

Proceso 2022-01302 de Ana Miledis Moreno Baldovino Y Luís Carlos Rodríguez Mendoza contra Urbansa: Contestación demanda

Bernardo Rugeles <Brugeles@wiesneryugeles.com>

Lun 5/06/2023 11:15 AM

Para: Juzgado 72 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl72bt@ceudoj.ramajudicial.gov.co>

CC: morenobaldovino@gmail.com <morenobaldovino@gmail.com>; luisarlosr21@gmail.com

<luisarlosr21@gmail.com>; hurisat@hotmail.com <hurisat@hotmail.com>

 20 archivos adjuntos (18 MB)

6.1.1. Promesa compraventa.pdf; 6.1.2. Otrosí 14 junio 2019.pdf; 6.1.3. Otrosí 19 febrero 2020.pdf; 6.1.4. Otrosí 19 noviembre 2020.pdf; 6.1.5. Otrosí 5 marzo 2021.pdf; 6.1.6. Correo electrónico 9 de julio de 2020 .pdf; 6.1.7. Correo electrónico 22 de diciembre de 2020 .pdf; 6.1.8. Correo electrónico de fecha 5 de marzo de 2021 .pdf; 6.1.9. Correo electrónico de fecha 22 de junio de 2021 .pdf; 6.1.10. Comunicado terminación unilateral.pdf; 6.1.11. Acta de comparecencia.PDF; 6.1.12. Comunicado 1 julio 2021.pdf; 6.1.13. Derecho de petición 19 julio 2021.pdf; 6.1.14. Respuesta 13 de agosto 2021.pdf; 6.1.15. Estado de cuenta.pdf; 6.1.16. Comunicado 5 octubre 2021.pdf; 6.1.17. Comprobante de egreso 158584.pdf; Contestación Luis Rodríguez Ana Miledis.pdf; Poder.pdf; Certificado de Existencia y Representación Legal Urbansa S.A junio 2023 (1).pdf;

Señores

JUZGADO SETENTA Y DOS (72) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ (JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO (54) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE TRANSITORIO)

E.

S.

D.

REFERENCIA: 2022-01302

DEMANDANTE: Ana Miledis Moreno Baldovino Y Luís Carlos Rodríguez Mendoza

DEMANDADO: Urbanizadora Santa Fe de Bogotá -Urbansa S.A.-

ASUNTO: Contestación de la demanda

BERNARDO RUGELES NEIRA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 91.077.624 de San Gil, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 151.875 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado especial de la sociedad Urbanizadora Santa Fe de Bogotá -Urbansa S.A.- conforme a poder debidamente otorgado que se anexa, por medio del presente nos permitimos dar contestación a la demanda presentada por los señores Luis Carlos Rodríguez Mendoza y Ana Miledis Moreno Baldovino.

Adjunto al presente mensaje las siguientes:

PRUEBAS Y ANEXOS

- Escrito de contestación de la demanda.
- Copia del contrato de promesa de compraventa de fecha 19 de febrero de 2019, suscrito entre la sociedad Urbanizadora Santa Fe de Bogotá -Urbansa S.A.- y los señores Luis Carlos Rodríguez Mendoza y Ana Miledis Moreno Baldovino.
- Copia del otrosí al contrato de promesa de compraventa de fecha 14 de junio de 2019 suscrito entre la sociedad Urbanizadora Santa Fe de Bogotá -Urbansa S.A.- y los señores Luis Carlos Rodríguez Mendoza y Ana Miledis Moreno Baldovino.
- Copia del otrosí al contrato de promesa de compraventa de fecha 19 de febrero de 2020 suscrito entre la sociedad Urbanizadora Santa Fe de Bogotá -Urbansa S.A.- y los señores Luis Carlos Rodríguez Mendoza y Ana Miledis Moreno Baldovino.

- Copia del otrosí al contrato de promesa de compraventa de fecha 19 de noviembre de 2020 suscrito entre la sociedad Urbanizadora Santa Fe de Bogotá -Urbansa S.A.- y los señores Luis Carlos Rodríguez Mendoza y Ana Miledis Moreno Baldovino.
- Copia del otrosí al contrato de promesa de compraventa de fecha 5 de marzo de 2021 suscrito entre la sociedad Urbanizadora Santa Fe de Bogotá -Urbansa S.A.- y los señores Luis Carlos Rodríguez Mendoza y Ana Miledis Moreno Baldovino.
- Copia del correo electrónico de fecha 9 de julio de 2020 mediante el cual la sociedad demandada informó a los accionantes la necesidad de suscribir otrosí al contrato de promesa de compraventa de fecha 19 de febrero de 2019, con ocasión de la pandemia por Covid-19.
- Copia del correo electrónico de fecha 22 de diciembre de 2020 por medio del cual la sociedad accionada le recordó a los accionantes que, para efectos de firmar la escritura pública de compraventa, resultaba imprescindible la presentación la carta de asignación del subsidio de vivienda familiar con aplicación concurrente.
- Copia del correo electrónico de fecha 5 de marzo de 2021 mediante el cual la sociedad accionada le informó a los demandantes que para dicha fecha el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – Fondo Nacional de Vivienda no había proferido la resolución por medio de la cual se asigna el subsidio.
- Copia del correo electrónico de fecha 22 de junio de 2021 mediante el cual la sociedad Urbanizadora Santa Fe de Bogotá -Urbansa S.A.- comunicó a los accionantes la imposibilidad de continuar aplazando la fecha del otorgamiento y suscripción del contrato prometido.
- Copia del comunicado de fecha 28 de junio de 2021, remitido en la misma fecha por la sociedad que represento a los accionantes, a través de la cual la sociedad Urbanizadora Santa Fe de Bogotá -Urbansa S.A.- da por terminado unilateralmente el contrato de promesa de compraventa de fecha 19 de febrero de 2019 e impone la sanción establecida en la cláusula novena del mentado contrato.
- Copia del acta de comparecencia No. 907-2021 expedida por Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo de Bogotá, mediante la cual se acredita que la sociedad Urbanizadora Santa de Bogotá - Urbansa S.A.- compareció el día 15 de abril de 2021 -fecha prevista para la firma del instrumento público- ante la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo de Bogotá, sin que los prometientes compradores se hicieran presentes.
- Copia del comunicado de fecha 1 de julio de 2021 mediante el cual los accionantes manifiestan su desacuerdo con la terminación del contrato de promesa de compraventa de fecha 19 de febrero de 2019.
- Copia del derecho de petición de fecha 19 de julio de 2021 presentado por los demandantes ante la sociedad Urbanizadora Santa Fe de Bogotá -Urbansa S.A.-.
- Copia del comunicado de fecha 13 de agosto de 2021 por medio del cual la sociedad Urbanizadora Santa Fe de Bogotá -Urbansa S.A.- dio respuesta al derecho de petición de fecha 19 de julio de 2021 presentado por los accionantes.
- Estado de cuenta general de las cuotas sufragadas por los accionantes desde el periodo comprendido entre el 21 de septiembre de 2018 hasta el 31 de marzo de 2021.
- Copia del comunicado de fecha 5 de octubre de 2021 mediante el cual los accionantes solicitaron la devolución de los recursos aportados, una vez efectuada la deducción de la sanción impuesta correspondiente al diez por ciento (10%) del valor del contrato.
- Comprobante de egreso 158584 de fecha 12 de noviembre de 2021 que permite acreditar que la sociedad Urbanizadora Santa Fe de Bogotá -Urbansa S.A.- efectuó la devolución de la suma de veinte millones de pesos novecientos cincuenta y nueve seiscientos cuarenta y nueve pesos (\$20.959.649) a la cuenta de ahorros número 24100931644 del Banco Caja social, cuyo titular es el señor Luís Carlos Rodríguez Mendoza.
- Poder para actuar en este proceso con presentación personal ante notario.
- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad Urbanizadora Santa Fe de Bogotá - Urbansa S.A.-.

Cordialmente,

Bernardo Rugeles Neira
Abogado/Socio
Wiesner & Rugeles Asesores
Cr 13 No 83 - 19 Bogotá D.C.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA**

Entre los suscritos: DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá, quien actúa como Apoderado Especial conforme poder debidamente otorgado por ENRIQUE CASTRO HENAO, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.521 expedida en Usaquén, Primer Suplente del Gerente General de URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A., sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4.408) del quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita el primero (1°) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1.991) bajo el número 334.735 del Libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, que se identifica con el N.I.T. 800.136.561-7, quien para los efectos del presente documento se denominará EL PROMETIENTE VENDEDOR, y por la otra parte:

NOMBRE	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL
RODRIGUEZ MENDOZA LUIS CARLOS.	5164876	SAN JUAN DEL CESAR	Soltero(a) con Unión Marital de Hecho
MORENO BALDOVINO ANA MILEDIS	39289144	CAUCASIA	Soltero(a) con Unión Marital de Hecho

Mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de BOGOTÁ D.C., quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), han acordado celebrar el presente contrato de Promesa de Compraventa del INMUEBLE que forma parte del proyecto inmobiliario HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA, que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y el cual se regirá por las cláusulas que se relacionan a continuación de las siguientes.

CONSIDERACIONES

1. Que EL PROMETIENTE VENDEDOR es una empresa especializada en la promoción, gerencia, construcción y diseño de proyectos inmobiliarios, el cual, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el diseño, promoción y construcción del proyecto inmobiliario HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA.
2. Que EL PROMETIENTE VENDEDOR ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FA PARQUEO TIBIFLORES y FIDEICOMISO FA TIBIFLORES II, quien ostenta el derecho de dominio y de posesión real y material que tiene sobre el inmueble denominado SUPERMANZANA SM RES 1-2 ubicado en la vereda Verganzo en jurisdicción del Municipio de Tocancipá - Departamento de Cundinamarca identificado con folio de matrícula No 176-177128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.
3. Que en una porción del inmueble atrás referido se desarrollará el Proyecto HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA el cual es de Vivienda de Interés Social.
4. Que el PROMETIENTE VENDEDOR, constituirá un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO HACIENDA TOCANCIPA TERRANOVA - FIDUBOGOTÁ exclusivamente para el desarrollo del Proyecto, cuya vocera fiduciaria será la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en el cuál ostentará la la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR; los términos y condiciones del Contrato serán enviados y comunicados a los EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).
5. Que el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto HACIENDA TOCANCIPA TERRANOVA, estará a cargo del PROMETIENTE VENDEDOR sin participación, ni responsabilidad alguna de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.. La fiduciaria no asumirá ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, con recursos propios, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna

V.B. [Signature]

garantizada por el fideicomiso virtud del contrato de fiducia suscrito con EL PROMETIENTE VENDEDOR. La gestión de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., es la de un profesional en el giro ordinario de sus negocios. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve; la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto inmobiliario TERRANOVA y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

6. Que mediante Escritura Pública número tres mil ciento cincuenta y siete (3.157) del nueve (9) de julio de dos mil dieciocho (2.018) otorgada en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., se realizó el englobe de los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-126860, 176-113286 y 176-113287, generándose el denominado lote único con folio de matrícula No. 176-177120 sobre el cual se constituyó la Urbanización Tibiflores en la cual se desarrollarán tres (3) etapas urbanísticas, generándose así el lote denominado SUPERMANZANA SM RES 1-2 identificado con el folio de matrícula inmobiliario número 176-177128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.
7. Que mediante Resolución número doscientos cuarenta y nueve (249) del dieciséis (16) de agosto de dos mil diecisiete (2017) expedida por la Secretaría de Planeación del municipio de Tocancipá se aprobó el proyecto urbanístico general y se concedió licencia de urbanización para la Etapa I del Proyecto de vivienda Tibiflores.
8. Que mediante Resolución número doscientos treinta y cuatro (234) del veintiuno (21) de septiembre de dos mil dieciocho (2018) expedida por la Secretaría de Planeación del municipio de Tocancipá se realizó aclaración a la Resolución número doscientos cuarenta y nueve (249) del dieciséis (16) de agosto de dos mil diecisiete (2017), en la cual se incluye la subdivisión que sufrió la manzana seis (6) dando como resultado las manzanas 6A y manzana 6B.
9. Que a la fecha de la suscripción del presente contrato, se encuentra en trámite la Licencia de Construcción para el proyecto de vivienda HACIENDA TOCANCIPA TERRANOVA.
10. Que mediante Escritura Pública dos mil ochocientos ochenta y nueve (2.889) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil quince (2015), LUIS FERNANDO LLOREDA LONDOÑO identificado con cedula de ciudadanía 17.129.111, FLORES TIBA S.A. sociedad identificada con NIT. 860.053.966-7 e INVERSIONES DEL CAUCASO S.A. sociedad identificada con NIT. 860.053.210-8 transfirieron a título de transferencia de dominio por adición, al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FA PARQUEO TIBIFLORES, cuya vocera es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. identificada con NIT. 900.520.484-7, el derecho de dominio y de posesión real y material que tenían sobre el inmueble denominado TIBIFLORES ORIENTAL ubicado en la vereda Verganzo en jurisdicción del Municipio de Tocancipá - Departamento de Cundinamarca identificado con folio de matrícula No. 176-126860 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.
11. Que mediante Escritura Pública, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera y representante del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FA PARQUEO TIBIFLORES y FIDEICOMISO FA TIBIFLORES II, transferirá a título de transferencia en Fiducia Mercantil, al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA - FIDUBOGOTÁ, cuya vocera será FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., el derecho de dominio y de posesión real y material que tiene sobre el inmueble denominado SUPERMANZANA SM RES 1-2 ubicado en la vereda Verganzo en jurisdicción del Municipio de Tocancipá - Departamento de Cundinamarca, identificado con folio de matrícula No. 176-177128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, en el cual el PROMETIENTE VENDEDOR, en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR, desarrollará, diseñará, construirá, comercializará y gerenciará el proyecto HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA.
12. Que en cumplimiento de la Ley 1796 de 2016, el PROMETIENTE VENDEDOR ostenta la calidad de enajenador del proyecto inmobiliario HACIENDA TOCANCIPA TERRANOVA.
13. Que por medio del presente documento las partes convienen los términos y condiciones en que prometen llevar a cabo la transferencia del INMUEBLE, a título de compraventa, a favor de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), acordando al efecto las siguientes,

10.000

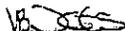
CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO. EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, sociedad fiduciaria domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., quien obrará en la escritura pública de compraventa de el(los) inmueble(s) como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA - FIDUBOGOTÁ, transfiera a título de venta en favor de EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el derecho de dominio y la posesión que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA FIDUBOGOTÁ, tendrá sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, y éste(os), a su vez, promete(n) comprar a aquél, el pleno derecho de dominio y la posesión regular y de buena fe que el primero tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), ubicado(s) en el predio denominado LOTE TIBIFLOFRES ORIENTAL en el Municipio de Tocancipá (Cundinamarca): (Interior – Apartamento 18-0203), cuya nomenclatura urbana se encuentra en proceso de asignación, inmueble(s) que forma(n) parte del proyecto inmobiliario HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA. El inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa tendrá asignada la matrícula inmobiliaria que sea otorgada posteriormente por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá. Las dependencias, linderos, área y determinación específica del INMUEBLE son los consignados en el numeral 1.3 de la presente Cláusula, de conformidad con la Escritura Pública por la cual se otorgará el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA.

1.1. DIRECCIÓN. El INMUEBLE objeto del presente contrato, se encuentra ubicado en el predio denominado LOTE TIBIFLOFRES ORIENTAL - SUPERMANZANA SM-RES 1-2 en Municipio de Tocancipá (Cundinamarca) y su nomenclatura urbana se encuentra en proceso de asignación.

1.2. ÁREA Y DEPENDENCIAS. El área total construida y área privada del INMUEBLE objeto de la presente promesa de compraventa es la plasmada en el numeral 1.3. de la presente Cláusula.

1.3. LINDEROS. APARTAMENTO DOSCIENTOS TRES (203) DEL INTERIOR DIECIOCHO (18), GENERALIDADES: Apartamento tipo D, localizado en el segundo piso del interior. Tiene su acceso por la entrada principal del HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA MANZANA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en el Municipio de Tocancipá - Cundinamarca. Consta de un nivel según se indica en los planos. Su altura libre es de dos punto treinta metros (2.30m). El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ÁREAS GENERALES: ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: sesenta punto diecinueve metros cuadrados (60.19m²). ÁREA TOTAL PRIVADA: cincuenta y cinco punto veintisiete metros cuadrados (55.27m²). MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES: cuatro punto noventa y dos metros cuadrados (4.92m²). ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO: balcón de uno punto sesenta metros cuadrados (1.60m²). Es entendido que los muros de fachada, medianeros, internos, estructurales, ductos, placas de piso, entepiso y cubiertas del interior identificados como comunales en los planos no podrán ser modificados en razón de este carácter. DEPENDENCIAS: Las dependencias del apartamento son las siguientes: Salón comedor, cocina, ropas, tres (3) alcobas, estudio, baño y espacio para posible baño. LINDEROS: Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entepiso, cubiertas y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: LINDEROS HORIZONTALES: Partiendo del punto número uno (No. 1), localizado en el acceso al punto número dos (No. 2), en línea recta y distancia de tres punto cero ocho metros (3.08m), con acceso común al interior. Del punto número dos (No. 2) al punto número tres (No. 3), en línea quebrada y distancias sucesivas de: cuatro punto treinta metros (4.30m), dos punto cincuenta y uno metros (2.51m), uno punto setenta y tres metros (1.73m), cero punto cero nueve metros (0.09m), uno punto sesenta y cuatro metros (1.64m), dos punto noventa y tres metros (2.93m), dos punto cuarenta y cuatro metros (2.44m), tres punto cero dos metros (3.02m), cero punto cero nueve metros (0.09m), tres punto cero dos metros (3.02m), dos punto cuarenta y cinco metros (2.45m), dos punto noventa y tres metros (2.93m), uno punto sesenta y cinco metros (1.65m), cero punto cero nueve metros (0.09m), tres punto doce metros (3.12m), con vacío sobre área libre común y balcón común de uso



exclusivo del apartamento. Del punto número tres (No. 3) al punto número cuatro (No. 4), en línea recta y distancia de tres punto setenta metros (3.70m), con vacío sobre área libre común. Del punto número cuatro (No. 4) al punto número cinco (No. 5), en línea quebrada y distancias sucesivas de dos punto ochenta y uno metros (2.81m), cero punto setenta metros (0.70m), cero punto cero nueve metros (0.09m), cero punto setenta metros (0.70m), uno punto dieciocho metros (1.18m), uno punto cuarenta y cinco metros (1.45m), cero punto veinticinco metros (0.25m), cero punto noventa y ocho metros (0.98m), cero punto noventa y tres metros (0.93m), cero punto noventa y ocho metros (0.98m), cero punto cero nueve metros (0.09m), uno punto cuarenta y cinco metros (1.45m), cero punto cero nueve metros (0.09m), cero punto treinta y ocho metros (0.38m), cero punto noventa y tres metros (0.93m), cero punto veintisiete metros (0.27m), uno punto treinta y nueve metros (1.39m), cero punto cero nueve metros (0.09m), uno punto treinta metros (1.30m), uno punto dieciséis metros (1.16m), dos punto cero cinco metros (2.05m), uno punto veinticinco metros (1.25m), cero punto cero nueve metros (0.09m), uno punto veinticinco metros (1.25m), uno punto trece metros (1.13m), uno punto veinticinco metros (1.25m), cero punto cero nueve metros (0.09m), dos punto setenta y nueve metros (2.79m), uno punto cero cinco metros (1.05m), cero punto cero nueve metros (0.09m), uno punto trece metros (1.13m), con el apartamento DOSCIENTOS CUATRO (204). Del mismo interior y vacío sobre patio común de uso exclusivo. Del punto número cinco (No. 5) al punto número uno (No. 1), o punto de partida cerrando el polígono, en línea quebrada y distancias sucesivas de tres punto cero cuatro metros (3.04m), uno punto treinta y ocho metros (1.38m), con punto fijo. LINDEROS VERTICALES: Cenit: Placa de entrepiso al medio con el apartamento TRESCIENTOS TRES (303). Del mismo interior. Nadir: Placa de entrepiso al medio con el apartamento CIENTO TRES (103), de la misma torre.

1.4. CUERPO CIERTO. No obstante la determinación del INMUEBLE objeto del presente contrato por su área y linderos, éste se celebra considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos.

1.5. MATRÍCULA INMOBILIARIA. El INMUEBLE objeto del presente contrato de promesa de compraventa tendrá asignada la matrícula inmobiliaria que sea otorgada posteriormente por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

1.6. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La enajenación del INMUEBLE objeto del presente contrato, al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad que se determinará en el Reglamento de Propiedad Horizontal, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal a que estarán sometidos, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del megaproyecto Hacienda Tocancipá al cual pertenece el proyecto inmobiliario HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y las demás normas que la modifiquen, deroguen o adicionen.

PARÁGRAFO: DECLARACIONES ESPECIALES SOBRE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta los planos que conforman las unidades privadas del proyecto inmobiliario HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA y bienes comunes del megaproyecto Hacienda Tocancipá y las especificaciones de construcción, e igualmente se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto al que se encuentra sometido el Inmueble objeto del presente Contrato. En consecuencia, una vez le(s) sea transferida la propiedad sobre el Inmueble, se obliga(n) a dar cabal cumplimiento a las disposiciones de dicho Reglamento. EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) especialmente manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el FIDEICOMISO HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA – FIDUBOGOTÁ como propietario inicial de los terrenos en los que se desarrolla el Proyecto, o quien lo sustituya en sus derechos, podrá ejercer sin limitación o restricción alguna las facultades autónomas previstas en dicho Reglamento de Propiedad Horizontal, en los términos que allí se establecen, para la adición o modificación del mismo, esto es, sin necesidad de contar para el efecto con la autorización o aprobación de los copropietarios y de ninguno de los órganos de la copropiedad que en dicho reglamento se regula. Esta facultad tiene una limitación en el tiempo porque no se podrá ejercer a partir del momento en el que se haya enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) con la firma del presente Contrato, cualquier modificación efectuada por EL PROMETIENTE VENDEDOR al Proyecto, con posterioridad a la fecha de la Carta de Instrucciones de Giro en la fase de preventas del Proyecto, en relación con el número de etapas y/o unidades inmobiliarias del mismo, eximiéndose de esta forma el requisito de la autorización previa o la suscripción de un otrosí sobre el particular, entendiéndose que las modificaciones efectuadas por EL PROMETIENTE VENDEDOR corresponden a ajustes en las

VB. JES

condiciones técnicas propios del desarrollo de un proyecto inmobiliario. En este orden de ideas, EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) en forma expresa e irrevocable que mantendrá(n) siempre indemne al FIDEICOMISO HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA - FIDUBOGOTÁ y a EL PROMETIENTE VENDEDOR en virtud de posibles detrimentos o daños como consecuencia de tales modificaciones, y declara(n) que las actuaciones que se presentaron bajo ese contexto, no afectan los derechos que le corresponden en su calidad de PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). De igual forma, declara(n) EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) que conoce(n) que la entrega de las áreas comunes o zonas comunes se realizará por etapas por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR.

1.7. INMUEBLES DE MAYOR EXTENSIÓN. El lote de mayor extensión sobre el cual se alzaré el INMUEBLE objeto del presente negocio es el siguiente:

1.7.1. DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN. El predio se denomina SUPERMANZANA SM RES 1-2 está ubicado en el Municipio de Tocancipá (Cundinamarca).

1.7.2. CABIDA SUPERFICIA. Dieciséis mil novecientos treinta y dos punto trece metros cuadrados (16.932.13 M2)

1.7.3. MATRICULA INMOBILIARIA. El lote de terreno sobre el que se alzaré el INMUEBLE objeto del presente negocio se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 176-177128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

1.7.4. LINDEROS. Contenidos en la Escritura Pública tres mil ciento cincuenta y siete (3157) del nueve (9) de julio de dos mil dieciocho (2.018) otorgada en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., son: Partiendo del mojón 94 al mojón 53 en distancia de ochenta y nueve metros noventa y siete centímetros (89.97 m), lindando con vía Peatonal 01; del mojón 53 al mojón 5 pasando por los mojones 54 y 55 en distancias sucesivas de noventa y un metros setenta y ocho centímetros (91.78 m), sesenta metros seis centímetros (60.06 m), veintinueve metros quince centímetros (29.15 m), lindando con Afectación Tubería Red Matriz Alcantarillado; del mojón 5 al mojón 56 pasando por el mojón MJ-4 en distancias sucesivas de diez metros cincuenta y ocho centímetros (10.58 m), setenta y siete metros cinco centímetros (77.05 m), lindando parte con predio vecino y parte con predio Equipamiento; del mojón 56 al mojón 94 punto de partida y cierra, pasando por el mojón 93 en distancias sucesivas de ochenta y siete metros tres centímetros (87.03 m), noventa y un metros cincuenta y siete centímetros (91.57 m), lindando con Vía Tibiflores.

1.7.5 DESTINACIÓN: El Inmueble materia de este Contrato solo podrá ser destinado para el uso de VIVIENDA. Esta destinación específica solo podrá variarse con sujeción al procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad a la normatividad urbanística correspondiente. Se entiende que esta destinación específica también obliga a los futuros adquirentes o usuarios que deriven su derecho de cualquier propietario que originalmente haya adquirido estos inmuebles por transferencia que a cualquier título le haya efectuado EL PROMETIENTE VENDEDOR.

1.7.6. TRADICIÓN Y SANEAMIENTO. El derecho de dominio del inmueble objeto de la presente promesa se encuentra actualmente en cabeza de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera y representante del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FA PARQUEO TIBIFLORES.

PARAGRAFO PRIMERO: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera y representante del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FA PARQUEO TIBIFLORES transferirá a título de transferencia en Fiducia Mercantil, al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA - FIDUBOGOTÁ, el derecho de dominio y de posesión real y material que tiene sobre el inmueble denominado SUPERMANZANA SM RES 1-2 ubicado en la vereda Verganzo en jurisdicción del Municipio de Tocancipá - Departamento de Cundinamarca identificado con folio de matrícula No. 176-177128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMETIENTE VENDEDOR garantiza que el INMUEBLE no está embargado, que no hay pleitos pendientes sobre el mismo, que no pesan sobre él condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial, CAR y Recolección de basuras y contribuciones de valorización y que en todo caso saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos y condiciones establecidas en el Código de Comercio y del Código Civil.

VB 066

SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio del INMUEBLE objeto del presente contrato será la suma de dinero equivalente a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa, fecha referida en el numeral 5.1 de la Cláusula Quinta del presente contrato. Sin embargo y solo para efectos del cálculo de las cuotas y de la forma de pago, se tendrá como valor de referencia estimado LA SUMA DE CIENTO DIECISEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$116,400,000.00) que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará (n) al PROMETIENTE VENDEDOR, así:

2.1. LA SUMA DE TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$3,892,000.00) pagada por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) y recibida por EL PROMETIENTE VENDEDOR.

2.2. LA SUMA DE CATORCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$14,945,680.00), la cual será cancelada de la siguiente manera:

2.2.1.

VALOR CUOTA	FECHA DE PAGO
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Marzo del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Abril del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Mayo del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
UN MILLON NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$1,947,000.00)	El día CINCO (5) de Junio del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Julio del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Agosto del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Septiembre del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Octubre del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Noviembre del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
UN MILLON NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$1,947,000.00)	El día CINCO (5) de Diciembre del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Enero del año DOS MIL VEINTE (2020)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Febrero del año DOS MIL VEINTE (2020)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Marzo del año DOS MIL VEINTE (2020)

VB. JCS

SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Abril del año DOS MIL VEINTE (2020)
SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$755,000.00)	El día CINCO (5) de Mayo del año DOS MIL VEINTE (2020)

PARAGRAFO PRIMERO: La indexación del precio a 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes en la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa a que se refiere la presente cláusula, únicamente aplica para los inmuebles objeto del contrato cuya área total construida sea mayor o igual a 60.19m2. Para los inmuebles cuya área total construida sea igual a 54.72m2 la indexación del precio será de 122 salarios mínimos legales mensuales vigentes en la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa.

PARAGRAFO SEGUNDO.- La mora de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en el pago de alguna de las cuotas pactados, implica que el dinero que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) cancele, sea abonado primero a los intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados desde la fecha en que debió efectuar el pago de la cuota y la fecha en que efectivamente lo realice, y el dinero que reste será abonado al capital de la deuda.

Solamente se considerará pago válido el que se haga con cheque a favor de URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A., entregado en la Oficina del PROMETIENTE VENDEDOR ubicada en la en la Autopista Norte # 114-78 Oficina 301 de Bogotá D.C. o consignación efectuada a favor del mismo, cuyo comprobante sea entregado en la misma dirección.

2.2.2. LA SUMA DE UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1,000,000.00), con el producto de los depósitos efectuados a la fecha y/o por realizar en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, de que tratan los artículos 27, 28, 31 y siguientes del Decreto 2190 de 2009 que RODRIGUEZ MENDOZA LUIS CARLOS tiene(n) en Banco Caja Social cuenta número 24088049753 suma que deberá ser cancelada a URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A, por lo menos noventa (90) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Quinta del presente documento. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) irrevocablemente al PROMETIENTE VENDEDOR para consultar permanentemente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de Ahorro para la Vivienda de que trata esta Cláusula.

2.2.3. LA SUMA DE TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$332,680.00) con el producto de las cesantías depositadas en el(los) fondo(s) de pensiones y cesantías así:

FONDO	VALOR	DEPOSITADAS A NOMBRE DE
FONDO DE PENSIONES Y CESANTIAS PROTECCION	TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE(\$332,680.00)	MORENO BALDOVINO ANA MILEDIS

Cantidad ésta que por virtud del presente documento EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(mos) irrevocablemente al aquí citado Fondo, para que le sea pagada, girada o abonada directa e incondicionalmente a favor de URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.; suma que deberá ser cancelada por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Quinta del presente documento.

2.3. LA SUMA DE DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (\$16,562,320.00) con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata la Ley 3 de 1991, el Decreto 2190 de 2009 y el Decreto 1077 de 2015 , y el Decreto 133 de 2018 demás normas que los adicionen o complementen. al cual se postulara conforme al termino previsto en la cláusula cuarta del presente documento ante la entidad Caja de Compensación Familiar Compensar. Cantidad que en virtud del presente documento EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(mos) irrevocablemente a la citada Caja de Compensación Familiar o la entidad competente, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.

PARÁGRAFO.- En el evento que EL PROMETIENTE VENDEDOR solicite el desembolso anticipado de los subsidios, y de conformidad con la Resolución 966 de 2004 emitida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la

VB. 066

escrituración y entrega del INMUEBLE a satisfacción del beneficiario del subsidio debe darse dentro de la vigencia del subsidio familiar de vivienda o restituirse a su cargo el valor del mismo.

2.4. LA SUMA DE OCHENTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$81,000,000.00) la cubrirá(n) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) con el producto del préstamo que para tal efecto le(s) conceda Banco Caja Social; cantidad ésta que por virtud del presente documento autorizan irrevocablemente a dicha entidad para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente a favor de URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de que la financiación señalada en la cláusula segunda de este contrato resulte inferior al valor allí mismo expresado, EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete a cancelar a URBANSA S.A., dicha diferencia antes de diez (10) días hábiles al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa,

PARÁGRAFO SEGUNDO .- Si para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el presente contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente Cláusula, el valor del crédito y del subsidio, en los casos que aplique, pagados por EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES) en favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR, superan la suma equivalente al valor referido en la cláusula segunda de este contrato, el valor del correspondiente excedente será destinado a cubrir los gastos contractuales referidos en la Cláusula Cuarta del presente contrato. En el evento en que hayan sido cancelados los gastos contractuales anteriormente mencionados y aún quede saldo a favor de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), éste será devuelto a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). En ningún caso, el valor del correspondiente excedente será considerado como un mayor valor del precio del INMUEBLE.

PARÁGRAFO TERCERO .- Si por el contrario, para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente cláusula, el valor del crédito, y del subsidio en los casos que aplique, pagadas por EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES) en favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR, es inferior a la suma equivalente al valor referido en la cláusula segunda de este contrato, EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES) deberá pagar en favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR, la suma faltante para completar el pago del precio del INMUEBLE por lo menos treinta (30) días antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

TERCERA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DEL PROMETIENTE VENDEDOR. En desarrollo y ejecución del presente contrato constituyen especiales obligaciones a cargo de EL PROMETIENTE VENDEDOR las siguientes:

3.1. ESCRITURA PÚBLICA. Concurrir al otorgamiento de la Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa en la fecha, hora y lugar señalado en la Cláusula Quinta de este contrato.

3.2. IMPUESTO PREDIAL. Le corresponde a EL PROMETIENTE VENDEDOR pagar el valor total del impuesto predial del INMUEBLE objeto del presente contrato correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorgue la Escritura Pública mediante la que se dé cumplimiento a esta documento, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989.

3.3. SANEAMIENTO PÓR VICIOS REDHIBITORIOS Y POR EVICCIÓN. En cuanto al saneamiento por vicios redhibitorios EL PROMETIENTE VENDEDOR, en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR respecto del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA - FIDUBOGOTÁ será responsable si el INMUEBLE pieren o amenaza ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción o por vicios del suelo que EL PROMETIENTE VENDEDOR haya debido conocer; quedando excluida FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., de esta responsabilidad por no estar ésta encargada de la construcción del proyecto. Así mismo, el PROMETIENTE VENDEDOR saldrá al saneamiento por evicción del INMUEBLE objeto del presente contrato, por causas anteriores a la fecha de venta, en caso que EL PROMETIENTE COMPRADOR vea afectado su derecho de dominio y de posesión regular sobre los mismos.

3.4. EL PROMETIENTE VENDEDOR, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan se basará en lo establecido en la Ley 1480 de 2011, así como las normas que la complementen, modifiquen o deroguen, y en especial, en la siguiente distinción:

3.4.1. DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES), deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del INMUEBLE, para que EL PROMETIENTE VENDEDOR responda por ellos, en los casos en que así se encuentre establecido en la ley.

VB. SCS

3.4.2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE. El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas solicitando la reparación de las fisuras o cualquier otro daño que se presente. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) haga(n) del INMUEBLE, entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la entrega del INMUEBLE. De ahí en adelante EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del INMUEBLE adquirido. Los términos de garantía a los que se refiere la presente Cláusula son los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, el término de un (1) año para garantía de acabados y el término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra. Así mismo, EL PROMETIENTE VENDEDOR amparará los perjuicios patrimoniales causados a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y las normas que la modifiquen, adicionen o deroguen.

3.4.3. EL PROMETIENTE VENDEDOR recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del INMUEBLE adquirido, entendiéndose que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, EL PROMETIENTE VENDEDOR no estará(n) obligado(s) a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, EL PROMETIENTE VENDEDOR procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el INMUEBLE objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del INMUEBLE adquirido.

3.4.4. EL PROMETIENTE VENDEDOR no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión.

3.4.5. Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el INMUEBLE, deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del INMUEBLE y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al EL PROMETIENTE VENDEDOR, indicando el nombre del propietario, la ubicación del INMUEBLE y la relación de los daños.

3.4.6. EL PROMETIENTE VENDEDOR no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto, en los términos establecidos en el artículo 16 de la Ley 1480 de 2011.

3.4.7. EL PROMETIENTE VENDEDOR deja expresa constancia por medio del presente contrato, que con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original del INMUEBLE, le queda rotundamente prohibido a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) realizar algún tipo de modificación estructural al INMUEBLE objeto de venta. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del INMUEBLE y a las normas contempladas en la Reglamentación de Propiedad Horizontal de la copropiedad. EL PROMETIENTE VENDEDOR no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del INMUEBLE o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en su INMUEBLE.

3.4.8. Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido

18.06.15

por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

3.4.9. Vencidas las garantías mencionadas en la presente Cláusula, El PROMETIENTE VENDEDOR responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales, siempre que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no afecte(n) la estructura del INMUEBLE objeto de venta y/o de la edificación.

PARÁGRAFO.- EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a dar estricto cumplimiento de las instrucciones de manejo de los elementos, equipos y materiales que sean entregados e instalados en el INMUEBLE objeto del presente negocio conforme al Manual del Propietario suministrado al momento de la entrega del INMUEBLE. Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre el PROMETIENTE COMPRADOR y el PROMETIENTE VENDEDOR en razón de la existencia, ejecución, eficacia y resultado de las garantías, deberá ser sometida a una etapa de arreglo directo, antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial, la cual se intentará expresamente por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito a la constructora, para que la parte citada, dentro de los diez (10) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso, el término de negociación no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha en la cual la parte citante avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través del arreglo directo.

Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades con el fin de dirimir la controversia que aún perdure.

Por la suscripción del presente contrato, cualquiera de las partes queda debidamente facultada por la otra, para entregar copia simple del presente contrato ante cualquier autoridad que conozca de cualquier trámite y/o proceso judicial o administrativo adelantado en contravención de la etapa de arreglo previsto, y solicitar la terminación del mismo trámite y/o proceso judicial o administrativo, hasta tanto no se agote el procedimiento acordado por las partes.

3.5. DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS. Cancelar los derechos que fueren necesarios para la conexión e instalación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y gas natural, así como los valores necesarios para la instalación del servicio de energía con los que se entregará dotado el INMUEBLE. La instalación de las líneas telefónicas individuales y los derechos de conexión del servicio de energía eléctrica serán de cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). En todo caso el INMUEBLE se entregará dotado de los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 de 1968.

3.6. RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA. En la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa, renunciar expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada.

3.7. GASTOS CONTRACTUALES. Pagar el Cincuenta por Ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los Derechos Notariales correspondientes a la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato.

3.8. ENTREGA. Hacer entrega material del INMUEBLE prometido en compraventa en la oportunidad prevista en la Cláusula Quinta.

3.9. DESENGLOBE CATASTRAL. EL PROMETIENTE VENDEDOR realizará los tramites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto inmobiliario "HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA", ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y/o la entidad que corresponda, del cual forma parte el INMUEBLE objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria que integra el proyecto.

CUARTA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). Además de las consagradas en la ley, son obligaciones especiales de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), las siguientes:

4.1. PAGO DEL PRECIO. Pagar el precio de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Segunda. En caso de que la suma de las cuotas, el valor del crédito, y del subsidio en los casos que aplique, pactados en la Cláusula en mención, resulte inferior al valor allí mismo expresado, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a cancelar la diferencia, a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR, antes de treinta (30) días al otorgamiento de la Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento al presente contrato. En el evento que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no realice(n) el

pago antes señalado en la fecha prevista, se configurará incumplimiento del presente contrato y se hará efectiva la resolución del mismo y el cobro de la Cláusula Penal a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR.

4.2. SOLICITUD DE CRÉDITO. Efectuar en forma completa y oportuna la solicitud del crédito de que trata la Cláusula Segunda, ante una Entidad Financiera y/o el Mutuante o ante la Entidad Financiera que expresamente señale por escrito, por lo menos noventa (90) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la cláusula quinta del presente documento. Así mismo, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) a la entidad financiera antes mencionada los gastos generados con ocasión del estudio de crédito.

4.3. POSTULACIÓN AL SUBSIDIO. Se obliga a presentar ante una de las entidades señaladas en las normas vigentes para el efecto, en forma completa y con información auténtica y veraz, el formulario con los anexos y demás documentos exigidos para la postulación al Subsidio Familiar de Vivienda, en la fecha de postulación más cercana a la firma de la presente promesa, contemplada en el cronograma anual que para el efecto indiquen las entidades otorgantes del Subsidio familiar de vivienda, para lo cual debe contar como mínimo con el diez por ciento (10%) del valor de INMUEBLE, ya sea en cuenta de ahorro previo, en aportes periódicos de ahorro y/o en cesantías.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma referida en la Cláusula Segunda, EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar dicho saldo con recursos propios a más tardar treinta (30) días calendario antes del día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa; en caso contrario, se resolverá el Contrato de pleno derecho y EL PROMETIENTE VENDEDOR previa notificación escrita de URBANSA S.A., restituirá los dineros entregados por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin deducciones y sin reconocimientos de intereses. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior bien sea por cambio de año o por criterio del otorgante del subsidio, se harán los ajustes respectivos en la forma de pago del precio del Inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si por cualquier circunstancia imputable o no a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no se paga a EL PROMETIENTE VENDEDOR la suma correspondiente al Subsidio Familiar de Vivienda luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) se obliga(n) pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la negación del desembolso, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR.

4.4. PERFECCIONAMIENTO DEL CRÉDITO. Suscribir el pagaré correspondiente al crédito de que trata la Cláusula Segunda de la presente promesa, cancelar los gastos por concepto del mismo y por los seguros de vida, de incendio y terremoto correspondientes en una Compañía de Seguros legalmente constituida en la República de Colombia y presentar los demás documentos que exija el mismo, dentro de los términos y condiciones por ellos establecidos.

4.5. HIPOTECA. Otorgar garantía hipotecaria sobre el INMUEBLE objeto del presente negocio, a favor de la entidad con la cual financió el precio, en la misma ocasión en que se otorgue la Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, con el objeto de garantizar el préstamo de que trata la Cláusula Segunda.

4.6. PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA: Presentar la correspondiente carta de aprobación vigente del Crédito y del subsidio de que tratan los numerales anteriores, para la firma de la correspondiente Escritura Pública de compraventa, con la cual se da cumplimiento a la presente promesa.

4.7. ESCRITURA PÚBLICA. Celebrar la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca prometidas en la oportunidad señalada en la Cláusula Quinta del presente contrato.

4.8. RECIBO. Recibir materialmente el INMUEBLE objeto del presente contrato en la oportunidad señalada en la Cláusula Quinta.

4.9. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) que efectúe(n) obras de acabados adicionales en su(s) INMUEBLE(s) se obligan a NO intervenir los elementos estructurales, como demolición de vigas, muros, placas, anclajes de grouting que hacen parte integral del sistema estructural del INMUEBLE.

4.10. En relación con la obligación referida en el numeral anterior, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del INMUEBLE y a las normas contempladas en la Reglamentación de Propiedad Horizontal de la copropiedad. EL PROMETIENTE VENDEDOR no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del INMUEBLE o en el de

VB. 065

sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en su INMUEBLE. Le(s) queda rotundamente prohibido a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) realizar algún tipo de modificación estructural al INMUEBLE.

4.11. FIRMA DE GARANTÍAS. Suscribir al momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa con la que se perfecciona el presente contrato, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de URBANIZADORA SANTAFÉ DE BOGOTÁ URBANSA S.A., el cual será devuelto una vez la entidad bancaria que concedió el crédito para la adquisición de la vivienda y la entidad otorgante del subsidio, realice(n) el desembolso del valor de el(los) mismo(s), a esta Constructora. En el evento que pasados quince (15) días desde el desembolso efectivo de dichos recursos, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) que no hubiere(n) solicitado la devolución de los pagarés en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR, éste último procederá a realizar la anulación y destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste dicha situación.

4.12. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS. Asumir desde la fecha de la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, los impuestos, las tasas, las contribuciones, los servicios públicos, las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de copropiedad etc., a favor de las personas, sociedades o entidades encargadas, que se causen, liquiden o reajusten por razón del(de los) mismo(s) a partir de dicha fecha independientemente de sí para ese entonces las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su individual cédula catastral o de sí se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desenglobe. Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará el INMUEBLE en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la escritura pública prometida.

PARÁGRAFO. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar el valor que por concepto de conexión de energía eléctrica realice Codensa, el cual se causará en la segunda factura que sea remitida al propietario del INMUEBLE objeto de la presente promesa conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1997, que reglamentó el artículo 90 de la Ley 142 de 1994.

4.13. HURTOS. A partir de la fecha de entrega del INMUEBLE objeto del presente contrato EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su INMUEBLE, independientemente de si EL PROMETIENTE VENDEDOR es el Administrador del Conjunto Residencial o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios.

4.14. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados del proyecto, el INMUEBLE objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en el Anexo 1 del presente contrato de promesa de compraventa y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del referido proyecto, a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento.

4.15. SOLIDARIDAD. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que para efectos de todas las obligaciones a su cargo por virtud del presente contrato obra(n) solidariamente frente a EL PROMETIENTE VENDEDOR.

4.16. GASTOS CONTRACTUALES. Pagar el Cincuenta por Ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de Derechos Notariales y el Cien por Ciento (100%) del Impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la Escritura Pública de Compraventa; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la Escritura Pública de Hipoteca.

4.17. INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN. Pagar a EL PROMETIENTE VENDEDOR el equivalente a la tasa máxima autorizada por Ley de intereses mensuales remuneratorios anticipados sobre el valor del crédito señalado en la Cláusula Segunda, desde el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa del INMUEBLE objeto del presente contrato, hasta el día en que efectivamente le sea entregada o abonada dicha cantidad a EL PROMETIENTE VENDEDOR.

4.18. CESIÓN DE DERECHOS. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá(n) ceder el presente contrato y las obligaciones derivadas del mismo solamente a través de documento firmado por EL PROMETIENTE VENDEDOR,

aceptando expresamente dicha cesión. La aceptación dada en la forma antes mencionada, hará al cedente y al cesionario solidariamente responsable respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo de cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) CEDENTE(S) la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente. A su vez, con la suscripción del presente contrato, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que EL PROMETIENTE VENDEDOR pueda ceder el presente negocio y/o las obligaciones derivadas del mismo a cualquier persona jurídica o natural. Dado el caso que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) realizado abonos al INMUEBLE por medio de giros desde el exterior, la cesión de derechos no se realizará hasta no haber devuelto la cantidad recibida por giros con el mismo numeral cambiario con el que fueron ingresados los dineros a la cuenta de EL PROMETIENTE VENDEDOR.

4.19. TERRENOS POR DESARROLLAR. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al proyecto inmobiliario "HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA", que actualmente se encuentra en construcción, le pertenecerá única y exclusivamente, en forma plena, a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del patrimonio autónomo, y que la demora o tardanza por parte de éste en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa al EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o a tránsito o a uso, etc.

4.20. NO IDENTIDAD CON EL INMUEBLE MODELO. Las partes declaran en forma expresa que el INMUEBLE objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, siempre y cuando sean de similar calidad y apariencia, de manera tal que EL PROMETIENTE VENDEDOR tiene la facultad de cambiar la presentación de los acabados del INMUEBLE objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

4.21. DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obtención de licencias y/o permisos, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran al proyecto inmobiliario "HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA", tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago de una pena a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR del equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

PARÁGRAFO PRIMERO: LIBERTAD DE ACCESO. EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega de la última unidad correspondiente al HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA, el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, a discreción del PROMETIENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En caso de causarse daños y/o perjuicios que superen el monto de la sanción estipulada, una vez probados y tasados los mismos, será de obligatorio cumplimiento su cancelación.

PARÁGRAFO TERCERO .- EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará las zonas de uso esencial correspondientes al proyecto inmobiliario "HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA" a la entrega de los bienes privados del mismo, y las zonas comunes no esenciales se entregarán por etapas de conformidad con las fases constructivas del megaproyecto denominado Hacienda Tocancipá, una vez se haya enajenado el 51% de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario "HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA", es decir, que se entregara la etapa 1 de las zonas comunes no esenciales, cuando se hayan escriturado un número igual o superior equivalentes al 51% de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto inmobiliario "HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA", en cumplimiento del artículo 24 de la Ley 675 de 2011, sobre Régimen de Propiedad Horizontal. Se establece un periodo de dos (02) meses para que el administrador de la copropiedad o la persona designada por la administración, reciba la etapa de las zonas comunes no esenciales del proyecto. Si por causas imputables a la copropiedad del conjunto, las zonas comunes no esenciales no han sido recibidas dentro de los dos (02) meses atrás mencionados, se entenderá que dichas zonas son recibidas a satisfacción por la

copropiedad del conjunto. La entrega de zonas comunes se realizará a través de un acta, en donde se relacionen los bienes objeto de entrega y el estado en que se encuentran; documento que deberá ser suscrito por la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, cumpliendo con lo establecido en la Ley 675 del año 2001.

QUINTA.- CELEBRACIÓN DE LA COMPRAVENTA E HIPOTECA Y ENTREGA MATERIAL.

5.1. ESCRITURA PÚBLICA: La Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa y mediante la cual se constituya la hipoteca que garantizará el crédito referido en la Cláusula Segunda, será otorgada y suscrita por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Circulo Notarial de Bogotá, o en la que sea asignada mediante reparto por la Superintendencia de Notariado y Registro, a la hora comprendida entre las 3:00 p.m. y las 4:00 p.m. del día PRIMERO (1) del mes de Julio del año DOS MIL VEINTE (2020). Una vez verificado dicho otorgamiento, EL PROMETIENTE VENDEDOR procederá a suscribir la Escritura Pública referida, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, en la sede de sus oficinas.

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante la previsión anterior, las partes expresamente pactan que EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá modificar unilateralmente la fecha de entrega pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de cuatro (4) meses adicionales a la misma, y sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará por escrito a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la nueva fecha de escrituración del inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de escrituración del INMUEBLE y exonera(n) de toda responsabilidad al PROMITENTE VENDEDOR por no suscribir la Escritura Pública de Compraventa en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la fecha de escrituración en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

PARÁGRAFO TERCERO.- La no comparecencia de las partes a suscribir la Escritura Pública en la nueva fecha, constituye causal de incumplimiento del presente contrato.

5.2. ENTREGA. La entrega material del INMUEBLE objeto del presente contrato será efectuada el día OCHO (8) del mes de Julio del año DOS MIL VEINTE (2020).

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante la previsión anterior, las partes expresamente pactan que la fecha de entrega podrá ser modificada para que el PROMETIENTE VENDEDOR finalice las obras del INMUEBLE, en caso de que por razones de ritmo de obras, irregularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, éstas se vean retrasadas; o por la demora en trámites oficiales no imputables a EL PROMETIENTE VENDEDOR; y/o por las demás razones por las cuales no se pueda hacer efectiva la entrega material del INMUEBLE. La modificación de la fecha de entrega en ningún caso podrá exceder el término de cuatro (4) meses adicionales a la fecha prevista en el presente numeral; dicha modificación no implica sanción alguna para el PROMETIENTE VENDEDOR. Se le informará por escrito a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la nueva fecha de entrega material del INMUEBLE y las causas que dieron origen al retraso de la misma.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de la entrega del INMUEBLE y exonera(n) de toda responsabilidad al PROMITENTE VENDEDOR, por la no entrega del INMUEBLE en la fecha acordada por eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la fecha de entrega en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

PARÁGRAFO TERCERO.- Es convenido que para que EL PROMETIENTE VENDEDOR cumpla con su obligación de entregar, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) haber obtenido la aprobación y el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente, haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial y haber firmado la Escritura Pública de Compraventa.

PARAGRAFÓ CUARTO.- Cuando EL PROMETIENTE VENDEDOR se encuentre listo para efectuar la entrega del INMUEBLE, dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega.

PARÁGRAFO QUINTO. De la entrega real y material del INMUEBLE se dejará constancia en una Acta suscrita por ambas partes en donde consten las condiciones reales de la entrega, el recibo a satisfacción y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR, dentro de los plazos establecidos en dicha acta. La entrega de bienes comunes de uso y goce general se hará de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

PARAGRAFO SEXTO Si EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a recibir el INMUEBLE, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de EL PROMETIENTE VENDEDOR, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante Acta de Entrega unilateral suscrita por parte del PROMETIENTE VENDEDOR y la firma de dos (2) testigos. Las llaves del Inmueble serán remitidas a la dirección de notificación informada por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) al momento de la negociación y URBANSA S.A. se entenderá desligada de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del INMUEBLE. La inasistencia a la entrega del Inmueble o la negativa de su recibo, no eximen a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) de su obligación de cancelar las cuotas de administración ni las facturas de servicios –

PARÁGRAFO SEPTIMO .- Se entiende que el INMUEBLE prometido en venta se entregará(n) al(a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), cuando este dotado de los servicios públicos de energía, acueducto y gas. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas, sin culpa de EL PROMETIENTE VENDEDOR, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR.

SEXTA.- DIRECCIONES. Para los efectos del presente contrato, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) señala(n) como sitio o lugar para el envío de correspondencia, el siguiente: CL 162B # 4A -15 LA PERLA (BOGOTÁ D.C.) Teléfono(s).3144733710. Esta será la dirección a la cual se envíe toda la correspondencia relacionada con el negocio, y solo será modificada por solicitud por escrito de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) radicada en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR dirigida al área de Administración Ventas.

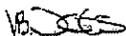
PARAGRAFO.- EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza a EL PROMETIENTE VENDEDOR para enviarle cualquier tipo de comunicaciones y notificaciones relacionadas con su estado de trámites, cartera y demás información, a el (los) correo(s) electrónico(s) registrado(s).

SÉPTIMA.- ARRAS DE RETRACTACIÓN. De las cantidades ya entregadas por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a EL PROMETIENTE VENDEDOR, según lo expresado en la Cláusula Segunda del presente contrato, el valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del INMUEBLE corresponderá a Arras de Retracción. En consecuencia, solamente se imputará al precio dicho monto el día en que se celebre la compraventa prometida. Si EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) desistiere(n) del negocio, perderá(n) las Arras, haciéndolas suyas EL PROMETIENTE VENDEDOR; y, si fuere éste quien desistiere, las entregará dobladas a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO PRIMERO.- En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del presente Contrato por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), el contrato quedará terminado y éste (éstos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya a EL PROMETIENTE VENDEDOR para que retenga y haga íntegramente suyas las sumas correspondientes a las Arras de Retracción estipuladas y para que disponga de manera inmediata del INMUEBLE objeto del contrato. Las sumas que no correspondan a Arras serán restituidas a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha del desistimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En caso de que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no hayan entregado una suma equivalente al valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del INMUEBLE antes de la retractación, éste(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 PROMETIENTE VENDEDOR, para lo cual este documento prestará mérito de título ejecutivo, sin lugar a requerimiento previo judicial o extrajudicial alguno.

OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO. Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de incumplimiento del presente negocio por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), las conductas que a



continuación se relacionan, que configuradas, dan pleno derecho a EL PROMETIENTE VENDEDOR para dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin necesidad de intervención judicial, y disponer del INMUEBLE prometido en venta. Las conductas son las siguientes:

8.1. El que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no realice(n) en forma oportuna y temporánea los pagos de que tratan la Cláusula Segunda y la Cláusula Cuarta del presente contrato;

8.2. El que no se efectúe en forma completa ante la entidad financiera o el Mutuante atrás mencionado, la solicitud de crédito de que trata la Cláusula Segunda, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa;

8.3. El que no se efectúe en forma completa ante la Caja de Compensación atrás mencionada, la postulación al subsidio de vivienda de que trata la Cláusula Segunda, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa;

8.4. El que por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no presente(n) a EL PROMETIENTE VENDEDOR, por lo menos treinta (30) días antes de la fecha prevista en la Cláusula Quinta para el otorgamiento de la Escritura Pública, la carta definitiva de aprobación vigente del crédito y/o la carta de autorización del correspondiente subsidio familiar, con la entidad financiera, entidad encargada de otorgar el subsidio o tercero, según el caso, con el cual cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en la Cláusula Segunda de este contrato;

8.5. El que no comparezca(n) a otorgar y suscribir la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca en el lugar, día y hora previstos en el presente Contrato;

8.6. El que por cualesquiera motivos, al momento de la firma de la Escritura Pública EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no cuente con los gastos de escrituración correspondientes para el perfeccionamiento de la venta;

8.7. El que por cualesquiera motivos, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no le(s) sea aprobado el crédito de que trata la Cláusula Segunda de la presente promesa de compraventa;

8.8. El que por cualesquiera motivos, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no le(s) sea aprobado el subsidio de vivienda de que trata la Cláusula Segunda de la presente promesa de compraventa;

8.9. El que por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, se venza el término del crédito con la entidad financiera o tercero con el cual, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en la Cláusula Segunda de este contrato, de manera que no pueda hacerse uso del mismo para el pago del precio del INMUEBLE objeto del presente contrato;

8.10. El que a la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa por medio de la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, el Subsidio Familiar de Vivienda asignado a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no cuente, incluidas sus prórrogas, con por lo menos dos (2) meses más de vigencia, de acuerdo con la carta de asignación del mismo;

8.11. Cuando EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) presente(n) morosidad comercial y/o se encuentre(n) mal calificado(s) en las centrales de riesgo, de tal forma que esa circunstancia impida el acceso a créditos por parte de aquel y por lo tanto el perfeccionamiento de la venta y/o luego de ser aprobados los mismos, las condiciones laborales, económicas y financieras varíen de tal forma que para el momento del desembolso del dinero se niegue el mismo.

NOVENA. CLÁUSULA PENAL. Sin perjuicio de la estipulación sobre Arras de Retracción atrás prevista y de lo acordado sobre multas o penas de carácter especial en el presente contrato, el incumplimiento por parte de cualesquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones pactadas en la presente promesa de compraventa le acarrearán a la parte incumplida y a favor de la que sí cumplió o se allanó a cumplir, una multa o pena equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del contrato. Las partes renuncian a cualquier requerimiento judicial o extrajudicial para la constitución en mora.

PARÁGRAFO.- En caso de que haya lugar a la aplicación de la presente cláusula, la parte incumplida autoriza a la parte cumplida o que se allanó a cumplir a que le descuente el valor de la sanción aquí pactada de cualquier saldo que la última tenga a su favor.

DÉCIMA. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 del 1996, EL PROMETIENTE VENDEDOR manifiesta bajo la gravedad del juramento que el INMUEBLE que vende no está afectado a vivienda familiar; de su parte EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) bajo la gravedad del

juramento que _____ posee bien inmueble afectado a vivienda familiar. En consecuencia, en la Escritura Pública por medio de la cual se le dé cumplimiento al presente contrato, el Notario dejará expresa constancia que el INMUEBLE objeto de la compraventa _____ quedará afectado a vivienda familiar.

DECIMA PRIMERA. RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO. En caso de fallecimiento de uno o de todos LOS PROMITENTES COMPRADORES, el contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de tal forma 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 quien, con fundamento en una sentencia o en una escritura pública de adjudicación en sucesión, demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

DECIMA SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA. Teniendo en cuenta que el objeto del negocio jurídico se encuadra en los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9 1989 modificado por el artículo 38 de la Ley 3 de 1991 y el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, con la Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa, constituirá(n) PATRIMONIO DE FAMILIA sobre el INMUEBLE descrito por su ubicación, cabida y linderos, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituya el PATRIMONIO DE FAMILIA es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmuebles, en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el (los) crédito(s) y las garantías que lo(s) amparan.

PARÁGRAFO.- EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) manifestar en la Escritura Pública de Compraventa, con la cual se dé cumplimiento al objeto del presente negocio, a favor de quien se constituye el patrimonio de familia mencionado en la presente Cláusula.

DECIMA TERCERA.- ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN. Las especificaciones con las cuales se entregará el INMUEBLE son las plasmadas en el Anexo No. 1, el cual hace parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO. CAMBIO DE ESPECIFICACIONES. EL PROMETIENTE VENDEDOR se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y calidad, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes.

DECIMA CUARTA. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que en caso de desistimiento o terminación anticipada del presente contrato, las sumas que deban ser devueltas por EL PROMETIENTE VENDEDOR, en favor de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se consignarán en la cuenta de ahorros _____ o corriente _____ del Banco _____, cuyo titular es _____, identificado con cédula de ciudadanía _____ de la ciudad de _____.

DECIMA QUINTA.- En virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizo(an) a URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A. para que de manera libre, expresa, voluntaria y debidamente informada, permita a todas sus dependencias almacenar, usar, circular, suprimir, procesar, compilar, dar tratamiento, actualizar, compartir, transmitir y disponer de los datos que contiene la información personal que este último le haya suministrado en desarrollo de la relación Comercial. Por lo anterior, se entiende que EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES) al firmar el presente documento autoriza a EL PROMETIENTE VENDEDOR para la utilización de sus datos con el propósito de continuar brindándole beneficios especiales, información de sus proyectos, envío de campañas, promociones, publicidad, invitación a eventos, actualización de datos, encuestas y demás actividades de mercadeo, estadística y administración necesarias para el desarrollo de sus funciones propias de EL PROMETIENTE VENDEDOR. Como titular, EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES) podrá(n) consultar las políticas de tratamiento de Datos Personales en el link: <http://www.urbansa.com.co/contactenos-2/> y ejercer su derecho de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales, dirigiendo una comunicación escrita al correo electrónico protecciondedatos@urbansa.com.co.

DECIMA SEXTA.- MANDATO. EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES) otorga(n) por medio del presente escrito un mandato especial, amplio, suficiente e irrevocable a EL PROMETIENTE VENDEDOR, para que estos adelanten

VB. JES

las gestiones necesarias para el desarrollo del Proyecto y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta al FIDEICOMISO HACIENDA TOCANCIPÁ TERRANOVA - FIDUBOGOTÁ, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en el marco del Contrato de Fiducia, coadyuve en lo que se requiera a EL PROMETIENTE VENDEDOR. Es así como, ante la eventualidad de que: (i) sea necesario modificar, adecuar, reconstruir, ampliar o realizar cualquier tipo de actuación constructiva o urbanística, total o parcial, respecto del actual Proyecto, o (ii) una parte del Proyecto quedara pendiente por construir y la misma se pretenda integrar desde el punto de vista arquitectónico, jurídico, y de equipamiento comunal, en el futuro, a partes ya ejecutadas o construidas, EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), conoedor(es) de tal situación, manifiesta(n) expresamente con la firma del presente Contrato, que faculta ampliamente a EL PROMETIENTE VENDEDOR, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

16.1 Presentar ante las autoridades competentes solicitudes de licencias urbanísticas tales como lo son las de construcción, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prorrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.

16.2 Aprobar y formalizar las reformas y adiciones que sean precisas al reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a: (i) la definición de áreas comunes, de uso común o exclusivo, (ii) la adición de nuevas áreas privadas, (iii) el equipamiento comunal, (iv) cambio de uso, (v) los coeficientes de copropiedad, y (vi) todas las demás especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos de modificar.

16.3 Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Proyecto.

16.4 Presentar los recursos a que haya lugar antes las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.

16.5 Convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, en caso de que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados anteriormente y representar a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de los mismos.

16.6 Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del Inmueble objeto de este Contrato, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el Proyecto y que han dado pie a la conformidad manifestada de las partes.

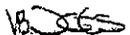
16.7 Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.

16.8 Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Proyecto, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas; y,

16.9 En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados.

PARÁGRAFO.- EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES) otorga(n) a EL PROMETIENTE VENDEDOR mediante la suscripción del presente Contrato, no deberá implicar lesión de derechos de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES) ni generar situaciones que vayan en detrimento de las zonas comunes del proyecto que beneficien al Inmueble o a sus equipamientos. Este poder especial y las facultades otorgadas en el mismo, no generarán para EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) derecho a contraprestación alguna. EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá ejercer este poder actuando simultáneamente en representación de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES), de otros copropietarios, e incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES). De estas facultades se dejará constancia en la escritura pública a través de la cual se perfeccione este Contrato.

DÉCIMA SEPTIMA.- Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES) se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por EL PROMETIENTE



VENDEDOR, al momento de la vinculación. EL PROMETIENTE VENDEDOR queda desde ya queda facultado para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

DECIMA OCTAVA.- DECLARACIONES. De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos:

18.1. Que el valor del Subsidio Familiar de Vivienda con cuyo producto se pagará parte del precio del INMUEBLE objeto del presente contrato es DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (\$16,562,320.00), al cual se postulara conforme al termino previsto en la cláusula cuarta del presente documento ante la entidad Caja de Compensación Familiar Compensar a nombre de RODRIGUEZ MENDOZA LUIS CARLOS identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 5164876 expedida en SAN JUAN DEL CESAR y MORENO BALDOVINO ANA MILEDIS identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 39289144 expedida en CAUCASIA.

18.2. Que el INMUEBLE objeto del presente contrato es una solución de Vivienda de Interés Social obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda;

18.3. Que, de conformidad con lo previsto en los artículos 8º y 30 de la Ley 3 de 1991, los artículos 40 y 42 del Decreto 2190 de 2009 y el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, el subsidio familiar de vivienda será restituido a la entidad otorgante:

- Cuando el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido DIEZ (10) años, desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.
- Cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio, quedando inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo.
- Cuando se compruebe que los beneficiarios han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la entidad competente.
- Una vez vencido el plazo establecido en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.
- La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia deberán inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de conformidad con el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

18.4. A los beneficiarios que se les compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude y subvenciones conforme al Artículo 403-A de la Ley 599 de 2000, en el caso en que la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda revoque el subsidio por la ocurrencia de los eventos establecidos en la ley y en sus reglamentos.

18.5. En caso de remate deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009: "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 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. El valor constante de restitución de que trata el presente artículo 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".

VB. 066

DECIMA NOVENA.- Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido amplia y libremente discutido y deliberado en sus aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia para cada una de ellas; y que el mismo deja sin efecto cualquier acuerdo verbal o escrito que las partes hayan tenido en fecha anterior a la del presente documento.

Para constancia se suscribe en tres (3) ejemplares en la ciudad de Bogotá D.C., a los Diecinueve (19) días del mes de FEBRERO de Dos Mil Diecinueve (2.019).

EL PROMETIENTE VENDEDOR

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)



URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTÁ
URBANSA S.A.
DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO
C.C. 52.250.783 DE Bogotá.
Apoderada Especial

Luis c. Rodriguez
Luis Carlos Rodriguez
RODRIGUEZ MENDOZA LUIS CARLOS
C.C. No. 5164876



MORENO BALDOVINO ANA MILEDIS
C.C. No. 39289144

VB. 

OTROSÍ AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, DEL (Interior – Apartamento 18-0203), QUE FORMA PARTE DEL PROYECTO INMOBILIARIO HACIENDA TERRANOVA, SUSCRITO EL DÍA DIECINUEVE (19) de Febrero de DOS MIL DIECINUEVE (2019).

Comparecieron los suscritos: DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá, quien actúa como Apoderada Especial conforme poder debidamente otorgado por el doctor ENRIQUE CASTRO HENAO, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.521 expedida en Usaquén, Primer Suplente del Gerente General de URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A., sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4.408) del quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita el primero (1º) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1.991) bajo el número 334.735 del Libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, que se identifica con el N.I.T. 800.136.561-7, quien para los efectos del presente documento se denominará EL PROMETIENTE VENDEDOR y por la otra parte:

NOMBRE	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL
RODRIGUEZ MENDOZA LUIS CARLOS	5164876	SAN JUAN DEL CESAR	Soltero(a) con Union Marital de Hecho
MORENO BALDOVINO ANA MILEDIS	39289144	CAUCASIA	Soltero(a) con Union Marital de Hecho

Mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de BOGOTÁ D.C., quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), hemos celebrado el presente Otrosí al contrato de Promesa de Compraventa de los Inmuebles que forman parte del proyecto inmobiliario HACIENDA TOCANCIPA TERRANOVA, en el cual las partes de común acuerdo deciden:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Modifíquese la CLÁUSULA SEGUNDA en el sentido de indicar que para todos los efectos dicha cláusula queda de la siguiente forma:

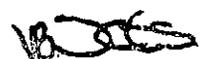
"(...) SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio del INMUEBLE objeto del presente contrato será la suma de dinero equivalente a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa, fecha referida en el numeral 5.1 de la Cláusula Quinta del presente contrato. Sin embargo y solo para efectos del cálculo de las cuotas y de la forma de pago, se tendrá como valor de referencia estimado LA SUMA DE CIENTO DIECISEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$116,400,000.00) que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará (n) al PROMETIENTE VENDEDOR, así:

2.1. LA SUMA DE SEIS MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL PESOS M/CTE (\$6,133,000.00) pagada por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) y recibida por EL PROMETIENTE VENDEDOR.

2.2.- LA SUMA DE CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$14,404,680.00), la cual será cancelada de la siguiente manera:

2.2.1.





VALOR CUOTA	FECHA DE PAGO
UN MILLON NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$1,947,000.00)	El día VEINTICINCO (25) de Junio del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Julio del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Agosto del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Septiembre del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Octubre del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Noviembre del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
UN MILLON NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$1,947,000.00)	El día CINCO (5) de Diciembre del año DOS MIL DIECINUEVE (2019)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Enero del año DOS MIL VEINTE (2020)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Febrero del año DOS MIL VEINTE (2020)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Marzo del año DOS MIL VEINTE (2020)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$747,000.00)	El día CINCO (5) de Abril del año DOS MIL VEINTE (2020)
SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$747,680.00)	El día CINCO (5) de Mayo del año DOS MIL VEINTE (2020)

PARAGRAFO PRIMERO: La indexación del precio a 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes en la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa a que se refiere la presente cláusula, únicamente aplica para los inmuebles objeto del contrato cuya área total construida sea mayor o igual a 60.19m². Para los inmuebles cuya área total construida sea igual a 54.72m² la indexación del precio será de 122 salarios mínimos legales mensuales vigentes en la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa.

PARAGRAFO SEGUNDO.- La mora de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en el pago de alguna de las cuotas pactados, implica que el dinero que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) cancele, sea abonado primero a los intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados desde la fecha en que debió efectuar el pago de la cuota y la fecha en que efectivamente lo realice, y el dinero que reste será abonado al capital de la deuda.

Solamente se considerará pago válido el que se haga con cheque a favor de URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A., entregado en la Oficina del PROMETIENTE VENDEDOR ubicada en la en la Autopista Norte # 114-78 Oficina 301 de Bogotá D.C. o consignación efectuada a favor del mismo, cuyo comprobante sea entregado en la misma dirección.

2.2.2. LA SUMA DE UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1,000,000.00), con el producto de los depósitos efectuados a la fecha y/o por realizar en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, de que tratan los artículos 27, 28, 31 y siguientes del Decreto 2190 de 2009 que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) tiene(n) o abrirá(n) en Banco Caja Social cuenta número 24088049753

VB. JCS

suma que deberá ser cancelada a URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A, por lo menos noventa (90) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Quinta del presente documento. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) irrevocablemente al PROMETIENTE VENDEDOR para consultar permanentemente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de Ahorro para la Vivienda de que trata esta Cláusula.

2.2.3. LA SUMA DE DOS MILLONES CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$2,040,000.00) con el producto de las cesantías depositadas en el(los) fondo(s) de pensiones y cesantías así:

FONDO	VALOR	DEPOSITADAS A NOMBRE DE
FONDO DE PENSIONES Y CESANTIAS PORVENIR	OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE(\$840,000.00)	RODRIGUEZ MENDOZA LUIS CARLOS
FONDO DE PENSIONES Y CESANTIAS PROTECCION	UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1,200,000.00)	MORENO BALDOVINO ANA MILEDIS

Cantidad ésta que por virtud del presente documento EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(mos) irrevocablemente al aquí citado Fondo, para que le sea pagada, girada o abonada directa e incondicionalmente a favor de URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.Á; suma que deberá ser cancelada por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Quinta del presente documento.

2.3. LA SUMA DE DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (\$16,562,320.00) con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata la Ley 3 de 1991, el Decreto 2190 de 2009 y el Decreto 1077 de 2015, y el Decreto 133 de 2018 demás normas que los adicionen o complementen, al cual se postulara conforme al termino previsto en la cláusula cuarta del presente documento ante la entidad Caja de Compensación Familiar Compensar. Cantidad que en virtud del presente documento EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(mos) irrevocablemente a la citada Caja de Compensación Familiar o la entidad competente, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.

PARÁGRAFO.- En el evento que EL PROMETIENTE VENDEDOR solicite el desembolso anticipado de los subsidios, y de conformidad con la Resolución 966 de 2004 emitida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la escrituración y entrega del INMUEBLE a satisfacción del beneficiario del subsidio debe darse dentro de la vigencia del subsidio familiar de vivienda o restituirse a su cargo el valor del mismo.

2.4. LA SUMA DE SETENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$79,300,000.00) la cubrirá(n) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) con el producto del préstamo que para tal efecto le(s) conceda Banco Caja Social; cantidad ésta que por virtud del presente documento autorizan irrevocablemente a dicha entidad para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente a favor de URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de que la financiación señalada en la cláusula segunda de este contrato resulte inferior al valor allí mismo expresado, EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete a cancelar a URBANSA S.A., dicha diferencia antes de diez (10) días hábiles al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa,

PARÁGRAFO SEGUNDO .- Si para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el presente contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente Cláusula, el valor del crédito y del subsidio, en los casos que aplique, pagados por EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES) en favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR, superan la suma equivalente al valor referido en la cláusula segunda de este contrato, el valor del correspondiente excedente será destinado a cubrir los gastos contractuales referidos en la Cláusula Cuarta del presente contrato. En el evento en que hayan sido cancelados los gastos contractuales anteriormente mencionados y aún quede saldo a favor de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), éste será devuelto a

VB. JCS

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). En ningún caso, el valor del correspondiente excedente será considerado como un mayor valor del precio del INMUEBLE.

PARÁGRAFO TERCERO - Si por el contrario, para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente cláusula, el valor del crédito, y del subsidio en los casos que aplique, pagadas por EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES) en favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR, es inferior a la suma equivalente al valor referido en la cláusula segunda de este contrato, EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES) deberá pagar en favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR, la suma faltante para completar el pago del precio del INMUEBLE por lo menos treinta (30) días antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa. (...)"

SEGUNDA: Las demás cláusulas, disposiciones y anexidades que integran el contrato no sufren modificación alguna, y por ende conservan plena vigencia y efectos legales.

Para constancia se suscribe en Tres (3) ejemplares en la ciudad de Bogotá D.C., a los CATORCE (14) días del mes de JUNIO de dos mil Diecinueve (2.019).

EL PROMETIENTE VENDEDOR

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)



URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTÁ

URBANSA S.A.

DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO

C.C. 52.250.783 de Bogotá

Apoderado Especial


RODRIGUEZ MENDOZA LUIS CARLOS
C.C. No. 5164876


MORENO BALDOVINO ANA MILEDIS
C.C. No. 39289144

C.C. No.

