

**B&B** CONSTRUCTORA

**PREFACTIBILIDAD PROYECTO BALCONES DE SANTA RITA**

VIVIENDA V.I.S. CHIA-CUND

FECHA: miércoles, 15 de junio de 2022  
 PROYECTO: VIVIENDA VIS P.H. CHIA CUND  
 PRESENTA: CONSTRUCTORA E INVERSIONES BOHÓRQUEZ Y BOHÓRQUEZ SAS

Area del lote	1.905,00
Area total construida del proyecto	5.921,00
Total	\$ 7.506.626.896,80

VALOR PAGO COMPESACION	CANTIDAD	UN	VALOR UNIT	TOTAL	%	TOTAL
<b>Costos Directos de construcción</b>					55,58%	<b>\$ 4.172.528.700,00</b>
<b>Etapa 2</b>						
<b>Costo Directo Etapa 2</b>				<b>\$ 1.105.674.300,00</b>		
Construcción edificación en el uso de vivienda V.I.S.	1.569,00	M2	\$ 580.000,00	\$ 910.020.000,00		
Construcción edificación en el uso de Zonacomunes	9,00	%	\$ 81.901.800,00	\$ 81.901.800,00		
Construcción edificación en el uso de Equipamiento	5,00	%	\$ 45.501.000,00	\$ 45.501.000,00		
Obras exteriores y urbanismo	4,00	%	\$ 36.400.800,00	\$ 36.400.800,00		
Imprevistos	2,00%	%	\$ 18.200.400,00	\$ 18.200.400,00		
Ajuste de costos	1,50%	%	\$ 13.650.300,00	\$ 13.650.300,00		
<b>Etapa 3</b>						
<b>Costo Directo Etapa 3</b>				<b>\$ 1.663.796.700,00</b>		
Construcción edificación en el uso de vivienda V.I.S.	2.361,00	M2	\$ 580.000,00	\$ 1.369.380.000,00		
Construcción edificación en el uso de Zonacomunes	9,00	%	\$ 81.901.800,00	\$ 123.244.200,00		
Construcción edificación en el uso de Equipamiento	5,00	%	\$ 45.501.000,00	\$ 68.469.000,00		
Obras exteriores y urbanismo	4,00	%	\$ 36.400.800,00	\$ 54.775.200,00		
Imprevistos	2,00%	%	\$ 27.387.600,00	\$ 27.387.600,00		
Ajuste de costos	1,50%	%	\$ 20.540.700,00	\$ 20.540.700,00		
<b>Etapa 4</b>						
<b>Costo Directo Etapa 4</b>				<b>\$ 1.403.057.700,00</b>		
Construcción edificación en el uso de vivienda V.I.S.	1.991,00	M2	\$ 580.000,00	\$ 1.154.760.000,00		
Construcción edificación en el uso de Zonacomunes	9,00	%	\$ 1.200.000,00	\$ 103.930.200,00		
Construcción edificación en el uso de Equipamiento	5,00	%	\$ 950.000,00	\$ 57.739.000,00		
Obras exteriores y urbanismo	4,00	%	\$ 230.000,00	\$ 46.191.200,00		
Imprevistos	2,00%	%	\$ 23.095.600,00	\$ 23.095.600,00		
Ajuste de costos	1,50%	%	\$ 17.321.700,00	\$ 17.321.700,00		

<b>Costos indirectos</b>					7,31%	<b>\$ 548.786.096,48</b>
<b>Estudios y Diseños</b>						<b>\$ 87.997.828,45</b>
Levantamiento topografico	1.905,00	M2	\$ 2.000,00	\$ 3.810.000,00		
Estudio de suelos y ambiental	1.905,00	M2	\$ 4.000,00	\$ 7.620.000,00		
Diseño arquitectonico	5.921,00	M2	\$ 5.000,00	\$ 29.605.000,00		
Diseño estructural	5.921,00	M2	\$ 3.000,00	\$ 17.763.000,00		
Diseño eléctrico	5.921,00	M2	\$ 1.500,00	\$ 8.881.500,00		
Diseño hidrosanitario y gas	5.921,00	M2	\$ 1.500,00	\$ 8.881.500,00		
Presupuesto y programación	0,05%	%	\$ 15.768.456.908,08	\$ 7.884.228,45		
Seguridad y control	5.921,00	M2	\$ 600,00	\$ 3.552.600,00		
<b>Permisos y licencias</b>						<b>\$ 12.256.550,00</b>
Derechos de Curaduría urbana	5.921,00	M2	\$ 550,00	\$ 3.256.550,00		
Estudios, planos fotocopias, y similares	1,00	GL	\$ 3.000.000,00	\$ 3.000.000,00		
PMT	1,00	GL	\$ 6.000.000,00	\$ 6.000.000,00		
<b>Impuestos</b>						<b>\$ 305.219.449,62</b>
Impuesto de alineación urbana	2,60%	%	\$ 7.506.626.896,80	\$ 195.172.299,32		
Impuesto predial	0,50%	%	\$ 7.506.626.896,80	\$ 37.533.134,48		
ICA	0,00966	%	\$ 7.506.626.896,80	\$ 72.514.015,82		
<b>Conexiones a servicios públicos</b>						<b>\$ 75.800.000,00</b>
Derecho conexión de energía	60,00	UN	\$ 280.000,00	\$ 16.800.000,00		
Derecho conexión de acueducto	60,00	UN	\$ 230.000,00	\$ 13.800.000,00		
Derecho conexión de gas	60,00	UN	\$ 730.000,00	\$ 43.800.000,00		
Zonas comunes	4,00	UN	\$ 350.000,00	\$ 1.400.000,00		
<b>Seguros</b>						<b>\$ 3.112.268,40</b>
Seguro	0,30%	%	\$ 1.037.422.800,00	\$ 3.112.268,40		
<b>Postventa</b>						<b>\$ 18.000.000,00</b>
Postventa	60	UN	\$ 300.000,00	\$ 18.000.000,00		
<b>Mantenimiento lote</b>						<b>\$ 46.400.000,00</b>
Celaduría (Tiempo ventas + Tiempo obra)	24,00	MES	\$ 1.500.000,00	\$ 36.000.000,00		
Servicios públicos (Tiempo ventas + Tiempo obra)	24,00	MES	\$ 200.000,00	\$ 4.800.000,00		
Sala de ventas y apto modelo	70,00	M2	\$ 80.000,00	\$ 5.600.000,00		

<b>Honorarios</b>					6,60%	<b>\$ 495.417.247,84</b>
Construcción	5,00%	%	\$ 4.172.528.700,00	\$ 208.626.435,00		
Control de costos y programación	0,20%	%	\$ 4.172.528.700,00	\$ 8.345.057,40		
Interventoría	1,50%	%	\$ 4.172.528.700,00	\$ 62.587.930,50		
Gerencia	2,00%	%	\$ 7.506.626.896,80	\$ 150.132.537,94		
Supervisión estructural de obra	0,40%	%	\$ 4.172.528.700,00	\$ 16.690.114,80		
Supervisión estructural de diseños	0,10%	%	\$ 4.172.528.700,00	\$ 4.172.528,70		
Fiduciaria	0,500%	%	\$ 4.172.528.700,00	\$ 20.862.643,50		
Comisiones De venta	60,00	%	\$ 400.000,00	\$ 24.000.000,00		
<b>Gastos administrativos</b>					4,05%	<b>\$ 304.018.389,32</b>
Legales	1,00%	%	\$ 7.506.626.896,80	\$ 75.066.268,97		
Publicidad	1,50%	%	\$ 7.506.626.896,80	\$ 112.599.403,45		
Notariales y registro	0,85%	%	\$ 7.506.626.896,80	\$ 63.806.328,62		
Imprevistos y varios	0,70%	%	\$ 7.506.626.896,80	\$ 52.546.388,28		
<b>Financieros</b>					2,64%	<b>\$ 198.174.950,08</b>
Intereses	2,00%	%	\$ 7.506.626.896,80	\$ 150.132.537,94		
Interventoría de inversión	0,04%	%	\$ 7.506.626.896,80	\$ 3.002.650,76		
4x1000	0,4000%	%	\$ 7.506.626.896,80	\$ 30.026.507,59		
Gastos bancarios	0,2000%	%	\$ 7.506.626.896,80	\$ 15.013.253,79		
<b>LOTE</b>					15,14%	<b>\$ 1.136.800.000,00</b>
LOTE	596.745,41	M2	\$ 1.905,00	\$ 1.136.800.000,00		

<b>TOTAL COSTOS</b>					91,33%	<b>\$ 6.855.725.383,74</b>
<b>TOTAL VENTAS</b>						<b>\$ 7.506.626.896,80</b>
Vivienda apartamentos V.I.S.	60,00	UND	\$ 125.110.448,28	\$ 7.506.626.896,80		
<b>UTILIDAD</b>					8,67%	<b>\$ 650.901.513,09</b>
<b>IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS</b>						<b>\$ 201.779.469,06</b>
<b>TOTAL UTILIDAD DEL PROYECTO DESPUES DE IMPUESTOS</b>					5,98%	<b>\$ 449.122.044,03</b>

ESTE DOCUMENTO NO ES EXACTO, SOLO CUMPLE CON LAS FORMALIDADES DE PROYECCION.

YOLANDA BOHORQUEZ  
 C.C.52.204.309  
 REPRESENTANTE LEGAL

SEBASTIAN CASAS  
 C.C.1.070.972.915  
 PROYECTIVISTAS

28

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACIÓN PERSONAL  
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NUMERO **1.070.972.915**

**CASAS SANCHEZ**

APELLIDOS

**SEBASTIAN**

NOMBRES



FECHA DE NACIMIENTO **20-MAR-1995**

**BOGOTA D.C**  
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.80**

ESTATURA

**A+**

G.S. RH

**M**

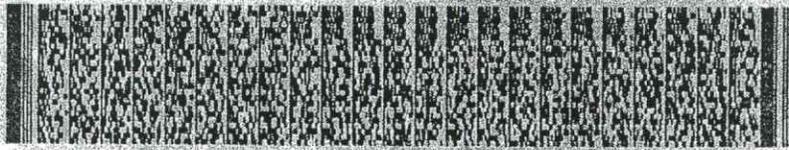
SEXO

**04-ABR-2013 FACATATIVA**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL  
JUAN CARLOS GALINDO VACHA

INDICE DERECHO



A-1507600-00887421-M-1070972915-20170304

0054108536A 1

1784331577

República de Colombia  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL JUNTA CENTRAL DE CONTADORES



256429-T

SEBASTIAN CASAS SANCHEZ  
C.C. 1070972915  
RES. INSCRIPCION 200  
UNIVERSIDAD DE LA SALLE

DEL 12/04/2019

OSCAR EDUARDO FUENTES PEÑA  
DIRECTOR GENERAL

285298

266065

Identificación Plástica S.A. 180942/0119

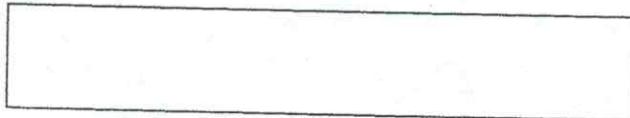
República de Colombia  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL JUNTA CENTRAL DE CONTADORES



Esta tarjeta es el único documento que lo acredita como Contador Público de acuerdo con lo establecido en la Ley 43 de 1990. Es personal e intransferible.

Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta comunicarse al PBX: (57)(1) 644 4450 o devolverla a la UAE - Junta Central de Contadores a la Carrera 16 No. 97- 46 Of.301 en Bogotá D.C.



FIRMA



27



**PRECIOS ETAPA 2 BALCONES DE SANTA RITA - VIS**

PISO	No.	CANT.	AREA	V. MT2	VALOR APTO	30% C.I.	70% RESTANTE
1	101	1	62,17	\$ 2.021.840	\$ 125.697.793	\$ 37.709.338	\$ 87.988.455
1	102	1	49,74	\$ 2.021.840	\$ 100.566.322	\$ 30.169.896	\$ 70.396.425
1	103	1	62,93	\$ 2.021.840	\$ 127.234.391	\$ 38.170.317	\$ 89.064.074
2	201	1	68,85	\$ 2.021.840	\$ 139.203.684	\$ 41.761.105	\$ 97.442.579
2	202	1	49,72	\$ 2.021.840	\$ 100.525.885	\$ 30.157.765	\$ 70.368.119
2	203	1	62,93	\$ 2.021.840	\$ 127.234.391	\$ 38.170.317	\$ 89.064.074
3	301	1	68,85	\$ 2.021.840	\$ 139.203.684	\$ 41.761.105	\$ 97.442.579
3	302	1	49,72	\$ 2.021.840	\$ 100.525.885	\$ 30.157.765	\$ 70.368.119
3	303	1	62,93	\$ 2.021.840	\$ 127.234.391	\$ 38.170.317	\$ 89.064.074
4	401	1	68,85	\$ 2.021.840	\$ 139.203.684	\$ 41.761.105	\$ 97.442.579
4	402	1	49,72	\$ 2.021.840	\$ 100.525.885	\$ 30.157.765	\$ 70.368.119
4	403	1	62,93	\$ 2.021.840	\$ 127.234.391	\$ 38.170.317	\$ 89.064.074
5	501	1	68,85	\$ 2.021.840	\$ 139.203.684	\$ 41.761.105	\$ 97.442.579
5	502	1	49,72	\$ 2.021.840	\$ 100.525.885	\$ 30.157.765	\$ 70.368.119
5	503	1	62,93	\$ 2.021.840	\$ 127.234.391	\$ 38.170.317	\$ 89.064.074
6	601	1	68,85	\$ 2.021.840	\$ 139.203.684	\$ 41.761.105	\$ 97.442.579
6	602	1	49,72	\$ 2.021.840	\$ 100.525.885	\$ 30.157.765	\$ 70.368.119
6	603	1	62,93	\$ 2.021.840	\$ 127.234.391	\$ 38.170.317	\$ 89.064.074
		<b>18</b>	<b>1082,34</b>		<b>\$ 2.188.318.306</b>	<b>\$ 656.495.492</b>	<b>\$ 1.531.822.814</b>

ENTREGA PROYECTADA A JUNIO DE 2023



**PRECIOS ETAPA 3 BALCONES DE SANTA RITA - VIS**

PISO	No.	CANT.	AREA	V. METRO 2	VALOR APTO	30% C.I.	70% RESTANTE
1	101	1	67,49	\$ 2.021.840	\$ 136.453.982	\$ 40.936.194	\$ 95.517.787
1	102	1	62,92	\$ 2.021.840	\$ 127.214.173	\$ 38.164.252	\$ 89.049.921
1	103	1	49,72	\$ 2.021.840	\$ 100.525.885	\$ 30.157.765	\$ 70.368.119
1	104	1	62,17	\$ 2.021.840	\$ 125.697.793	\$ 37.709.338	\$ 87.988.455
2	201	1	67,52	\$ 2.021.840	\$ 136.514.637	\$ 40.954.391	\$ 95.560.246
2	202	1	62,92	\$ 2.021.840	\$ 127.214.173	\$ 38.164.252	\$ 89.049.921
2	203	1	49,73	\$ 2.021.840	\$ 100.546.103	\$ 30.163.831	\$ 70.382.272
2	204	1	68,85	\$ 2.021.840	\$ 139.203.684	\$ 41.761.105	\$ 97.442.579
3	301*	1	67,52	\$ 2.021.840	\$ 136.514.637	\$ 40.954.391	\$ 95.560.246
3	302	1	62,92	\$ 2.021.840	\$ 127.214.173	\$ 38.164.252	\$ 89.049.921
3	303	1	49,73	\$ 2.021.840	\$ 100.546.103	\$ 30.163.831	\$ 70.382.272
3	304*	1	68,85	\$ 2.021.840	\$ 139.203.684	\$ 41.761.105	\$ 97.442.579
4	401	1	67,52	\$ 2.021.840	\$ 136.514.637	\$ 40.954.391	\$ 95.560.246
4	402	1	62,92	\$ 2.021.840	\$ 127.214.173	\$ 38.164.252	\$ 89.049.921
4	403	1	49,73	\$ 2.021.840	\$ 100.546.103	\$ 30.163.831	\$ 70.382.272
4	404*	1	68,85	\$ 2.021.840	\$ 139.203.684	\$ 41.761.105	\$ 97.442.579
5	501	1	67,52	\$ 2.021.840	\$ 136.514.637	\$ 40.954.391	\$ 95.560.246
5	502	1	62,92	\$ 2.021.840	\$ 127.214.173	\$ 38.164.252	\$ 89.049.921
5	503	1	49,73	\$ 2.021.840	\$ 100.546.103	\$ 30.163.831	\$ 70.382.272
5	504	1	68,85	\$ 2.021.840	\$ 139.203.684	\$ 41.761.105	\$ 97.442.579
6	601*	1	67,52	\$ 2.021.840	\$ 136.514.637	\$ 40.954.391	\$ 95.560.246
6	602	1	62,92	\$ 2.021.840	\$ 127.214.173	\$ 38.164.252	\$ 89.049.921
6	603	1	49,73	\$ 2.021.840	\$ 100.546.103	\$ 30.163.831	\$ 70.382.272
6	604	1	68,85	\$ 2.021.840	\$ 139.203.684	\$ 41.761.105	\$ 97.442.579
		<b>24</b>	<b>1487,4</b>		<b>\$ 3.007.284.816</b>	<b>\$ 902.185.445</b>	<b>\$ 2.105.099.371</b>

ENTREGA PROYECTADA A JUNIO DE 2023

29



**PRECIOS ETAPA 4 BALCONES DE SANTA RITA - VIS**

PISO	No.	CANT.	AREA	V. METRO 2	VALOR APTO	30% C.I.	70% RESTANTE
1	101	1	64,2	\$ 2.021.840	\$ 129.802.128	\$ 38.940.638	\$ 90.861.490
1	102	1	49,7	\$ 2.021.840	\$ 100.485.448	\$ 30.145.634	\$ 70.339.814
1	103	1	68,33	\$ 2.021.840	\$ 138.152.327	\$ 41.445.698	\$ 96.706.629
2	201	1	64,18	\$ 2.021.840	\$ 129.761.691	\$ 38.928.507	\$ 90.833.184
2	202*	1	49,71	\$ 2.021.840	\$ 100.505.666	\$ 30.151.700	\$ 70.353.966
2	203*	1	78,27	\$ 2.021.840	\$ 158.249.417	\$ 47.474.825	\$ 110.774.592
3	301	1	64,18	\$ 2.021.840	\$ 129.761.691	\$ 38.928.507	\$ 90.833.184
3	302*	1	49,71	\$ 2.021.840	\$ 100.505.666	\$ 30.151.700	\$ 70.353.966
3	303	1	78,27	\$ 2.021.840	\$ 158.249.417	\$ 47.474.825	\$ 110.774.592
4	401	1	64,18	\$ 2.021.840	\$ 129.761.691	\$ 38.928.507	\$ 90.833.184
4	402	1	49,71	\$ 2.021.840	\$ 100.505.666	\$ 30.151.700	\$ 70.353.966
4	403	1	78,27	\$ 2.021.840	\$ 158.249.417	\$ 47.474.825	\$ 110.774.592
5	501	1	64,18	\$ 2.021.840	\$ 129.761.691	\$ 38.928.507	\$ 90.833.184
5	502*	1	49,71	\$ 2.021.840	\$ 100.505.666	\$ 30.151.700	\$ 70.353.966
5	503*	1	78,27	\$ 2.021.840	\$ 158.249.417	\$ 47.474.825	\$ 110.774.592
6	601	1	64,18	\$ 2.021.840	\$ 129.761.691	\$ 38.928.507	\$ 90.833.184
6	602	1	49,71	\$ 2.021.840	\$ 100.505.666	\$ 30.151.700	\$ 70.353.966
6	603	1	78,27	\$ 2.021.840	\$ 158.249.417	\$ 47.474.825	\$ 110.774.592
		<b>18</b>	<b>1143,03</b>		<b>\$ 2.311.023.775</b>	<b>\$ 693.307.133</b>	<b>\$ 1.617.716.643</b>

ENTREGA PROYECTADA A JUNIO DE 2023



CONSTRUCTORA

BALCONES DE SANTA RITA - CHIA

**SEPARACION INMUEBLE**

ETAPA No. \_\_\_\_\_

APARTAMENTO No. \_\_\_\_\_ PISO; \_\_\_\_\_ AREA; \_\_\_\_\_

VALOR INMUEBLE :

CUOTA INICIAL :

FECHA SEPARACION : \_\_\_\_\_

No. CUOTAS : \_\_\_\_\_ VALOR CUOTA : \_\_\_\_\_

SALDO A LA ENTREGA ; \_\_\_\_\_

RECURSOS PROPIOS : \_\_\_\_\_ CREDITO \_\_\_\_\_

**DATOS DEL COMPRADOR :**

NOMBRE COMPLETO : \_\_\_\_\_

DOCUMENTO IDENTIDAD \_\_\_\_\_

ESTADO CIVIL: \_\_\_\_\_

DIRECCION : \_\_\_\_\_ CIUDAD: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_

TELEFONOS CONTACTO : \_\_\_\_\_

FECHA FIRMA PROMESA DE COMPRA VENTA : \_\_\_\_\_

CHIA,

CONSTRUCTORA B&B SAS  
Nit. 900573028-9

comprador:  
Nombre: \_\_\_\_\_  
Firma; \_\_\_\_\_  
c.c. \_\_\_\_\_

31

La presente promesa de compraventa comprende dos secciones, a saber

**SECCION 1: TERMINOS GENERALES DEL CONTRATO**

**SECCION 2: DESARROLLO DEL CONTRATO**

**SECCION 1 TERMINOS GENERALES DEL CONTRATO**

**PARTES INTERVINIENTES**

**LOS PROMETIENTES VENEDORES:** YOLANDA BOHÓRQUEZ, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., e identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.204.309 de Bogotá, quien obra en nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCTORA E INVERSIONES BOHORQUEZ & BOHORQUEZ S.A.S.**, cuyo domicilio principal es la ciudad de Bogotá D.C., y esta identificada con el **NIT N° 900.573.028-9**, por un lado;

**PROMETIENTE(S)** \_\_\_\_\_ **COMPRADOR(ES),** \_\_\_\_\_ y por otro lado \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado (a) en \_\_\_\_\_, e identificada con la cédula de ciudadanía No \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_.

**1.- OBJETO DEL CONTRATO:** El apartamento marcado con el número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), junto con las construcciones en las levantadas correspondientes a la unidad de dominio privado en adelante **EL INMUEBLE**, que hará parte del proyecto **BALCONES DE SANTA RITA P.H. ETAPA \_\_\_\_ PARÁGRAFO**. El inmueble objeto del presente contrato se promete en venta como una unidad de dominio privado básica, y las especificaciones mencionados en el presente contrato.

**2.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del inmueble prometido en venta es la suma de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **MIL PESOS M/CTE., (\$ \_\_\_\_\_)**. El cual será cancelado, como se estipula en la cláusula cuarta del presente contrato.

**3.- FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA DE VENTA:** La escritura de compraventa con que se dará cumplimiento a este contrato se firmará el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del Año \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), en la Notaria \_\_\_\_\_ del Municipio de Chía – Cundinamarca, a las \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_: \_\_\_\_) a.m./pm. o en la notaria asignada por la Superintendencia de Notariado y Registro en los casos en los cuales se requiera someter el trámite de escrituración a reparto

**4.- FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** El inmueble objeto de este contrato se entregará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma de la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca (si aplica), previa presentación de la boleta de ingreso a registro de la Escritura pública.

**5.- DIRECCION DE NOTIFICACIONES**

- EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADORE(S): \_\_\_\_\_

- EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENEDOR (A, ES): AV. KRA. 58 No. 137 A- 10 piso 5 en Bogotá D.C.

**SECCION II DESARROLLO DEL CONTRATO**

32

Entre los suscritos, a saber, EL (LOS) PROMETIENTE(S) VENEDORES y EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR (A, ES, A). Identificados previamente según lo establecido en la numeral 1 de la sección 1 de este documento, se ha celebrado un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, el cual se registrará por las siguientes cláusulas y, en su defecto, por la ley colombiana:

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO,** \_\_\_\_\_ (\_\_\_), con una área construida de \_\_\_\_\_ metros cuadrado, más \_\_\_\_\_, los cuales hacen parte del Proyecto BALCONES DE SANTA RITA PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA \_\_\_\_\_, ubicado en la CARRERA QUINTA (5) NÚMERO QUINCE - VEINTIOCHO (15-28) Y CARRERA CUARTA (4) NÚMERO QUINCE - TREINTA Y UNO (15-31), de la actual nomenclatura urbana del municipio de Chía - Cundinamarca, conformado por \_\_\_\_\_ (\_\_\_) unidades de vivienda divididos en cuatro etapas de construcción, cuenta con un puesto de parqueo por vivienda y uno de visitantes por cada tres viviendas, además de las zonas o bienes comunes señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**DETERMINACION DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN: BALCONES DE SANTA RITA - PROPIEDAD HORIZONTAL, se construye en UN LOTE DE TERRENO QUE HACE PARTE DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN, DE UNA AREA APROXIMADA DE 1.905 MTS.2, distinguido con el numero CARRERA QUINTA (5) NÚMERO QUINCE - VEINTIOCHO (15-28) Y CARRERA CUARTA (4) NÚMERO QUINCE - TREINTA Y UNO (15-31), actual "Proyecto Balcones de Santa Rita" Y COLINDA:**

**POR EL NORTE,** En ciento veintisiete metros (127.00 MTS.) con terrenos de Carlos Medellín hoy de herederos del General Vásquez Cobo;

**SUR,** En ciento veintisiete metros (127 MTS) con terrenos del vendedor;

**ORIENTE,** En quince metros (15.00 MTS) con terrenos que fueron de Antonio Ramírez

**OCCIDENTE,** EN quince (15.00 MTS) con terrenos de Ricardo Vargas CH. Camino de por medio.

A este inmueble le corresponde en mayor extensión el folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-321745**

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El inmueble materia de este contrato es una vivienda de interés social, la cual se entrega en obra gris y sin acabados, y se destinará específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, lo cual EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS) declara(n) conocer y aceptar. Los garajes del proyecto son bienes comunes que podrán ser utilizados solamente para el parqueo de vehículos cuyo tamaño y peso esté acorde con el uso de vivienda. Esta destinación no podrá ser modificada por EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) o sus causahabientes a cualquier título. La administración de tales bienes comunes estará a cargo de la administración del Conjunto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - No obstante, la cabida y los linderos, los inmuebles se venderán como cuerpo cierto y en obra gris y así lo acepta el PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES), y en ella quedan comprendidos los derechos, usos, costumbres, mejoras y demás que legalmente le corresponden. En caso que se presente variación en

33

las áreas estipuladas en el presente contrato, no se entenderá incumplimiento del contrato y el valor se ajustará a las áreas definitivas que se indiquen en el Reglamento de Propiedad Horizontal, sus aclaraciones, modificaciones, adiciones o reformas y le corresponderá el folio de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Norte.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(A,ES,AS) no intervendrá(n) por medio del conocimiento directo ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del INMUEBLE prometido en venta ni del EDIFICIO RESIDENCIAL del cual hará parte, salvo estipulación en contrario la cual debe contar en un escrito firmado por las dos partes.

**PARÁGRAFO CUARTO.-** EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) manifiesta(n) por medio del conocimiento directo que ha(n) tenido del proyecto del cual hace parte el INMUEBLE, antes de firmar la presente promesa de compraventa, que ha(n) podido establecer y conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensiones superficiaria, arquitectónica y de Propiedad Horizontal de las unidades privadas que conforman el PROYECTO BALCONES DE SANTA RITA, y concretamente de la \_\_\_\_\_ ( ) Etapa del mismo y del INMUEBLE, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. En la sección 1 de este contrato se establece claramente que EL INMUEBLE objeto de esta promesa está conformada por una unidad de dominio privada básica, cuyas dimensiones de muros, baños, closet (si aplica), ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulaciones de materiales y variaciones propias del proceso constructivo.

**PARÁGRAFO QUINTO.** - EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) manifiesta(n) que respetará(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se somete EL INMUEBLE objeto de la presente promesa, sus condiciones, aclaraciones y modificaciones, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento, especialmente el pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda a partir de la fecha fijada para entrega del EL INMUEBLE, al igual que se le garantiza a todos los propietarios de las unidades privadas del PROYECTO el derecho al uso de la circulaciones de las zonas comunes y a las zonas comunales de la misma, sin ninguna restricción, y a la utilización de las redes para suministro de servicios de agua potable, energía eléctrica y comunicaciones del PROYECTO, obligación que quedara establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

**PARÁGRAFO SEXTO.** - EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) manifiesta(n) tener conocimiento y aceptar que la publicidad del proyecto, es de carácter meramente ilustrativa, por tanto, la descripción y características definitivas del inmueble objeto de este contrato son las que obran en la licencia de construcción y/o sus modificaciones aprobadas por las autoridades competentes, contenidas en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** - EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) manifiesta(n) tener conocimiento y aceptar que están adquiriendo una Vivienda de Intereses Social (VIS), sobre la cual se constituirá Patrimonio de familia de conformidad a lo estipulado en la Ley 9 de 1989 en su artículo 60, modificado por el artículo 38 de la Ley 3 de 1991.

**SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del inmueble prometido en venta es la suma de MIL PESOS

34

M/CTE., (\$ \_\_\_\_\_). El cual será cancelado, por la PROMITENTE COMPRADORA a favor de CONSTRUCTORA E INVERSIONES BOHORQUEZ Y BOHORQUEZ S.A.S Nit 900.573.028-9 en la CUENTA \_\_\_\_\_ DEL BANCO No. \_\_\_\_\_ así:

La suma de \_\_\_\_\_ MIL PESOS M/CTE. (\_\_\_\_\_),

El saldo pendiente se cancelará de la siguiente manera:

a. Una cuota por el valor de \_\_\_\_\_ MIL PESOS

M/CTE (\$ \_\_\_\_\_),

b. La suma de \_\_\_\_\_ MIL PESOS

M/CTE. (\$ \_\_\_\_\_), deberá ser cancelada con cinco (05) días hábiles de antes de la fecha pactada para la firma de las escrituras.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - El valor final del inmueble será el resultado de multiplicar el valor del SMMLV del año en que se escriture la unidad por el número de SMMLV (TOPE) que se defina para la vivienda de interés social en las disposiciones legales que regulan la materia, en el año en que se escriture la respectiva unidad, sin exceder el valor estimado para el inmueble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Desde ya EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) autoriza(n) al BANCO a girarle de manera directa a CONSTRUCTORA E INVERSIONES BOHORQUEZ & BOHORQUEZ S.A.S los recursos del crédito hipotecario solicitado por EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) de igual modo se establece que todos los pagos que EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) le deba(n) hacer a EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A,ES) se realizaran en efectivo o por medio de cheque de gerencia girado a favor de CONSTRUCTORA E INVERSIONES BOHORQUEZ & BOHORQUEZ S.A.S.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) pagara (n) intereses mensuales de subrogación o legales a LOS PROMETIENTES VENEDORES liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre el valor financiado por el inmueble, desde el día de la entrega del inmueble objeto de este contrato hasta el momento en que se produzca el desembolso del valor del préstamo por parte de la Entidad Financiera a favor de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES). Los intereses correspondientes al primer mes se entregarán a la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades y los correspondientes a los meses subsiguientes dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de vencimiento del primer (1er) mes de intereses cancelados.

El pago de estos será garantizado con la firma de un pagare a la orden de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTES VENEDORES, el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se da cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Si el desembolso del crédito se produce en un tiempo menor al mes de intereses de subrogación, el excedente cancelado por EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) será reintegrado por EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENEDORE(S), dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES) reciba(n) el desembolso total del crédito y el saldo total del precio a que se refiere esta cláusula.

35

La ausencia y la mora en el pago de los intereses a que se refiere este párrafo constituyen un incumplimiento de este contrato. En consecuencia, EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) deberá(n) pagarle a EL PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES) intereses por mora a la tasa máxima legal vigente permitida, calculados sobre el saldo insoluto del precio.

En el evento en que la Entidad que financia la adquisición del inmueble no haya suscrito con EL PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES) acuerdo para el desembolso del crédito, los intereses legales se cobrarán, si transcurrido 45 días calendario desde la fecha de firma de la Escritura pública, no se ha obtenido el desembolso del crédito por parte de la Entidad financiera, y hasta el día en que se efectúe el abono efectivo por parte de la respectiva entidad financiera del crédito a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES), a la tasa máxima legal permitida.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - En evento de mora EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) pagara(n) solidariamente a LOS PROMETIENTE VENDEDOR(ES) un interés de mora a la tasa máxima legal vigente establecida en el artículo 884 del código de comercio, sin que esto pueda interpretarse como una prórroga del plazo, y sin perjuicio de las acciones legales a las que EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES), tenga derecho. Desde ya EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) renuncia(n) expresa e irrevocable a cualquier requerimiento que la ley establezca para la constitución en mora y para el cobro de estos intereses.

Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este es devuelto por la entidad bancaria que lo emitió por no contar con fondos suficientes o negando su pago por causas imputables a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago.

**PARÁGRAFO QUINTO.** - No obstante, la forma de pago, EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES) renuncia(n) expresa e irrevocablemente a la acción resultante derivada de la forma de pago pactada en la escritura pública de compraventa con que se de cumplimiento a esta promesa, siempre y cuando EL BANCO así se lo exija a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) a la hora de aprobarle el crédito de que se da cuenta en esta cláusula.

**PARÁGRAFO SEXTO.** - Sin perjuicio de lo indicado en esta cláusula, en relación a la forma de pago, EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) podrá(n) solicitar por medio de documento escrito el cambio de la misma. Las partes acuerdan que esta facultad podrá ser ejercida en cualquier momento y hasta sesenta (60) días calendario antes de la fecha fijada para que firma de la escritura pública con la que se dé cumplimiento al presente contrato; EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES), analizará los motivos de la solicitud y resolverá dentro de los quince (15) días siguientes sobre la aprobación o rechazo de la nueva forma de pago propuesta por el PROMETIENTE COMPRADOR.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** - Los pagos que hagan(n) EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR (A, ES, AS) serán aplicados primero el pago de intereses que se tenga(n) pendiente(s) de cancelación por cualquier concepto, segundo a las sanciones que se hayan causado y finalmente los excedentes se abonarán al precio DEL INMUEBLE.

**PARÁGRAFO OCTAVO.** - En el evento de que el mencionado crédito no sea concedido a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), por causas imputables

a este (A, OS, AS) el presente contrato de compraventa se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renunciara las partes expresamente, quedando EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) VENEDORE(S), en plena libertad para disponer sin restricción alguna de EL INMUEBLE prometido en venta. En este caso LA PROMETIENTE VENEDORA deberá devolverle a EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) todas las sumas de dinero recibidas de este (a,os,as), sin ningún tipo de intereses y previo los descuentos de gastos administrativos en los que los PROMITENTES VENEDORES hayan tenido que incurrir con ocasión a la presente promesa de compraventa (por conceptos de papelería e impuestos financieros GMF), y el descuento correspondiente a la cláusula penal establecida en el presente contrato, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados partir de la fecha en que EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), notifique por escrito de que EL BANCO no le ha concedido el crédito. El mismo procedimiento y las mismas reglas se aplicarán cuando, la aprobación del crédito se de en fechas posteriores a las estipuladas en la presente promesa, por negligencia, descuido o simplemente demora de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS).

**PARÁGRAFO NOVENO.-** Cuando el BANCO le otorgue a EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS), el crédito por un valor inferior al solicitado, EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR (A,ES,AS), Tendrán un plazo adicional de quince (15) días hábiles, contados desde la fecha de notificación de este hecho a EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) VENEDORE(S), para acordar con este la forma de pago de la suma de dinero que hiciera falta, para lo cual se firmara un otrosí a esta promesa de compraventa, pago que de todas formas deberá ser hecho a más tardar el día anterior al pactado para la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades.

Vencido el plazo para firmar de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades, sin que las partes hubiesen llegado a un acuerdo sobre la forma en que EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR (A, ES, AS) debe pagar el precio faltante, el presente contrato se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial alguna, dando derecho al PROMITENTE VENEDOR, al cobro de la cláusula penal correspondiente.

**PARÁGRAFO DÉCIMO.** - Trascorridos sesenta (60) días calendario desde el otorgamiento de la escritura pública de compra venta con que se dé cumplimiento a este contrato, sin que EL BANCO haga el desembolso del crédito hipotecario, EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) se obliga(n) a cancelarle la totalidad del saldo del precio a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENEDOR (A, ES) con recursos propios.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO.** - EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) autoriza(n) a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENEDOR (A, ES) para efectuar la correspondiente consulta de datos en la central de información de entidades financieras (centrales de riesgo).

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO.** - EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos de títulos, timbres, primas de seguro, estudio de créditos, entre otros, le(s) cobre(n) EL BANCO o EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENEDORE(S) para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza(n) a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENEDOR (A, ES) para efectuar tales pagos por su cuenta,

37

obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) quien bien puede hacer de esa facultad.

Así mismo en caso de que se pague el precio del inmueble con el producto de un crédito, EL (LA, LOS, LAS.) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) se Obliga(n) a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, por medio del mismo instrumento de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato, en favor de EL BANCO; si se tratare de más de una entidad crediticia, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.

**PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO.** - EL (LA, LOS, LAS.) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) se obliga (n) a pagar en forma inmediata y/o anticipada a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), los valores que por concepto de impuestos a transacciones financieras y/o gravamen a movimientos financieros, llegará a cobrar la Entidad financiera, la Caja de compensación y/o cualquier otra entidad que efectúe desembolsos, por el giro del saldo que se obligó (aron) a cancelar.

**PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO.** - EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) y el BANCO podrán solicitar a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) las garantías reales o personales que juzguen convenientes y que sean legalmente permitidas para respaldar el pago de los saldos insolutos.

**TERCERA. – BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** El subsidio familiar de vivienda fue o será otorgado al grupo familiar compuesto por:

**PARÁGRAFO PRIMERO.** De conformidad con el artículo 8 de la ley 3 de 1991 modificado por el artículo 21 de la ley 1537 de 2012, 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 diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. 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.

La persona que presente documento o información falsos con el objeto de que le sea adjudicado un Subsidio Familiar de vivienda, quedará inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo, según lo señalado por el artículo 30 de la ley 3 de 1991 y 42 del Decreto 2190 de 2009 y los que los modifiquen o adicionen. Si una vez transferido el inmueble se presenta remate del mismo, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) decide vender el inmueble, una vez vencido el plazo de diez años, la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda tendrá derecho de preferencia para la compra del mencionado inmueble, para lo cual deberá atenderse el procedimiento establecido en el artículo 21 de la ley 1537 de 2012 y en las normas que lo adicionen, reglamenten o reformen.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Se deberá solicitar al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Norte, inscribir en el folio de matrícula del Inmueble, la prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el artículo 21 en el parágrafo 1 de la ley 1537 de 2012.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Los integrantes del hogar beneficiario del subsidio de vivienda autorizan mediante este mismo instrumento a la Caja de compensación familiar para que realice el giro del valor del subsidio que le fue aprobado a favor de la sociedad **CONSTRUCTORA E INVERSIONES BOHORQUEZ & BOHORQUEZ S.A.S.** con Nit 900.573.028-9 en su calidad de constructor del proyecto.

**PARÁGRAFO QUINTO.** EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) se obliga (n) a presentar a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) copia de las planillas de pago de los aportes a Caja de Compensación Familiar con una antelación de treinta (30) días a la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa y de manera mensual, hasta cuando se produzca el desembolso del subsidio aprobado, so pena de iniciar acciones legales a las que hubiere lugar.

**CUARTA. - CREDITO HIPOTECARIO.** EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) se obliga (n) a adelantar y a tramitar ante la Entidad Financiera el préstamo hipotecario, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que esta exija y que declara (n) conocer, en un plazo no inferior a ciento ochenta (180) días previos a la fecha convenida para el otorgamiento de la escritura pública que perfeccione este contrato; si en el curso de este trámite la Entidad Financiera exigiera otro (s) documento (s) deberá (n) presentarlo (s) en el plazo que le fije esta entidad o en su defecto EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES). Igualmente se obliga (n) EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) a otorgar oportunamente los documentos y garantías que exija la Entidad Financiera, necesarios para el otorgamiento del crédito o derivados de este y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) no diere (n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor del PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), pudiendo por lo tanto resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectiva la cláusula penal por el incumplimiento al contrato, y por tanto pudiendo prometer el (los) inmueble (s) a terceros con plena libertad.

**PARAGRÁFO PRIMERO.** - EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENEDORE(S), sin asumir por este hecho responsabilidad alguna para con EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) ni disminuir la responsabilidad de este (A, OS, AS), podrá prestarle su colaboración en los tramites del crédito hipotecario ante el BANCO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - En el evento en que reunidos por parte de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) todos los requisitos exigidos por la Entidad Financiera, esta negare el préstamo solicitado para cubrir por su conducto la parte del precio previsto como valor de financiación en la forma de pagos, por causas totalmente ajenas a la voluntad de aquel (la, los), el contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin que haya lugar al cobro de la cláusula penal pactada en el contrato. EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) queda en libertad de disponer del inmueble y devolverá las sumas abonadas por EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), sin intereses de ninguna naturaleza, en un plazo de treinta

(30) días hábiles, previa presentación de la carta de negativa del préstamo enviada por la Entidad Financiera. En caso contrario, es decir, si la negativa de conceder el préstamo hipotecario por parte de la Entidad Financiera, obedeciere a causas imputables a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), tales como inexactitud o falsedad de los documentos aportados para la aprobación del crédito, disminución en la capacidad de endeudamiento por contraer obligaciones adicionales antes de la subrogación del crédito a que se refiere esta cláusula y reportes por mal manejo comercial y/o financiero de las obligaciones a su cargo, la devolución de las sumas a que hubiere lugar, se realizara previo descuento del diez por ciento (10%) del valor del inmueble a título de penalidad, en la misma oportunidad contemplada en el presente parágrafo.

**QUINTA.- FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** La escritura de la compraventa e hipoteca por medio de la cual se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades será otorgado en la Notaria: \_\_\_\_\_ del Municipio de Chía, el día \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ del Año \_\_\_\_\_ ( ) a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ ( : ) a.m./p.m. o en la notaria asignada por la Superintendencia de Notariado y Registro en los casos en los cuales se requiera someter el trámite de escrituración a reparto, del día señalado; siempre y cuando **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS)** se encuentre al día en el cumplimiento de sus obligaciones, entre ellos haber obtenido la aprobación del crédito hipotecario (si aplica) y haber cancelado todas las sumas de dinero previstas para antes de la escrituración. En desarrollo de lo anterior, **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS)** deberán concurrir a la mencionada Notaria provisto, por lo menos, de la cedula de ciudadanía y demás documentos que le corresponda soportar para este acto, tales como la carta de aprobación del crédito, la constancia de pago en bancos del precio unificado del año gravable en la que sea otorgada la escritura o el paz y salvo por concepto de predial expedido por autoridad competente, según el régimen que opere en el municipio.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - En el evento de que las partes, de común acuerdo, decidan modificar la fecha para el otorgamiento de la escritura pública de que trata la presente cláusula, deberán dejar plasmado por escrito este pacto, para que produzca efectos legales. No obstante lo anterior, EL (LA,LOS, LAS) PROMETIENTE (S) VENDEDOR (A, ES,AS) podrá (n), sin restricción alguna, aplazar la firma de la escritura por un plazo de treinta (30) días hábiles, contados desde la fecha originalmente pactadas para este propósito debiéndole dar aviso de este hecho por cualquiera de las direcciones de notificación estipuladas (correo electrónico o dirección física) por EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS), por lo menos con un (1) día hábil de antelación a la fecha establecida en la cláusula para la firma de ese instrumento público de compraventa, si no contare con el total de los documentos idóneos exigidos por la notaria para el acto solemne, por encontrarse en trámite para los mismos y/o por causas imputables a las entidades públicas competentes. EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) contara (n) con un plazo de cinco (5) días para aceptar o no el termino de prorroga propuesto y realizar una contrapropuesta de una fecha, misma que debe ser cercana a la propuesta por EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE (S) VENDEDOR (A, ES, AS). Si EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) no responde dentro del plazo otorgado se entenderá aceptada la nueva fecha propuesta.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** – Si para el día fijado para el otorgamiento de la Escritura Pública, las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios de energía, gas, acueducto y alcantarillado del municipio no hubiere (n) instalado los medidores en el inmueble objeto del presente contrato, el otorgamiento de la Escritura se prorrogara, debiendo EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE (S) VENDEDOR (A, ES, AS) dar aviso de este hecho a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) por cualquiera de las direcciones de notificación estipuladas (correo electrónico o dirección física) por este último, por lo menos con un (1) día hábil de antelación a la fecha establecida en la cláusula para la firma de ese instrumento público de compraventa.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE (S) VENDEDOR (A, ES, AS) Y EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) se obliga (n) a otorgar la correspondiente escritura de compraventa que dé cumplimiento a este contrato el día señalado en el presente contrato, a la hora indicada, en la Notaria \_\_\_\_\_ del Municipio de Chía. Se entiende que para que EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(S) este(n) obligado(s) a firmar la escritura de compraventa, EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) debe(n) haber cumplido con todos los requisitos establecidos en este documento para su propósito, especialmente en lo relativo a la cancelación del total del precio de la venta, que debe pagar en los términos de este contrato, antes del otorgamiento de la citada escritura salvo el producto del crédito hipotecario correspondiente en caso de que se encuentre sujeto a este y a las condiciones financieras y de política establecidas previamente por la entidad correspondiente.

**SEXTA. - ENTREGA MATERIAL:** La entrega material del (los) **INMUEBLE (S)** a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), así como de su posesión útil, quieta y pacífica se hará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma de la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca (si aplica), previa presentación de la boleta de ingreso a registro de la Escritura pública, la cual será un requisito obligatorio para la entrega del inmueble, de lo contrario no se procederá a entregar y se tomará como un incumplimiento por parte del comprador frente a su obligación de registro de la escritura. Si la Entidad que Financia el (los) Inmueble (s) objeto de este contrato no haya suscrito acuerdo previo con EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(S) para el desembolso del crédito, la entrega del inmueble se efectuara dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual se verifique el desembolso de las sumas adeudadas.

**PARÁGRAFO PRIMERO.**- Dentro del plazo atrás establecido, si por fuerza mayor, caso fortuito o por razones o casos atribuibles a terceros o a circunstancias ajenas a su voluntad, tales como escasez y/o aumento descabellado de materiales en el mercado, incumplimiento de contratistas a cargo de la edificación, demora en las instalaciones de los servicios públicos (energía eléctrica, gas, acueducto y alcantarillado), demora en los trámites y autorizaciones por parte de las autoridades municipales o distritales para la ocupación del inmueble, huelga del personal del VENDEDOR, de sus contratistas o proveedores, todas debidamente probadas, por las cuales se interfiere o se impide el desarrollo normal de la obra, afectando así el cumplimiento oportuno de la entrega material del inmueble, no se entenderá incumplido este contrato. EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) acepta (n) desde ya, que EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(S), sin sanción alguna, prorrogue (n) el término de la entrega material del (los) inmueble (s), prorroga que se realizara en periodos

automáticos de treinta (30) días hábiles en forma sucesiva y continua, sin necesidad de legalizar algún documento adicional, a lo cual renuncian las partes en beneficio recíproco, hasta por noventa (90) días hábiles, contados a partir de la fecha de entrega inicial acordada.

Sin embargo, debe entenderse que en el caso que se modifique la fecha de la firma de escrituras del inmueble, automáticamente se entenderá que el término de entrega del apartamento se aplaza por el mismo término que se modificó la firma de las escrituras más cinco (05) días hábiles adicionales. El prometiende vendedor comunicara al prometiende comprador el evento que impide el desarrollo normal de la obra y una vez este haya cesado le comunicara la fecha en que se realizara la entrega material del inmueble. Los eventos establecidos en el presente párrafo no se entenderán como incumplimiento del contrato, dado que son circunstancias ajenas a la voluntad del Vendedor, que en todo caso acepta el Comprador.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENDE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) recibirá(n) materialmente **EL INMUEBLE** objeto de este contrato, dejando constancia de este hecho en una acta que en su defecto se levantara, y en el que se dejara constancia de los detalles que requieran modificaciones o correcciones, y del plazo en que EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENDE(S) VENDEDORE(S) hará(n) dichos arreglos, si es que hay lugar a ello y sin que por este motivo EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENDE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) pueda(n) negarse a recibir materialmente **EL INMUEBLE** objeto de este contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente, junto con la entrega material de **EL INMUEBLE** objeto de este contrato, quedara hecha la entrega por parte de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENDE(S) VENDEDORE(S) de los bienes comunes del conjunto de cual hace parte y que sean esenciales para el goce de **EL INMUEBLE** tales como los elementos estructurales, accesos, etc. Los demás bienes comunes de uso y goce general del conjunto serán entregados por EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENDE(S) VENDEDORE(S) a la persona y en la oportunidad prevista en el inciso segundo (2º) del artículo 24 de la ley 675 del 2001.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** Si EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENDE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) no comparece(n) a recibir materialmente **EL INMUEBLE** objeto de este contrato en la fecha atrás indicada, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo sin causa justificada y probada, este se tendrá por entregado para todos los efectos, salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probados, con el simple levantamiento de actas que haga EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENDE(S) VENDEDORE(S); restando tan solo que EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENDE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) reclame las llaves de **EL INMUEBLE** y el inventario correspondiente en las oficinas de LA PROMETIENDE VENDEDORA.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - Es claro que si como consecuencia de la negativa de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENDE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) a recibir **EL INMUEBLE**, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio del mismo, se causaran intereses moratorios a la tasa máxima legal, a partir de la fecha en que ha debido producirse dicho desembolso.

**PARÁGRAFO QUINTO.** - Salvo culpa o negligencia de su parte, EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENDE(S) VENDEDORE(S), no será(n) responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de dichos servicios, tales como acueducto, alcantarillado, energía, y gas como así eventualmente las demoras que se pueda presentar al tramitar EL (LA, LOS, LAS)

PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) la instalación de la correspondiente línea telefónica, internet. Como EL INMUEBLE prometido en la venta será entregado cuando este provisto de los servicios públicos si las empresas encargadas no lo hubieran instalado sin culpa de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES) y por tal motivo no se puede efectuar la entrega en la época prevista, no se configura incumplimiento por parte de esta última. De esta forma, si EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES) cumplió en tiempo con los requisitos para el trámite de instalación y mantenimiento de los servicios públicos a que se ha hecho referencia y aun no se lograre el respectivo permiso o instalación por demora y causas imputables a las empresas de servicios públicos, EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR (A, ES, AS) manifiesta desde ya, que entiende(n) que ello no es motivo incumplimiento por parte de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES) y por tal le exoneren de la responsabilidad, teniendo en cuenta que esta es una obligación de medio y no de resultado. Los gastos de la conexión de las líneas telefónicas, la instalación de la misma y el cableado necesario para colocarla, así como del aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES) asumirá(n) los gastos de los derechos de Acueducto, Alcantarillado Energía Eléctrica y Gas. El (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) pagara(n) los medidores de cada servicio.

En todo caso, EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR (A, ES, AS) acepta (n) que EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES) le haga entrega del apartamento con la instalación de los servicios públicos provisional hasta tanto se logre obtener de cada prestador del servicio la permanente.

**PARÁGRAFO SEXTO.** - A partir de la fecha de transferencia del INMUEBLE estará a cargo de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias de la administración del Conjunto, que se causen de manera total o proporcional, independientemente que habite (n) o no en el inmueble, y aun cuando este en ejercicio la administración provisional, de conformidad a lo establecido en la ley 675 de 2001 o en las demás normas que adicionen, modifiquen o reformen esta ley o regulen la materia. Adicionalmente deberán pagar el valor que corresponda por los servicios públicos.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** - A partir de la fecha de entrega del (los) inmueble (s), serán de cargo de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), todas las reparaciones por daños o deterioro del (los) inmueble (s) que no obedezcan a vicios de la construcción, estos últimos de responsabilidad del PROMETIENTE(S) VENDEDOR por el termino legal.

**PARÁGRAFO OCTAVO.** - A partir de la fecha de entrega del (los) inmueble (s), EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), asumirá (n) íntegramente la seguridad y guarda del Inmueble y en consecuencia, exonera de responsabilidad a la PROMETIENTE VENDEDORA, por el (los) hurto (s) o sustracción (es) de bienes o pérdida (s) de elementos y/o cosas que ocurran en aquel (aquellos), independientemente de si LA PROMETIENTE VENDEDORA es la Administradora provisional del Conjunto, ni si esta delegó dicha función a un tercero.

**SÉPTIMA. – GARANTIAS.** EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES) otorga las garantías sobre el inmueble objeto de este contrato, de acuerdo a lo establecido en la normatividad vigente.

1. Daños o Imperfecciones visibles al momento de entrega del inmueble, de la cual se dejará constancia en el acta de entrega, de las reparaciones locativas, para que EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(E)S responda por ellas.
2. Daños que aparecen con el uso del inmueble. Estas se clasifican en dos: a) Garantía de Funcionamiento: De griferías, aparatos sanitarios, de muebles, de cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, citófonos, llaves y desagües, serán atendidos por un periodo de tres (3) meses contados a partir de la entrega del inmueble, haga uso o no del mismo EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS). Vencido este plazo, EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) deberá (n) en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas. Esta garantía solo implica la reparación del área afectada. El propietario deberá diligenciar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) haga (n) del (los) inmuebles (s), entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble. Vencido este plazo EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) es que asumirá todos los costos para el mantenimiento del inmueble.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(E)S, advierte a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) que dentro del periodo de garantía no debe realizar acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiéndose que en el proceso de ajuste de los materiales y normal la aparición de fisuras. En el evento que EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) haga caso omiso a dicha advertencia y por el contrario cambie el color de los muros, coloque enchapes, pinturas en óleo, o en general cualquier material adherido a paredes, techos y pisos y se presenten fisuras, EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(E)S no estará (n) obligado (s) a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deteriore o dañe. EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(E)S, se limitará a las reparaciones o arreglos con los cuales fue entregado el inmueble. En todo caso, las garantías

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(E)S no responderá por los daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citofonía, ocasionados por los trabajos ejecutados por las diferentes empresas que presten los servicios por suscripción.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - Las reparaciones de las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezca después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito en la forma prevista por EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(E)S. Vencido el termino de garantía con EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(E)S, pero estando vigente la garantía con el proveedor o contratista respectivo, la solicitud deberá remitirse directamente a estos, según las directrices señaladas en el manual de garantía o contrato.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(E)S no responderá por los daños ocasionados por negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento llevados a cabo después de la firma del acta de entrega del

44

inmueble, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía terminara si EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) realiza por su propia cuenta las reparaciones o arreglos o contrate a un tercero para hacerlo.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Las garantías de que trata en esta cláusula solo operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. Adicionalmente, no se responderá por el mal uso que EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) dé a los aparatos sanitarios, mesón de cocina etc. ni por falta de mantenimiento de los mismos.

**PARÁGRAFO SEXTO:** La garantía legal para la estabilidad de la obra es por diez (10) años, contados a partir de la fecha de entrega del apartamento, de conformidad a lo estipulado en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor)

**OCTAVA.- TRADICIÓN:** Los derechos de dominio y posesión de los inmuebles donde se desarrolla y construye el proyecto **BALCONES DE SANTA RITA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual hace parte el inmueble prometido en Venta fue adquirido por EL (LA, LOS, LAS) **PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A, ES)**, a título de compraventa realizada a PALISA BARRETO CAROLINA, identificada con cedula de ciudadanía No. 35.479.625 y PALISA BARRETO JUAN SEBASTIAN identificado con cedula de ciudadanía No. 1.072.639.225, mediante la Escritura Pública Número 1976 del fecha ocho (08) de abril (04) del año dos mil quince (2015), otorgada en la Notaria Cincuenta y Uno De Bogotá D. C., la cual fue registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. (Zona Norte), a Folio de Matricula Inmobiliaria No. **50N-321745**

**NOVENA.- LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO POR EVICCIÓN:** EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A, ES), garantiza(n) que los derechos de dominio y posesión del inmueble que promete en venta son de su exclusiva propiedad; se aclara que en la actualidad se encuentra en construcción, y que lo poseen regular y públicamente; que no los ha prometido en venta a ninguna otra persona, así mismo garantiza que los transfiere libre de toda clase de gravámenes, tales como censos, anticresis, demandas civiles, pleitos pendientes, derechos de Uso, Usufructos, Habitación, gravámenes, hipotecas, Arrendamientos por Escritura Pública, Patrimonio de Familia Inembargable, Condiciones resolutorias y demás limitaciones del dominio. Que no obstante lo anterior EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), se obliga(n) a salir al saneamiento por Evicción y por vicios redhibitorios en los casos de Ley.

**DÉCIMA. - CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO:** Constituyen causales de incumplimiento del presente contrato, por parte de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), sin perjuicio del incumplimiento de las demás cláusulas establecidas en el presente contrato, las siguientes:

1.1- El que no comparezca(n) a otorgar y suscribir la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este contrato en el lugar, día y horas previstos en el presente contrato.

1.2- El incumplimiento en el pago de una o varias cuotas del precio del INMUEBLE de los acuerdos a la forma pactada en este contrato.

45

**DÉCIMA PRIMERA. - PAZ Y SALVO:** LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a entregar a paz y salvo EL INMUEBLE por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustables, impuesto predial causados y/o liquidados con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato, fecha a partir de la cual cargas correrán por cuenta de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS).

**PARAGRAFO PRIMERO.-** EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) reconocerá(n) y pagará(n) a EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE (S) VENDEDOR (A,ES), simultáneamente con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato o de entrega material previa del inmueble, lo que se suceda primero, la fracción del impuesto predial correspondiente al periodo comprendido entre el día siguiente de ocurrido algunos de los eventos antes mencionados y el treinta y uno de (31) diciembre de ese año.

**PARAGRAFO SEGUNDO. -** En cuanto a cualquier contribución de valorización causada o decretada entre el momento de la firma de esta promesa y del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato, será pagada exclusivamente por EL (LA, LOS LAS.) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES, A).

**DÉCIMA SEGUNDA: LICENCIAS- PLANOS Y EDIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION:** EL PROYECTO BALCONES DE SANTA RITA, se adelanta para las Etapas 2,3 y 4 – ON-103/16, de acuerdo con la Modificación de Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción Modalidades de Ampliación y Modificación No. 2022080 de fecha 20/04/2022 de la Oficina de Planeación Del Municipio de Chía.

**DÉCIMA TERCERA. - ACEPTACION DE LOS PLANOS Y MODIFICACIONES:** EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, materiales y demás especificaciones técnicas del INMUEBLE objeto de este contrato y del PROYECTO del cual hace parte, y que se obliga(n) a respetar, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.

**PARAGRAFO PRIMERO. -** EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), queda autorizado expresamente por EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), para introducirle las modificaciones a los diseños, planos localizados, detalles urbanísticos y arquitectónicos, constructivos, materiales, etc., propuestos por EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A,ES) a lo largo de todo el proceso de pre-venta del INMUEBLE y de manera específica en este contrato, tanto para la unidad de dominio privado objeto de esta promesa como para el PROYECTO del cual hace parte, que EL PROMETIENTE VENDEDOR, estime indispensables o necesarios por razones tales como, conveniencia técnica, disponibilidad en el mercado, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización de aspecto, ahorro de tiempo, teniendo como justificación la fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre para que el área y demás características originales del proyecto sean respetadas al máximo por que los cambios que se hagan necesarios sean armónicos con el proyecto inicial no entrañen disminución de la calidad, de la presentación, de la construcción, de la instalación, de los materiales establecidos por las partes hasta el momento de la suscripción de esta promesa. Esta autorización incluye, por tanto, la facultad de EL (LA, LOS, LAS)

PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) para introducirle cualquier modificación, aclaración, reforma o adición, a la licencia de construcción, al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto y la unidad privada objeto de este contrato, previa la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de las autoridades municipales competentes de ser ellas necesarias.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) conoce(n) y acepta(n) la existencia de la sala de ventas, motivo por el cual se obligan a permitir el libre acceso a la misma de terceras personas, incluidos los potenciales compradores de otras unidades de dominio privado del PROYECTO, hasta que EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A,ES) termine el proceso de venta de todas las unidades de dominio privado que finalmente conformen el proyecto y se haga la entrega de las zonas comunes del conjunto.

**PARAGRAFO TERCERO.-** Se obliga(n) igualmente EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de las obras de construcción y dotación de las zonas y bienes que integran el Proyecto, permitiendo y facilitando el acceso de personal, de materiales y de cualquier elemento indispensable para tales efectos, desde ya EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) acepten todas las revocatorias, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva el propietario inicial, es decir, **CONSTRUCTORA E INVERSIONES BOHORQUEZ & BOHORQUEZ S.A.S**, le haga, por su cuenta exclusiva, al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto conforme a lo dispuesto en la ley 675 de 2001, que se desprenda de lo establecido en este párrafo, sin que ello requiera autorización de los futuros propietarios.

**DÉCIMA CUARTA: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION:** De conformidad con el artículo 71 de la ley 962 de 2005 y el Decreto 2180 del 29 de junio de 2006, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** mediante la radicación de fecha

presentó ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, los documentos requeridos para la enajenación del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, los cuales fueron aprobados mediante oficio SUOT No 278/2011.-----

**DÉCIMA QUINTA. - ENTREGA DE ZONAS COMUNES:** La entrega de los bienes comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL estará en cabeza de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), en su calidad de administrador (a) Provisional del conjunto, cargo que podrá delegar en otra persona (artículo 52 de la ley 675 de 2001). De conformidad con el artículo 24 de la ley en mención, se presume que con la entrega de las unidades privadas se hace entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de dichos bienes privados, como son los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del proyecto, así como los imprescindibles para el disfrute de los bienes de dominio particular.

**PARÁGRAFO PRIMERO. -** ÉL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) conocen y aceptan que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa prestadora del servicio

47

de energía eléctrica quien los ejecutará (tó) e instalará (ló) de acuerdo con la reglamentación vigente son de dicha empresa.

ÉL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) conoce (n) y acepta (n) que EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) pueda entregar los dominios y servidumbres de los bienes eléctricos, de forma permanente y gratuita a la empresa prestadora del servicio de energía. En consecuencia, ÉL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) aceptan que la empresa prestadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - ÉL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) conocen y aceptan que EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) celebre con las empresas de servicios públicos, contrato (s) de comodato o préstamo de uso sobre bienes comunes del Conjunto Residencial con destino a la instalación y funcionamiento de los equipos, redes y demás elementos que dichas empresas requieran para el suministro y prestación del servicio correspondiente. En consecuencia, ÉL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a respetar los términos de dichos contratos.

Por lo anterior ÉL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa prestadora de los servicios públicos.

**DÉCIMA SEXTA. - GASTOS, DERECHOS NOTARIALES Y DEMÁS:** Los gastos y derechos notariales que se causen por razón del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se da cumplimiento a este contrato, serán por cuenta de las partes por mitades y se cancelaran en la Notaria el día y hora pactados para la dicha escritura. Los gastos y derechos notariales que se causen por razón del otorgamiento de la escritura pública de hipoteca a favor de EL BANCO, así como el impuesto de registro y derechos de registro de la constitución de la hipoteca y de la compraventa, y los derechos notariales y derechos de registros de la cancelación de la hipoteca al BANCO serán cubiertos exclusivamente por EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS). La retención en la fuente derivada de la venta, si hay lugar a ella, será pagada por EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES).

**DÉCIMA SÉPTIMA.- CESIÓN:** La presente promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato o de las obligaciones emanadas de la misma deberán ser sometidas a estudio previo por parte de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A, ES), quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación deberá ser expresa y constar por escrito, en caso de silencio se entenderá por negada, EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), podrá ceder el presente contrato y para tal efecto bastara comunicar por escrito a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS). En todo caso de aceptar la cesión, ÉL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A)(ES) deberá pagar a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) el equivalente a Un salario mínimo legal mensual vigente, para que se autorice y legalice la cesión. El Cesionario deberá seguir cumpliendo con las obligaciones contractuales suscrita con EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS). EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), podrá ceder el presente contrato a un tercero,

UB

quien deberá seguir asumiendo el cumplimiento de las obligaciones y para tal efecto bastará comunicar por escrito a ÉL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A)(ES).

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - En caso de muerte de uno o algunos de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) y una vez notificado el acta de defunción, este contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judiciales o extrajudicial alguna, pudiendo EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), disponer del INMUEBLE con toda libertad. EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) mediante la firma del presente documento autoriza(n) a EL PROMETIENTE VENDEDOR a constituir un encargo fiduciario en el cual serán consignados los recursos abonados por éste(os) sin causación de intereses, y previo al descuento de los gastos administrativos en que haya incurrido EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) desde la fecha de separación del inmueble, para que sean restituidos a favor de los herederos y/o beneficiarios, junto con la presentación de la sentencia de sucesión, no sin antes

**DÉCIMA OCTAVA. - CONOCIMIENTO:** EL (LA, LOS, LAS.) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), conoce(n) y acepta(n) la existencia de la(s) unidades Privadas del PROYECTO BALCONES DE SANTA RITA y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso a la(s) misma(s) durante toda la gestión de ventas del PROYECTO.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) entiende(n) y acepta(n) que el diseño, la construcción, especificaciones, colores y materiales de construcción. Igualmente, las dimensiones de muros, ventanas espacios y alturas pueden variar al momento de la entrega del INMUEBLE. Para lo anterior, no se requerirá autorización previa de EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS), cualquier cambio no configurara incumplimiento de EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A,ES) ni será justa causa para no recibir EL INMUEBLE, no obstante, los cambios o modificaciones necesarias a la construcción, especificaciones y demás materiales o elementos serán igualmente idóneos a los inicialmente acordados, y estos deberán cumplir con los estándares de calidad que garanticen la construcción del INMUEBLE en condiciones similares a las inicialmente pactadas.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) declara(n) conocer y aceptar que EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A,ES) le(s) informo que tanto los muros como las placas de concreto por ser de carácter estructural, y que dichas placas y muros no podrán ser objeto de ninguna modificación tales como regatas o demoliciones totales o parciales ya que ello afectaría la estabilidad de la estructura del apartamento, de igual forma son bienes comunes: cubiertas, las fachadas, los ductos y tuberías.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Este inmueble se trata de una solución de **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL** adquirida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR " \_\_\_\_\_ ".

De otra parte, aplicará para el hogar beneficiario de los subsidios contenidos en este documento, el artículo 26 de la Ley 1474/2011, que crea el delito de FRAUDE A SUBVENCIONES, incluido en el artículo 403 A de la Ley 599/2000 y que reza: "El que obtenga una subvención, ayuda o subsidio proveniente de recursos públicos mediante

engaño sobre las condiciones requeridas para su concesión o callando total o parcialmente la verdad, incurrirá en prisión de cinco (5) a nueve (9) años, multa de doscientos (200) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes e inhabilidad para el ejercicio de derechos y funciones públicas de seis (6) a diez (10) años.

Las mismas penas se impondrán al que no invierta los recursos obtenidos a través de una subvención, subsidio o ayuda de una entidad pública a la finalidad a la cual estén destinados, en caso de ocurrir cualquiera de las conductas aquí descritas, se colocará en manos de las autoridades judiciales para su respectiva investigación.

Comentado [c1]: se debe incluir este párrafo en la cláusula de las sanciones del s.f.v.

**DECIMA NOVENA - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE:** EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A)(ES)(AS) se obliga(n) a constituir en la escritura pública de compraventa PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero permanente y de su(s) hijo(s) menor(es) actuales 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 y el la ley 3ra de 1991. No obstante por ser el patrimonio familiar inembargable, este solo podrá ser perseguido judicialmente por quién financie la adquisición del inmueble prometido en venta de este contrato.

**VIGÉSIMA. - USO:** EL INMUEBLE objeto de este contrato, será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar. Esta destinación no podrá ser modificada por EL (LA, LOS LAS.) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS) o sus causahabientes a cualquier título.

**VIGÉSIMA PRIMERA. - RESPONSABILIDAD DE EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES):** EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A, ES), es CONSTRUCTORA E INVERSIONES BOHORQUEZ & BOHORQUEZ S.A.S, esta ultima como constructora del PROYECTO residencial BALCONES DE SANTA RITA y por lo tanto responsable del desarrollo del proyecto. En consecuencia, se obliga y es responsable de la terminación, calidad estabilidad y precio de las unidades resultantes del proyecto BALCONES DE SANTA RITA P.H. EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE (S) VENDEDOR (A, ES) saldrá al saneamiento por vicios redhibitorios de la construcción del INMUEBLE objeto de este contrato.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. - CLAUSULA PENAL:** Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, la suma equivalente al 20% del valor del inmueble objeto del presente contrato, suma a la que tendrá derecho la parte cumplida, sin que esto sea indice para no aprobar más perjuicios dentro del proceso correspondiente. Desde ya la parte incumplida renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial que exija la ley para la constitución en mora o para el pago de esta suma de dinero y el cobro de la misma.

**PARÁGRAFO PRIMERO. -** En el evento del incumplimiento por parte de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), se reserva el derecho discrecional de declarar de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extra judicial alguna, a la cual renuncian expresamente las partes, la terminación inmediata del contrato.

**VIGÉSIMA TERCERA.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Cualquier controversia que surja entre las partes en razón de la celebración, existencia, validez, ejecución, modificación, terminación y/o liquidación de la presente promesa de compraventa o de sus anexos

suscritos entre las partes, que no se pueda resolver directamente entre ellas, excepto para la ejecución de obligaciones que consten en un título ejecutivo o que no sean susceptible de transacción, se resolverá mediante conciliación ante cualquier Centro de Conciliación Mercantil autorizado en la ciudad de Bogotá, previo agotamiento del arreglo directo, el cual se interesa por la parte que se considere afectada, mediante aviso a la otra, para que está dentro de cinco (5) días calendario siguientes., exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso el termino de negociación directa no podrá exceder de Diez (10) días hábiles, contados desde la fecha en la cual la parte afectada avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través del arreglo directo.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Con el fin de preservar el buen nombre de los contratantes durante la etapa dentro de la cual subsiste las diferencias, hasta tanto se llegue a un acuerdo conciliatorio o en su defecto a un fallo judicial de última instancia, las partes dedicaran un especial esmero en no revelar, directa o indirectamente a terceros o al público en general, los hechos o circunstancias que motivan las discrepancias, reservado esta información a los conciliadores o las autoridades judiciales. En desarrollo a lo anterior, queda expresamente prohibida cualquier forma de divulgación privada o pública de los motivos de la controversia, así como el uso de cualquier forma de divulgación privada o pública de los motivos de la controversia, así como el uso de cualquier vía de hecho que pretenda ejercer presión sobre la otra parte mediante publicidad negativa y/o engañosa. La infracción de las obligaciones especiales consignadas en esta cláusula dará lugar a las consecuencias civiles y/o penales a que haya lugar, además de constituir de manera expresa un incumplimiento del contrato y por ende dará lugar al cobro de la cláusula penal pactada en este contrato, sin perjuicio de la facultad de reclamar los demás perjuicios que se puedan causar con estas actuaciones. Este parágrafo y el siguiente tienen el carácter de cláusula de confidencialidad.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) debe(n) agotar el procedimiento establecido en la presente clausula antes de interponer acciones populares y /o de grupo, las acciones civiles y/o penales en contra de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES).

**VIGÉSIMA CUARTA. – AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DE DATOS:** De conformidad a lo establecido en la Ley Estatutaria 1581 de 2012, mediante la cual se dictan las disposiciones generales para la protección de datos personales, su Decreto Reglamentario 1377 de 2013 y las demás normas concordantes, EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) Autoriza de manera libre, voluntaria, previa, explícita, informada e inequívoca a la sociedad **CONSTRUCTORA E INVERSIONES BOHÓRQUEZ Y BOHÓRQUEZ S.A.S. con Nit No. 900.573.028-9**, encargada del tratamiento de los datos personales, para que en los términos legales establecidos en estas normas, recolecte, almacene, use, circule, suprima, actualice, distribuya y en general, el tratamiento de los datos personales que ha procedido a entregar o próximos a entregar, en virtud de las relaciones contractuales y/o legales suscritas y adquiridas. Información suministrada en desarrollo de a este contrato, como: nombres, números de documentos de identificación, direcciones, teléfonos, correo electrónico, certificaciones, entre otros. Esta autorización se extiende durante las relaciones contractuales y/o legales con EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) y con posterioridad cuando persista cualquier circunstancia o asunto surgido de estas. EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)

declara que conoce y le fue informado de forma clara los derechos que tiene como titular de los datos personales consagrados en las disposiciones generales que regulan la materia. Del mismo modo declara que la información proporcionada es verídica, completa, actualizada y comprobable.

**VIGÉSIMA QUINTA.- ORIGEN DE LOS INGRESOS:** EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) declara bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos y/o financiación del terrorismo nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder ante EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), por todos los perjuicios que se llegaren a causar a ella o a terceras personas vinculadas con la misma.

**VIGÉSIMA SEXTA. - SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO - LA/FT.** Las Partes certifican que sus recursos no provienen, ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita o de actividades conexas al lavado de activos provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo. Las Partes se obligan a realizar sus mejores esfuerzos encaminados a conocer y en consecuencia asegurar que todos sus socios o accionistas, administradores, clientes, proveedores, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados, ni provienen de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato, algunos de sus asociados, socios, accionistas, junta directiva y trabajadores, llegaren a ser: (I) vinculado por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas y otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo, en especial los descritos en el Código Penal en los artículos 323 y 345 o los que en el futuro, señale ley posterior modificatoria o (II) Incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como las listas de la Oficina de Control de Activos en el Exterior OFAC emitida por las oficinas 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 o (III) Condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos; o (IV) llegare a ser señalado públicamente por cualquier medio de amplia difusión nacional (Prensa, Radio, televisión, etc.) como investigados por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo y/o cualquier delito colateral o subyacente a estos, cualquiera de las partes tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato, sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicios. De la misma forma, las Partes declaran que los recursos que incorpora para la ejecución del objeto contractual, proceden de actividades completamente lícitas. Las Partes, se obligan expresamente a entregar la información veraz y verificable que se le exija para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo y a actualizar sus datos por lo menos anualmente suministrando la totalidad de los soportes

que se requieran. En el evento en que no se cumpla con la obligación consagrada en la presente cláusula, las Partes tendrán la facultad de dar por terminada la relación jurídica surgida.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- LEY DE FINANCIAMIENTO.** Las partes contratantes, para efectos del ARTICULO 61° de la Ley 2010 del veintisiete (27) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), que derogó el ARTICULO 53° Ley 1943 de 2018 (Estatuto tributario), declaran bajo la gravedad del juramento, que la compraventa del inmueble descrito en este documento se realizará por el valor real comercial de este, conforme al precio señalado en la cláusula TERCERA del presente contrato de promesa de compraventa, y no ha sido objeto de pactos privados en donde se señale un valor diferente.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- NOTIFICACIONES:** Las partes acuerdan que las comunicaciones que se darán a LA PROMETIENTE VENDEDORA se enviarán a las siguiente dirección: \_\_\_\_\_ en la Ciudad de Bogotá Correo electrónico: \_\_\_\_\_ cel. \_\_\_\_\_ y EL (LA,LOS,LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS) a la siguiente dirección \_\_\_\_\_, Correo electrónico: \_\_\_\_\_ cel. \_\_\_\_\_

Cualquier cambio de dirección deberá notificarse por correo certificado y solo producirá efectos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de envió por el correo antes mencionado. Para efectos previstos del artículo 6° de la ley 258 del 17 de enero de 1996 modificado por la Ley 854 de 2003, se requiere que el (la) conyugue de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) comparezca personalmente o mediante apoderado para que rinda la declaración legal establecida en el artículo en mención.

**VIGÉSIMA NOVENA.** - Toda modificación y/o aclaración al contrato debe constar por escrito y estar firmada por ambas partes.

Se firma el presente contrato en la ciudad de Chía- Cundinamarca en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del Dos Mil Veintidós (2022).

**EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES)**

\_\_\_\_\_  
C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Representante Legal  
CONSTRUCTORA E INVERSIONES BOHÓRQUEZ & BOHÓRQUEZ S.A.S.  
Nit. 900.573.028-9

53

Constructora e Inversiones B & B S.A.S

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No.  / / **BSRE**

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

\_\_\_\_\_

C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Constructora e Inversiones B&B S.A.S.  
Nit. 900.573.028-9  
Página 23 de 23

54