Impuesto Predial Unificado. Año Gravable 2021. No. Referencia Recauda 21016618097. Fecha de Emisión 08 FEB 2021. El formulario muestra un resumen de los datos del contribuyente y el cálculo del impuesto predial, con un total a pagar de \$2.741.000.