

20/04/2022 04:22:08

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA

Al contestar cite este No.: 20229999912198

Tip. Comunicación: COMUNICACIÓN OFICIAL RECIBIDA
Tip. Documento: DOCUMENTOS CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN INMUEBLESRemitido a: DIRECCIÓN DE URBANISMO
Anejos: FOLIO(19)Información:
Presente este
documento o llame al
88 44 4441

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA		GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA	
RADICACION DE DOCUMENTOS		CODIGO:	GSC-FT09-V1
		PAGINAS:	1
DIRECCION DE URBANISMO			
En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación solo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el Artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006. Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Urbanismo, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al Artículo 2 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006.			
INFORMACION DEL SOLICITANTE			
1. Solicitante: Constructora Balqom Group SAS		2. Identificación 832.010.693-5	
3. Representante Legal de la Persona Jurídica Alberto Ballesteros Gómez		4. Registro para la alienación de Inmuebles 180-22	
5. Dirección para notificación Km 1.5 vía Chia - Cajica Centro empresarial		6. Correo Electrónico gmail ConstructoraBalqomGroup@gmail.com	7. Teléfono 3133171156
INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA			
8. Nombre (Etapa, bloque, torre, interior, etc.) Condominio Merlot Reservado			
9. Número y Tipo de Vivienda 25 Casas		10. Viviendas, distribuidas en: VIS Vivienda de interés social, precio >70 y <=135 smmlv viviendas con precio >135 smmlv <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> VIS	
11. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Vereda La Balsa - Sector el Rincon - Predio El Redil		12. Vereda La Balsa	
13. Estrato 4		14. Número de pisos 2	
		15. Número de Garajes 115	
16. Licencia de urbanismo No.		17. Licencia de construcción No.	
18. Área del lote utilizada para esta radicación (m ²) 12.614 m²		19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m ²)	
		20. Área a construir para esta rad. (m ²) 3.672 m²	
21. Matrícula Inmobiliaria (s) 50N-61354			
22. Zona de alto impacto		23. Obras de mitigación: 10 % de avance físico	
		SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
24. Porcentaje y valor del avance físico ejecutado con base en los costos directos: \$ %			
25. Estará sometido a Propiedad Horizontal? SI		Escritura No PENDIENTE	
26. Tiene gravamen hipotecario? NO		Fecha Notaría	
27. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Fecha Notaría	
28. Existe Fiducia de administración de recursos? NO		Contrato Vigencia Prorroga	
RADICACION DE DOCUMENTOS			
1. Certificado de libertad y tradición del predio en donde se está desarrollando el Proyecto, con vigencia no superior a Tres (03) meses. 2. Copia del modelo del contrato que se pretende utilizar con los futuros adquirentes. 3. Si el inmueble se encuentra hipotecado, se debe anexar CARTA O CERTIFICACIÓN DEL ACREEDOR. 4. Si el inmueble no es de propiedad del solicitante se debe anexar CARTA DE COADYUVANCIA suscrita por el propietario del inmueble, esta carta NO otorga la calidad de enajenador al coadyuvante; y se debe anexar copia de la Cedula de Ciudadanía del propietario. 5. Presupuesto financiero con la información señalada por el Art. 7° del Decreto Nacional 2180 de 2006.6. Copia de la Licencia Urbanística y Planos aprobados o copia de contrato de fiducia suscrito en caso de preventa.			
Para todos los efectos legales, declaro que me ciñó a los postulados de buena fe (Art. 83 C.N.)		Radicación de Doc. No. 173-22	Fecha 08 JUN 2022
Nombre y firma del solicitante ALBERTO BALLESTEROS G		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de Inmuebles destinados a vivienda de que trata el Art.2 del Decreto Ley 2610 de 1979, a partir del día: 30 JUN 2022	
Persona natural, Representante Legal de la persona jurídica o apoderado		Nombre y firma del funcionario que radica Mardi Rodriguez Arroyave	
Observaciones:			

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220419610857760948

Nro Matrícula: 50N-61354

Página 1 TURNO: 2022-208682

Impreso el 19 de Abril de 2022 a las 11:01:09 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: LA BALSA

FECHA APERTURA: 31-10-1972 RADICACIÓN: 72047270 CON: DOCUMENTO DE: 29-09-1994

CODIGO CATASTRAL: 251750000000000701770000000000 COD CATASTRAL ANT: 25175000000070177000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO EL REDIL CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE UNA HECTAREA 2.614 METROS CUADRADOS Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: ORIENTE: TERRENOS DE MIGUEL AVILA, ISIDRO GUATAME, BRAULIO AVILA Y GERARDO DOBLADO SERVIDUMBRE AL MEDIO: OCCIDENTE: CON TIERRAS PERTENECIENTES A SAN JACINTO; SUR: CON PREDIOS DE ALFREDO RUIZ VALLADO Y CERCA AL MEDIO NORTE: CON TERRENOS DE EVARISTO ESPINOSA HOY DE ISIDRO MELO, VALLADO Y CERCA AL MEDIO

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION EL REDIL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-12-1947 Radicación:

Doc: ESCRITURA 312 del 23-11-1947 NOTARIA DE de CHIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA

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

DE: ROMERO VDA DE GALVIS LIMBANIA

A: OSPINA JOSE IGNACIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-10-1954 Radicación:

Doc: ESCRITURA 398 del 25-02-1954 NOTARIA 3A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA

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

DE: OSPINA J IGNACIO

A: GONZALEZ DE OSPINA MARIA DEL CARMEN

X



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

Certificado generado con el Pin No: 220419610857760948

Nro Matrícula: 50N-61354

Pagina 2 TURNO: 2022-208682

Impreso el 19 de Abril de 2022 a las 11:01:09 AM

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

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

A: QUINTERO PUENTES EFRAIN

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-12-1954 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3236 del 17-11-1954 NOTARIA 6A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA

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

DE: QUINTERO PUENTES EFRAIN

A: RAMOS DIAZ MARCO A

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-03-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5727 del 03-12-1964 NOTARIA 7A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA

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

DE: RAMOS DIAZ MARCO A

A: FORERO SANDOVAL JOSE ALBERTO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-07-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 148 del 13-05-1970 NOTARIA DE de CHIA

VALOR ACTO: \$30,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA

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

DE: FORERO SANDOVAL JOSE ALBERTO

A: MENDEZ GOMEZ ALFREDO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-10-1972 Radicación: 72047270

Doc: ESCRITURA 1720 del 02-06-1972 NOTARIA 13 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$40,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA

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

DE: MENDEZ GOMEZ ALFREDO

CC# 1704359

A: MENDEZ GOMEZ JESUS MARIA

CC# 2943845

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-11-1973 Radicación: 73091918

Doc: ESCRITURA 3617 del 17-10-1973 NOTARIA 8A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$60,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: MENDEZ GOMEZ JESUS MARIA

A: AVICOLA SWISSEGG LTDA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-08-1981 Radicación: 1981-66939



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

Certificado generado con el Pin No: 220419610857760948

Nro Matrícula: 50N-61354

Página 4 TURNO: 2022-208682

Impreso el 19 de Abril de 2022 a las 11:01:09 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

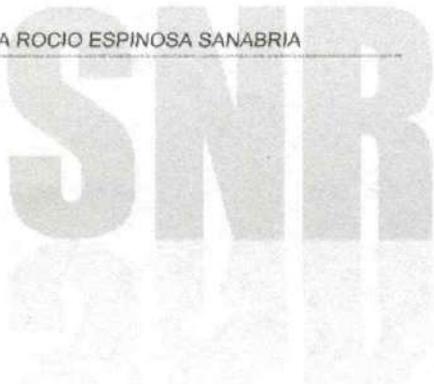
USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-208682

FECHA: 19-04-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 2.943.343
MENDEZ GOMEZ

APELLIDOS
JESUS MARIA

NOMBRADO

[Handwritten Signature]
FIRMA



IMPRESO CONSEJO

FECHA DE NACIMIENTO 19-NOV-1938

BOGOTA D.C.

(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.68

ESTATURA

O+

G. B. PH

M

SEXO

17-ABR-1981 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CALLES 4000, 4000 Y 4000



A-1534039-00163376-M-0062542045-20030716 0013554517A 1 1020100040

CASAS CONDOMINIO MERLOT RESERVADO
CUADRO DE COSTOS GENERALES DEL PROYECTO
 Prefactibilidad V-1
 Vereda La Balsa, El Rediel

OBRA :	LA Balsa
PROPIETARIO:	Constructora Balgom Group SAS
FECHA :	20-abr-22
AREA LOTE	12614 M2
AREA VENDIBLE	8188 M2
AREA CONSTRUIDA	3672 M2
% DE VENDIBLES SOBRE CONSTRUIDAS	0,45%
VENTAS	20.429.469.000
Meses de obra	24
Meses de Ventas	18
No. unidades / Casas	25

Grupo	Descripción	UNIDAD / REFERENCIA	Cantidad	Vr/Parcial	Valor Total
1,0	COSTOS POR TERRENO				\$ 3.441.588.000
1.01	Adquisición Terreno	m2	12614	\$256.857	\$3.240.000.000
1.02	Intereses Adquisición Terreno	%			
1.03	Avalúo Comercial - Para Compra	%			
1.04	Gastos Notariales Adquisición del lote	gl	3%		\$87.480.000
1.05	Registro Escritura lote	gl	2%		\$54.108.000
1.06	Impuesto de Valorización	gl			
1.07	Impuesto Predial -Globo x 2 Año-	año	3	\$20.000.000	\$60.000.000
2,0	CONSTRUCCION				\$ 8.438.184.200
2.01	Costo Directo M2	m2	3.672,40	\$1.900.000	\$6.977.560.000
2.02	Post-venta	Und viv	25,00	\$4.000.000	\$100.000.000
2.03	Incrementos	% DC	7%	\$1.221.073.000	\$1.221.073.000
2.05	Imprevistos	% DC	2%	\$139.551.200	\$139.551.200
3,0	HONORARIOS, ESTUDIOS Y DISEÑOS				\$ 1.770.836.846
3.02	Estudio de Suelos	m2 Lote	12.614,00	\$5.000	\$63.070.000.000
3.03	Levantamiento Topográfico	m2 Lote	12.614,00	\$3.000	\$37.842.000
3.04	Diseño Estructural	m2 Const	3.672,40	\$8.000	\$29.379.200
3.04a	Revisión Estructural	m2 Const	3.672,40	\$2.400	\$8.813.760
3.05	Diseño Arquitectónico	% DC	2,50%	\$174.439.000	\$207.582.410
3.06	Diseño Hidrosanitario y de Gas	m2 Const	3.672,40	\$5.000	\$18.362.000
3.07	Diseño Eléctrico	m2 Const	3.672,40	\$3.500	\$12.853.400
3.08	Diseño de seguridad humana y evacuación	m2 Const	3.672,40	\$2.500	\$9.181.000
3.09	PMT, Actas de vecindad y otros	m2 Const	3.672,40	\$3.000	\$11.017.200
3.10	Honorarios Construcción	% ventas	2,0%	\$408.589.380	\$408.589.380
3.11	Honorarios de Gerencia	% ventas	2,5%	\$510.736.725	\$510.736.725
3.12	Interventorias	mes const	24,00	\$12.000.000	\$288.000.000
3.13	Honorarios Alinderamiento y RPH + planos prop horizontal	Und viv	25,00	\$400.000	\$11.900.000
3.14	RPH depósito y garage	un	62,00	\$150.000	\$9.300.000
3.15	Peritajes - Avalúo para Bancos	% terreno	0,15%	\$4.860.000	\$5.783.400
3.16	Presupuesto General	% diseñ	4,00%	\$8.977.560	\$8.303.296
3.17	Programación de Obra	% diseñ	4,00%	\$8.977.560	\$8.303.296
3.18	Control de Costos y programación	% DC	0,60%	\$41.865.380	\$49.819.776
3.19	Honorarios Asesor Legal	mes * obra	24,00	\$3.000.000	\$72.000.000
4,0	TRAMITES Y LICENCIAS				\$ 340.076.800
4.02	Licencia de Construcción e Impuestos de Del. Urb.	norma			\$228.826.800
4.04	Licencia sala de ventas	gl	1,00	\$4.000.000	\$4.000.000
4.05	Derechos Acueducto	gl	25,00	\$500.000	\$12.500.000
4.06	Derechos Energía	Und viv	25,00	\$350.000	\$8.750.000
4.07	Derechos Gas	Und viv	25,00	\$1.200.000	\$30.000.000
4.08	Derechos notariales RPH y registro	gl	1,00	\$50.000.000	\$50.000.000
4.09	Revisión Rete	und viv	25,00	\$200.000	\$5.000.000
5,0	PROMOCION Y VENTAS				\$ 1.174.789.866
5.01	Sala de Ventas				\$846.084.070
	Adecuación Sala de Ventas	gl	1,00	\$80.000.000	\$80.000.000
	Publicidad - Impresión Material POP y Pauta	gl	1,00	\$40.000.000	\$40.000.000
	Concepto Proyecto y Diagramación	gl	1,00	\$5.000.000	\$5.000.000
	Planos de ventas - Renders y plantas de color	gl	1,00	\$5.000.000	\$5.000.000
	Servicios Sala de ventas	mes	24,00	\$300.000	\$7.200.000
	Vigilancia, Aseo y Mantenimiento	mes	24,00	\$2.000.000	\$48.000.000
	Sueldo Vendedora	mes	24,00	\$2.000.000	\$48.000.000
	Comisiones de ventas	% ventas	3,0%	\$612.884.070	\$612.884.070
5.02	Comerciales				\$264.355.795
	Administración, Provisional, Edificio	mes	18,00	\$5.000.000	\$90.000.000
	Aseo entrega inmuebles	und viv	25,00	\$200.000	\$5.000.000
	Fiducia (lote)	gl	1,00		\$15.800.454
	Fiducia (recursos y tesorería)	% ventas	0,50%	\$102.147.345	\$121.555.341
	Señalización Obra (Vallas)	und	4,00	\$500.000	\$2.000.000
	Datacrédito	und	100,00	\$200.000	\$20.000.000
5.03	Legales inmuebles				\$74.350.000
	Derechos Notariales de la Venta	gl	1,00	\$9.500.000	\$9.500.000
	Derecho e impuesto registro del lote	% lote	1,50%	\$3.240.000.000	\$48.600.000
	Registro Liberación Parcial	und viv	25,00	\$150.000	\$3.750.000
	Promesas, Escrituras y Registro	und viv	25,00	\$500.000	\$12.500.000
6,0	COSTOS FINANCIEROS				\$ 315.217.876
6.01	Gastos Notariales Hipoteca Mayor Extensión	gl	1%	\$19.000.000	\$19.000.000
6.02	Registro Hipoteca Mayor Extensión	% gast not	1,5	\$28.500.000	\$28.500.000
6.03	Cuatro * Mil	% ventas	1,0	\$81.717.876	\$81.717.876

6.04	Gastos Bancos - Cuenta Proyecto (credito const)	% costo total proy	3%	\$12.351.169.455	\$135.000.000
6.05	Industria y Comercio	gl	1,00	\$51.000.000	\$51.000.000

7,0	ADMINISTRACION				\$ 447.063.888
7.01	Contabilidad Proyecto	mes	30,00	\$5.000.000	\$174.000.000
7.02	Póliza decenal	% ventas	1,2%	\$20.429.469.000	\$245.153.628
7.07	Polizas	% DC	0,40%	\$27.910.240	\$27.910.240

8,0	NEGOCIACION				\$ 0
8.01	Ariendo propietarios terreno	mes			\$0

9,0	RECURSOS PARA EJECUCION				\$ 11.128.840.700
9.01	Recursos Propios				\$5.000.000.000
9.02	Preventas (Recaudo de cuotas iniciales)				\$6.128.840.700

COSTO TOTAL PROYECTO	\$ 15.827.757.455
VALOR TOTAL VENTAS	\$ 20.429.469.000
UTILIDAD PROYECTADA	\$ 4.601.711.545

% SOBRE VENTAS	22,04%
% SOBRE COSTO TOTAL	28,26%



1.2.- OBJETO DEL CONTRATO

El inmueble objeto de la presente promesa de compraventa cuenta con la matrícula inmobiliaria 50N-61354 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, CASA ---- proyecto CONDOMINIO MERLOT RESERVADO Chía, cuyos linderos están citados en el reglamento de propiedad horizontal, Las áreas citadas serán las del Reglamento de Propiedad Horizontal y estas pueden variar, aumentando o disminuyendo, situación que es conocida por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES.**

1.2.3. - LINDEROS DE LA CASA NÚMERO -----

Casa ---- se ubica en la parte ----- de la propiedad horizontal y del predio, ÁREA TOTAL TERRENO de doscientos cuarenta y ocho con ochenta y tres centímetros cuadrados (248,83 m²), discriminada de la siguiente manera: ÁREA TOTAL CONSTRUIDA de ciento cuarenta y nueve con ochenta y ocho centímetros cuadrados (149,88 m²), ÁREA PRIVADA LIBRE de ciento setenta y nueve con ochenta y tres centímetros cuadrados (179,83 m²). Estas áreas a su vez se distribuyen de la siguiente manera: ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PRIMER PISO de sesenta y nueve metros cuadrados (69,00 m²), Área privada construida en primer piso de cuarenta y nueve metros con cuarenta y seis centímetros cuadrados (49,46 m²), ÁREA PRIVADA LIBRE de ciento setenta y nueve con ochenta y tres centímetros cuadrados (179,83 m²). Siendo los linderos particulares de la misma los siguientes: POR EL NORTE en longitud de siete metros con dieciséis con centímetros (16,60 m). POR EL ORIENTE en longitud de catorce con noventa y nueve centímetros (14,99 m). POR EL SUR- en longitud de dieciséis con sesenta centímetros (16,60 m). POR EL OCCIDENTE- en longitud de catorce con noventa y nueve centímetros (14,99 m). "ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SEGUNDO PISO" de ochenta metros con ochenta y ocho centímetros cuadrados (80,88 m²). "AREA PRIVADA LIBRE (179,83 m²).



1.3. - PRECIO Y FORMA DE PAGO:

VALOR TOTAL DE LA VENTA	----- MONEDA LEGAL COLOMBIANA.
--------------------------------	---------------------------------------

1.3.1. - FORMA DE PAGO:

1.3.1.1. SEPARACIÓN DE VIVIENDA	----- MONEDA LEGAL COLOMBIANA.	
1.3.1.2. SALDO DE CUOTA INICIAL	----- millones de pesos m/cte. (\$ 000.000.000.00)	que se cancelaran de acuerdo al siguiente cronograma:
		----- millones de pesos m/cte. (\$00.000.000.00) el día veinte (19) de abril del año dos mil veintidós (2022) a través de consignación bancaria en la cuenta ahorros número 108900046690 adscrita a la entidad financiera DAVIVIENDA de la cual es titular CONSTRUCTORA BALGOM GROUP SAS, Nit. 832.010.693-5.
		----- millones de pesos m/cte. (\$00.000.000.00) el día veinte (19) de abril del año dos mil veintidós (2022) en efectivo pagado a CONSTRUCTORA BALGOM GROUP SAS, Nit. 832.010.693-5. El Valor restante a la cuota inicial serán pagados durante los (12) doce siguientes meses a la firma de la presente promesa.



1.3.1.4. PAGO CON CRÉDITO HIPOTECARIO	Corresponde un valor total de la unidad de vivienda, es decir la suma de ----- millones de pesos m/cte. (\$ 000.000.000.00) moneda legal colombiana, que deben ser cancelados en su totalidad para la fecha de entrega de la vivienda por parte de la entidad financiera con la que el promitente comprador haya constituido contrato de leasing habitacional de vivienda urbana. El memorado contrato se entiende que será realizado con una entidad financiera legal, vigilada por la Superintendencia Financiera y constituida para tal fin.
--	---

1.4. - FECHA DE ESCRITURA: la escritura pública que perfeccione la venta se realizará primera fecha el día quince (15) de agosto del año dos mil veintitrés (2023) en la notaría segunda del municipio de Chía (Cund) la cual se encuentra ubicada en la Calle 12 No. 13 – 13 a las diez (10:00 am) de la mañana y la segunda fecha el día quince (15) de octubre del año dos mil veintitrés (2023) en la notaría segunda del municipio de Chía (Cund) la cual se encuentra ubicada en la Calle 12 No. 13 – 13 a las diez (10:00 am).

1.5. - FECHA DE ENTREGA: la fecha de entrega de la vivienda es el día quince (15) de octubre del año dos mil veintitrés (2023) previa cancelación del saldo total de la vivienda a EL PROMITENTE VENDEDOR sin pena de incumplimiento por parte de **LOS PROMITENTES COMPRADORES.**

1.6. - AFECTACIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR: no se afecta a vivienda familiar.

1.7. - PERMISO DE VENTAS: se cuenta con el permiso de ventas.

1.8. - DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES:

1.8.1 LOS PROMITENTE COMPRADORES: ----- Bogotá DC.

1.8.2. EL PROMITENTE VENDEDOR: KM 1.5 Vía Chía- Cajicá Centro Empresarial Nou Oficina 619 en el municipio de Cajicá- Cundinamarca.



2. DESARROLLO DEL CONTRATO

Entre los suscritos, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** identificados en el numeral 1.1. De los términos del contrato, se han celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** promete vender a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** y éste, a su vez, promete comprar a aquél, el pleno derecho de dominio y la posesión regular y de buena fe que el primero tiene y ejerce sobre el inmueble mencionado en el numeral 1.2., de los términos del presente contrato.

Parágrafo 1: Identificación del objeto: **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** declara que ha identificado plenamente sobre el terreno y en los planos presentados el inmueble objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como han verificado los acabados y especificaciones con que cuenta la casa modelo que han visto y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro de la referida urbanización, a todo lo cual le ha dado su total e incondicional aceptación.

Parágrafo 2: Cuerpo cierto: No obstante, la determinación del inmueble objeto del presente contrato por su área y linderos, éste se celebra considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos.

Parágrafo 3: Reglamento de Propiedad Horizontal: el inmueble objeto del presente contrato estará afectado al Régimen de Propiedad Horizontal y contará con el coeficiente de copropiedad que le sea determinado en dicho Reglamento; la enajenación de este inmueble comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que estará sometido, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del proyecto **CONDominio MERLO RESERVADO**, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las demás normas pertinentes.

Parágrafo 4: Inmueble de mayor extensión: el lote de mayor extensión sobre el cual se alzaría el inmueble del presente contrato es denominado **CONDominio MERLOT RESERVADO**, y se encuentra ubicado en la Vereda la Balsa sector la el Rincón del Municipio de Chía, departamento de Cundinamarca, tiene matrícula inmobiliaria No. 50N-61354 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.



2 }
p }
EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE, CONSTRUCTORA BALGOM GROUP S.A.S. NIT. 832.010.693-5, manifiesta que adquirió el lote descrito por compra hecha a los señores PROMOTORA DE NEGOCIOS MENDEZ PRONEG NIT 832.003.213-4, Compañía Representada Legalmente por el señor JESUS MARIA MENDEZ, identificado con cedula de ciudadanía número 2.943.845 expedida en Bogotá DC, por medio del Contrato de Promesa de Compraventa de fecha diecinueve (19) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021).

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio y la forma de pago del inmueble prometido en venta son los indicados en el numeral 1.3., de los términos del presente contrato, obligándose **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** a pagar estos valores en las fechas indicadas, y a favor del **PROMETIENTE VENDEDOR**, únicamente en cheque o consignación bancaria a favor de mismo.

2.1.- LOS PROMETIENTES COMPRADORES aceptan que el incumplimiento en el pago de los valores enunciados en el numeral 1.3., de los términos del presente contrato causará a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** el pago de intereses de mora a la máxima tasa autorizada por la Ley, desde la fecha indicada para el pago, hasta la fecha en que efectivamente se efectúe el mismo.

Solamente se considerará pago válido el que se haga mediante cheque a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, entregado a su representante legal en el Municipio de chía o mediante consignación bancaria efectuada a favor de este y enviando el comprobante al correo electrónico constructorabalgomgroup@gmail.com. Si el pago se realiza en cheque, éste será válido cuando el banco reporte efectivo.

2.2.- LOS PROMETIENTES COMPRADORES manifiestan que se comprometen a que las sumas de dinero que sean canceladas con el producto de los depósitos efectuados a la fecha y/o por realizar en la cuenta de ahorros No 108900046690 adscrita a la entidad financiera DAVIVIENDA a nombre de **CONSTRUCTORA BALGOM GROUP S.A.S.** Nit: 832.010.693-5 **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** autoriza irrevocablemente a la citada Entidad Financiera DAVIVIENDA para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente, a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

2.3. - LOS PROMETIENTES COMPRADORES autorizan irrevocablemente a la entidad crediticia citada en el numeral 1.3., de los términos del presente contrato, para que las sumas de dinero indicadas en el mismo numeral, le sean pagadas, giradas o



abonadas en cuenta directa e incondicionalmente a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL PROMETIENTE VENDEDOR. Constituyen obligaciones especiales a cargo de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** las siguientes:

3.1. - Escritura Pública: Concurrir al otorgamiento de la Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa en la fecha, hora y lugar señalado en el numeral 1.4., de los términos del contrato.

3.2. - Pago de contado y/o con crédito de terceros: En caso de que **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** paguen de contado la totalidad del precio del inmueble aquí prometido en compraventa y en el momento en que esté íntegramente cancelado, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** cancelará a la Entidad Financiera, en cuyo favor está constituido el gravamen hipotecario de mayor extensión, el valor de la prorrata del inmueble para la firma de la Escritura Pública, en la cual se efectuará también la cancelación de la mencionada prorrata de la hipoteca de mayor extensión.

3.3. - En caso de que **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** paguen con crédito de un tercero diferente a la entidad que financió la construcción del proyecto, la totalidad del precio del inmueble aquí prometido en compraventa, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** acordará con la entidad crediticia que esta efectúe el pago de la prorrata del inmueble a favor de la Entidad Financiera, en cuyo favor está constituido el gravamen hipotecario de mayor extensión, y que el excedente sea girado a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, y en la misma Escritura Pública de compraventa se efectuara también la cancelación de la mencionada prorrata de la hipoteca de mayor extensión.

3.4. - Saneamiento: **EL PROMITIENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble objeto del presente contrato es de su exclusiva y plena propiedad y posesión, que no lo ha enajenado por acto anterior, que ha ejercido sobre él la quieta, pacífica e ininterrumpida posesión porque no está embargado, que no hay pleitos pendientes sobre el mismo, que no pesan sobre él condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, ni cualquier tipo de limitación a ejercer el derecho de propiedad, que está en un todo a paz y salvo por concepto de Impuestos, **EL PROMITIENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento incluso por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos del Código Civil.



Parágrafo: **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que en cuanto a hipotecas el inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto CONDOMINIO MERLOT RESERVADO, no soporta hipotecas constituidas en mayor extensión.

3.5. - Garantía: En cuanto al saneamiento por vicios redhibitorios **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE, y/o EL PROMITENTE VENDEDOR** será responsable si los inmuebles perecen o amenazan ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción o por vicio del suelo que **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** haya debido conocer, o por vicio de los materiales, de conformidad con los plazos y normas establecidas en la ley. **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Dicho lo anterior, es claro que si **LOS PROMITENTES COMPRADORES** pañeta y/o estuca los muros de la vivienda pierde completamente la garantía sobre las fisuras.

3.6. - Renuncia Condición Resolutoria: En la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, renunciará expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada.

3.7. - Gastos Legales: serán a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR** el 50% de los derechos notariales y a cargo de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** el 50% de los gastos notariales. Beneficencia y registro serán a cargo de los promitentes compradores.

3.8. - Entrega: Hacer entrega material del inmueble prometido en compraventa en la oportunidad prevista en el numeral 1.5., de los términos del presente contrato.

3.9. - Desenglobe catastral: **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** se compromete a realizar el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto CONDOMINIO MERLOT RESERVADO, ante la Oficina de Planeación de la Chía, del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión.

CUARTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL PROMETIENTE COMPRADOR. Constituyen obligaciones especiales a cargo de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** las siguientes:



4.1. - Pago del precio: Pagar el precio de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3., de los términos del presente contrato, a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, a más tardar el día del otorgamiento de la Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento al presente contrato.

4.2. - Perfeccionamiento del crédito: Suscribir el pagaré correspondiente al crédito de que trata el numeral 1.3., de los términos del presente contrato, cancelar los gastos por concepto del mismo y por los seguros de vida, de incendio y terremoto correspondientes en la Compañía de Seguros escogida por la Entidad Financiera y/o el(los) Mutante(s) nombrado(s) atrás, y presentar los demás documentos que exija el (los) mismo(s), dentro de los términos y condiciones por ellos establecidos.

4.3. - Leasing Habitacional: Suscribir contrato de leasing habitacional ante la Entidad Financiera nombrada atrás sobre el inmueble objeto de la presente promesa en la misma ocasión en que se otorgue la Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa, con el objeto de garantizar el préstamo de que trata el numeral 1.3., de los términos del presente contrato.

4.4. - Escritura Pública: Celebrar la Escritura Pública de compraventa prometida, en la oportunidad señalada en el numeral 1.4., de los términos del presente contrato. **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** manifiestan que conocen que en la escritura pública de compraventa manifestará que ha recibido el inmueble objeto del presente contrato a entera satisfacción al momento de la firma de esta.

4.5. - Recibo: Recibir materialmente el inmueble objeto del presente contrato en la oportunidad señalada en el numeral 1.5., de los términos del presente contrato.

4.6. - Solicitud de crédito: Efectuar en forma completa la(s) solicitud(es) del crédito de que trata el numeral 1.3.4, de los términos del presente contrato, ante la Entidad Financiera y/o el Mutuante atrás nombrado(s), de conformidad con el Reglamento Interno del(los) mismo(s), el(los) cual(es) declara conocer y acepta o ante la Entidad Financiera que expresamente señale por escrito en el día de hoy, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción de la presente promesa de compraventa. Así mismo **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** pagarán a



la entidad financiera antes mencionada los gastos generados con ocasión de los estudios del crédito.

4.7. - Presentación de documentos para la firma de la Escritura Pública: Presentar las correspondientes cartas de aprobación vigentes y del crédito de leasing habitacional de que tratan los numerales anteriores, así como los pagarés y seguros suscritos que exigen las entidades crediticias, para la firma de la correspondiente Escritura Pública de compraventa, con la cual se da cumplimiento a la presente promesa.

4.8. Impuestos, tasas, contribuciones y servicios: El valor de los derechos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas, será por cuenta de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** de conformidad con las leyes números 142 y 143 de 1994, las resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes, los medidores respectivos los cancela **EL PROMETENTE VENDEDOR**.

Parágrafo 1: Asumir desde la fecha en que se haga entrega real y material del inmueble, los impuestos, las tasas, las contribuciones, los servicios públicos, las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de copropiedad etc., que se causen liquiden o reajusten por razón del (los) mismo(s) a partir de dicha fecha. Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989, **EL PROMETENTE VENDEDOR** entregará el inmueble en un todo a paz y salvo por todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la escritura pública prometida.

4.9. Desarrollos futuros y obras: **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** se obligan a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran tanto el proyecto CONDOMINIO MERLOT RESERVADO, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, material y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión.

4.10. Gastos Legales: Gastos Legales. serán a cargo de **EL PROMETENTE VENDEDOR** el 50% de los derechos notariales y a cargo **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** el 50% de los gastos notariales. Beneficencia y registro serán a cargo de los promitentes compradores que se causen por razón de la Escritura Pública de



compraventa; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumento Públicos que se causen por razón de la escritura pública.

4.11. Cesión de derechos: Previa aceptación expresa y escrita de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, los derechos que surjan del presente contrato podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario solidariamente obligados respecto del saldo insoluto del precio pactado, y siendo de cargo de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** los gastos que por este concepto se originen.

4.12. No identidad con el inmueble modelo: Las partes declaran en forma expresa que el inmueble objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble en la sala de ventas, siempre y cuando sean de similar calidad y apariencia, de manera tal que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tiene la facultad de cambiar la presentación de los acabados del inmueble objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

4.13. Poder Irrevocable para construir y/o reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal o Escritura de Loteo: Por virtud el presente acto **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** otorgan poder mercantil irrevocable a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para que en nombre y representación de el mismo inicie, tramite, perfeccione y lleve a cabo todos los actos jurídicos, hechos, operaciones, diligencias, solicitudes de licencias de construcción de toda índole, notificación de las mismas y otorgamiento de las escrituras públicas y sus aclaraciones y correcciones que sean necesarias para constituir, modificar, reformar, y/o adicionar el loteo y/o reglamento de la propiedad horizontal del proyecto, incluida la facultad para asistir a las asambleas generales de copropietarios que fueren necesarias para los preindicados efectos, con plenas facultades para deliberar y votar en las mismas, así como para elaborar y suscribir las actas correspondientes, lo anterior hasta tanto no se haya enajenado más del 51% de las unidades inmobiliarias.

4.14 En el evento de coincidir alguno(s) de los pagos con la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, el pago respectivo debe hacerse con cheque de gerencia girado a favor del **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

4.15.- LOS PROMETIENTES COMPRADORES incurrir en mora en el pago de uno o cualquiera de los estamentos que conforman el precio de venta, si pasados



sesenta (60) días calendario después del plazo pactado **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** aún no ha hecho el desembolso a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de los pagos pactados en el numeral 1.3 de la presente promesa de compraventa, vencido este plazo **EL PROMITENTE VENDEDOR** cobrará los respectivos intereses que generan la mora, podrá resolver de pleno derecho el presente contrato por incumplimiento de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, quedando en consecuencia, con plena libertad para retener los dineros pactados a título de arras, y con la obligación de restituir la diferencia entre el dinero entregado y el valor de arras pactadas, si a ello hubiere lugar, lo cual deberá tener lugar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en la que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le envié a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** una comunicación en la que se le indique que por la mora en el pago del precio tomo la determinación de resolver el presente contrato. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** como, por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causara a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** la sanción fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

4.16.- LOS PROMETIENTES COMPRADORES no podrán ceder su posición contractual en el presente contrato.

4.17.- El Condominio Merlot Reservado, la cual está sometida al régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** están obligados a cumplir, además de las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto, consagradas en el reglamento de propiedad horizontal.

4.18.- EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar que los residentes de las demás casas harán uso de los bienes que son de uso común, los cuales tienen deterioro natural derivado del paso del tiempo.

QUINTA: DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y ENTREGA DE MATERIAL

5.1.- Escritura Pública: La Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa y mediante la cual se constituya la hipoteca que garantizará el crédito de que trata en el numeral 1.3., de los términos del



presente contrato, será otorgada y suscrita por parte de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** en el lugar y la hora indicada en el numeral 1.4., de los términos del presente contrato. Una vez verificada dicha firma, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** procederá a suscribir la Escritura Pública referida, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, en la notaría correspondiente.

Parágrafo.- En caso de que por motivos ajenos a la voluntad de las partes, la 1ra fecha pactada en el numeral 1.4., de los términos del presente contrato para el otorgamiento de la escritura pública no se pudiese cumplir y se presentara la necesidad de prorrogarla, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** lo hará por escrito y/o telefónicamente a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** con el fin de suscribir otro sí al presente contrato modificando dicha fecha, obligándose **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** a suscribir dicho otro sí, so pena de incurrir en causal de incumplimiento.

La fecha de modificación no podrá exceder en ningún caso el término de tres (3) meses, de manera tal, que en todo caso la última oportunidad que se tiene para otorgarse y suscribirse por las partes, la referida escritura pública es la 2da fecha indicada en el numeral 1.4., de los términos del presente contrato.

5.2. - Entrega: La entrega material del inmueble objeto de la presente promesa será efectuada en la fecha indicada en el numeral 1.5., de los términos del presente contrato. No obstante la previsión anterior, las partes expresamente pactan un plazo para que **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** finalice las obras del inmueble, en caso de que por razones de ritmo de obra, regularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, por la demora en trámites oficiales no imputables **AL CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, y demás razones por las cuales no se pueda hacer la entrega del inmueble, esta fecha pueda ser modificada sin exceder en ningún caso el término de seis (6) meses, sin que ello implique sanción de ninguna clase, de igual manera se informará por escrito a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** de las causas que dieron origen en el retardo de la entrega.

Es convenido que para que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** cumpla con su obligación de entregar, **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** deberán haber cumplido con los pagos y cuotas contenidas en el numeral 1.3., de los términos del presente contrato, así como haber cumplido las obligaciones especiales consagradas en la cláusula cuarta del presente documento y haber firmado la escritura de compraventa.



Cuando **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se encuentre listo para efectuar la entrega del inmueble, dentro de los plazos previstos en el numeral 1.5., de los términos del presente contrato, lo hará saber a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** quienes deberán comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado, en el día y hora que será indicados en la orden de entrega.

Parágrafo 1. - Es entendido que el inmueble prometido en venta se entregará a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, cuando este provisto de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado. Así en el evento de que las respectivas Empresas Públicas del Municipio, sin culpa de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**.

Parágrafo 2. - De la entrega real y material del inmueble se dejará constancia en un Acta de entrega de la unidad de vivienda suscrita por ambas partes en donde consten las condiciones reales de la entrega, y el recibo a satisfacción entre otros. La respectiva acta tendrá tiempos de garantía por material condiciones y estado de entrega de cada uno de los elementos que conforman la unidad de vivienda.

Parágrafo 3. - A partir de la fecha de entrega de los inmuebles objeto de esta promesa serán cargo de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá **EL PROMETIENTE VENDEDOR** de conformidad con la ley.

Parágrafo 4. - Al momento de entrega del inmueble **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** un manual de garantías, cuidados y mantenimiento que requiere cada uno de los materiales y accesorios instalados en la casa, si a juicio del fabricante proveedor el deterioro obedece a mal uso o mantenimiento inadecuado la garantía será por cuenta de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**.

SEXTA: DE LAS ARRAS DE RETRACTACIÓN. De las cantidades ya entregadas por **LOS PROMITENTES COMPRADORES** a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, según lo expresado en el numeral 1.3., de los términos del presente contrato, el equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del inmueble tienen el carácter de ARRAS de Retracción. En consecuencia, solamente se imputará al precio dicho monto el día en que se celebre la compraventa prometida. Si **LOS PROMETIENTES**



COMPRADORES desistiere del negocio, perderá las Arras, haciéndolas suyas **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

Parágrafo: En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del presente Contrato por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** el presente contrato quedará terminado y éste autoriza irrevocablemente y desde ya a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para que retenga y haga íntegramente suyas las sumas correspondientes a las Arras estipuladas y para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del contrato.

SÉPTIMA: DEL INCUMPLIMIENTO. Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de incumplimiento del presente Negocio por parte de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** las siguientes conductas:

7.1. - El que **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** no realicen en forma oportuna y temporánea los pagos y ahorros de que trata el numeral 1.3., de los términos del presente contrato.

7.2. - El que no se efectúe en forma completa ante la entidad financiera o el Mutuante atrás mencionado, la solicitud de crédito de que trata el numeral 1.3., de los términos del presente contrato, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa.

7.3. - El que por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, encontrándose ya aprobado el crédito de que trata el numeral 1.3., de los términos del presente contrato, **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** no presente a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** por lo menos diez (10) días antes de la fecha estipulada el numeral 1.4., de los términos del presente contrato, la carta definitiva de aprobación vigente del crédito con la entidad financiera, el tercero con el cual cubrirá parcialmente el precio de venta pactado en el numeral 1.3., de los términos del presente contrato.

7.4. - El que no comparezca a otorgar y suscribir la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca en el lugar, día y hora previstos en el numeral 1.4., de los términos del presente contrato.

7.5. - El que, por cualesquiera motivos, al momento de la firma de la Escritura Pública **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** no cuenten con los gastos de escrituración correspondientes para el perfeccionamiento de la venta.



7.6. - El que, por cualesquiera motivos, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** no le sea aprobado el crédito de que trata el numeral 1.3., de los términos del presente contrato.

7.7. - El que, por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, se venza el término del crédito con la entidad financiera o tercero con el cual, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** cubrirá parcialmente el precio de venta pactado, de manera que no pueda hacerse uso del mismo para el pago del precio del inmueble objeto del presente contrato.

7.8. - Cuando **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** presente morosidad comercial y/o se encuentre mal calificado en las centrales de riesgo, de tal forma que esa circunstancia impida el acceso al crédito por parte de aquel y por lo tanto el perfeccionamiento de la venta y/o luego de ser aprobado el mismo, las condiciones laborales, económicas y financieras varíen de tal forma que para el momento del desembolso del dinero se niegue el mismo.

Parágrafo 1: Sin perjuicio de la estipulación sobre Arras de Retracción atrás prevista y de lo acordado sobre multas o penas de carácter especial en el presente Contrato, el incumplimiento por parte de cualquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones pactadas en la presente Promesa de Compraventa le acarrearán a la parte incumplida y a favor de la que si cumplió o se allanó a cumplir, una multa o pena equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del inmueble sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal. De igual manera, No habrá lugar a doble sanción por el mismo hecho.

parágrafo 2: El valor correspondiente al setenta y cinco por ciento (75 %), es decir la diferencia de las arras de retracción o el valor que hubiera entregado a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, Si **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** no da cumplimiento a una cualquiera de las obligaciones que contrae de acuerdo con el presente contrato, se causará a favor de **CONSTRUCTORA BALGOM GROUP S.A.S** una suma igual a la entregada como arras y esta última quedará en libertad de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento ni declaración judicial y podrá libremente disponer del inmueble, restituyendo las sumas recibidas que no causaran intereses de ninguna naturaleza, previa deducción de la suma pactada como arras; correlativamente **CONSTRUCTORA BALGOM GROUP S.A.S** restituirá doblada la suma entregada como arras si incumpliere las obligaciones



contenidas en este documento, y como en el caso anterior, devolverá los dineros recibidos a cuenta del negocio y sin causación de intereses.

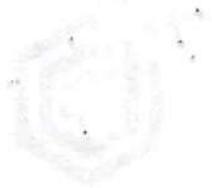
parágrafo 3: en caso de resolverse este contrato por incumplimiento de cualquiera de las partes o por cualquier otra causa, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a restituir a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** las sumas recibidas a cuenta del negocio, efectuando las deducciones a que haya lugar previa solicitud escrita de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con constancia de recibiera entregado en un término de ciento veinte (120) días calendario.

OCTAVA. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, interpretación, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos de arreglo directo, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento, las partes dispondrán de un término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, el que podrá ser prorrogado por ellas mismas de común acuerdo. En el evento de no llegar a una solución de las diferencias, éstas se someterán a arbitramiento. El tribunal de arbitramiento estará constituido por un (1) árbitro designado por la Cámara de Comercio de Bogotá y la organización interna se regirá por las normas del Centro de Arbitraje y Conciliación. El árbitro fallará en derecho, y se regirá por lo dispuesto en el presente Acuerdo y en las normas legales que regulen la materia.

NOVENA: DE LA CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA. LOS PROMETIENTES COMPRADORES, no constituyen patrimonio de familia.

DÉCIMA: DE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, **EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble que vende no está afectado a vivienda familiar; de su parte **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** han manifestado lo consagrado en el numeral 1.6., de los términos del presente contrato. En consecuencia, en la Escritura Pública por medio de la cual se dé cumplimiento al presente contrato, el Notario dejará expresa constancia de lo indicado en el numeral 1.6., de los términos del presente contrato.

DÉCIMO PRIMERA: DE LA RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO. En caso de fallecimiento de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** el contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de forma tal que **EL PROMITENTE VENDEDOR**



reposición, pues el interés de esta es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.

Parágrafo 7: Todo lo mencionado con relación a las garantías operara siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismos, 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.

Parágrafo 8: EL PROMITENTE VENDEDOR no responderá por el mal uso de los mesones de baños y cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, por el mal uso de los muebles fijos, la pintura, las griferías, accesorios, incrustaciones (accesorios de baño) etc.

DECIMO TERCERA: DE LA FIRMA REGISTRADA. EL PROMITENTE VENDEDOR declara que su representante legal tiene registrada la firma en la Notaria Segunda del Municipio de Chía Cundinamarca lugar donde se otorgara la respectiva escritura pública de compraventa que formalizara el negocio prometido.

Parágrafo 1: En caso de que dicho contrato se deba firmar en Notaria distinta de la Notaria Segunda de Chía, **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** deberán informar por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con un mes de anticipación el cambio de notaria.

DECIMO CUARTA: DE LAS MODIFICACIONES. Toda modificación al presente contrato deberá constar por escrito y estar firmada por las partes.

DECIMO QUINTA: DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS. La presente promesa de compraventa reúne todas las obligaciones y derechos a los que se obligan las partes en el presente negocio.

Para constancia se suscribe en el Municipio de Cajicá – Cundinamarca, a los diecinueve (19) días del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).



BALGOM GROUP
GRUPO EMPRESARIAL
NIT 832.010.693-5

EL PROMETIENTE VENDEDOR

EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE
CONSTRUCTORA BALGOM GROUP S.A.S. NIT. 832.010.693-5.
ALBERTO BALLESTEROS GOMEZ Representante Legal
C. C. No. 80.497.008 expedida en Chía

LOS PROMITENTES COMPRADORES

C. C. No. *** expedida en *****.**

Cajica, Centro Empresarial NOU, Oficina 619
Tel: 8663422 / Cel: (57) 3133171156
Cundinamarca - Colombia

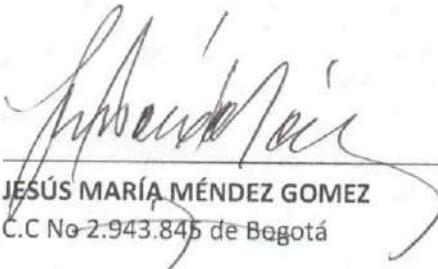
Chía, 19 de abril de 2022

Señores:
SECRETARIA DE PLANEACIÓN.
DIRECCIÓN DE URBANISMO.
ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA.

Asunto: COADYUVANCIA

Yo **JESÚS MARÍA MÉNDEZ GOMEZ** Identificado con Cedula de ciudadanía No 2.943.845 de Bogotá Como representante legal de la Empresa Promotora de Negocios Méndez PRONEG SAS , y de conformidad con la sentencia de unificación de jurisprudencia del 13 de mayo del 2014, por medio del presente escrito, solicito a ustedes se reconozca como coadyuvante del predio identificado con Matricula inmobiliaria NO 50N-61354 y Cedula Catastral NO 0000-0007-0177-000 ubicado en Vereda La Balsa, Chía, al Sr **ALBERTO BALLESTEROS GOMEZ**, Identificado con Cedula de ciudadanía No 80.427.008 de Chía en calidad de Representante Legal de la Compañía Constructora Balgom Group SAS identificada con NIT 832010693-5.

Atentamente,



JESÚS MARÍA MÉNDEZ GOMEZ
C.C No 2.943.845 de Bogotá



ALCALDÍA
MUNICIPAL
DE CHÍA

Secretaría de
Planeación



DIRECCIÓN DE URBANISMO

(014, 20229999912198)

D.U. 1131- 2022

Chía, mayo 20 de 2022

Señor:
ALBERTO BALLESTEROS G.
constructorabalgomgroup@gmail.com
Celular: 3133171156
Chía - Cundinamarca

25/05/2022 02:40:56 p.m.
ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
Al contestar cite este No.: 20220001416767
Tipo Comunicación: COMUNICACIÓN OFICIAL EMBAJADA
Tipo Documento: RESPUESTA
Número de PERSONA NATURAL
Anexos: SIN



Referencia: Requerimiento, Radicación de documentos, 20229999912198 – Condominio Merlot Reservado.

Reciba un cordial saludo.

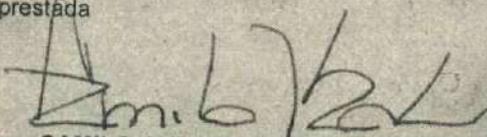
En atención a la solicitud del asunto, una vez revisada la documentación aportada con el radicado de la referencia y de conformidad con lo previsto en el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, modificado por el artículo 3° del Decreto 1783 de 2021, a efectos de que la documentación quede radicada en debida forma, se deberá complementar, corregir o allegar lo siguiente:

- Allegar copia de la licencia urbanística
- Carta de coadyuvancia suscrita por el propietario del terreno.
- Acreditar la calidad en la que actúa el señor Jesús María Méndez Gómez.
- Anexar debidamente diligenciado el Formato de especificaciones técnicas del proyecto.
- En el formato de radicación de documentos, indicar si el proyecto estará sometido a propiedad horizontal y, en caso afirmativo, incluir el número de la escritura pública que corresponda.

La documentación que se aporte en virtud de la anterior exigencia, deberá radicarse como anexo al consecutivo 20229999912198 y aportarse en físico y en formato digital.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), cuenta con un mes contado a partir de la comunicación del presente oficio, para realizar las correcciones y ajustes planteados, so pena de tenerse por desistida la solicitud.

Agradezco la atención prestada


Arq. CAMILO ANDRES CANTOR GONZALEZ
Director de Urbanismo / Secretaria de Planeación
Alcaldía de Chía

Elaboró y Proyectó: Yendi Rodríguez S. P.U. 
1° Copia: Dirección de Urbanismo
2° Copia: Centro de Atención y Servicio al Ciudadano.



CHÍA
EDUCADA, CULTURAL
Y SEGURA.

Cra. 11 No 11 - 29
PBX: 8844444 Ext. 2100
secretaria.planeacion@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co



BALGOM GROUP
GRUPO EMPRESARIAL
NIT 832.010.693-5

20/04/2022
04:22:08 p.m.

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA



Anexos asociados al numero: 20229999912198

Remitido a: DIRECCION DE URBANISMO

Anexos: FOLIOS(19) F.A.: Abr 20 2022 , FOLIOS(8) F.A.: May 3 2022 ,
FOLIOS(4) F.A.: May 3 2022 , SOBRE SELLADO(1) F.A.: May 9 2022



Yadi

Chía, 09 de mayo de 2022

Señores
SECRETARIA DE PLANEACION
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA
Ciudad.

REF. ANEXOS AL RADICADO 20229999912198

Respetados señores:

Cordial saludo, me permito realizar anexos al radicado 20229999912198 correspondiente al proyecto Condominio Merlot Reservado.

Quedo atento a cualquier inquietud, agradeciendo de antemano su colaboración.

Cordialmente.

ALBERTO BALLESTEROS GOMEZ
Constructora Balgom Group S.A.S.
Representante Legal

Cajica, Centro Empresarial NOU, Oficina 619

Tel: 8663422 / Cel: (57) 3133171156

Cundinamarca - Colombia



1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
NUMERO CATASTRAL:	00-00-0007-0177-000	TITULARES:	PROMOTORA DE NEGOCIOS MENDEZ PRONEG SAS NIT-832003213-4
MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-61354	ESTRATO:	N/A
NORMA:	17 DE 2000 - ZAP	DIRECCIÓN:	PREDIO EL REDIL, VDA: LA Balsa, SECTOR: EL RINCONCITO
2. DATOS DE LA LICENCIA			
LICENCIA:	2022108	APROBACIONES CON ESTA LICENCIA	
VIGENCIA:	24 MESES	REFERENCIA	Nº APROBACIÓN UNIDADES
TIPO DE USO:	VIVIENDA EN CONDOMINIO	PAR	2022001 25
FECHA DE EXPEDICIÓN:	5/05/2022	PH	2022013 25
ETAPAS:			
ETAPA A APROBAR:			
3. RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL			
URBANIZADOR (Constructor Responsable):	ALBERTO BALLESTEROS GOMEZ	MP:	A25232003-80497008 TEL: 3219531245
ARQ. PROYECTISTA:	MARIA LUCIA JARAMILLO	MP:	A25041999-68926300 TEL:
ING. TOPOGRAFO Y/O TOPOGRAFO:	FABIO ALIRIO ORTIZ ORTIZ	MP:	25335-156069CND TEL:
4. DATOS DEL PROYECTO			
AREA TERRENO:	12.614,00 M2	CUBIERTA:	- %
AREA NETA:	12.614,00 M2	EST. PRIVADOS:	100 UN
FRENTE:	5,25 M2	EST. PUBLICOS:	15 UN
AREA APROBADA:	0,00 M2	ALCOBAS x UN	- UN
AREA A LIQUIDAR:	0,00 M2	BAÑOS x UN:	- UN
AREA TOTAL:	0,00 M2	PISOS:	2 UN
AREA LIBRE:	- M2	APR. BAJO CUBIERTA:	- UN
AIS. ANTERIOR:	12,00 ML	SÓTANO:	- UN
AIS. POSTERIOR:	12,00 ML	SEMISÓTANO:	- UN
AIS. LATERAL A:	12,00 ML	VOLADIZO:	- ML
AIS. LATERAL B:	12,00 ML	AREA A DEMOLER	- M2
CER. ANTERIOR:	- h	AREA DE RESERVA VIAL:	- M2
CER. POSTERIOR:	- h	AREA LOTE VIA ACCESO:	- M2
AREA DEL PREDIO			
SEGUN ESCRITURAS	12.614,00 M2	IMPUESTO PREDIAL	12.784,00 M2 - LEV. TOPOGRAFICO 12.614,68 M2
5. VECINOS COLINDANTES			
Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo 1, artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se citó a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud relacionados por el propietario en el Formulario Único Nacional, enviándose comunicación a: <u>OLGA PATRICIA MONTOYA/BARROBLANCO EU/JUENPIMA Y COMPAÑIA S EN CYAMILE ALFONSO MONTENEGRO CALDERON</u> , con el fin de que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos. Dando cumplimiento al Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, por cuanto no fue posible notificar a la totalidad de los propietarios, arrendatarios, poseedores o persona alguna que tenga relación con los inmuebles objeto, se publicó el 29/03/2022, la respectiva comunicación en EL NUEVO SIGLO, informando del trámite a los ciudadanos OLGA PATRICIA MONTOYA/BARROBLANCO EU/JUENPIMA Y COMPAÑIA S EN CYAMILE ALFONSO MONTENEGRO CALDERON, la cual fue desmontada de la cartelera el 6/04/2022, cuya evidencia reposa en el expediente físico en custodia de la Dirección de Urbanismo.			
DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - A y A:	20219999902952	DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - CODENSA:	34745974
6. INFORMACIÓN DE SUBDIVISIÓN / ÁREAS Y PISOS			
7. OBSERVACIONES			
PREDIO	GENERADOR	DE	PLUSVALIA
El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo de los predios identificados con Cedula/s Catastrales 00-00-0007-0177-000 inscritos en el/los folio/s de Matricula Inmobiliaria 50N-61354, localizado/s en PREDIO EL REDIL, VDA: LA Balsa, SECTOR: EL RINCONCITO se configura un mayor aprovechamiento resultante de la comparación normativa entre el Acuerdo Municipal 03 de 1994 y el Acuerdo Municipal 17 de 2000; en este sentido el/los predio/s de la referencia es/son objeto de participación en Plusvalia.			
<ul style="list-style-type: none"> Dando cumplimiento al decreto municipal 055 del 24 de mayo de 2006, es obligación del propietario, urbanizador y/o apoderado, efectuar ante el IDUVI, el trámite respectivo al pago y/o entrega de cesiones tipo A, correspondientes al proyecto aprobado mediante esta licencia. Bajo consecutivo GI-009-2021 se aprobó las cesiones tipo A a compensar, correspondientes a 1650,00m2 el cual es una obligación del titular, como se referencia en el punto anterior de la presente licencia. Bajo consecutivo DOT 0834-2019 se establece que el predio no cuenta con afectación vial de ningún tipo. Bajo consecutivo SDMA 0026-22 se generó el informe técnico de la secretaria de medio ambiente, es obligación del titular cumplir a cabalidad las condiciones ambientales allí descritas. 			
A CONTINUACIÓN, SE REFERENCIAN LOS CUADRO DE ÁREAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE PARCELACIÓN:			



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA
DIRECCIÓN DE URBANISMO

09 MAY 2022

En Chia, a los

Personalmente la suscrita Secretaria notificó el contenido de la Providencia anterior al proyecto 22541-19

o resolución 108-22 con aprobación

El notificado Alberto Ballesteros

Quien notifica [Signature]

80494008 CHIA

RECONOCIMIENTO ATERMINADO

[Signature]

80494008

ALCALDIA MUNICIPAL
CHIA - CUNDINAMARCA

Celular: 310-444-29
Fax: 884-444-Ext: 2118-2107
urbanismo@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

Chía, 19 de abril de 2022

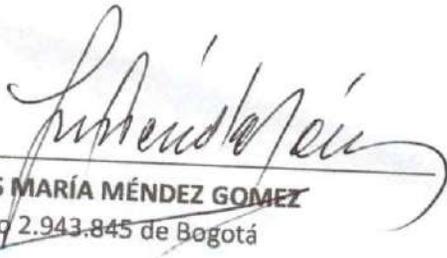
Señores:

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN.
DIRECCIÓN DE URBANISMO.
ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA.**

Asunto: COADYUVANCIA

Yo **JESÚS MARÍA MÉNDEZ GOMEZ** Identificado con Cedula de ciudadanía No 2.943.845 de Bogotá Como representante legal de la Empresa Promotora de Negocios Méndez PRONEG SAS , y de conformidad con la sentencia de unificación de jurisprudencia del 13 de mayo del 2014, por medio del presente escrito, solicito a ustedes se reconozca como coadyuvante del predio identificado con Matricula inmobiliaria NO 50N-61354 y Cedula Catastral NO 0000-0007-0177-000 ubicado en Vereda La Balsa, Chía, al Sr **ALBERTO BALLESTEROS GOMEZ**, Identificado con Cedula de ciudadanía No 80.427.008 de Chía en calidad de Representante Legal de la Compañía Constructora Balgom Group SAS identificada con NIT 832010693-5.

Atentamente,



JESÚS MARÍA MÉNDEZ GOMEZ
C.C No 2.943.845 de Bogotá



BALGOM GROUP
GRUPO EMPRESARIAL
NIT 832.010.693-5

Chía, 09 de mayo de 2022

Señores
SECRETARIA DE PLANEACIÓN
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA
Chía

Reciban un saludo cordial,

Yo Alberto Ballesteros Gómez, identificado como aparece al pie de mi firma, en calidad de representante legal de la empresa CONSTRUCTORA BALGOM GROUP S.A.S identificada con NIT 832010693-5, acredito que el Sr Jesús María Méndez identificado con C.C No. 2943845, en calidad de representante legal de la empresa PROMOTORA DE NEGOCIOS MENDEZ PRONEG SAS identificada con NIT 832003213-4, quien actúa como prominente vendedor del predio EL REDIL identificado con Matricula inmobiliaria 50N-61354 y Cedula Catastral No 000000070177000 ubicado en la Vereda La Balsa en el Municipio de Chía.

Considerando lo anterior CONSTRUCTORA BALGOM GROUP S.A.S quien hará la compra del inmueble por medio de escritura pública, realizará el desarrollo urbano, construcción y ventas del proyecto Condominio Merlot Reservado.

Cordialmente.

ALBERTO BALLESTEROS GOMEZ
C.C 80497008 de Chía
Constructora Balgom Group S.A.S.
Representante Legal

Cajica, Centro Empresarial NOU, Oficina 619
Tel: 8663422 / Cel: (57) 3133171156
Cundinamarca - Colombia



BALGOM GROUP
GRUPO EMPRESARIAL
NIT 832.010.693-5

20/04/2022
04:22:08 p.m.

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA



Anexos asociados al numero: 20229999912198
Remiteo a: DIRECCION DE URBANISMO



Anexos: FOLIOS(19) F.A.: Abr 20 2022 , FOLIOS(6) F.A.: May 3 2022 ,
FOLIOS(4) F.A.: May 3 2022 , SOBRE SELLADO(1) F.A.: May 9 2022 ,
FOLIOS(2) F.A.: Jun 8 2022 , SOBRE SELLADO(1) F.A.: Jun 8 2022

Chía, 08 de junio de 2022

8 junio/22

Señores:
SECRETARIA DE PLANEACIÓN
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA
Ciudad.

Due Yandi

REF: ANEXO DE DOCUMENTOS RADICADO 2019999912198

Respetados señores:

Con la presente me permito anexar los siguientes documentos al radicado No. 2019999912198, se adjunta:

- Carta de coadyuvancia.
- Formato de especificaciones técnicas del proyecto.

Agradezco de antemano la atención prestada y su oportuna gestión.

Cordialmente,

ALBERTO BALLESTEROS GOMEZ
C.C. 80.497.008 de Chía
Representante legal
Constructora Balgom Group S.A.S

Cajica, Centro Empresarial NOU, Oficina 619
Tel: 8663422 / Cel: (57) 3133171156
Cundinamarca - Colombia



Alcaldía municipal de Chía

GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA

ESPECIFICACIONES TECNICAS
RADICACION DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACION DE
INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

CODIGO:

GSC-FT12-V1

PAGINAS:

1

1. IDENTIFICACION

PROYECTO: CONDOMINIO MERLOT RESERVADO

ESTRATO 2 No. DE UNIDADES 25

DIRECCION VEREDA LABACSA SECTOR EL RINCONCITO

CONSTRUCTORA CONSTRUCTORA DACOMI GROUP SAS

FECHA (dd-mm-aa)

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1 CIMENTACION

Descripcion tecnica y materiales utilizados:

ZAPATAS AISLADAS - ZAPATAS CORRIDAS EN DIFERENTES
DIMENSIONES. VIGA DE AMARRE DE CIMENTACION.

2.2 PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripcion tecnica:

MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL CON BLOQUE DE PERFORACION
VERTICAL CON DOVELAS CON CONCRETO REFORZADO DE
2000 PSI. TIPO GROUTING. EIGUALMENTE LADRILLO GRAN
FORMATO A LA VISTA CON PERFORACION VERTICAL Y DOVELAS

2.4. MAMPOSTERIA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localizacion:

FACHADA LADRILLO COCOA
GRANFORMATO

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localizacion:

MUROS INTERIORES Y EXTERIORES
SEGUN DISEÑO DE PERFORACION
VERTICAL.

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de division y localizacion:

2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecte uso que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localizacion:

SI TENEMOS NUESTROS MUROS INTERIORES PAÑETADOS
ESTUCADOS AL INTERIOR Y ALGUNOS MUROS EXTERIORES
TAMBIEN PRESENTAN PAÑETE

2.6. VENTANERIA

ALUMINIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
PVC	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
LAMINA COLD ROLLED	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
OTRA	<input type="checkbox"/> SI	Cual? _____

2.7. FACHADAS

Descripcion y materiales a utilizar:

LADRILLO VISTO GRAN FORMATO Y ALGUNOS MUROS PANETADOS Y PINTADOS CON PINTURA TIPO CORAZA

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripcion y materiales a utilizar:

PISO PORCELANATO PRIMER PISO Y SEGUNDO PISO LAMINADO PARA EL INTERIOR DE LAS UNIDADES PRIVADAS.

2.9. CUBIERTAS

Descripcion y materiales a utilizar:

TEJA FERROT- VIGA CANALES EN CONCRETO CON SUS RESPECTIVAS BAJANTES DE AGUAS CLUVIAS LA CUBIERTA VA ANCLADA EN (O) VOLUMENES DE FACHADA

2.10. ESCALERAS

Descripcion y materiales a utilizar:

ESTRUCTURA EN PERIL METALICO CON PASOS EN MADERA ZAPAN A LA VISTA EN VOLADIZO

2.11. CERRAMIENTO

Descripcion y materiales a utilizar:

MUROS EN MAPOS TELA CON REJA METALICA EN LA PERIFERIA ASI MISMO CERCA VIVA.

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripcion y materiales a utilizar:

TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE EN CONCRETO REFORZADO SEGUN APROBACION INSERCHIA

3. EQUIPOS Y DOTACION		Características:	
3.1. ASCENSOR	SI	NO	
3.2. VIDEO CAMARAS	SI	NO	
3.3. PUERTAS ELECTRICAS	SI	NO	
3.4. PARQUE INANTIL	SI	NO	
3.5. SALON COMUNAL	SI	NO	
3.6. GIMNASIO	SI	NO	
3.7. SAUNA	SI	NO	
3.8. TURCOS	SI	NO	
3.9. PISCINA	SI	NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	SI	NO	
3.11. PARQUEO VISITANTES	SI	NO	
3.12. PLANTA ELECTRICA DE EMERGENCIA	SI	NO	
3.13. SUBESTACION ELECTRICA	SI	NO	

ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERIA			
4.1.1. CLOSET	SI	NO	Características y materiales a utilizar:
SISTEMA MECANICO PARA PUERTAS CLOSET Y MUROS COCINA Y BAÑO			

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACION INTERNAS	SI	NO	Características y materiales a utilizar:
PUERTAS ENTAMBORADAS SISTEMA MECANICO CON CHAPA DE ACERO			

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL	Características y materiales a utilizar:		
PUERTA EN TRIPLE CON ESTRUCTURA EN MADERA INTERIOR CON MALLA Y PIVOTE			

4.2. ACABADOS PISOS		Materiales a utilizar:
4.2.1. ZONAS SOCIALES	PORCELANATO PRIMERO PISO CAMINADO CEGUROS	
4.2.2. HALLS	PORCELANATO	
4.2.3. HABITACIONES	LAMINADO	
4.2.4. COCINAS	PORCELANATO	
4.2.5. PATIOS	PASTO	

4.3. ACABADOS MUROS		Materiales a utilizar:
4.3.1. ZONAS SOCIALES	PANELES ESTUCO Y VINILO	
4.3.2. HABITACIONES	PANELES ESTUCO Y VINILO	

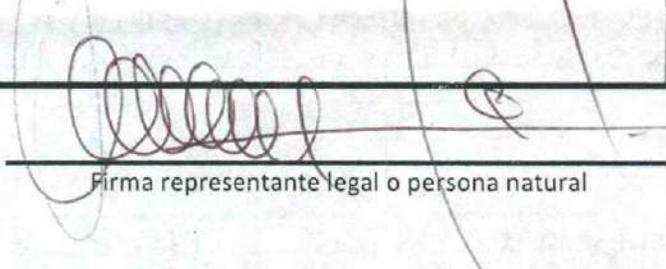
4.3.3. COCINAS	ESTUCO Y VINILO Y ACOUNOS MUROS ENCHAPE	
4.3.4. PATIOS	ROPOS PORCELANTO CON PAREDES DEMUEBLE ENCHAPADA	

4.4. COCINAS	Características:		
4.4.1. HORNO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	GAS.
4.4.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	GAS
4.4.3. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	SISTEMA MELAMINIA
4.4.4. MESON	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	QUARTZTOP
4.4.5. CALENTADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	GAS
4.4.6. LAVADERO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Fregadero

4.5. BAÑOS	Características:		
4.5.1. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	SISTEMA MELAMINICO
4.5.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
4.5.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	SOLO DUCHA
4.5.4. DIVISION BAÑO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	VIDRIO TEMPLADO
4.5.5. ESPEJO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	

NOTA: Este formato debe ser diligenciado sin dejar ningun espacio en blanco y debe ser expuesto en publico en la sala de ventas. En el caso de cambio de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCION DE URBANISMO.

En ningun momento este formato constituye una aprobacion por parte de la DIRECCION DE URBANISMO y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones tecnicas de construccion de caracter nacional tal como el Decreto 33 de 1998 y demas normas concordantes.


Firma representante legal o persona natural

Chía, 08 de Junio de 2022

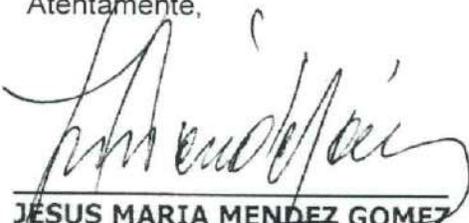
Señores:

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN.
DIRECCIÓN DE URBANISMO.
ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA.**

Asunto: COADYUVANCIA

Yo **JESÚS MARÍA MÉNDEZ GOMEZ** Identificado con Cedula de ciudadanía No 2.943.845 de Bogotá, en calidad de representante legal de la Empresa PROMOTORA DE NEGOCIOS MÉNDEZ PRONEG SAS , y de conformidad con la sentencia de unificación de jurisprudencia del 13 de mayo del 2014, por medio del presente escrito, solicito a ustedes se reconozca como coadyuvante del predio identificado con Matricula inmobiliaria NO 50N-61354 y Cedula Catastral NO 0000-0007-0177-000 ubicado en Vereda La Balsa, Chía, al Sr **ALBERTO BALLESTEROS GOMEZ**, Identificado con Cedula de ciudadanía No 80.427.008 de Chía en calidad de Representante Legal de la Compañía CONSTRUCTORA BALGOM GROUP SAS identificada con NIT 832010693-5, concediendo la solicitud y expedición del permiso de ventas del proyecto CONDOMINIO MERLOT RESERVADO.

Atentamente,



JESUS MARIA MENDEZ GOMEZ
C.C 2.943.845 de Bogotá DC