



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Fecha: 2023-08-23 12:34:16  
 Anexos: 55+7 PLANOS  
 Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION  
 Destino: SUBD.PREV.SEGURIDAD EN VIVIENDA  
 Tipo: COMUNICACION EN VIVIENDA  
 Origen: CONSTRUCTORA AVANZA SAS

1-2023-35198  
 SECRETARÍA ADMINISTRATIVA DEL ALCALDE  
 AL RESPONSABLE DEL ALCALDÍA

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

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>CONSTRUCTORA AVANZA SAS</b>		2. Identificación: Número <b>NIT 900625169-3</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>JESUS ANTONIO PARADA PARADA</b>		4. Identificación del representante legal <b>80.246.179</b>	
5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2014075</b>		6. Dirección <b>CARRERA 78G No 63 A 60 SUR</b>	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>avanzaconstructora@gmail.com</b>		8. Teléfono <b>3114976200</b>	

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN-PH</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>32 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>DIAGONAL 45 A SUR No 26 A 60 / 70</b>		13. Localidad - UPZ <b>Rafael Uribe Uribe - UPZ 39 QUIROGA</b>	
14. Estrato <b>3</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>.7</b>	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría	
<b>11001-1-23-0671</b>		<b>13-Feb-2023</b> <b>1</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>478.72</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>1819.56</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>1819.56</b>		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo %		23. Oficio del aval, con Radicación N°	
<b>%</b>		<b>N°</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0014DCCX / AAA0014DCDM</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50S-40032629 / 50S- 268105</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>30% \$ 1.670.000.000</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>20-DIC-2023</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número <b>4697</b>	
Fecha <b>17-Jul-2023</b>		Notaría <b>68</b>	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>NO</b>		Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga	

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° <b>400020230184</b>		FECHA <b>23 AGO 2023</b>	
 <b>JESUS ANTONIO PARADA PARADA</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: <b>13 SEP 2023</b>  Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
		Observaciones:			

### IMPORTANTE:

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



**FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN  
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE  
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA**

1

<b>ENAJENADOR:</b> <u>Constructora Avanza SAS</u> <b>Nombre del Proyecto:</b> <u>Portales de San Agustín</u>				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
<b>I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS</b>				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		✓	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		✓	
Coadyuvar del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		✓	
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.			✓
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.			✓
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓		
Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.			✓	
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.  *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.			✓
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓		
	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)			✓
	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos esten debidamente diligenciados			✓
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.			✓
	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.			✓
Formato PM05-FO086 Radicación de	Documentos debidamente firmados.			✓





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230808791480679109**

**Nro Matrícula: 50S-268105**

Pagina 1 TURNO: 2023-305482

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:49:10 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 28-02-1975 RADICACIÓN: 75-10798 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 25-02-1975

CODIGO CATASTRAL: AAA0014DCDM COD CATASTRAL ANT: A 46 S 267

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE Y CASA CON 373 VRS 2 O SEAN 238.72 MTRS 2 Y ESTAN COMPRENDIDOS DENTOR DE LOS SIGUIENTES LINDEROS POR UN LADO EN EXTENSION DE 8.00 MTRS CON EL LOTE # 60 DE LA MANZANA # 59 DE LA URBANIZACION SANTA LUCIA POR EL OTRO LADO EN EXTENSION DE 30.00 MTRS CON EL LOTE 11 DE LA MISMA MANZANA. POR EL OTRO LADO EN EXTENSION DE 30.00 MTS CON EL LOTE # 9 DE LA MISMA MANZANA POR EL OTRO LADO CON LA AVENIDA 46 SUR EN EXTENSION DE 8.00 MTRS

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

3) DG 45A SUR 26A 70 (DIRECCION CATASTRAL)

2) TV 25 44A 26 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

1) AVENIDA 46 S 26-74 S

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 09-06-1947 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1202 del 14-05-1947 NOTARIA 5 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: COMISIONES DE INVERSIONES S.A.

**A: DAZA DE DIAZ AURA**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-08-1957 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3931 del 06-08-1957 NOTARIA 2 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: DAZA DE DIAZ AURA MARIA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230808791480679109**

**Nro Matrícula: 50S-268105**

Pagina 2 TURNO: 2023-305482

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:49:10 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: MAHECHA MARTINEZ LUIS LEONARDO**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 23-07-1959 Radicación: SN

Doc: DECLARACIONES SN del 03-07-1959 JUEZ 5 CIVIL CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

**A: MAHECHA MARTINEZ LUIS LEONARDO**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 17-03-1960 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 762 del 09-03-1960 NOTARIA 3 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: MAHECHA M LUIS LEONARDO

**A: ANTOLINEZ JAIMES JUAN AVANGELISTA**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 05-12-1962 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 48591 del 19-11-1962 NOTARIA 3 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: ANTOLINEZ JAIMES JUAN AVANGELISTA

**A: ANTOLINEZ DAVELLO MARIA ANTONIA**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 06-12-1962 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4859 del 19-11-1962 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$12,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ANTOLINEZ DE D AVELLO MARIA ANTONIA

DE: ANTOLINEZ JAIMES JUAN EVANGELISTA

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 09-03-1967 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 39922 del 27-09-1966 NOTARIA 10 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: ANTOLINEZ DAVELLO MARIA ANTONIA

**A: ANTOLINEZ JUAN EVANGELISTA**

X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 07-11-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 6350 del 19-11-1971 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230808791480679109**

**Nro Matrícula: 50S-268105**

Pagina 3 TURNO: 2023-305482

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:49:10 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

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: ANTOLINEZ JAIMES JUAN EVANGELISTA

**A: ANTOLINEZ BAYONA JESUS MARIA**

CC# 2867038 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 06-04-1984 Radicación: 84-37421

Doc: ESCRITURA 497 del 12-03-1984 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$600,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: ANTOLINEZ BAYONA JESUS MARIA

CC# 2867038

**A: VARGAS MORENO JULIO**

CC# 20796 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 14-03-1994 Radicación: 1994-17896

Doc: ESCRITURA 242 del 28-02-1994 NOTARIA 49 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: VARGAS MORENO JULIO

CC# 20796

**A: ABAUNZA VDA DE TOBAR BERTILDA**

CC# 24021344 X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 21-11-2001 Radicación: 2001-77320

Doc: ESCRITURA 2624 del 28-09-2001 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$18,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ABAUNZA VDA DE TOBAR BERTILDA

CC# 24021344

**A: TOVAR ABAUNZA MAURO**

CC# 19238342 X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 23-03-2010 Radicación: 2010-26174

Doc: ESCRITURA 1535 del 23-12-2009 NOTARIA 27 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$695,826,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: TORRES SILVA DULFAY

CC# 52232057

DE: TOVAR ABAUNZA MAURO

CC# 19238342

**A: TOVAR ABAUNZA MAURO**

CC# 19238342 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 18-11-2021 Radicación: 2021-70911

Doc: CERTIFICADO 925 del 12-11-2021 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$12,000

Se cancela anotación No: 6







**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230808791480679109**

**Nro Matrícula: 50S-268105**

Pagina 5 TURNO: 2023-305482

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:49:10 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-305482**

**FECHA: 08-08-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ



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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230808932680679108**

**Nro Matrícula: 50S-40032629**

Pagina 1 TURNO: 2023-305483

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:49:10 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 05-03-1990 RADICACIÓN: 1990-5697 CON: CERTIFICADO DE: 24-01-1990

CODIGO CATASTRAL: AAA0014DCCXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO SITUADO EN BOGOTA MARCADO CON EL N. 11 DE LA MANZANA 59 DE LA URBANIZACION BARRIO SANTA LUCIA . CON UNA CABIDA DE 375 V2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 781 DE 26-01-65 NOTARIA 4. BOGOTA , SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %



**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) DG 45A SUR 26A 60 (DIRECCION CATASTRAL)

1) AVENIDA 46 SUR 26-66

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 16-03-1965 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 781 del 26-01-1965 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: BELTRAN G FRANCISCO DOMINGO

**A: CARDENAS DE BERNAL HERNELINDA**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-12-2006 Radicación: 2006-110376

Doc: ESCRITURA 559 del 01-10-2005 NOTARIA UNICA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$36,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA SE REGISTRA CON BASE EN EL ART.52 DEL DL.1250/70.

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

DE: CARDENAS DE BERNAL HERMELINDA

CC# 24707659

**A: BERNAL CARDENAS JOSE GARDEL**

CC# 2928312 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230808932680679108**

**Nro Matrícula: 50S-40032629**

Pagina 2 TURNO: 2023-305483

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:49:10 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: BERNAL CARDENAS MARIA ELSA (ELSITA)**

**CC# 41386616 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-05-2007 Radicación: 2007-52735

Doc: ESCRITURA 1366 del 18-04-2007 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BERNAL CARDENAS JOSE GARDEL

CC# 2928312

DE: BERNAL CARDENAS MARIA ELSA (ELSITA)

CC# 41386616

**A: TOVAR ABAUNZA MAURO**

**CC# 19238342 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 23-03-2010 Radicación: 2010-26174

Doc: ESCRITURA 1535 del 23-12-2009 NOTARIA 27 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$695,826,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: TORRES SILVA DULFAY

CC# 52232057

DE: TOVAR ABAUNZA MAURO

CC# 19238342

**A: TOVAR ABAUNZA MAURO**

**CC# 19238342 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 20-12-2021 Radicación: 2021-80131

Doc: ESCRITURA 6585 del 16-11-2021 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$390,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TOVAR ABAUNZA MAURO

CC# 19238342

**A: CONSTRUCTORA AVANZA S.A.S.**

**NIT# 9006251693 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-13421 Fecha: 22-12-2006

EN DESCRIPCION MANZANA 59 CORREGIDO SI VALE ART.35DL1250/70OGF.COR8,...22.12.06.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2006-13421 Fecha: 26-12-2006

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 12-02-2022

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2022-1760 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230808932680679108**

**Nro Matrícula: 50S-40032629**

Pagina 3 TURNO: 2023-305483

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:49:10 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-305483

FECHA: 08-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ



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

PROMESA DE COMPRAVENTA					
PROYECTO	PORTALES DE SAN AGUSTIN-PH				
FECHA FIRMA	X X DE XXXX DE 2023				
PARTES DEL CONTRATO					
EL PROMITENTE VENDEDOR	RAZON SOCIAL	CONSTRUCTORA AVANZA S.A.S			
	NIT	900625169-3			
	REPRESENTANTE LEGAL	JESUS ANTONIO PARADA PARADA			
	IDENTIFICACION	80.246.179			
	DIRECCION	KR 78G No 63A - 60 SUR			
	TELEFONO	311 497 6200			
	CORREO ELECTRONICO	proyectosavanzasas@gmail.com			
PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)	NOMBRE	XX X X X X			
	IDENTIFICACION	XX X X X X			
	ESTADO CIVIL	XX X X X X			
	DIRECCION	XX X X X X			
	TELEFONO	XX X X X X			
	CORREO ELECTRONICO	XX X X X X			
CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO					
FECHA DE SEPARACION	XXXXXXX				
FECHA DE ESCRITURACION	XX/XX/2023	HORA:	NOTARIA: (sujeta a verificacion)	DE: BOGOTÁ D.C.	
FECHA DE ENTREGA	VER CLAUSULA SEPTIMA				
INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO	APTO 302	AREA CONSTRUIDA	42,00 M2	AREA PRIVADA	36,33 M2
VALOR	CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE			\$ 174.000.000	
FORMA DE PAGO: La forma de pago del inmueble objeto del presente contrato se realizará de conformidad con los términos y condiciones indicados en la cláusula Cuarta del presente contrato					

Entre los suscritos, a saber: **JESUS ANTONIO PARADA PARADA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía número 80.246.179 expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCTORA AVANZA S.A.S.** con Nit 900.625.169-3 como consta en la Cámara de Comercio, y que en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y por la otra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx mayor (es) de edad, de las condiciones civiles



## PORTALES DE SAN AGUSTIN-PH

indicadas en el encabezado del documento y quien (es) para efectos del contrato en delante se denominara (n) **EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, acuerdan celebrar el contrato de promesa de compraventa, el cual se registrará por las siguientes:

### CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMERA. - ANTECEDENTES:

1.1 CONSTRUCTORA AVANZA S.A.S. en su calidad de propietario de los lotes de mayor extensión denominados así: **PREDIO NUMERO UNO (1): LOTE DE TERRENO NUMERO ONCE (11) DE LA MANZANA CINCUENTA Y NUEVE (59) DE LA URBANIZACIÓN BARRIO SANTA LUCIA, UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DIAGONAL CUARENTA Y CINCO A SUR (DG 45 A SUR) NUMERO VEINTISEIS SESENTA Y SEIS (26A-60)**, a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40032629** cedula catastral **A46 S 26 8** y Chip catastral **AAA0014DCCX**, y el **PREDIO NUMERO DOS (2): LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CONSTRUCCIÓN EN EL LEVANTADA, UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DIAGONAL CUARENTA Y CINCO A SUR (DG 45 A SUR) NUMERO VEINTISEIS A SETENTA (26A-70)**, a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-268105**, cedula catastral **A46 S 26 7** y Chip catastral **AAA0014DCDM**, predios donde se desarrollará un proyecto de vivienda de interés social denominado **EDIFICIO DE SAN AGUSTIN-PH**.

**CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO:** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el derecho de dominio y posesión a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y este(os) se obliga(n) a comprar por el régimen de propiedad horizontal el derecho de dominio y la posesión del siguiente bien inmueble que hace parte del **EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN - PH**, localizado en la Ciudad de Bogotá D.C, desarrollado en los lotes de terreno de mayor extensión, ubicados en la **DIAGONAL CUARENTA Y CINCO A SUR (DG 45 A SUR) NUMERO VEINTISEIS SESENTA Y SEIS (26A-60)**, a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40032629** cedula catastral **A46 S 26 8** y Chip catastral **AAA0014DCCX**, y en la **DIAGONAL CUARENTA Y CINCO A SUR (DG 45 A SUR) NUMERO VEINTISEIS A SETENTA (26A-70)**, a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-268105**, cedula catastral **A46 S 26 7** y Chip catastral **AAA0014DCDM** de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

El inmueble objeto de la presente promesa de compraventa tendrá la matricula inmobiliaria individual, la cual será la que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur. Las dependencias, linderos, área y determinación específica del inmueble son los consignados en el Anexo Número Uno (1), que para todos los efectos legales, forma parte integral del presente contrato, y que se consignarán en la correspondiente Escritura Pública que perfeccione el Reglamento de Propiedad Horizontal,



PORTALES DE SAN AGUSTIN-PH

documento que se encuentra en trámite de elaboración y que deberá estar debidamente registrado antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato.

**APARTAMENTO No.: TRESCIENTOS DOS (302)**, el cual cuenta con un área construida de 42.00 M2 y área privada de 36.20 M2 (aproximadamente)

**PARÁGRAFO PRIMERO. - LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO SAN AGUSTIN - PH**, proyecto que se construye en los predios en mayor extensión denominados así: **PREDIO NUMERO UNO (1):** LOTE DE TERRENO NUMERO ONCE (11) DE LA MANZANA CINCUENTA Y NUEVE (59) DE LA URBANIZACIÓN BARRIO SANTA LUCIA, UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA **DIAGONAL CUARENTA Y CINCO A SUR (DG 45 A SUR) NUMERO VEINTISEIS SESENTA Y SEIS (26A-60) DIAGONAL CUARENTA Y CINCO A SUR (DG 45 A SUR) NUMERO VEINTISEIS SESENTA Y SEIS (26A-60)**, con todas sus anexidades, usos, dependencias y servidumbres, cuenta con una cabida de trescientos setenta y cinco varas cuadradas (375 V2) equivalente aproximadamente a doscientos cuarenta metros cuadrados (240.00 M2), cuyos linderos son los siguientes:-----

**POR UN LADO:** En extensión de ocho metros (8.00 mts), con la avenida cuarenta y seis Sur (AV 46 Sur). -----

**POR OTRO LADO:** En extensión de ocho metros (8.00 mts), con el lote número seis (6) de la misma manzana. -----

**POR OTRO LADO:** En extensión de treinta metros (30.00 mts), con el lote número doce (12) de la misma manzana. -----

**POR OTRO LADO:** En extensión de treinta metros (30.00 mts), con el lote número diez (10) de la misma manzana. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40032629** cedula catastral **A46 S 26 8** y Chip catastral **AAA0014DCCX**-----

**PREDIO NUMERO DOS (2):** LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CONSTRUCCIÓN EN EL LEVANTADA, UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA **DIAGONAL CUARENTA Y CINCO A SUR (DG 45 A SUR) NUMERO VEINTISEIS A SETENTA (26A-70)**, con todas sus anexidades, usos, dependencias y servidumbres, cuenta con una cabida de trescientos setenta y tres varas cuadradas (373 V2), equivalente aproximadamente a doscientos treinta y ocho punto setenta y dos metros cuadrados (238.00 M2), cuyos linderos son los siguientes:-----

**POR UN LADO:** En extensión de ocho metros (8.00 mts), con el lote número seis (6) de la manzana cincuenta y nueve (59) de la Urbanización Santa Lucia. -----

**POR OTRO LADO:** En extensión de treinta metros (30.00 mts), con el lote número once (11) de la misma manzana. -----

**POR OTRO LADO:** En extensión de treinta metros (30.00 mts), con el lote número nueve (09) de la misma manzana. -----

**POR EL LADO:** Con la Avenida cuarenta y seis Sur (AV 46 Sur), en extensión de ocho metros (8.00 mts). -----



#### PORTALES DE SAN AGUSTIN-PH

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-268105**, cedula catastral en **A46 S 26 7** y Chip catastral **AAA0014DCDM**. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO. - LINDEROS PARTICULARES DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA:** Los linderos particulares del inmueble objeto de venta, se describirán a continuación:

**DESCRIPCIÓN UNIDAD 1. EL APARTAMENTO 302:** Cuenta con un área privada total construida en el tercer piso de Treinta y Seis Punto Treinta y Tres Metros Cuadrados (36.33 M2); y un área común que corresponde a los ductos, muros estructurales de fachada y estructura, columnas las cuales, aunque se encuentren en el interior de la unidad privada no son susceptibles de modificar o demoler dado su carácter de comunal estructural.

**LINDEROS:**

**TERCER PISO:** Partiendo del punto 1 al 2 en línea quebrada y distancias sucesivas de Cero Punto Sesenta y Cuatro Metros (0.64 mts), Dos Punto Setenta y Seis Metros (2.76 mts), Cero Punto Sesenta y Cuatro Metros (0.64 mts), Cero Punto Cincuenta y Nueve Metros (0.59 mts), con muro común al medio que lo separa de la escalera de acceso a los apartamentos del Edificio Multifamiliar y del Shut Basuras; del punto 2 al 3 en línea recta y distancias sucesivas de Uno Punto Diecisiete Metros (1.17 mts), Cero Punto Treinta y Cuatro Metros (0.34 mts), Uno Punto Treinta y Cinco Metros (1.35 mts), Cero Punto Treinta y Cuatro Metros (0.34 mts), Dos Punto Cuarenta y Cuatro Metros (2.44 mts), con muro común al medio que lo separa del Vacío y del Apartamento 3-303; del punto 3 al 4 en línea quebrada y distancias sucesivas de Tres Punto Sesenta y Seis Metros (3.66 mts), Dos Punto Cero Seis Metros (2.06 mts), Tres Punto Sesenta y Dos Metros (3.62 mts), Cero Punto Veintiocho Metros (0.28 mts), con muro común al medio que lo separa del Vacío y del Apartamento 6-306; del punto 4 al 5 en línea recta y distancias sucesivas de Cero Punto Treinta y Cinco Metros (0.35 mts), Tres Punto Ochenta y Nueve Metros (3.89 mts), con muro común divisorio que lo separa del lote número Seis (6) de la misma manzana catastral veintisiete (27); del punto 5 al 1 en línea recta y distancia de Cuatro Punto Treinta Metros (4.30 mts) con muro común al medio que lo separa del Vacío y del Apartamento 1-301; y encierra. Linderos Verticales: **CENIT** con placa común que lo separa del cuarto piso – Apartamento 2-402 – y **NADIR** con placa común que lo separa del segundo piso – Apartamento 2-202.

**NOTA:** Dentro de los linderos del apartamento existen elementos indispensables para su estabilidad, independencia y funcionamiento (muros, columnas, ductos, y fachadas, etc.)

**PARÁGRAFO TERCERO: PARÁGRAFO TERCERO:** El inmueble objeto del contrato es elegible conforme a las normas de vivienda de interés social, Decreto 1077 del 2015, Resolución 895 del 17 de mayo de 2011, Ley 1537 de 20 junio de 2012, demás normas que la adicionen modifiquen o complementen, la licencia de construcción que corresponde al **EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN-PH**, Licencia número 11001-1-23-0671 de fecha 02 de febrero de 2023 de la Curaduría Urbana número 1, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen,

los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural y demás normatividad que regule la materia.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del inmueble objeto de la promesa de compraventa. Así mismo, declara(n) que conoce(n) materialmente el bien inmueble que se le transferirá.

**PARÁGRAFO QUINTO:** No obstante, la cabida, ubicación y linderos de referido inmueble, la venta que se promete se hará como cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO SEXTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del inmueble objeto de este contrato. Igualmente, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el inmueble objeto de esta compraventa coincide con los planos aprobados.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Esta venta Incluye todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicios públicos, agua, y luz, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo ordenamiento.

**PARÁGRAFO OCTAVO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que las áreas construidas y privadas del inmueble arriba mencionadas, serán legalizadas de conformidad con la constitución del Reglamento de Propiedad horizontal del **EDIFICIO PORTALES SAN AGUSTIN**.

**CLÁUSULA TERCERA. -RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** La enajenación del inmueble aquí descrito e identificado, comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que están sometidos, sino el derecho de copropiedad que para ellos señale el mismo reglamento sobre los bienes comunes del **EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN**, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento del Conjunto, el cual será elevado a escritura pública y registrado al folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión identificado con el No. **50S-40032629 y 50S-268105**, en los correspondientes folios de matrícula de las unidades que resulten del conjunto y del cual se dará copia a la administración de la copropiedad una vez sea elevado a Escritura pública y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, en los términos de ley.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Además del dominio y la posesión de la unidad privada que se promete, esta venta incluye el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y los equipamientos del **EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN**, a la prorrata derivada del

PORTALES DE SAN AGUSTIN-PH

coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, según se detalla en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La entrega del inmueble como unidad privada incluirá la de los bienes comunes esenciales del Conjunto, por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la entrega del inmueble; en cuanto a las zonas comunes generales no esenciales del Conjunto se entregarán cuando se haya completado la entrega del 51% de los coeficientes de unidades privadas de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y/o sus causahabientes a cualquier título, quedará(n) desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que perfecciona esta negociación y/o entrega real y material del inmueble, sujeto al régimen de propiedad horizontal estatuido por la Ley 675 de 2001 y las demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen, obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones indicadas en las anteriores disposiciones y/o que se estipulen en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometida la urbanización, sus adiciones y/o futuras reformas y, en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas o cargos en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, pagará las expensas sobre las unidades no vendidas, una vez se entregue en forma definitiva el proyecto y las áreas comunes a los copropietarios. En consecuencia, antes de la entrega definitiva se elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo y seguridad y se prorrateará para el pago de las expensas por parte de los propietarios que han recibido las unidades. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) así mismo que acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá el **EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN**.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, una vez firmada la respectiva Escritura Pública de Compraventa, pagará(n), en la proporción que le(s) corresponda, las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración de conformidad con los términos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal y lo dispuesto en la ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO QUINTO: DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva que integran el **EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN**, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de la cláusula penal a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, obligación que se mantendrá vigente

y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio.

**CLÁUSULA CUARTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El inmueble objeto del presente contrato por ser Vivienda de Interés Social no excederá ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, por ende, el precio acordado para la compraventa de es la suma de **CIENTO SETENTAY CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$174.000.00)** la cual se encuentra señalada en la parte inicial del este documento y será cancelada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de acuerdo con el plan de pagos que se adjunta al presente documento y que hace parte integral del mismo.

**4.1** Para efectos de arras y primer pago se recibirá la suma de **CICNUEENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$52.200.000)** que se entenderá como el treinta por ciento (30%) del valor total de la negociación que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a cancelar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** dinero que será consignado a la cuenta de ahorros cuenta de recaudo número **XXXX** del Banco AV VILLAS, en la fecha indicada en el plan de pagos o a la firma del presente contrato.

**4.2** En caso de requerirse crédito hipotecario **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** solicitará(n), gestionará(n) y obtendrá(n) a su nombre y por cuenta de la entidad que él(ellos) seleccione(n), un préstamo que garantizará a dicha entidad con la constitución de una hipoteca. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a entregar la carta definitiva del crédito en un término no mayor a quince (15) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato; si no fuere aprobado o fuere aprobado por menor valor, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** propondrán a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, dentro de los quince (15) días siguientes de aquel en que sea notificada la no aprobación y/o aprobación por menor valor, una forma de pago para cubrir el valor del crédito y/o el saldo del crédito, pudiendo ésta aceptar o rechazar dicha propuesta. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en documento modificadorio del presente contrato, suscrito por **EL PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Si la propuesta es rechazada se resolverá el presente contrato, y dará aplicación a lo manifestado en la **CLÁUSULA PENAL** señalada en el presente contrato de promesa de compraventa. Adicionalmente, el presente contrato de Promesa de compraventa se resolverá por ese solo hecho, sin necesidad de formalidad alguna, solemnidad a la cual renuncian las partes, en recíproco beneficio y sin que se cause indemnización alguna o reconocimiento de intereses por las sumas de dinero entregadas a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. De esta forma **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quedará en libertad de enajenar el inmueble objeto del presente contrato.

**4.3** En caso de ser aprobado el subsidio **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** solicitará(n), gestionará(n) y obtendrá(n) a su nombre y por cuenta de la entidad que él(ellos) seleccione(n), u otorgue el beneficio. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se

PORTALES DE SAN AGUSTIN-PH

obliga(n) a descontar este valor de la negociación teniendo en cuenta que esta entrara en el treinta por ciento de la negociación inicial.

**PARAGRAFO PRIMERO:** El diez por ciento (10%) del precio de la compraventa será tenido como Arras de Retracto del negocio y reciben el tratamiento establecido en el artículo 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio. Verificado el cumplimiento de las obligaciones por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el dinero recibido como arras se imputará al valor total del precio de venta del inmueble. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de la firma de esta promesa de compraventa hasta la fecha de firma de la escritura que dé cumplimiento a este contrato. En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del Contrato por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el contrato quedará terminado y este (estos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del contrato. En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no haya(n) entregado el diez por ciento (10%) del valor del inmueble antes de la retractación, este(os) deberá(n) completarlo al momento de manifestar su voluntad de desistir, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en su contra **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para lo cual este documento prestara mérito de título ejecutivo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El atraso en el pago oportuno de una cualquiera de las cuotas que se compromete a pagar **EL(LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)** según consta en el párrafo anterior, causará un interés de mora liquidado a la tasa máxima legal vigente que para tales efectos certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de declarar unilateralmente resuelto el presente contrato por incumplimiento en caso de atraso de treinta (30) días en el pago de cualquiera de las cuotas previstas en el plan de pagos que hace parte integral del presente contrato, quedando en plena libertad **EL PROMITENTE VENDEDOR** de ofrecer en venta de forma inmediata el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato y de exigir y/o descontar de los dineros recibidos de **EL(LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)**, el pago de la cláusula penal prevista en la cláusula QUINTA, salvo cuando se hubiere pactado previamente la prórroga del plazo de las cuotas. De igual forma los intereses cancelados por moras en las cuotas aquí pactadas, serán de propiedad de **EL PROMITENTE VENDEDOR**; en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce(n) y acepta(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, saldo e intereses que serán garantizados con el pagaré suscrito al momento de la firma del presente contrato.

**PARAGRAFO TERCERO:** No obstante, la forma de pago convenida para el pago del precio, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, renunciará en la escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa a cualquier condición resolutoria derivada de la negociación o de la compraventa.

**PARAGRAFO CUARTO: SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** En el evento en que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** requiera(n) de éste y no hubiere(n) solicitado el Subsidio de Vivienda de Interés Social, se obliga(n) a postularse para la obtención de dicho subsidio ante la entidad correspondiente, a más tardar dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la firma del presente contrato de promesa de compraventa, radicando los formularios y demás documentos previstos por la entidad mencionada debidamente diligenciados y cumpliendo dentro de dicho término con todos los requisitos para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, requisitos y condiciones que declaran conocer.

**PARÁGRAFO QUINTO:** En el caso de requerir el Subsidio Familiar de Vivienda y la entidad correspondiente no asigne el mismo a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, o lo asigne por un valor inferior al previsto en este contrato, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** propondrán a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, dentro de los quince (15) días siguientes de aquel en que sea notificada la decisión sobre la asignación, una forma de pago para cubrir el valor de la diferencia, pudiendo ésta aceptar o rechazar dicha propuesta. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en documento modificatorio de este contrato, suscrito por **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** y **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. Si la propuesta es rechazada se resolverá el presente contrato y se dará aplicación a lo manifestado en la **CLÁUSULA QUINTA** del presente contrato de promesa de compraventa y quedará resuelto y sin efecto legal alguno el presente contrato de promesa de compraventa. De esta forma **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, quedará en libertad de enajenar el inmueble objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO:** El inmueble objeto de este contrato es una solución de vivienda de interés social, cuyo precio podrá ser atendido con un subsidio de vivienda concedido por la respectiva Entidad otorgante. Los miembros del hogar beneficiario del subsidio en caso de requerirlo son los que se encuentran consignados en Parágrafo Décimo Primero de la presente cláusula.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: OBLIGACION DE RESTITUCION DEL SUBSIDIO:** En el evento en que la vivienda objeto de este contrato sea adquirida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda, se debe saber que de conformidad con el artículo 8 de la ley 3 de 1991, modificado por el Artículo 21 de la Ley 1537 de junio 20 de 2012, El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible a la entidad otorgante en los siguientes casos: 1) Si los beneficiarios transfieren cualquier derecho real sobre la solución de vivienda adquirida por esta escritura, antes de transcurridos **en las fechas que establezca la ley no se podrá transferir el bien por haberse adquirido con subsidio**. 2) Si dejan de residir en ella en igual termino. 3) Si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos exigidos para la asignación del Subsidio. 4) Cuando se les compruebe que han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad.

**EXCEPCION DE LA OBLIGACION DE RESTITUCION DEL SUBSIDIO.** -Se exceptúan de la obligación de restitución del subsidio los eventos previstos en el artículo 2.1.1.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015, cuando exista permiso específico fundamentado en la ocurrencia de circunstancias constitutivas de fuerza mayor o caso fortuito, establecidas y definidas por la entidad otorgante del subsidio. De acuerdo con lo previsto en el artículo 30 de la ley 3 de 1991 si se encontraren inconsistencias o si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos exigidos para la asignación del subsidio, quedara inhabilitado por el termino de 10 años para volver a solicitarlo.

**DERECHO DE PREFERENCIA** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, una vez vencido el plazo para la prohibición de transferencia del inmueble, la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda tendrá un derecho de preferencia para la compra del inmueble, en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlo en primer término a la entidad mencionada, por una sola vez, cuyo representante dispondrá de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si decide hacer efectivo el derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.

**PARÁGRAFO OCTAVO: RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO EN CASO DE REMATE:** En caso de remate del inmueble objeto del presente contrato deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.1.1.1.5.2.1. del Decreto 1077 de 2015: *" Restitución del subsidio en caso de remate. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y luego deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo, hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante."*

**PARÁGRAFO NOVENO.** El valor constante de restitución de que trata el referido anteriormente estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del Subsidio y la de restitución.

**PARÁGRAFO DÉCIMO. -PATRIMONIO DE FAMILIA. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES),** por tratarse de una Vivienda de Interés Social, el inmueble objeto de la presente compraventa estará gravado del Patrimonio de Familia Inembargable de acuerdo con lo ordenado por la Ley 70/31 modificada por las leyes 91/36, 9/89, 3/91, 495/99, 546/99, 861/2003 y decreto 2817 de 2006, de tal forma, desde ya se obligan a constituir un patrimonio de familia inembargable en favor suyo, de su cónyuge o compañero permanente, de los hijos menores de edad existentes y los que llegaren a existir. Dicho patrimonio de familia no será oponible a la entidad que otorgue el crédito hipotecario para el pago del precio del inmueble prometido en compraventa. Aunque el patrimonio de familia es

inembargable, este no será oponible a las entidades que hayan adquirido o representen sus derechos de acreedor, por ser la entidad que financia parte de la adquisición del inmueble.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO. -GENERALES DE LEY, MIEMBROS DEL HOGAR BENEFICIADO DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA:** De acuerdo con lo dispuesto en el Parágrafo Sexto de la presente cláusula y en caso de aplicar para la presente promesa de compraventa, los miembros del hogar beneficiario del subsidio serán los que se anexen en la aprobación del subsidio:

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO.:** Si el subsidio de vivienda pagado resultare inferior a la suma estipulada como parte de pago del precio de esta compraventa, o si el subsidio no fuera desembolsado directamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar esta suma a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la comunicación del no pago del subsidio; sobre esta suma se obliga(n) a pagar intereses mensuales a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde la fecha de comunicación del no pago del subsidio y hasta cuando se verifique el mismo.

**PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO.- VIABILIDAD DEL PROYECTO:** El desarrollo del **EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN**, a que se refiere la presente promesa de compraventa, está sujeto a la condiciones contractuales **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** se constituyó(eron) como Encargante(s), consistente éste en la confirmación, por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de la existencia de los recursos económicos necesarios y suficientes para cubrir todos los costos y gastos que supone la construcción y ejecución del **EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN**. De tal forma, **EL PROMITENTE VENDEDOR** advierte que dentro de las condiciones predeterminadas podrá considerar entre otras las siguientes: Fecha de inicio de la obra o su aplazamiento si las condiciones técnicas y/ ò del mercado exigen el desarrollo por etapas, entregas parciales de las etapas, sistemas de financiación, condiciones de dotación, suspensión de la obra por razones de necesidad, reajustes en el precio de las unidades que aún no se hayan vendido, modificaciones en la conformación del **EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN** y/o sus etapas y en general, todos aquellos aspectos relacionados con la obra, su ejecución y culminación.

**CLÁUSULA QUINTA: - CLÁUSULA PENAL:** Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 1600 del Código Civil sobre arras retractatorias, las partes establecen a título de pena por el incumplimiento o el retardo de una cualquiera de las obligaciones que asumen en este contrato, una suma equivalente al 10% del precio de los inmuebles prometidos en venta, sanción que se aplicará sin necesidad de agotar trámite judicial alguno para ello y sin comprometer el resarcimiento de otros daños que se pudieren causar y por ende su respectiva indemnización de perjuicios, para lo cual, no será necesario requerimiento judicial o prejudicial alguno ni constitución en mora, pues las partes renuncian a tales formalidades en recíproco beneficio. Además de lo antes previsto, esta cláusula penal le será aplicada a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, si incurriere(n) en falsedades

documentarias o en el suministro de informaciones no veraces. Acaecido el incumplimiento o la falsedad o inexactitud antes mencionados por parte de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá deducir el monto de la pena aquí establecida, de los dineros recibidos para pagar el precio del inmueble prometido en venta, sin perjuicio de resolver el presente contrato por incumplimiento de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Queda entendido para las partes y así lo pactan de manera expresa, que el incumplimiento a las obligaciones asumidas en este contrato, da lugar a la resolución ipso facto, sin necesidad de declaración judicial, pero en todo caso deberá comunicarse en forma escrita tal decisión, dándole a conocer a la otra parte las causas y motivos de incumplimiento que originan dicha resolución, que tendrá plenos efectos legales.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La devolución de los saldos a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** luego de aplicada la cláusula penal de que trata esta cláusula, se realizará por **EL PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de la carta de solicitud de devolución de saldos que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) radicar en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, documento en el cual deberán indicar los datos de la cuenta bancaria a la cual se deberá realizar el giro correspondiente.

**CLÁUSULA SEXTA. -OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** otorgará la escritura pública mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida, en la fecha y hora señalada en el encabezado de este documento en la Notaria xxxxx Círculo Notarial de la ciudad de Bogotá, sin perjuicio de poderse realizar fuera del despacho notarial en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para la fecha y horas señaladas en la presente cláusula, deberán haberse cumplido las condiciones enunciadas a continuación, de tal suerte que si una sola de ellas no se hubiere cumplido, por ese solo hecho la fecha y hora establecidas serán objeto de una prórroga automática por diez (10) días hábiles: i- Que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) realizado la totalidad de los pagos correspondientes a la cuota inicial y previstos bajo el numeral 4.1, de este contrato. ii- Que en caso de necesitarlo se haya notificado la aprobación del crédito que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a solicitar de acuerdo con plan de pagos que hace parte integral del presente contrato. iii- Que en caso de requerirlo **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) efectuado las gestiones que les compete(n), necesarias para la legalización y desembolso del crédito anterior. iv- Que haya sido notificada y permanezca vigente la asignación del subsidio familiar de vivienda al que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a postularse de acuerdo con lo previsto en el Parágrafo Cuarto de la Cláusula Cuarta de este contrato y que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) efectuado las gestiones que le(s) compete(n), necesarias para su legalización y desembolso en caso de necesitarlo.

53

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si eventualmente, para antes de la fecha fijada para el otorgamiento de la escritura, los inmuebles prometidos en venta estuvieren terminados y con sus servicios públicos instalados, las partes de común acuerdo podrán anticipar las fechas previstas para el otorgamiento de la escritura pública a que alude la presente cláusula y su entrega se surtirá al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: - ENTREGA: EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega real y material del inmueble materia de esta promesa, en el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública de transferencia de dominio del bien prometido en compraventa, en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos que le corresponda. Sin embargo, las partes de mutuo acuerdo pueden señalar una fecha anterior o posterior una vez se cumplan las obligaciones del **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** De conformidad con las normas legales vigentes, **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega material del inmueble objeto del presente contrato mediante acta detallada, en la cual constará el inventario y estado del mismo. El acta será suscrita por un representante de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En dicha acta se hará constar la entrega del manual de uso del inmueble a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. No obstante, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrán otorgar poder especial a un tercero para que reciba el inmueble prometido en venta, dicho poder deberá contar con presentación personal ante Notario.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En todo caso, la fecha de entrega podrá modificarse por mutuo acuerdo entre las partes y pueden señalar una fecha anterior o posterior, en todo caso, deberá existir comunicación escrita entre las partes en las cuales conste dicha situación. Esta modificación no constituye incumplimiento de la Promesa por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARAGRAFO TERCERO. -ENTREGAS FINANCIACIÓN FONDO NACIONAL DE AHORRO – CARLOS LLERAS RESTREPO, FONDOS DE EMPLEADOS Y/O COOPERATIVAS ASI COMO DE ENTIDADES BANCARIAS:** La entrega real y material de los inmuebles adquiridos con financiación del FONDO NACIONAL DE AHORRO – CARLOS LLERAS RESTREPO, FONDOS DE EMPLEADOS Y/O COOPERATIVAS se realizará una vez dichas entidades hayan realizado el desembolso efectivo de la totalidad del crédito en favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Si en la fecha acordada **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no compareciere(n) a recibir el inmueble objeto del presente contrato, las llaves del inmueble objeto del contrato prometido quedarán a su disposición en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y se entenderá perfeccionada la entrega para todos los efectos legales. En caso de requerirse el acta de entrega del inmueble para el cobro de recursos pendientes por cualquier concepto, desde ya **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR** suscribir el acta de entrega una vez surtido el siguiente tramite:

- 1) Remitir comunicación por correo certificado en donde se indique fecha, lugar y hora de entrega del inmueble.
- 2) En caso de no recibir respuesta en la primera comunicación por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se deberá remitir una segunda comunicación a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** por correo certificado en un lapso no inferior a diez (10) días hábiles siguientes a la remisión de la primera comunicación en la cual se mencione la primera comunicación remitida y se indique una nueva fecha, lugar y hora de entrega del inmueble.
- 3) De no obtenerse respuesta a las comunicaciones indicadas en el numeral 1 y 2 del presente Parágrafo y vencida la fecha para la entrega indicada en la segunda comunicación, se remitirá una tercera comunicación a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** mediante correo certificado en la cual se informará que se procederá con la suscripción del acta de entrega y que quedarán las llaves de la vivienda a su disposición en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARAGRAFO QUINTO:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de entrega del inmueble y exoneran de toda responsabilidad a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por la no entrega del inmueble en la fecha acordada por causa de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la entrega del inmueble en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito. En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** notificará por escrito a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de entrega física del inmueble.

**PARAGRAFO SEXTO:** Si por causas atribuibles a terceros y ajenas a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en la fecha pactada para la entrega no estuvieren instaladas las redes de acueducto o energía o no se hubieren podido culminar las obras civiles de **EL INMUEBLE** objeto del presente contrato u obras básicas del Conjunto del cual forman parte el inmueble objeto de la compraventa, o no estuvieren conectados los servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos, habrá lugar a la prórroga en la entrega del inmueble por el término requerido para la culminación, instalación y/o conexión, de lo cual se dejará constancia por escrito.

PORTALES DE SAN AGUSTIN-PH

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Si se presentaren detalles menores de terminación del inmueble, estos no serán causa para el no recibo en la fecha acordada. De todos modos, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se compromete a corregirlos en un término máximo de diez (10) días hábiles a partir de la entrega, a completa satisfacción de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARAGRAFO OCTAVO: EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADORES** se obliga(n) a asumir desde la entrega material del inmueble, los gastos que demande la administración de los bienes comunes y de equipamiento de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial y el porcentaje allí definido. Igualmente serán de su cargo las cuentas por servicios públicos, impuestos prediales y de valorización a partir de la entrega del inmueble prometido en venta por el presente contrato.

**PARÁGRAFO NOVENO:** Queda entendido y así lo acuerdan las partes, que **EL PROMITENTE VENDEDOR** solamente podrá efectuar la entrega del inmueble prometido en venta a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** o a la persona que este(os) designe(n) mediante poder conferido por escrito y reconocido ante Notario a excepción de lo dispuesto en el Parágrafo Cuarto de la presente Cláusula.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** Desde la fecha de entrega real y material del inmueble, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que **NO** obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderán **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el término legal correspondiente.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) cumplir en su totalidad las recomendaciones hechas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en el Manual Operativo y/o Manual del Usuario suministrado al momento de la entrega del inmueble. Es una obligación de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, conocerlo, aceptarlo y darle cabal cumplimiento teniendo en cuenta que de esto depende el buen funcionamiento el inmueble objeto de compra del contrato, exonerando a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en caso de presentarse algún tipo de anomalías en el inmueble provenientes del uso indebido del mismo.

**CLÁUSULA OCTAVA. -CONSTANCIA DE RADICACIÓN PARA ENAJENACIÓN:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual hace parte el inmueble objeto de esta promesa de compraventa, conforme a la radicación la Subdirección de Inspección, Vigilancia, y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat y se le otorgó el No. xxxxxxxxxxxxxxxx de fecha xxxxxx (xx) de xxxx de 2023 en la ciudad de Bogotá D.C.

**CLÁUSULA NOVENA. -DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN,** Esta es una edificación se trata de una (1) unidad estructural de cinco (5) pisos, que consta de treinta y dos (32) unidades de vivienda, SIETE (7) UNIDADES DE

PORTALES DE SAN AGUSTIN-PH

PARQUEADERO COMUNALES, los espacios delimitados como tales en los Planos de Propiedad Horizontal.

**CLÁUSULA DÉCIMA. -TRADICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR** es el actual y único propietario de los bienes inmuebles: adquiridos por COMPRA efectuada a MAURO TOVAR ABAUNZA, mediante la escritura pública número SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO ( 6585 ) de fecha DIECISEIS ( 16 ) del mes de NOVIEMBRE del año dos mil veintiuno ( 2021 ), otorgada en la NOTARIA SESENTA Y OCHO (68) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C, la cual se encuentra debidamente registrada en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos Zona Sur, en los folios de matrículas inmobiliarias de mayor extensión **50S-268105 y 50S-40032629.**

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que tiene el dominio y la posesión del inmueble prometido en venta y declara que lo entregará libre de registro, demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y, en general, libre de limitaciones, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se someterá el **EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN.** En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley, saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. -GASTOS DE ESCRITURACIÓN:** Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa serán cancelados así:

**12.1.** Los derechos Notariales de venta del inmueble, por partes iguales entre **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**, es de anotar que los gastos correspondientes copias por concepto de afectación de vivienda familiar o demás gravámenes por efecto del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** serán a cargo de este último.

**12.2.** Los gastos que se generen ante la Gobernación de Cundinamarca y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur de la compraventa serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**

**12.3.** En caso de requerirse, serán a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todos los gastos que se ocasionen por la constitución y registro de la hipoteca a favor de LA ENTIDAD que haya otorgado el crédito hipotecario tales como copias, autenticaciones, y en general todos los gastos que se puedan generar.

**PARÁGRAFO:** Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá facilitar los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva Escritura Pública ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para lo cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la

escritura, aportará(n) los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente **EL PROMITENTE VENDEDOR**, el pago se realizará mediante consignación efectuada a la cuenta recaudadora determinada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** para tal fin y/o a las cuentas que para el efecto determine tanto la Notaria como la Oficina de Registro correspondientes.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación en contrario.

**PARÁGRAFO: SI EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** decide(n) hacer cambio de acabados o ejecutar obras dentro del inmueble prometido en venta, los costos que éstas ocasionen serán de su cargo y será(n) el(los) único(s) responsable(s) de dichas obras y **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará eximido de cualquier responsabilidad a su cargo. Además, dichas obras solo podrán iniciarse una vez se hubiere efectuado la entrega real y material del inmueble.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - MÉRITO EJECUTIVO:** Este Contrato de Promesa de Compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia(n) expresamente la(s) parte(s) contratante(s). Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tenga que recurrir al cobro judicial o extrajudicial y, por consiguiente, requerir los servicios de un profesional en derecho por el incumplimiento de cualquier obligación contenida en este contrato por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, este(os) último(s) se obliga(n) al pago de los honorarios profesionales correspondientes incluidos los intereses respectivos.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - HURTOS:** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del contrato **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) la responsabilidad en el correcto cuidado y manejo de la(s) unidad(es) individual(es) que le pertenece(n), de (los) bien(es) y personas que ingresan al conjunto y / o unidad individual. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no asumirá responsabilidad alguna por hurto(s), sustracción(es) de bien(es) o pérdida de elementos y/o cosas que ocurra(n) en las unidades individuales entregadas a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, bien sea por hechos ocurridos en las unidades individuales o en el conjunto residencial, así **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desempeñe(n) el cargo de administrador provisional de la urbanización.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS:** Las diferencias que surjan entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución del contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes podrán acudir a cualquier centro de conciliación legalmente acreditado con el fin de llegar a acuerdos que beneficien el desarrollo y la ejecución del contrato.

**PARÁGRAFO:** Las obligaciones dinerarias claras, expresas y exigibles contenidas en este contrato no estarán sometidas a la cláusula precedente para lo cual las partes podrán acudir a la justicia ordinaria; las obligaciones que presten mérito ejecutivo de dar o hacer, no estarán sometidas a la cláusula compromisoria.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- REPORTE A CENTRALES DE RIESGO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(amos) a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y/o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi(nuestro) comportamiento como cliente de la Entidad, el estado de las obligaciones a mi(nuestro) cargo que se desprenden del contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar. Igualmente, autorizo(amos) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para consultar y solicitar información sobre mí(nuestro) comportamiento crediticio a las centrales de riesgo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consigna de manera completa todo el comportamiento crediticio y financiero del cliente.

Declaro(amos) que con la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, acepto(amos) la autorización impartida por la presente cláusula y manifiesto(amos) conocer que la consecuencia derivada de la autorización, será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información, bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán mi (nuestro) comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones financieras.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - IMPUESTOS, PAZ Y SALVOS: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar a paz y salvo el inmueble por concepto de impuestos, valorizaciones, gravámenes, tasas o contribuciones, hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa prometida. **EL PROMITENTE VENDEDOR** no se hace responsable por reajustes posteriores, que serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a pagar la totalidad del impuesto predial del año gravable en que se firme la escritura de compraventa y en adelante será por cuenta de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PORTALES DE SAN AGUSTIN-PH

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. -SERVICIOS PÚBLICOS: EL PROMITENTE VENDEDOR** realizó la construcción de todas las obras de urbanismo y saneamiento, así como también las redes y acometidas necesarias para la instalación definitiva de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar el inmueble objeto de venta, dotado de los servicios públicos definitivos.

**PARAGRAFO PRIMERO. - TELECOMUNICACIONES: USO Y ADMINISTRACION DE LA RED TELEFONICA:** Es obligación de cada propietario solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, sin que sea de su ámbito la instalación de la misma. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas deberán pagarlos cada propietario de acuerdo con la facturación que emita esa Empresa.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. - SERVIDUMBRE ELÉCTRICA:** Se constituirá servidumbre de energía eléctrica a favor de CODENSA, la cual deberá elevarse a escritura pública y registrarse en la correspondiente oficina de Registro de Instrumentos Públicos; dicha servidumbre afectará a todos los inmuebles resultantes del **EDIFICIO PORTALES DESAN AGUSTIN**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. -GARANTÍA:** A partir de la entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa **EL PROMITENTE VENDEDOR** atenderán las labores de posventa, de acuerdo con el procedimiento establecido en obra, hasta por el término de un (1) año, siempre que no obedezcan al mal uso, contravención urbanística, arquitectónica, técnica (estructurales, hidrosanitarias, de gas, eléctricas y de comunicación) o cambio en la destinación del inmueble.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. -OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR: EL PROMITENTE VENDEDOR** radicará la respectiva solicitud de cédula catastral individual para cada una de las unidades que conforman el proyecto ante la entidad gubernamental correspondiente de conformidad con la normatividad vigente.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - NORMAS VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá colaborar sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, en el trámite de los documentos para obtener el pago del Subsidio de Vivienda, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien(es) además declara(n) conocer las normas del subsidio de vivienda de interés social.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO:** El contrato se entiende celebrado en consideración de la persona de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; en caso de fallecimiento de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el Contrato de Promesa de Compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de forma tal que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer de manera

inmediata del inmueble objeto del contrato y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo a quién demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. -CUMPLIMIENTO LEY 1581 DE 2012:** Declaro(amos) que en virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, autorizo(amos) expresamente a la **CONSTRUCTORA AVANZA S.A.S.**, identificada con el Nit 900625169-3, para que capte, conozca, consulte, manipule y transfiera y/o ceda a quien corresponda, los datos personales, que he(hemos) entregado de manera libre y espontánea, en virtud de la relación comercial que existe actualmente con dicha entidad. De la misma manera dejo(amos) expresa constancia que autorizo(amos) a la **CONSTRUCTORA AVANZA S.A.S.**, para que realice y de un tratamiento de índole comercial a mis(nuestros) datos personales concerniente a todo lo relacionado a realizar campañas de marketing, fidelización, emails, publicidad, correos informativos; así mismo para formar parte de la base de datos de mi(nuestros) autorizados y ser tenido en cuenta para recibir correos respecto de futuras campañas comerciales, promociones, negocios y demás servicios prestados por mi(nuestros) autorizados y con cualquier finalidad legítima que en virtud del objeto social de los autorizados, estos consideren necesarias.

En igualdad de condiciones, certifico(amos) que a la **CONSTRUCTORA AVANZA S.A.S.**, me(nos) ha informado acerca de los derechos y deberes que como titular de mis datos tengo(tenemos) para: entregar y recibir información veraz, completa, exacta, actual, comprobable y comprensible de los mismos, directamente o por interpuesta persona, en razón a los datos que he(hemos) entregado facultativamente a la **CONSTRUCTORA AVANZA S.A.S.**, para que hagan parte de sus bases de datos, así como para rectificar, actualizar, corregir u oponerme al tratamiento de mis(nuestros) datos personales, de manera expresa e inequívoca.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. -DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos derivados del contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C. Igualmente fijan las direcciones y teléfonos que aparecen en el encabezado de la promesa y en los documentos que hacen parte de la negociación del inmueble prometido en venta para efectos de recibir cualquier notificación judicial o comunicación formal

**PARÁGRAFO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrá(n) como obligación informar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo dentro de los tres (3) días siguientes al cambio, con el fin de poder enviar notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. -CESIÓN:** La cesión del contrato de promesa de compraventa por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la persona cesionaria por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. -MODIFICACIONES:** Cualquier modificación relacionada con los términos del contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un Otrosí, el cual hará parte integral del mismo.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. -PERFECCIONAMIENTO:** Las partes manifiestan que éste contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto y se perfecciona con la suscripción de este por las partes intervinientes.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- SITUACIONES DE RIESGO:** La presentación de alguna situación de riesgo no se entenderá de manera inmediata como terminación del contrato aquí suscrito; si en el transcurrir del desarrollo del negocio se ve afectado el cumplimiento de algunas de las cláusulas anteriormente indicadas, se deberá realizar por las partes un análisis de la situación presentada y se brindarán las herramientas adecuadas para poder continuar con el libre desarrollo del negocio. Esto se entenderá para los casos en los que sea decretado por el Gobierno Nacional los estado de excepción mencionados en la constitución política de Colombia en los artículos 212 y siguientes.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si es decretado un estado de excepción y por causa de este se ve afectado el cumplimiento de la firma de escritura o la entrega material del inmueble, esto no se entenderá como un incumplimiento al contrato, esta situación se entenderá como una suspensión de términos y se desarrollarán las actividades de acuerdo con los lineamientos planteados a nivel nacional. Por lo cual, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a mantener informado a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** de todas las actividades y del desarrollo del negocio de acuerdo con lo que disponga el Gobierno Nacional.

Conozco los términos consignados en el presente documento. la información aquí consignada representa una declaración completa y exacta de la realidad, por lo cual hago uso responsable del registro del presente documento y declaro que la información registrada es cierta y verificable. Por esto, me abstendré de registrar en el mencionado instrumento información que no sea real, y/o que no esté debidamente soportada por los documentos idóneos para este efecto.

Exonero de toda responsabilidad a los intervinientes en este documento sobre cualquier error o falsedad que se llegará a encontrar en la información y asumiré la responsabilidad por la reparación de los daños que se llegasen a causar.

Por último, y sin importar la existencia de perjuicio alguno, la sola inconsistencia de la información aquí consignada, será considerado como una falta a los protocolos, reglamentos, disposiciones y normas aplicables al servicio ofertado, por lo cual, dará lugar



**PORTALES DE SAN AGUSTIN-PH**

al inicio de las acciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las acciones ante los entes jurisdiccionales, hecho que declaro conocer y aceptar plenamente.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** Las partes expresamente manifiestan que no reconocen validez alguna a las estipulaciones verbales no contempladas por escrito en el presente contrato de promesa de compraventa o mediante otrosí al mismo que consten por escrito.

Para constancia de todo lo anterior, se firma el contrato, en dos (2) originales del mismo tenor y valor, en Bogotá, el día \_\_\_\_\_.

**EL PROMITENTE VENDEDOR,**

\_\_\_\_\_  
**JESUS ANTONIO PARADA PARADA**

**C.C. No. 80.246.179**

**REPRESENTANTE LEGAL CONSTRUCTORA AVANZA S.A.S.**

**NIT: 900.625.169-3**

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

\_\_\_\_\_  
**Nombre: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

**C.C No. xxxxxxxxxxxxxxxx de xxxxxxxxxxxxxxxx**

**Dirección:**

**Teléfono:**

**Correo electrónico:**

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA: DEL MES DE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2.023) OTORGADA EN LA NOTARIA xxxxxxxxxxxxxxxx DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. -----

CODIGO NOTARIA 1100100068

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° 1156/96

MATRICULA INMOBILIARIA: ----- 50S- xxxxxx

CEDULA CATASTRAL: ----- xxxxxxxx

CHIP CATASTRAL ----- xxxxxxxx

UBICACIÓN DEL PREDIO: ----- URBANO ( X ) RURAL ( - )

DIRECCIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE: APARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS DOS (202), EL CUAL HACE PARTE DEL EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN - PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL BARRIO EL CLARET, UBICADO ACTUALMENTE EN LA DIAFONAL CUARENTA Y CINCO SUR (45 SUR) NÚMERO VEINTISEIS A SETENTA / SETENTA (26 A 60 / 70), DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. -----

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

CODIGO	ACTO JURÍDICO	VALOR ACTO
0125	COMPRAVENTA INTERES SOCIAL (VIS)	\$174.000.000.00

0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE SIN CUANTIA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ( - ) NO ( X )

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO N° IDENTIFICACION

VENDEDOR

CONSTRUCTORA AVANZA SAS NIT 900.625.169-3

Representante Legal

JESUS ANTONIO PARADA PARADA C.C. No. 80.246.179

COMPRADORES

XXXXXXXX ----- C.C. XXXXXX

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los \_\_\_\_\_ días del mes de Febrero del año dos mil veintitrés (2.023), ante mí el doctor \_\_\_\_\_, **NOTARIO DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.**, se otorgó la escritura pública de **COMPRAVENTA INTERES SOCIAL (VIS), CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, que se consigna en los siguientes términos: -----

### **PRIMER ACTO JURIDICO**

#### **COMPRAVENTA**

Comparecieron: El señor **JESUS ANTONIO PARADA PARADA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía número 80.246.179 expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCTORA AVANZA S.A.S.** con Nit 900.625.169-3, como consta en la Cámara de Comercio y quien en adelante se denominará **LA PARTE VENDEDORA** y por la otra parte el señor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXX** expedida en **XXXX**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien obran en nombre propio y quien en adelante se denominarán **LA PARTE COMPRADORA** y manifestaron: -----

**PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO: LA PARTE VENDEDORA** por medio del presente instrumento público transfiere a título de Venta de Interés Social, real y efectiva a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, según Licencia de Construcción Acto Administrativo No. 11001-1-23-0671, expedida por la Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., de fecha Dos (2) de Febrero del año Dos Mil Veintitrés (2023) y Registro para la Enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda o para adelantar planes de vivienda por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción, bajo el número **xxxxxxxxxx**, de fecha **xx** de **xxxx** del año **xxxx**, el pleno derecho de dominio, propiedad y la posesión que ejerce sobre el siguiente inmueble: -----

**APARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS DOS (202), EL CUAL HACE PARTE DEL EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN- PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL BARRIO CLARET, UBICADO ACTUALMENTE EN LA DIAGONAL CUARENTA Y CINCO SUR (45 SUR) NÚMERO VEINTISEIS A – SESENTA / SETETA (26 A -60 /**

**70), DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. -**

**DEPENDENCIAS: APARTAMENTO 2-202:** Consta en el segundo piso: Sala – comedor, cocina, Dos alcobas, dos baños, zona de ropas y hall de escaleras. -----

**APARTAMENTO 2-202:** Cuenta con un área privada total construida en el segundo piso de Treinta y Seis Punto Treinta y Tres Metros Cuadrados (36.33 M2); y un área común que corresponde a los ductos, muros estructurales de fachada y estructura, columnas las cuales, aunque se encuentren en el interior de la unidad privada no son susceptibles de modificar o demoler dado su carácter de comunal estructural.

**LINDEROS ESPECIALES:**

**SEGUNDO PISO:** Partiendo del punto 1 al 2 en línea quebrada y distancias sucesivas de Cero Punto Sesenta y Cuatro Metros (0.64 mts), Dos Punto Setenta y Seis Metros (2.76 mts), Cero Punto Sesenta y Cuatro Metros (0.64 mts), Cero Punto Cincuenta y Nueve Metros (0.59 mts), con muro común al medio que lo separa de la escalera de acceso a los apartamentos del Edificio Multifamiliar y del Shut Basuras; del punto 2 al 3 en línea recta y distancias sucesivas de Uno Punto Diecisiete Metros (1.17 mts), Cero Punto Treinta y Cuatro Metros (0.34 mts), Uno Punto Treinta y Cinco Metros (1.35 mts), Cero Punto Treinta y Cuatro Metros (0.34 mts), Dos Punto Cuarenta y Cuatro Metros (2.44 mts), con muro común al medio que lo separa del Vacío y del Apartamento 3-203; del punto 3 al 4 en línea quebrada y distancias sucesivas de Tres Punto Sesenta y Seis Metros (3.66 mts), Dos Punto Cero Seis Metros (2.06 mts), Tres Punto Sesenta y Dos Metros (3.62 mts), Cero Punto Veintiocho Metros (0.28 mts), con muro común al medio que lo separa del Vacío y del Apartamento 6-206; del punto 4 al 5 en línea recta y distancias sucesivas de Cero Punto Treinta y Cinco Metros (0.35 mts), Tres Punto Ochenta y Nueve Metros (3.89 mts), con muro común divisorio que lo separa del lote número Seis (6) de la misma manzana catastral veintisiete (27); del punto 5 al 1 en línea recta y distancia de Cuatro Punto Treinta Metros (4.30 mts) con muro común al medio que lo separa del Vacío y del Apartamento 1-201; y encierra. Linderos Verticales: CENIT con placa común que lo separa del tercer piso – Apartamento 2-302 – y NADIR con placa común que lo separa del primer piso. -----

**NOTA:** los elementos como; los muros de fachada, los comunes con apartamentos colindantes, de predios vecinos, ni los de zonas comunes y ductos, así como columnas, placas de entepiso, placas de contrapiso, no pueden modificarse en todo ni parcialmente. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-**

XXXXX, la cédula catastral XXXXXX, el chip catastral XXXXXXXX, y el coeficiente de copropiedad del XXX%. -----

### LINDEROS GENERALES

**EL EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN – PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL BARRIO CLARET, LOTES DE TERRENO DE LA URBANIZACIÓN BARRIO SANTA LUCIA, LOCALIDAD RAFAEL URIBE URIBE, NUMERO DE MANZANA CATASTRAL 027 Y LOTES DE MANZANA CATASTRAL 007/008, MANZANA URBANÍSTICA 59; PREDIOS QUE SE DISTINGUEN CON LA NOMENCLATURA URBANA ACTUAL CON LOS NÚMEROS VEINTISÉIS A SESENTA Y SETENTA (26 A - 60 / 70) DE LA DIAGONAL CUARENTA Y CINCO A SUR (DG 45 A SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. -----**

Este lote tiene una cabida de Cuatrocientos Setenta y Ocho Punto Setenta y Dos Metros Cuadrados (478.72 M2). -----

Primer Piso: Trescientos Cincuenta y Cuatro Punto Cuarenta y Seis Metros Cuadrados (354.46 M2). -----

Pisos Restantes: Mil Cuatrocientos Sesenta y Cinco Punto Diez Metros Cuadrados (1465.10 M2). -----

Total, Construido: Mil Ochocientos Diecinueve Punto Cincuenta y Seis Metros Cuadrados (1819.56 M2). -----

Libre Primer Piso: Ciento Veinticuatro Punto Veintiséis Metros Cuadrados (124.26 M2). -----

Están comprendidos dentro de los siguientes linderos: -----

**POR EL OCCIDENTE:** En extensión de dieciséis metros (16.00 mts) con la Avenida Cuarenta y Seis Sur (AV 46 Sur); hoy la Diagonal Cuarenta y Cinco A Sur (DG 45 A SUR), de la actual nomenclatura urbana de Bogotá DC. -----

**POR EL ORIENTE:** En extensión de dieciséis metros (16.00 mts) con el lote número seis (6) de la misma manzana cincuenta y nueve (59) de la Urbanización Santa Lucia; hoy con el lote número once (11) de la manzana veintisiete (27) del actual plano de manzana catastral expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. -----

**POR EL NORTE:** En extensión de treinta metros (30.00 mts) con el lote número nueve (9) de la misma manzana; hoy con el lote número nueve (9) de la manzana veintisiete (27) del actual plano de manzana catastral expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. -----

**POR EL SUR:** En extensión de treinta metros (30.00 mts) con el lote número doce (12) de la misma manzana; hoy con el lote número seis (6) de la manzana veintisiete (27) del actual plano de manzana catastral expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. -----

**PARÁGRAFO I:** No obstante, la mención de la cabida, ubicación, medidas y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

**PARÁGRAFO II: EL EDIFICIO PORTALES DE SAN AGUSTIN - PROPIEDAD HORIZONTAL,** del cual forma parte el inmueble objeto de esta venta, fue sometido al régimen de propiedad horizontal, protocolizado y elevado a escritura pública número cuatro mil seiscientos noventa y siete (4697) de fecha diecisiete (17) de Julio del año dos mil veintitrés (2.03), otorgada en la Notaría Sesenta y Ocho (68) del Círculo de Bogotá D.C., inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número **50S-XXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C, Zona Sur.-----

**SEGUNDO.- TRADICIÓN Y PROPIEDAD:** Que el inmueble objeto del presente contrato fue adquirido de la siguiente manera: **a.-)** Inicialmente por COMPRA efectuada a MAURO TOVAR ABAUNZA, mediante la escritura pública número SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO ( 6585 ) de fecha DIECISEIS ( 16 ) del mes de NOVIEMBRE del año dos mil veintiuno ( 2021 ), otorgada en la NOTARIA SESENTA Y OCHO (68) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C, la cual se encuentra debidamente registrada en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos Zona Sur, en los folios de matrículas inmobiliarias de mayor extensión **50S-268105 y 50S-40032629.**; **b.-)** Seguidamente realizo el englobe de los lotes antes mencionados, mediante escritura pública número cuatro mil seiscientos noventa y siete (4697) de fecha diecisiete (17) de julio de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaria Sesenta y ocho (68) de Bogotá, registrada al folio de matrícula inmobiliaria resultante **50S-xxxx**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur., y; **c.-)** Finalmente constituyó reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública número cuatro mil seiscientos noventa y siete (4697) de fecha diecisiete (17) de julio de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Sesenta y Ocho (68) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número **50S-xxxx**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur, junto con el certificado técnico de ocupación, documentos que se protocolizan -----

**TERCERO. CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE ÓCUPACIÓN:** En cumplimiento del

artículo 10 de la Ley 1796 de 2019 y la instrucción administrativa 012 de 2017 de la Superintendencia de Notaría y Registro, se procedió a su protocolización, por medio de la escritura pública número XXXXXXXXXX otorgada el XXXX de XXXX del año Dos mil veintitrés (2.023) en la Notaría del Circulo de Bogotá, la cual se encuentra debidamente registrada ante la oficina de registro correspondiente; en constancia de lo anterior se anexan copias simples de las referidas escrituras para que sean insertadas al presente instrumento público. -----

**CUARTO.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total de inmueble objeto de la presente compraventa es la suma de **CIENTO SETENTA YY CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$174.000.000.00)**, los cuales serán cancelados así: -----

a) Inicialmente la suma de **XXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$XXXXX 00)**, dinero en efectivo que son cancelados con recursos propios de **LA PARTE COMPRADORA**, los cuales **LA PARTE VENDEDORA** declara recibidos a su entera satisfacción.-----

b). La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$XXXXX .00)** con el producto del **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA**, inicialmente asignado de acuerdo con la postulación N° XXXXX del XXXXX (XX) de XXXX del año dos mil xxxx (2.023); otorgado por la **CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – xxxxxx** , y su vigencia comprendida en el xx/xx/xx hasta el xx/xx/xx otorgado por la **CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – xxxxxx**, suma esta que será girada por esta entidad una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago. -----

c.) El saldo, es decir la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$XXXXX .00)** con el producto del **CREDITO HIPOTECARIO**, otorgado por el **BANCO X X X X** , suma esta que será girada por esta entidad una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO: LAS PARTES** declaran bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la presente escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Lo anterior de conformidad a la Ley

2010 del 27 de Diciembre de 2.019 Art. 61. -----

**NOTA:** El Notario deja constancia de que advierte a LAS PARTES sobre las consecuencias de las anteriores declaraciones conforme a la Ley 2010 del 27 de Diciembre de 2.019 Art. 61. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** - El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una **vivienda de interés social** en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2.009. y la ley 1537 de 2012, el cual se adquiere con subsidio otorgado por la CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO, NIT: 860.007.336-1. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** Los beneficiarios del subsidio de vivienda son: -----

1.) xxxxxxxxxxxxxxxx, identificado con la cédula de ciudadanía número xxxxxxxxxxxx, de xx años de edad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente -----

**PARAGRAFO CUARTO: RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO DE LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR:** Los beneficiarios, del Subsidio Familiar de Vivienda, están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación 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 este caso la persona que presente esta información quedará inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitar el subsidio en los términos de los artículos 30 de la Ley 3 de 1991 y el artículo 2.1.1.1.4.1.1, del Decreto 1077 de 2015 y las normas las adicionen o modifiquen. Lo anterior, de conformidad con la entrada en vigencia de la Ley 2.079 del 14 de enero de 2.021. -----

**PARÁGRAFO QUINTO:** De conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 2079 del 14 de enero de 2021, al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude en subvenciones conforme al artículo 403A

de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011. -----

**PARÁGRAFO SEXTO.** En virtud de lo dispuesto en el artículo 2.1.1.1.1.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo, hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.-----

**PARAGRAFO SEPTIMO.** Que por medio del presente instrumento público **LA PARTE COMPRADORA** autoriza a la **CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – xxxxx**, NIT: **XXXXXX**, que ha otorgado el **SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR** a girar a favor de **LA PARTE VENDEDORA** el valor del subsidio -----

**PARAGRAFO OCTAVO. CONDICIÓN RESOLUTORIA:** No obstante la forma de pago pactada **LAS PARTES VENDEDORAS** renuncian a la condición resolutoria generada de la forma de pago y declaran el presente título firme e irresoluble. -----

**CUARTO.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Manifiesta **LA PARTE VENDEDORA** que el inmueble que transfiere(n) es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza libre de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, hipotecas, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, y en general, de cualquier limitación de dominio, en todo caso se obliga al saneamiento de lo vendido en casos de Ley.-----

**QUINTO.- PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES:** Se deja expresa constancia que **LA PARTE VENDEDORA** cumplió con su obligación de radicar la documentación para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda ante Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Secretaría Distrital del Hábitat, bajo el número de radicación 400020190155 de fecha once (11) de Junio del año dos mil diecinueve (2.019), la cual quedó debidamente ajustada a derecho y habilitada con el lleno de los requisitos legales para ejercer la actividad de

enajenación de inmuebles destinados a vivienda a partir del día cuatro (4) de Julio del año dos mil diecinueve (2.019), registro del cual se deja copia autenticada para ser protocolizada con el presente instrumento público. -----

**SEXTO.- PAZ Y SALVO:** Que igualmente **LA PARTE VENDEDORA** se compromete(n) a entregar el bien inmueble a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, servicios públicos hasta la fecha en que se firma el presente instrumento público.-----

**SEPTIMO.- ENTREGA DEL INMUEBLE:** Que **LA PARTE VENDEDORA** ya ha hecho entrega real y material del inmueble a **LA PARTE COMPRADORA** objeto de la presente compraventa.-----

**OCTAVO. - GASTOS:** Que los gastos notariales serán de cuenta entre las partes por igual, los de anotación y de Registro por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA** y los de retención por enajenación por cuenta de **LA PARTE VENDEDORA**. -----

**NOVENO.- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Manifiesta **LA PARTE VENDEDORA** que el inmueble objeto de este contrato es vivienda de interés social, en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991 modificada parcialmente por el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2.012, Ley 388 de 1.997, el Decreto 2.190 de 2.009, Decreto 1077 de 2.015, y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen. -----

**DÉCIMO:** Para los efectos fiscales contemplados en el Artículo 398 de E.T. el(la) **VENDEDOR** señor **CONSTRUCTORA AVANZA SAS**, se encuentra debidamente inscrito en la Cámara De Comercio de Bogotá, matrícula mercantil 02330395 del 12 de Junio de 2.013 y ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales RUT. 900625169-3 ya que su principal actividad económica es la construcción de edificios residenciales, como obra en la matrícula mercantil expedida por la Cámara De Comercio De Bogotá y en la fotocopia autenticada del Formulario de Registro Único Tributario, y además el Registro de enajenación de inmuebles destinados a vivienda N° 2014075 del 12 de Mayo de 2014, certificado de ocupación con fecha de expedición xx de xxxxx de 20xx, que se presenta para su respectiva protocolización. -----

Presente **LA PARTE COMPRADORA**, El señor **EDINSON FERNANDO ARCINIEGAS MURILLO** y la señora **EDDY LILIANA TOVAR MURILLO**, de las

condiciones civiles antes anotadas, e identificado(s) como se dijo manifiesta(n): -----

a.- Que acepta(n) la presente escritura a favor suyo, la venta que la contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.-----

b.- Que ya se encuentra(n) en posesión real y material del inmueble a su entera satisfacción.-----

c.- Que para efectos de las leyes 333/96, 365/97 y 793/00, adquiere(n) el inmueble con recursos provenientes de actividades lícitas.-----

d.- Que conoce(n), acepta(n) y se somete(n) al régimen de propiedad horizontal a que está sometido el inmueble que adquiere(n) mediante este instrumento.-----

**SEGUNDO ACTO**

**CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**

Comparece nuevamente el señor **XXXXXXXXX**, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXX** expedida en Ibagué, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien actúa en nombre propio, quien están plenamente capaz y manifiesta(n) que de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley tercera (3a.) de mil novecientos noventa y uno (1.991) y la Ley noventa y una (91) de mil novecientos treinta y seis (1.936), constituyen **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente y de su(s) menor(es) hijo(s) actual(es) y el (los) que llegare(n) a tener, sobre el inmueble descrito en la cláusula primera de esta escritura, que se registrá para todos los efectos legales por la citada norma. -----

**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA**

**NOTA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** -----

Conforme al PARÁGRAFO 1º del Artículo 6º de la Ley 258 del 17 de enero de 1996, el Notario indagó a **LA PARTE VENDEDORA**, si tiene(n) sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho, a lo cual respondió(eron) soy(omos) de las condiciones civiles antes anotadas, además manifiesto(amos) bajo la gravedad de juramento que el inmueble que transfiero(erimos) por esta escritura **NO ESTA**

**AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.** -----

Igualmente en cumplimiento de la misma Ley el Notario indagó a **LA PARTE COMPRADORA**, si es(son) casada(o,s) con sociedad conyugal vigente, o unión marital de hecho y si poseen otro inmueble afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió(eron): Somos de estado civil casados, entre si, con sociedad conyugal vigente, **NO** poseemos otro inmueble afectado a vivienda familiar y que decidimos de común acuerdo **NO AFECTAR A VIVIENDA FAMILIAR** el inmueble objeto de la presente venta. -----

Queda así cumplido por el Notario la exigencia del PARAGRAFO 1º DEL Artículo 6º de la Ley 258 del 17 de enero de 1996. -----

EL NOTARIO ADVIRTIÓ A LOS (LAS) CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.-----

**LOS COMPARECIENTES PRESENTAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS PARA SU PROTOCOLIZACIÓN.** -----

1. CONSTANCIA DE DECLARACION Y/O PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. AÑO GRAVABLE 2.023. -----

- NÚMERO FORMULARIO: ----- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- REFERENCIA DE RECAUDO: ----- xxxxxxxxxxxxxx
- DIRECCIÓN: ----- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- MATRÍCULA INMOBILIARIA: ----- xxxxxxxxxxxx
- CEDULA CATASTRAL: ----- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- CHIP CATASTRAL: ----- xxxxxxxxxxxxxxxx
- AUTOAVALÚO: ----- \$xxxxxxxxx
- VALOR CANCELADO: ----- \$xxxxx
- FECHA DE PAGO: ----- xxxxxxxx
- LUGAR DE PRESENTACION: ----- xxxxxxxxxxxxxxxx

2.- **NOTA:** Se protocoliza la Consulta de Obligaciones Pendientes, Secretaria Distrital de Hacienda, de fecha xx / xx / xxxxx del inmueble identificado con el Chip No. xxxxxx, No registra obligaciones pendientes en el Sistema de Información Tributaria. Esta Información se expide sin perjuicio de los procesos, que adelanten las

dependencias de la Dirección de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones posteriores a la presente información.-----

3. CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL  
CONSECUTIVO NUMERO ----- XXXXXX

DIRECCION DEL PREDIO: ----- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

MATRICULA INMOBILIARIA: ----- XXXXXXXXXX

CEDULA CATASTRAL: ----- XXXXXXXXXXXX

CHIP: ----- XXXXXXXX

FECHA DE EXPEDICIÓN: ----- XXXXXX

FECHA DE VENCIMIENTO: ----- XXXXX

PIN DE SEGURIDAD: ----- XXXXXXXX

EXPEDIDO POR: EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU. -----

4. SE PROTOCOLIZA CERTIFICADO CONSULTA VALIDEZ. -----

5. PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION: -----

6.- Carta de aprobación del Subsidio de la CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – XXXXX DE FECHA XX DE NOVIEMBRE DE XXX, POSTULACION XXXXXX. -----

**LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR**

que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de los documentos de identidad, igualmente los números de matrícula inmobiliaria y linderos, declaran que todas las informaciones contenidas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos, conocen la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.-----

Se advirtió a (la) (los) otorgante (s) de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere. -----

La firma de la misma demuestra la aprobación del texto, en consecuencia, la Notaria no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con

posterioridad a la firma del (a los) otorgantes y del notario, en tal caso de la existencia de estos casos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de nueva escritura suscrita por el (los) que intervinieron en la inicial y sufragada por el (ellos) mismos. (Artículo 35 Decreto ley 960 de 1.970).-----

**NOTA I:** El suscrito Notario deja constancia que no se estampó la huella dactilar del(la)(los)(las) compareciente(s) en virtud de lo dispuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la instrucción administrativa número cuatro (4) de dos mil veinte (2020) y la Resolución 2948 del mismo año. -----

**NOTA II: TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:** Autorizo el tratamiento de los datos personales que aporto en este trámite, en cumplimiento de la ley 1581 del 2012 y de sus decretos reglamentarios, de conformidad con la política de privacidad que se encuentra publicada en el sitio web de la notaria. De igual manera aceptamos las notificaciones electrónicas por parte de las oficinas de registro de instrumentos públicos. -----

### OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Leído. El Notario personalmente, conjuntamente con los Asesores Jurídicos han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico.-----  
Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fé, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que revisen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura para lo cual exoneran a la Notaria y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman.-----

### ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO

Se deja constancia que a los otorgantes se les hizo advertencia que deben presentar esta escritura para su inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente, dentro del término establecido por la ley su pena de las sanciones que esta impone.--A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina, junto con el Suscrito Notario, quien de esta forma lo autoriza. -Se utilizaron las hojas de papel notarial números: -----

-----  
Derechos Notariales Cobrados: -----\$  
Resolución N° XXXXXXXXXXX, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro. -----  
Superintendencia de Notariado y Registro: -----\$  
Fondo Nacional para el Notariado: -----\$  
I.V.A. -----\$  
Retención por Enajenación: -----\$

**LOS COMPARECIENTES:**

**JESUS ANTONIO PARADA PARADA**

C.C. No.

QUIN ACTUA EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL CONSTRUCTORA  
AVANZA SAS, con Nit 900.625.169-3

Dirección:

Teléfono:

Correo Electrónico:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

C.C. No.

Dirección:

Teléfono:

Correo Electrónico:

**NOTARIO  
DEL CÍRCULO DE BOGOTA D.C.**



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: Portales de San Agustin PH
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 32
DIRECCIÓN: Diagonal 45A Sur N°26A - 60 / 70
CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA AVANZA SAS
FECHA (dd-mm-aa): 29-mar-23

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Sistema de cimentación superficial mediante zapatas aisladas unidas mediante vigas de amarre. El nivel de cimentación es a -1.25m de acuerdo con el estudio geotécnico realizado para el proyecto.

2.2. PILOTES

SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema estructural de pórticos resistentes a momento en concreto reforzado con capacidad moderada de disipación de energía (DMO)

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.4.2. BLOQUE

SI NO

Tipo de bloque y localización:

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

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

El proyecto cuenta con todos los mros de ampostería recubiertos en mampostería, en fachada se complmenta con ladrillo a la vista

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO SI NO

LAMINA COLD ROLLED SI NO

P.V.C. SI NO

OTRA SI Cual?

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Muros en mampostería no estructural con pañete más graniplast con zonas de mampostería a la vista

Ventanas en aluminio

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Acabado en gres o cerámica

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta en placa de concreto reforzado con tratamiento de impermeabilización

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Acabado en gres o cerámica

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

Muro en mampostería confinada

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque subterráneo en concreto reforzado, impermeabilizado y tratado para almacenamiento de agua potable

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

**3.1. ASCENSOR** SI  NO**3.2. VIDEO CAMARAS** SI  NO**3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS** SI  NO**3.4. PARQUE INFANTIL** SI  NO

Parque infantil en cubierta, fibra de vidrio y madera

**3.5. SALÓN COMUNAL** SI  NO

Salón comunal terminado con pisos en ceramica paredes en estuco y pintura

**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

Parqueaderos de visitantes y comunales

**3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA** SI  NO**3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA** SI  NO**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS****4.1. CARPINTERÍA****4.1.1. CLOSET** SI  NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

56

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta principal en Lámina Cold Rolled

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Piso en concreto a la vista

4.2.2. HALL'S

Piso en concreto a la vista

4.2.3. HABITACIONES

Piso en concreto a la vista

4.2.4. COCINAS

Piso en concreto a la vista

4.2.5. PATIOS

Piso en concreto a la vista

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES:

Pañete más granisplast o pintura

4.3.2. HABITACIONES:

Pañete a la vista

4.3.3. COCINAS

Pañete a la vista

4.3.4. PATIOS

Pañete a la vista

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

Estufa de 4 puestos a gas

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

4.4.4. MESÓN

SI

NO

Mesón en acero inoxidable

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

Lavadero prefabricado o similar

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

Cerámica color blanco o similar

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

P

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

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

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

Firma representante legal o persona natural