

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.F012.F001	
	SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN	001

I. INFORMACIÓN REFERENTE AL PLAN O PROGRAMA DE VIVIENDA

Nombre del Plan o Programa de Vivienda:

PARQUE CENTRAL
 Dirección: CALLE 18 A Oeste #
Avenida 10 oeste - 300
 Barrio/Urbanización: AGUACATAL
 Estrato: TRECE (3)
 Comuna: 1

No. 2024-4147010-003720-2
 Asunto: Radicación de Documentos para adelantar actividades
 Fecha Radicado 01/08/2024 02:47:53
 Usuario Radicador JANEYTH GUEVARA Folios: 38
 Destino Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda
 Remitente (EMP) INACAR SAID: 800086042
 Visite Nuestra Página: <http://www.cali.gov.co>
 Santiago de Cali (Valle del Cauca) Cam Torre Alcaldía, Línea 195



202441470100037202

3 p 2

Uso Específico	Cantidad de Unidades según Uso General							Alturas		Áreas M²	
	Cantidad			Estacionamientos				Nº de Edif.	Nº de Pisos	Concepto	
	Antig.	Nuev.	Total	Particul.	Visit. Int.	Visit. Exl.	Sótano				
VIVIENDA	0	96	96	34	5	0		2	12	Área del Lote	21.938,46
										Áreas Privadas	4.713,60
										Áreas Comunes	2.539,62
										Áreas de Cesión	9.816,94
										Área Construida	7.253,22

II. INFORMACIÓN REFERENTE AL PROPIETARIO

Nombre: INACAR S.A. Cédula: 6.531.637
 Nit: 800.086.042-0 Representante Legal: MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA
 Dirección: CALLE 24 AN # 6N-35 Barrio: SANTA MONICA RESIDENCIAL
 Correo Electrónico: wasquez@inacar.com Teléfono(s) 314 4736758

¿Acepta recibir comunicaciones oficiales y demás actuaciones administrativas a través de su correo electrónico del trámite solicitado por usted?

Si ☒ No ☐

III. INFORMACIÓN REFERENTE AL CONSTRUCTOR / URBANIZADOR

Nombre: INACAR S.A. Cédula: 6.531.637
 Nit: 800.086.042-0 Representante Legal: MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA
 Dirección: CALLE 24 AN # 6N-35 Barrio: SANTA MONICA RESIDENCIAL
 Correo Electrónico: wasquez@inacar.com Teléfono(s) 314 4736758

¿Acepta recibir comunicaciones oficiales y demás actuaciones administrativas a través de su correo electrónico del trámite solicitado por usted?

Si ☒ No ☐

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F001	
	SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN	001

REQUISITOS

- ☒ 1. Folio de Matrícula Inmobiliaria del Inmuebles o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a Tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación. (Original)
- ☒ 2. Modelos de Contrato que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes (modelo de promesa de compraventa y minuta de escritura de compraventa), a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato. (Fotocopia)
- ☒ 3. Licencia Urbanística: Incluir copia impresa de los planos sellados y aprobados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del Artículo 38 del Decreto Nacional 1469 de 2010. (Fotocopia), y documentos anexos.
- ☒ 4. Presupuesto Financiero del proyecto en general, costos detallados y resumidos de obra: (costos directos, costos indirectos, costo del lote, utilidad). (Original)
- ☐ 5. En el evento que el inmueble en el cuál se ha desarrollado el Plan o Programa se encuentre gravado con Hipoteca, debe presentarse un compromiso suscrito por el acreedor hipotecario mediante el cual se obliga a liberar las Unidades Jurídicas que se vayan enajenando, con el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad. (Original)

NOTAS:

1. FAVOR PRESENTAR LOS DOCUMENTOS Y PLANOS DEBIDAMENTE ORGANIZADOS.
2. No tener pendientes con la Entidad que ejercer la correspondiente Inspección y Vigilancia -Secretaría de Vivienda Social y Hábitat.
3. Cuando el proyecto tenga financiación con entidad financiera, se debe aportar el certificado de aprobación del crédito donde conste toda la información con respecto al proyecto, con fecha de expedición no superior a un (1) mes anterior a la presente solicitud (original).
4. La documentación aportada será revisada para verificar la observancia de las disposiciones legales pertinentes, y en caso de no encontrarlas de conformidad se requerirá al Representante Legal para que las corrija o aclare, en los quince días hábiles a la radicación en ventanilla de dicha solicitud, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y punitivo que se puedan adelantar.
5. Decreto 1077 de Mayo de 2015 Capítulo 3, Artículo 2.2.5.3.1.

OBSERVACIONES:

Firma del Propietario o Representante Legal

C.C. 6.531.637 INACAR.SA.

Firma del Representante Legal de la Fiduciaria

C.C.

Firma del Constructor / Urbanizador o Representante Legal

C.C. 6.531.637 INACAR.SA



www.INACAR.com

24-279-101

Santiago de Cali, julio 31 de 2024

Señores

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

CONVIVENCIA Y SEGURIDAD

CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PUBLICO

L.C



construye
vida.

**Constructora
Inmobiliaria
Promotora**

**Asunto: Relacion De Documentos Para Radicacion De Documentos
Para Adelantar Actividades De Construccion Y
Enajenacion De Inmuebles Destinados A Vivienda**

Cordial saludo,

Por medio de la presente relaciono los documentos anexos a la solicitud del asunto del Proyecto Parque Central VIS ubicado en el lote identificado con matrícula inmobiliaria N° 370 - 835409 y ubicado en la calle 18 A Oeste # 10 Oeste - 300 sector del Aguacatal de la ciudad de cali - Departamento del Valle del cauca.

1. Folio de matricula inmobiliaria 370 - 835409
2. Modelos de contratos
3. Licencia urbanística 760013220187 / copia de planos sellados
UR-1 ---1/4 (PROYECTO GENERAL - CUADRO DE AREAS)
UR-2 ---2/4 (PLANTA URABANA GENERAL - CUADRO DE AREAS)
UR-3 ---3/4 (SECCIONES URBANAS)
AR-1 ---1/11 (PLANTA TIPO PISO 1)
AR-5 ---5/11 (FACHADA ACCESO)
4. Presupuesto financiero
5. Formato de información financiera para anuncio y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
6. Formato de solicitud de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda
7. alianza fiduciaria Certificación encargos fiduciarios
8. carta de aprobación crédito constructor
9. formato de avance de obra

Cordialmente,

MIGUEL E. HUERTAS R.
Representante Legal
INACAR S.A.

BOGOTÁ
Cil. 94A #11A-73 Piso 6
Teléfonos: (571) 6236465
GIRÓN
Cil. 58 #8-13 Local 4
CC Garibaldi
Teléfonos: (577) 691 7030
CALI
Cil. 24AN # 6N-35
Teléfonos: (57) 2 4891003
BUCARAMANGA
Cil. 41 No. 27-63 Piso 11
Edif. Empresarial O-41
Teléfono: (321) 376 1431
BARRANQUILLA
Gra. 51B No 80-48 Ofc. 903
Teléfonos: (575) 309 34 56
IBAGÜE
Gra. 6 # 18-78
Teléfonos: (578) 262 1059



www.INACAR.com

24-306-101

FR - 100-000-1



construye
vida.

**Constructora
Inmobiliaria
Promotora**

Cali 20 de agosto de 2024

Señores:

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT

ATN. ANDRES FELIPE NIÑO FAJARDO

Secretario de Despacho

Subsecretaria de Gestión de suelo y Oferta de vivienda

La ciudad

REF: Respuesta Rad 202441470500012631

Cordial Saludo,

De acuerdo con el radicado de la referencia remito los siguientes documentos ajustados:

- Formato "SOLICITUD DE RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA" (Punto 1, 2)
- ASIGNACION DE NOMENCLATURA RAD 202441320500013701 (Punto 3)
- Copia de planos sellados UR-4; AR-2; AR-3; AR-4; AR-6; AR-7; AR-8; AR-9; AR-10 (Punto 4)
- Modelo de minuta compraventa. (Punto 5)
- Formato INFORMACION FINANCIERO (Punto 6)
- Presupuesto ajustado conforme las observaciones. (Punto 7)
- Punto 8 No aplica

Cordialmente,


MIGUEL E. HUERTAS R.A.R
INACAR S.A.

No. 2024-4147010-008616-2
Asunto: Radicación de Documentos para adelantar actividad
Fecha Radicado 27/09/2024 03:42:16
Usuario Radicador JANETH GUEVARA Folios 32
Destino Subsecretaria de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda
Remite (EMP) INACAR SAID: 600086042
Visite Nuestra Pagina - <http://www.cali.gov.co>
Santiago de Cali (Valle del Cauca) Cam Torre Alcaldia, Línea 195



202441470100056162



www.INACAR.com

24-356-101

Santiago de Cali, Septiembre 16 de 2024



construye
vida.

**Constructora
Inmobiliaria
Promotora**

Señores

**ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT
ATN. ANDRES FELIPE NIÑO FAJARDO
Subsecretario de Despacho
Subsecretaria de Gestión del suelo y Oferta de vivienda
L.C**

**Asunto: aporte de documentos en respuesta al Radicado
202441470500016141 / Rad 202441470100056162/
202441470100037202 Documentos Para Adelantar
Actividades De Construcción Y Enajenación De
Inmuebles Destinados A Vivienda**

Cordial saludo,

Por medio de la presente relaciono los documentos anexos a la solicitud del asunto del Proyecto Parque Central VIS ubicado en el lote identificado con matrícula inmobiliaria N° 370 - 835409 y ubicado en la calle 18 A Oeste # 10 Oeste - 300 sector del Aguacatal de la ciudad de cali - Departamento del Valle del cauca.

1. AR-1 ---plano sellado
2. Modelo de minuta de escritura de compraventa.

Cordialmente,


MIGUEL E. HUERTAS R.
Representante Legal
INACAR S.A.


No. 2024-4147010-006073-2
Asunto: RESPUESTA A RADICADO 2
02441470500016141
Fecha Radicado 16/09/2024 03:09:49
Usario Radicador: JANEYTH GUEVARA Folios: 21
Destino Subsecretaria de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda
Remitente (EMP) INACAR SAID: 800066042
Visita Nuestra Pagina - http://www.cali.gov.co
Santiago de Cali (Valle del Cauca) Cam Torre Alcaldia, Linea 195



202441470100060732

Plano

BOGOTÁ
Cll. 94A #11A-73 Piso 6
Teléfonos: (571) 6238465
GIRÓN
Cll. 58 #8-13 Local 4
CC Garibaldi
Teléfonos: (577) 691 7030
CALI
Cll. 24AN # 6N-35
Teléfonos: (57) 2 4891003
BUCARAMANGA
Cll. 41 No. 27-03 Piso 11
Edif. Empresarial O-41
Teléfono: 321 378 1431
BARRANQUILLA
Cra. 51B No 80-48 Ofc. 303
Teléfonos: (575) 399 34 59
IBAGÜE
Cra. 6 # 15-75
Teléfonos: (578) 262 1050

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F001	
	SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN	001

I. INFORMACIÓN REFERENTE AL PLAN O PROGRAMA DE VIVIENDA

Nombre del Plan o Programa de Vivienda: PARQUE CENTRAL V.I.S

Dirección: _____

Barrio/Urbanización: _____

Estrato: _____

Comuna: _____

Espacio para el sticker del Sistema de Gestión Documental

Uso Específico	Cantidad de Unidades según Uso General							Alturas		Áreas M²	
	Cantidad			Estacionamientos				Nº de Edif.	Nº de Pisos	Concepto	
	Antig.	Nuev.	Total	Particul.	Visit. Int.	Visit. Ext.	Sótano				
VIVIENDA	0	96	96	34	5	0		2	12	Área del Lote	21.938,46
										Áreas Privadas	4.713,60
										Áreas Comunes	2.539,62
										Áreas de Cesión	9.816,94
										Área Construida	7.253,22

II. INFORMACIÓN REFERENTE AL PROPIETARIO

ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INM

Nombre: AGUACATAL PARQUE CENTRAL Cédula: _____

Nit: 830.053.812-2 Representante Legal: _____

Dirección: _____ Barrio: _____

Correo Electrónico: _____ Teléfono(s): _____

¿Acepta recibir comunicaciones oficiales y demás actuaciones administrativas a través de su correo electrónico del trámite solicitado por usted?

Si ☒ No ☐

III. INFORMACIÓN REFERENTE AL CONSTRUCTOR / URBANIZADOR

Nombre: INACAR S.A Cédula: 6.531.637

Nit: 800.086.042-0 Representante Legal: MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA

Dirección: CALLE 24 AN # 6N-35 Barrio: SANTA MONICA RESIDENCIAL

Correo Electrónico: vvasquez@inacar.com Teléfono(s) 314 4736758

¿Acepta recibir comunicaciones oficiales y demás actuaciones administrativas a través de su correo electrónico del trámite solicitado por usted?

Si ☒ No ☐

REQUISITOS

- ☒ 1. Folio de Matrícula Inmobiliaria del Inmuebles o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a Tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación. (Original)
- ☒ 2. Modelos de Contrato que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes (modelo de promesa de compraventa y minuta de escritura de compraventa), a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato. (Fotocopia)
- ☒ 3. Licencia Urbanística: incluir copia impresa de los planos sellados y aprobados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del Artículo 38 del Decreto Nacional 1469 de 2010. (Fotocopia), y documentos anexos.
- ☒ 4. Presupuesto Financiero del proyecto en general, costos detallados y resumidos de obra: (costos directos, costos indirectos, costo del lote, utilidad). (Original)
- ☐ 5. En el evento que el inmueble en el cual se ha desarrollado el Plan o Programa se encuentre gravado con Hipoteca, debe presentarse un compromiso suscrito por el acreedor hipotecario mediante el cual se obliga a liberar las Unidades Jurídicas que se vayan enajenando, con el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad. (Original)

NOTAS:

1. FAVOR PRESENTAR LOS DOCUMENTOS Y PLANOS DEBIDAMENTE ORGANIZADOS
2. No tener pendientes con la Entidad que ejercer la correspondiente Inspección y Vigilancia -Secretaría de Vivienda Social y Hábitat.
3. Cuando el proyecto tenga financiación con entidad financiera, se debe aportar el certificado de aprobación del crédito donde conste toda la información con respecto al proyecto, con fecha de expedición no superior a un (1) mes anterior a la presente solicitud (original).
4. La documentación aportada será revisada para verificar la observancia de las disposiciones legales pertinentes, y en caso de no encontrarlas de conformidad se requerirá al Representante Legal para que las corrija o aclare, en los quince días hábiles a la radicación en ventanilla de dicha solicitud, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y punitivo que se puedan adelantar.
5. Decreto 1077 de Mayo de 2015 Capítulo 3, Artículo 2.2.5.3.1.

OBSERVACIONES:

Firma del Propietario o Representante Legal
C.C.

Firma del Constructor / Urbanizador o Representante Legal
C.C. 6.531.637

Firma del Representante Legal de la Fiduciaria
C.C.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
En calidad de vocera y administradora del
FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL
NIT 830.053.812-2

CERTIFICA

Que para todos los efectos a los que haya lugar, la sociedad INACAR S.A., identificada con el Nit. 800.086.042-0; ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** dentro del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, constituido mediante documento privado de fecha diecisiete (17) de agosto de Dos Mil Veintidós 2022, modificado mediante documento privado de fecha catorce (14) de febrero de Dos Mil Veintitrés 2023.

El patrimonio autónomo en mención se encuentra conformado por el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-835409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Dicho **FIDEICOMITENTE** se encuentra plenamente facultado para ser titular de las licencias y en tal condición, solicite, trámite, radique solicitudes y demás actos tendientes a la expedición de licencias de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción, intervención y ocupación del espacio público y propiedad horizontal sobre los predios que son de propiedad de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso INM Aguacatal Parque Central.

Esta facultad está amparada en el Artículo 3 del Decreto 1197 del 21 de julio de 2016, "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los requisitos de solicitud, modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas", el cual señala lo siguiente:

*"Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y **los fideicomitentes de las mismas fiducias**, de los inmuebles objeto de la solicitud. (...)"*



Alianza

Fiduciaria

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

t. (602) 524 0659

Carrera 2 No. 7 Oeste-
130 Piso 3 Edificio
Alianza Barrio Santa
Teresita Cali, Colombia

Alianza Fiduciaria S.A. no es constructor de unidades inmobiliarias, ni de su promoción, ni el gerenciamiento o desarrollo de proyectos inmobiliarios, ni se dedica de forma habitual directa o indirectamente a dichas actividades. Tampoco es responsable de las obligaciones de enajenador que establece la Ley 1796 de 2016.

Finalmente, **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra facultado para adelantar cualquier otro trámite que se requiera ante la Curaduría Urbana de Cali, para la construcción que se desarrollará en el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **370-835409** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y cuenta con plena facultad de delegar en un tercero que designe para tal fin, la gestión de estas actividades. El titular de la licencia de construcción será El Fideicomitente Desarrollador y en ningún caso el titular de la licencia podrá ser la Fiduciaria o EL FIDEICOMISO.

En virtud de esta autorización la Sociedad INACAR S.A. queda facultada para firmar documentos, atender visitas, responder solicitudes, notificarse, interponer recursos y en general para adelantar los actos complementarios e inherentes al trámite de solicitud de licencias sobre los predios mencionados anteriormente.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado a los 23 días del mes de febrero de 2024.

Cordialmente,

Firmado
digitalmente por
Diego Alfonso
Caballero Loaiza
Fecha: 2024.02.23
10:45:20 -05'00'

DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA

Representante Legal Suplente

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**Actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del
Fideicomiso Inm Aguacatal Parque Central.**

NHR



CURADURIA URBANA TRES CALI

ANA MARIA BECERRA MINING

CALLE 5C N° 43A-13 B/ Tequendama / PBX: 5524287 - CELULAR: 3167434366 - 3106216437 CALI, COLOMBIA
www.cu3calli.com / e-mail: cu3@cu3calli.com

Santiago de Cali, 10 de Agosto de 2023.

Señor:

MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA

Rep. Legal Constructora INACAR SA.

Asunto. Certificación sobre titularidad de la Resolución CU3-760013220187 del
10 de marzo de 2022 Radicado 76001-3-21-0402.
Rad VUC # 2410 del 25 de julio del 2023.

De conformidad con lo dispuesto por el inciso 2° del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015 *“la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción”*

“En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa alguna a favor del curador urbano”.

Analizado el certificado de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INM PARQUE CENTRAL se certifica que la sociedad ACIERTOS INMOBILIARIOS identificada con NIT 901315636-5 cede todos los derechos fiduciarios a la sociedad INACAR SA identificada con NIT 800.086.042-0, por lo que para todos los efectos, el FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo es la sociedad INACAR SA.

Teniendo en cuenta lo anterior y el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 donde nos indica que titulares de las licencias urbanísticas también son los FIDEICOMITENTES, me permito certificar que la Sociedad INACAR SA identificada con NIT 800.086.042-0 es TITULAR de Resolución CU3-760013220187 del 10 de marzo de 2022 por la cual se otorga licencia de urbanización en modalidad de desarrollo y licencia de construcción en modalidad obra nueva para el predio identificado con número de 370-835409 y ubicado en CALLE 18 A OESTE CON AVENIDA 10 ESTE.

Atentamente,

ANA MARIA BECERRA MINING
Curadora Urbana Tres de Cali.

CURADURIA URBANA TRES CALI

CARLOS ERNESTO URIBE ORTEGA

CALLE 5C N° 43A-13 B/Tequendama / PBX: 5524287 CALI, COLOMBIA

RESOLUCIÓN No. CUB - 760013220187 DE AÑO 2022 MES 3 DÍA 10.

POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, OBRA NUEVA.

RADICADA BAJO EL No. 76001-3-21-0402. PARQUE CENTRAL V.I.S.

EL CURADOR URBANO NÚMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150/1995, LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015.

CONSIDERANDO

Que el señor(a)(es) ASIERTOS URBANOS S.A.S. NIT. 901315636-5, solicita LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN Y en la modalidad de DESARROLLO, OBRA NUEVA, radicada bajo No. 76001-3-21-0402 de año 2021 mes 10 día 22.

Que realizada la comunicación de la solicitud a los vecinos por correo y en publicación en prensa no se presentaron objeciones.

Que revisado los documentos exigidos para la expedición de la licencia solicitada y verificando el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas del acuerdo 0373 del 1 de diciembre de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial, Norma Colombiana de la construcción sismorresistente NSR-10.

Es procedente su otorgamiento en virtud de lo anterior,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Conceder LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN Y en la modalidad de DESARROLLO, OBRA NUEVA, al proyecto denominado PARQUE CENTRAL V.I.S., al señor(a)(es) ASIERTOS URBANOS S.A.S. NIT. 901315636-5, como Vivienda de Interés Social.

M.I. 370-835409, código único 760010100019900322578000000000.

Del Barrio o Urbanización AGUACATAL.

Ubicado en CALLE 18 A OESTE CON AVENIDA 10 OESTE.

Con vigencia de 48 meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, prorrogables por una vez por 12 meses adicionales. La solicitud de prórroga deberá formularse treinta (30) días hábiles antes del vencimiento.

ARTÍCULO 2. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información básica: Esquema Básico No. 202141320300029831 Fecha 2021/6/29.

Paramentos: Calle 18A Oeste: Vía Local. Antejardín de 3.50 m, andén de 3.00 m, calzada de 6.00 m. Avenida 10 Oeste: Vía Local. Antejardín de 3.50 m, andén variable de 4.31 m máximo y de 2.00 m mínimo, calzada de 5.00 m.,

Área de Actividad RESIDENCIAL PREDOMINANTE - RP, Tratamiento CONSOLIDACIÓN BÁSICA C2, UPU: 8. CERROS, Suelo URBANO, Estrato 4, COMUNA 1.

Arquitecto: OMAR ENRIQUE GUERRERO MANTILLA Nro. Mat. A76012002-16790862, Ing. Calculista JUAN RAUL SOLARTE GUERRERO Nro. Mat. 19000-00876, Ing. Elementos no estructurales JUAN RAUL SOLARTE GUERRERO Nro. Mat. 19000-00876, Ing. Geotecnista CARLOS HUMBERTO PARRA SERNA Nro. Mat. 76202-05497, Ing. Revisor independiente JORGE ENRIQUE PAREDES ESTUPIÑAN Nro. Mat. 76202-326411, Constructor Responsable MAURICIO EUGENIO GIRALDO MEJIA Nro. Mat. 17202-08751.

Impuesto de Delineación No 001300008024, Fecha I.D. 8-3-2022, Valor 71,589,300.00.

UNIDADES Y ÁREAS

UNIDADES Y ÁREAS															
USOS		UNIDADES			ESTACIONAMIENTOS				ÁREA M2						
General	Específico	Antig	Nueva	Total	Part	Visit	Moto	Bicli	Adec	Modi	Ampl	Nueva	Ref	Demol	Cerra
VIVIENDA	MULTIFAMILIAR	0	96	96	34	5	29	7	0	0	0	7253,22	0	0	0

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN ETAPA 1

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN ETAPA 1									
lote	Libre		Piso1	Piso2	Piso3	Piso4	Piso5	Piso6	
11650,12	10217,12		1433	515,24	515,24	515,8	515,24	515,24	
Piso7	Piso8	Piso9	Piso10	Piso11	Piso12	Sótano	PisoSup	Total	
515,8	515,24	515,24	515,8	515,24	508,33	131,7	26,11	7253,22	
EDIFICIOS-PISOS		Cant: 1	Pisos: 2	Cant: 1	Pisos: 12	IO: 0,07	ICB: 0,34	ICA: 0	

ÁREAS DE URBANIZACIÓN

Uso general	Área Bruta	Afectación	Área Neta	Área Útil	Área Cesión vías	Área Cesión Z.V.	Área Cesión Equipamiento	Área Cesión Z.V. Deficitaria	Área V.I.P. Sitio	# Lotes
VIVIENDA	21983,26	894,43	21088,83	14193,78	125,77	5706,99	1062,29	421,78	2500,11	4

ARTÍCULO 3. Esta resolución aprueba Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para un predio con área bruta de 21983.26 m² con área útil de 14193.78 m² discriminados así: Área Útil Resultante Proyecto Parque Central - Polígono 1 de 11650.12 m², Área Útil Resultante Polígono 2 de 0.94 m², Área Útil Resultante Polígono 3 de 42.61 m² y Área Útil Resultante destinado a VIP de 2500.11 m². Licencia de Construcción de Obra Nueva para un conjunto multifamiliar VIS a desarrollar por etapas y aprobación de la Etapa 1 conformada por 1 bloque multifamiliar en 12 pisos con 96 apartamentos, 34 estacionamientos de propietarios, 7 bicicletas, 29 motos y 5 visitantes (1PMR), con un área total construida de 7253.22 m².

ARTÍCULO 4. La iniciación de las obras podrá efectuarse una vez ejecutoriado el presente acto administrativo, que será cuando se culmine el proceso de notificación de vecinos y se resuelvan los recursos de reposición y de apelación que se presenten.

ARTÍCULO 5. OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE, art 2.2.6.1.2.3.6 Decreto 1077 de 2015 modificado por art 11 del Decreto 1203 de 2017.

•Garantizar la salubridad y seguridad de las personas, la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y elementos constitutivos del espacio público.

•Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

•Antes del inicio de obra debe comunicar oficialmente a la autoridad competente y a Planeación Municipal para lo de su competencia.



CURADURIA URBANA TRES CALI

CARLOS ERNESTO URIBE ORTEGA

CALLE 5C N° 43A-13 B/Teguiendama / PBX: 552-1287 CALI, COLOMBIA

RESOLUCIÓN No. CU3 - 760013220187 DE AÑO 2022 MES 3 DÍA 10.

POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, OBRA NUEVA.

RADICADA BAJO EL No. 76001-3-21-0402.

EL CURADOR URBANO NÚMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150/1995, LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015.

- Cumplir con la Resolución 541/1994 "Por el cual se regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación"; el Decreto 2981/2013 "Por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo"; el Decreto 0291/2005 "Por medio del cual se regula la gestión integral de escombros en Cali"; el Decreto 0475 "Por medio del cual se adopta el plan de gestión integral de residuos sólidos" o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y con el Decreto 1076/2015 en lo que le compete.
- Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto 1077 de 2015.
- Instalar antes de la iniciación de la obra y durante su ejecución, un aviso localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente la construcción aprobada, indicando: clase, número de la licencia y su vigencia, la autoridad que la expidió, el nombre del titular, la dirección del predio, descripción de la obra (uso, metros cuadrados de urbanización). (art 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077/2015). El aviso debe tener dimensión mínima de 1.00 m por 70 cm.
- Adecuar el espacio público de acuerdo con lo establecido en el Manual de diseño y construcción de los elementos constitutivos del espacio público. MECEP.
- Ejecutar las obras de urbanización o parcelación con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida (art 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077/2015)
- Solicitar la diligencia de inspección de que trata el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077/2015 "Entrega material de áreas de cesión", cuando sea el caso.
- La construcción deberá estar bajo la responsabilidad de un profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e Ingeniería (Ley 1229 de 2008)
- Obtener, previa ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por el Supervisor Técnico independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- Garantizar durante la obra la participación del diseñador estructural y del geotécnista, responsables de los planos y estudios aprobados, para que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Estas deben incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Comunicar el inicio de obra oficialmente a las autoridades encargadas de realizar el control urbano.
- Cumplir las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Instalar equipos sistemas e implementos de bajo consumo de agua (Art. 15 de la Ley 373 / 1997, Decreto 3102 de 1997). (art 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077/2015)
- Cumplir las normas de carácter nacional y municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Obtener por parte de Planeación Distrital la asignación de la nomenclatura domiciliaria.
- Someter a supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, (art 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015).
- Remitir, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito, quienes enviarán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, de deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.
- Obtener, previa ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por el Supervisor Técnico independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

OBLIGACIONES URBANISTICAS A CUMPLIR, ESTIPULADAS EN EL ESQUEMA BÁSICO Y EN LAS QUE SE DERIVEN DE LA PROPUESTA URBANISTICA.

- Ceder al municipio de Cali mediante escritura pública y en forma gratuita las siguientes áreas:
 - Área de las siguientes VÍAS que se encuentran dentro del polígono de propiedad:
 - ANDEN DE LA CALLE 18 A OESTE
 - ANDEN DE LA AVENIDA 10 OESTE
 - Área de ZONA VERDE de 5706.99 m² en sitio, en 1 polígono así:
 - AREA CESION ZONA VERDE con 4291.80 m².
 - AREA CESION ZONA VERDE COMPENSACION POR MAYOR DENSIDAD con 1415.19 m².
 - Área de EQUIPAMIENTO de 1062.29 m²
- Pavimentar y entregar debidamente adecuada las siguientes vías, conformando los andenes, en longitud y proporción igual al frente del lote, siguiendo especificaciones de construcción dadas por la secretaría de infraestructura y valorización del municipio:
 - MEDIA CALZADA DE LA CALLE 18 A OESTE
 - ANDEN NORTE DE LA AVENIDA 10 OESTE
- Adecuar las zonas verdes según las normas establecidas en el artículo 253 del acuerdo 0373 de 2014. El diseño de parques y zonas verdes, deberá responder a un proyecto integral, el cual debe contar con licencia de intervención y ocupación del espacio público otorgada por el departamento administrativo de planeación municipal, previo concepto de comité de espacio público.
- Cumplir con los requisitos establecidos en las posibilidades de servicios públicos, expedidas por las entidades prestadoras de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono, gas y aseo.



CURADURIA URBANA TRES CALI

CARLOS ERNESTO URIBE ORTEGA

CALLE 5C N° 43A-43 B/Tequendama / PBX: 5524287 CALI, COLOMBIA

RESOLUCIÓN No. CU3 - 760013220187 DE AÑO 2022 MES 3 DÍA 10.

POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, OBRA NUEVA.

RADICADA BAJO EL No. 76001-3-21-0402.

EL CURADOR URBANO NÚMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150/1995, LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015.

- Cumplir con las normas municipales, al marco regulatorio del alumbrado público, al RETIE y al RETILAP y al plan de desarrollo adoptado mediante acuerdo 326 de 2012, obteniendo la revisión y aprobación de la subdirección del POT y servicios públicos de planeación municipal.
- Instalar los dispositivos de control de tránsito.
- Instalar los postes esquineros con la nomenclatura vial.
- Adecuar el espacio público de acuerdo con lo establecido en el MECOP.
- Participación en la construcción de las redes matrices de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial a través de aportes al Esquema Fiduciario que se establezca para este fin.
- Antes del inicio de obras debe contar con aprobación de la secretaria de movilidad respecto del diseño de demarcación y señalización del trazado vial de la urbanización.

ARTÍCULO 6. Contra el presente acto proceden los recursos de reposición ante el suscrito Curador Urbano Tres y el de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali.

NOTAS. Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral de este acto administrativo. La Curaduría Urbana 3 de Cali no asume responsabilidad por la inobservancia de lo expuesto en esta resolución y las que ellas se deriven.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Arquitecto Revisor: JMR

Arquitecto Curador CARLOS ERNESTO URIBE ORTEGA
Dec. Nro. 4112.010.020.0879 del 27 diciembre del 2017



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240708631297016741

Nro Matrícula: 370-835409

Página 1 TURNO: 2024-285362

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 04:07:30 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
 FECHA APERTURA: 31-08-2010 RADICACIÓN: 2010-71498 CON: ESCRITURA DE: 27-08-2010
 CODIGO CATASTRAL: 760010100019900322578000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
 NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2077 de fecha 20-05-2010 en NOTARIA 7 de CALI LOTE DE TERRENO con area de 21.850,48 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). -SEGUN ESCRITURA 542 DEL 23-02-2017 NOTARIA 23 DE CALI EL AREA REAL DEL INMUEBLE ES DE 21.938.46.M2.

AREA Y COEFICIENTE

* REA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
 AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
 CUADRADOS
 COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

-25-02-2008 ESCRITURA 4112 DEL 18-07-2007 NOTARIA 7 DE CALI COMPRAVENTA, DE: GONZALEZ RAMIREZ MARLENE, A: "CONSTRUCTORA EL NILO LTDA". - 08-10-1992 ESCRITURA 2919 DEL 13-08-1992 NOTARIA 11 DE CALI VENTA, DE: VARGAS MARTINEZ PEDRO EMILIO, A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA EL NILO LTDA. , 20-10-1992 ESCRITURA 3789 DEL 05-10-1992 NOTARIA 11 DE CALI VENTA, DE: PORRAS SARACHE LIBARDO, A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA EL NILO LTDA. , - 27-08-1992 ESCRITURA 3745 DEL 25-08-1992 NOTARIA 12 DE CALI VENTA, DE: MEJIA SALAMANCA GUILLERMO, MEJIA SALAMANCA MARIA DEL SOCORRO, MEJIA SALAMANCA JESUS FERNANDO, A: PORRAS SARACHE LIBARDO, - 18-09-1991 ESCRITURA 2828 DEL 06-09-1991 NOTARIA 1 DE CALI VENTA, DE: JIMENEZ DE RICO MARIA DEL ROSARIO, A: VARGAS MARTINEZ PEDRO EMILIO, - 18-03-1991 ESCRITURA 1227 DEL 11-02-1991 NOTARIA 10 DE CALI ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD (SOCIEDAD CONYUGAL) DERECHO EN COMUN Y PROINDIVISO, DE: MEJIA SALAMANCA GUILLERMO, SOTO OSPINA MARIA CAROLINA, A: MEJIA SALAMANCA GUILLERMO, - 02-1991 ESCRITURA 1177 DEL 20-03-1990 NOTARIA 12 DE CALI VENTA ESTE Y OTRO, DE: JARAMILLO ARANGO RAUL FERNANDO, A: GONZALEZ RAMIREZ MARLENE, - 13-08-1987 ESCRITURA 765 DEL 26-03-1987 NOTARIA 11 DE CALI VENTA, DE: SALAMANCA LIBREROS FOCION, A: MEJIA SALAMANCA GUILLERMO, MEJIA SALAMANCA JESUS FERNANDO, MEJIA SALAMANCA MARIA DEL SOCORRO, - 05-01-1984 ESCRITURA 3182 DEL 29-12-1983 NOTARIA 1 DE CALI VENTA, DE: MONTEVERDI PIERINO, ONORI MARIO, A: JIMENEZ MARIA DEL ROSARIO, - 04-01-1980 ESCRITURA 2623 DEL 22-12-1979 NOTARIA 7 DE CALI COMPRA-VENTA, DE: CHAVEZ SARMIENTO JORGE, A: GONZALEZ RAMIREZ MARLENE, - 15-05-1979 ESCRITURA 8031 DEL 29-12-1978 NOTARIA 2 DE CALI COMPRAVENTA ESTE Y OTROS, DE: JARAMILLO DE ROMERO ISABEL, JARAMILLO DE OROZCO LUCIA, A: GONZALEZ RAMIREZ MARLENE, - 24-04-1979 ESCRITURA 669 DEL 24-02-1978 NOTARIA 2 DE CALI COMPRAVENTA, DE: JARAMILLO JARAMILLO RAUL, A: JARAMILLO ARANGO RAUL FERNANDO, - 15-05-1979 ESCRITURA 8031 DEL 29-12-1978 NOTARIA 2 DE CALI COMPRA-VENTA ESTE Y OTROS, DE: JARAMILLO DE ROMERO ISABEL, JARAMILLO DE OROZCO LUCIA, A: GONZALEZ RAMIREZ MARLENE, - 13-10-1977 ESCRITURA 3177 DEL 08-07-1977 NOTARIA 2 DE CALI DACION EN PAGO, DE: JARAMILLO JARAMILLO RAUL, A: JARAMILLO DE ROMERO ISABEL, JARAMILLO DE OROZCO LUCIA, - 30-07-1963 ESCRITURA 2573 DEL 24-07-1963 NOTARIA 2 DE CALI COMPRAVENTA, DE: SARMIENTO DE CHAVES MARIA LUISA, A: CHAVES SARMIENTO JORGE W., - 01-03-1957 ESCRITURA 730 DEL 19-02-1957 NOTARIA 2 DE CALI COMPRAVENTA, DE: VINASCO LUIS ALFONSO, A: JARAMILLO JARAMILLO RAUL, - 24-04-1979 ESCRITURA 669 DEL 24-02-1978 NOTARIA 2 DE CALI COMPRAVENTA, DE: JARAMILLO JARAMILLO RAUL, A: JARAMILLO ARANGO RAUL FERNANDO, - 21-05-1956 ESCRITURA 1924 DEL 04-05-1956 NOTARIA 2 DE CALI COMPRAVENTA, DE: FERREROSA VDA. DE ARIAS MARIANA, ARIAS F. BLANCA OLIVA, ARIAS F. ARGEMIRO, ARIAS F. ANTONIO, ARIAS F. JESUS ALBERTO, A: VINASCO LUIS ALFONSO, - 26-07-1954 ESCRITURA 2267 DEL 01-07-1954 NOTARIA 3 DE CALI COMPRAVENTA, DE: VALENCIA VIRGILIO, A: SALAMANCA FOCION, - 28-01-1948 ESCRITURA 2859 DEL 06-12-1947 NOTARIA 3 DE CALI COMPRAVENTA, DE: OLAYA R. MIGUEL A., A: VALDERRAMA LEOVIGILDO,

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240708631297016741

Nro Matrícula: 370-835409

Página 2 TURNO: 2024-285362

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 04:07:30 PM

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

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

1) LOTE DE TERRENO #SITIO EL AGUACATAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 8027
370 - 8029
370 - 57186
370 - 61070
370 - 71709
370 - 73041
370 - 73047
370 - 167139

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-08-2010 Radicación: 2010-71498

Doc: ESCRITURA 2077 del 20-05-2010 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

A: CONSTRUCTORA EL NILO LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-12-2015 Radicación: 2015-141041

Doc: ESCRITURA 3445 del 10-11-2015 NOTARIA DIECIOCHO de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 2077 DE 20-05-2009, EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR QUE EL AREA ATUAL ES DE 21.089,84 M2 Y LOS LINDEROS CORRESPONDIENTES A DICHA AREA

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

A: "CONSTRUCTORA EL NILO LTDA".

NIT# 8001525130X -EN LIQUIDACION.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-03-2017 Radicación: 2017-29488

Doc: ESCRITURA 542 del 23-02-2017 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 2.077 DEL 20-05-2010 NOTARIA 7 DE CALI ,EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE SE ENCONTRO UN ERROR EN LA SUMA DE LAS AREAS ENGLOBADAS SIENDO SU AREA GLOBAL DE 21.938.46.M2. Y NO COMO SE INDICO.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240708631297016741

Nro Matrícula: 370-835409

Página 3 TURNO: 2024-285362

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 04:07:30 PM

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

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

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

A: "CONSTRUCTORA EL NILO LTDA".

NIT# 8001525130 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-06-2017 Radicación: 2017-60457

Doc: OFICIO 1956 del 02-06-2017 JUZGADO 005 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: JURI MEJIA Y CIA. S. EN C.

NIT# 8001887157

A: "CONSTRUCTORA EL NILO LTDA".

NIT# 8001525130 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-07-2018 Radicación: 2018-64556

Doc: CERTIFICADO 2142 del 27-06-2018 JUZGADO 005 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

**ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL LEVANTANDO LA MEDIDA CAUTELAR
ORDENADA EN OFICIO 1956 DEL 02-06-2017**

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

DE: JURI MEJIA Y CIA. S. EN C.

NIT# 8001887157

A: "CONSTRUCTORA EL NILO LTDA".

NIT# 8001525130 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-11-2019 Radicación: 2019-92941

Doc: CERTIFICADO 4374 del 13-09-2019 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

**ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL GRAVAMEN POR
CONTRIBUCION DE VALORIZACION "21 MEGA OBRAS" PLAN DE OBRAS 556, RESOLUCION 0169 DE 2009**

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

DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

NIT# 8903990113

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-11-2019 Radicación: 2019-92943

Doc: ESCRITURA 4818 del 15-10-2019 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$31,812,176

**ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A
FIDUCIA MERCANTIL**

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

DE: "CONSTRUCTORA EL NILO LTDA".

NIT# 8001525130

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PARQUE CENTRAL NIT.830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-02-2024 Radicación: 2024-6477



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240708631297016741

Nro Matrícula: 370-835409

Pagina 4 TURNO: 2024-285362

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 04:07:30 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 2667 del 29-12-2023 NOTARIA ONCE de CALI

VALOR ACTO: \$21,493,333

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PARQUE CENTRAL

NIT. 830.053.812-2

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL

X NIT. 830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 14-08-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-285362

FECHA: 08-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

1

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
PARQUE CENTRAL - VIS
NOMBRE AGRUPACION

1.1. PARTES INTERVINIENTES

PROMITENTE VENDEDOR: (i) Entre los suscritos de una parte: **MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 6.531.637 expedida en Vives, quien obra en calidad de Representante legal de la sociedad **INACAR S. A.** identificada con NIT 800.086.042-0, entidad comercial legalmente constituida mediante escritura pública número 287 del 1 de Febrero de 1990 de la Notaria 10 de Bogotá D. C., inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 07 de Febrero de 1990 bajo el número 286341 del libro IX, matriculada en el registro mercantil bajo el número 00397621, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, entidad que actúa en consideración a su calidad de **FIDEICOMITENTE** en el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL** cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, NIT. 860.531.315-3, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte, y de la otra;

PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)

*** PERSONA NATURAL**

Primer Comprador:				
NOMBRE COMPRADOR PRINCIPAL				
Documento de identificación: C.C. _____ Otro: _____		Expedido en: EXPEDIDA	Edad: EDAD	Estado civil:
No. IDENTIFICACIÓN COMPRADOR PPAL				
Sociedad Conyugal Vigente Si No	Afectación a vivienda familiar Si No	Dirección Casa: DIRECCIÓN CASA		Teléfono: TELÉFONO
Email: MAIL	Dirección Oficina: DIRECCIÓN OFICINA		Teléfono CELULAR	Celular: CELULAR

Segundo Comprador:				
NOMBRE COMPRADOR				
Documento de identificación: C.C. _____ Otro: _____		Expedido en: EXPEDIDA	Edad: EDAD	Estado civil:
No. IDENTIFICACIÓN COMPRADOR				
Sociedad Conyugal Vigente Si No	Afectación a vivienda familiar Si No	Dirección Casa: DIRECCIÓN CASA		Teléfono: TELÉFONO
Email: MAIL	Dirección Oficina: DIRECCIÓN OFICINA		Teléfono CELULAR	Celular: CELULAR

1.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.

INMUEBLE (S) PRIVADO (S)	Dirección Actual
---------------------------------	-------------------------

NÚMERO APARTAMENTO _____	
Área Construida Aproximada _____	_____
Área Privada Aproximada _____	_____

1.3. PRECIO Y FORMA DE PAGO

VALOR TOTAL DE LA VENTA	VALOR VENTA EN LETRAS	\$	VALOR DE LA VENTA
-------------------------	-----------------------	----	-------------------

De dicho valor EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) pagado a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL hasta la fecha de firma del presente contrato, la suma de _____ (\$ _____) que EL PROMITENTE(S) VENDEDOR declara recibida a su entera satisfacción por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL en la cláusula QUINTA SIGUIENTE.

El saldo del precio se pagará en los términos de la cláusula QUINTA SIGUIENTE.

1.4. FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA - NOTARÍA _____ DE _____, localizada en la _____.

el día _____	() de de	Hora: _____
--------------	-----------	-------------

LA FIDUCIARIA no asume en virtud del contrato de fiducia mercantil con recursos propios ninguna obligación tendiente a financiar a los FIDEICOMITENTES o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor.

No obstante lo anterior, podrá reprogramarse, para lo cual INACAR notificará con por lo menos TRES (3) días de anticipación la nueva fecha de escritura, en los términos del presente contrato.

1.5. DESARROLLO DEL CONTRATO

De común acuerdo las partes han decidido suscribir el presente contrato de promesa de compraventa de inmueble, que se registrará por las cláusulas que se relacionan a continuación, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

- i. Que mediante documento privado se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, cuyo objeto y términos son conocidos por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
- ii. Que mediante escritura pública INACAR, transfirió a título de adición en fiducia mercantil al patrimonio autónomo FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-835409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali
- iii. Que la sociedad INACAR S.A. a la fecha, es titular del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y por tanto único fideicomitente del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL.
- iv. Que el contrato de fiducia tiene un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado PARQUE CENTRAL -VIS de acuerdo con los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen.

- v. Que la sociedad **INACAR S.A.** es una empresa especializada en la promoción, gerencia, construcción y diseños de proyectos inmobiliarios, que por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el diseño, gerencia y construcción de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social en la ciudad de Cali denominado **PARQUE CENTRAL -VIS** concebido como un proyecto de vivienda multifamiliar de interés social conformado por CUATRO (4) ETAPAS, con un total aproximado de (384) unidades de dominio privado (apartamentos), distribuidas en 4 torres de 12 pisos, cada una; así como el número de parqueaderos comunes exigidos conforme a las normas urbanísticas vigentes en Cali. Asimismo, se aprobarán los Planos de Propiedad Horizontal del proyecto posteriormente, conforme a la licencia de construcción y sus modificaciones.
- vi. El proyecto a la fecha cuenta con licencia de construcción.
- vii. Que el proyecto se construirá sobre el predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. **370-835409** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, todo lo cual quedará consignado en el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal al que esté afecto el proyecto.
- viii. Que en los términos del contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, la fiduciaria obrando en su calidad de vocera y administradora del citado fideicomiso, y por tanto como titular inscrito del derecho de dominio del inmueble con el cual se constituyó el patrimonio autónomo y sobre el cual se desarrolla el proyecto de vivienda de interés social denominado **PARQUE CENTRAL - VIS**, procederá previa instrucción que para el efecto impartirá **EL FIDEICOMITENTE**, a suscribir las escrituras de compraventa que den cumplimiento a los contratos de promesa de compraventa celebrados con los interesados en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del mencionado proyecto con el **FIDEICOMITENTE** en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**.
- ix. Que las partes han acordado celebrar entre sí el presente contrato de promesa de compraventa, al cual se dará cumplimiento mediante la transferencia del inmueble que en este se señala por parte de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, a título de compraventa.

Entre los suscritos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** identificado(s) en el numeral 1.1. de los términos del presente contrato, se celebra el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales que regulan la materia:

CLAUSULAS

PRIMERA. - OBJETO: **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y éste(os) se obliga(n) a adquirir de aquel 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) mencionado(s) en el numeral 1.2 de los términos del presente contrato, el(los) cual(es) hace(n) parte del Proyecto **PARQUE CENTRAL - VIS**, el cual se encuentra ubicado en el Sitio el Aguacatal de Cali, Valle.

APARTAMENTO NÚMERO NOMBRE AGRUPACIÓN, _____ QUE HACE PARTE DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO PARQUE CENTRAL, UBICADO EN LA CALLE 18 A OESTE CION AVENIDA 11 A OESTE DEL SECTOR DEL AGUACATAL DE CALI, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA.

El inmueble en venta cuenta con un área construida aproximada de 56 m² y un área privada aproximada de 49,10 m². No obstante, el área del (de los) inmueble(s) corresponde(n) al área construida total, la cual se ha tomado como un parámetro de negociación dado que en ellas se incluyen algunos bienes comunes localizados dentro de sus linderos, tales como muros comunes, columnas comunes y ductos comunes. El área privada precisa a transferir sólo podrá determinarse una vez se someta el proyecto **PARQUE CENTRAL - VIS** al régimen de propiedad horizontal, para lo cual se tomará el área construida señalada y se le deducirá el área de los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

Los linderos individuales del inmueble privado mencionado constarán gráficamente en los planos adjuntos, los cuales hacen parte del presente documento una vez sean incluidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Sin perjuicio de lo anterior, se reitera que las dependencias, linderos, área y determinación específica del(los) inmueble(s) aquí señalados

estarán consignados el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá el proyecto, los cuales están sujetos a modificaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: El(los) inmueble(s) objeto del presente Contrato de Promesa de Compraventa se distinguirá(n) con el(los) Folio(s) de Matricula Inmobiliaria que le(s) asigne(n) la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué una vez inscrito el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá el proyecto **PARQUE CENTRAL - VIS.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la mención de cabida y linderos, el(los) inmueble(s) prometido(s), se transferirá(n) como cuerpo cierto. La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con los planos que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar a conformidad. En tal virtud, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que ha(n) identificado el(los) inmueble(s) plenamente sobre los planos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto.

La ficha técnica del apartamento es la siguiente:

DESCRIPCION	ACABADO
MUROS	En concreto. Sin ningún tipo de acabado.
CIELOS	En concreto. Sin ningún tipo de acabado.
PISOS	No lleva acabado, se entrega en concreto.
GUARDAESCOBA	No se entrega.
BAÑO DE ALCOBAS	Muros y cielos en concreto sin ningún tipo de acabado. No cielo falso.
	Enchape solo en muros de zona de ducha.
	No se entrega espejo.
	No se entrega cielo falso.
	Se entrega lavamanos y sanitario blancos; grifería ducha y accesorios.
BAÑO PRINCIPAL	Muros y cielos en concreto sin ningún tipo de acabado.
	No se entrega ningún tipo de enchape de muros.
	No se entrega espejo.
	No se entrega cielo falso.
	No se entregan griferías.
	No se entregan lavamanos, sanitario y accesorios.
MESON DE COCINA	En acero inoxidable, soportado con pie de amigo metálico. No se enchapan muros.
MUEBLE DE COCINA	No se entrega mueble inferior ni mueble superior.
APARTATOS DE COCINA	se entrega estufa a gas de 4 boquillas y un pozuelo lavaplatos incorporados al mesón de acero inoxidable.
LAVADERO	En granito pulido. No se enchapan muros.
LLAVES PARA LAVADORA	No se entregan. Solo los puntos hidráulicos.
CARPINTERIA DE MADERA	Solo se entrega el marco y puerta de baño de alcoba y de acceso principal.
MARCO Y PUERTA DE ENTRADA	Madera aglomerada.
VENTANERIA	En aluminio anodizado natural.
GAS	Puntos de gas en estufa y calentador. Cada comprador debe pagar a Gases de occidente la instalación, medidor y el derecho de conexión después de entregado el inmueble.
CALENTADORA GAS	No se entrega.
DESCOLGADOS EN PANEL YESO	No se entregan.
MUROS DE BUITRON TUBERIA SANITARIA EN COCINA Y ROPAS	No se entrega.
FACHADAS	En granoplast.

VARIOS	1. Por el sistema constructivo empleado, los muros y losas pueden tener algunas ondulaciones en el acabado (estuco) que aplique el propietario. También se debe tener en cuenta que los muros y cielos en concreto se entregarán con resanes propios del sistema constructivo.
	2. Antes de iniciar el proceso de aplicación de estuco en muros y cielos, el comprador debe verificar que dichos elementos no tengan fisuras. Si existen fisuras debe solicitar la revisión y arreglo llenando el formato respectivo. Si se estuca sin seguir este procedimiento, INACAR S.A. no realizará ningún tipo de arreglo posterior.
	3. Ningún muro o losa de concreto se puede ranurar o demoler por ser parte de la estructura.

EL (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(es) declara(n) que ha(n) identificado el inmueble objeto de esta promesa, sobre el terreno y en los planos, por lo que los acepta a su entera y plena satisfacción, después de un análisis minucioso y detallado, así como las especificaciones contenidas en la presente promesa de compraventa y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del proyecto denominado **PARQUE CENTRAL - VIS**, a todo lo cual le ha dado su total e incondicional asentimiento.

EL PROMITENTE VENDEDOR podrá realizar modificaciones técnicas o arquitectónicas de acuerdo al mejoramiento del desarrollo del proyecto sin que sea necesaria la autorización o información previa EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), lo cual es aceptado desde la firma del presente contrato. Sólo las modificaciones consideradas sustanciales y que desmejoren las condiciones del inmueble prometido en venta serán comunicadas a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) para su pleno conocimiento.

Todo el material publicitario utilizado por el PROMITENTE VENDEDOR para promocionar el proyecto así como la totalidad de renders, plantas ambientadas, piezas impresas con sus descripciones, imágenes incluidas en su sitio Web, videos, apartamento modelo, aplicaciones para dispositivos móviles, publicidad en prensa y revistas, animación del proyecto, recorridos internos en medios audiovisuales, recreación gráfica de las fachadas y demás elementos utilizados para recrear visualmente el proyecto y sus componentes más sobresalientes, son sólo una representación gráfica que podrá sufrir modificaciones en su desarrollo, toda vez que las mismas corresponden a imágenes y descripciones de referencia elaboradas como ayuda para la visualización del proyecto, distribución de sus áreas y volumetría del proyecto, los elementos decorativos, personas, vehículos, vegetación y características generales incluidas en dichas piezas no comprometen a INACAR S.A. siendo claro cómo se ha mencionado, que dichos recursos se conciben como una mera representación que puede sufrir modificaciones con respecto a la entrega final. En caso de que, por situaciones de carácter técnico o fuerza mayor, algún detalle constructivo de zonas comunes no pueda ser entregado así haya sido publicitado, esto no constituirá publicidad engañosa puesto que esa eventualidad procedería únicamente en casos de imposibilidad técnica de realización.

PARÁGRAFO TERCERO. El inmueble prometido en venta será sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante reglamento que será elevado a Escritura Pública, en los términos de la Ley 675 del 3 de agosto del 2001. La Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda otorgada por la Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda de la secretaría de Vivienda Social y Hábitat, en los términos del artículo 71 de la ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 del 2012, manifiesta: "la fecha de radicación será aquella correspondiente a la radicación el último de los documentos exigidos. (Par. 3, adicionado por el artículo 3 del decreto 1783 del 2021. Así mismo, conforme a lo previsto en Decreto-Ley 78 de 1.987, concordante con el artículo 57 de la Ley Novena (9ª) de 1.989, se encuentra autorizada para anunciar y vender los inmuebles que conforman EL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL.

La enajenación del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) y alindero(s) comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada inmueble descrito anteriormente, conforme al régimen de Propiedad Horizontal a que estará sometido, sino el derecho de copropiedad de conformidad con el coeficiente que a cada unidad privada se le asigne, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el reglamento de propiedad horizontal del proyecto **PARQUE CENTRAL - VIS**.

Todas las áreas construidas y privadas son aproximadas y podrán sufrir modificaciones debido ajustes técnicos, durante la conformación del reglamento de propiedad horizontal o por disposición de la curaduría, la alcaldía o la entidad que haga sus veces conforme a lo que se ha aprobado al momento de la expedición de la licencia de construcción.

PARÁGRAFO CUARTO. El (Los) inmueble(s) objeto de la presente promesa serán destinados única y exclusivamente para vivienda familiar, todo lo cual EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) a sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO QUINTO. El inmueble objeto de este contrato es una **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, en los términos de los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen.

PARÁGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el (los) inmueble (s) objeto de este contrato dotado(s) de todas las obras urbanísticas y servicios exigidos por las normas municipales vigentes. El costo del cableado e instalación de la línea telefónica, las conexiones de gas y medidor y del servicio de televisión y datos serán a cargo de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) así como también el costo del medidor y los derechos de conexión del servicio de gas domiciliario.

SEGUNDA. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

El proyecto **PARQUE CENTRAL -VIS** se levanta sobre el predio de mayor extensión que se encuentra determinado por los siguientes linderos generales:

LOTE de terreno con un área global de 21.850,48m² cuyos linderos son los siguientes: NORTE: del punto T al punto c pasando varios puntos y medidas as: Partiendo del Punto T al punto A distancia de 20,07 metros, del punto A al punto B en 6,29 metros, del punto B al punto C en 24,32 metros. ORIENTE: del punto C al punto I en las siguientes medidas y distancias: del punto C al punto D en 78,28 metros, del punto D al punto E en 16,00 metros, del punto E al punto F en 24,03 metros, del punto F al punto G en 25,84 metros, del punto G al punto H en 71,27 metros, del punto H al punto I en 108,95 metros con predios vecinos y en parte con zonas de protección de quebrada. SUR: del punto I al punto K en las siguientes distancias y puntos: del punto I al punto J en 46,64 metros, del punto J al punto K en 55,25 metros con vía en curva. OCCIDENTE: del punto K al punto T en las siguientes medidas y puntos: del punto K al punto L en 113,01 metros, del punto L al punto M en 19,22 metros, del punto M al punto N en 88,56 metros, del punto N al punto O en 68,81 metros, del punto O al punto P en 20,17 metros, del punto P al punto Q en 12,42 metros, del punto Q al punto R en 16,92 metros, del punto R al punto S en 1,47 metros, del punto S al punto T en 5,55 metros con predios vecinos y vía existente. Al anterior inmueble le corresponde el registro catastral B006882578000 y el folio de matrícula inmobiliaria número 370-835409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali según linderos contenidos en la escritura pública 4112 del 18 de julio de 2006 de la Notaría Séptima de Cali.

El predio se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número **370-835409** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y registro catastral B006882578000 y se encuentra ubicado en el sitio Aguacatal del Barrio Aguacatal de la actual nomenclatura de la ciudad de Cali, Departamento de Valle del Cauca.

TERCERA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que conoce(n) y acepta(n):

1. Que el proyecto está previsto para desarrollarse por etapas de acuerdo con lo previsto por el artículo 7 de la Ley 675 de 2001.
2. Que conoce y acepta que los inmuebles objeto del presente contrato se someterán al régimen de propiedad horizontal en los términos y condiciones establecidos por la ley 675 de 2001 y la normatividad vigente sobre la materia, el cual EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) se comprometan a cumplir al igual que sus causahabientes a cualquier título.
3. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) conoce y acepta que en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto se encuentra consignada la prohibición para los propietarios y ocupantes de las unidades privadas de construir en sus áreas libres comunes de uso privado tales como terrazas o patios, con el propósito de no afectar la armonía arquitectónica del conjunto.

4. El proyecto denominado **PARQUE CENTRAL - VIS**, destinado a vivienda multifamiliar de interés social se desarrolla en CUATRO (4) etapas o FASES de construcción de la siguiente forma:

La Fase 1 conformada por UNA (1) torre(s) de NOVENTA Y SEIS (96) apartamentos en DOCE (12) pisos de altura. El equipamiento comunal contará con zonas comunes esenciales para su funcionamiento y número correspondiente de parqueaderos comunales.

La Fase 2 conformada por UNA (1) torre(s) de NOVENTA Y SEIS (96) apartamentos en DOCE (12) pisos de altura. El equipamiento comunal contará con zonas comunes esenciales para su funcionamiento y número correspondiente de parqueaderos comunales.

La Fase 3 conformada por UNA (1) torre(s) de NOVENTA Y SEIS (96) apartamentos en DOCE (12) pisos de altura. El equipamiento comunal contará con zonas comunes esenciales para su funcionamiento y número correspondiente de parqueaderos comunales.

La Fase 4 conformada por UNA (1) torre(s) de NOVENTA Y SEIS (96) apartamentos en DOCE (12) pisos de altura. El equipamiento comunal contará con zonas comunes esenciales para su funcionamiento y número correspondiente de parqueaderos comunales y los bienes comunes conforme la licencia.

5. Que el proyecto contará con el número mínimo de parqueaderos requeridos conforme a las normas urbanísticas vigentes al momento de expedición de la licencia de construcción.
6. Que una futura etapa del proyecto se desarrollará en la medida que su comercialización sobre planos, alcance las respectivas condiciones de punto de equilibrio.
7. Que no obstante el proyecto se adelante por etapas, para efectos del régimen de propiedad horizontal, una vez se vincule(n) siguiente(s) etapa(s), la(s) mismas se adicionará(n) al reglamento de propiedad horizontal, se entenderá que conforma(n) un solo Conjunto Residencial.
8. Que, el titular del derecho de dominio del área restante o de futuro desarrollo, a su propio criterio y sin requerir autorización alguna, podrá solicitar las respectivas licencias urbanísticas y de construcción que se requieran para el efecto y el desarrollo de la futura etapa, así como las correspondientes modificaciones.
9. El titular del derecho de dominio del área restante o de futuro desarrollo, como propietaria del área restante para futuras etapas, conservan en forma plena sus derechos de propiedad y posesión, reservándose la facultad de realizar para las futuras etapas modificaciones en aspectos técnicos, número de unidades de vivienda, distribución de los espacios y áreas, diseño arquitectónico y tipo de acabados, entre otros aspectos técnicos del proyecto.
10. Que en tal virtud, el titular del derecho de dominio se obliga a observar integralmente las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble(s) objeto del presente contrato, así como sus adiciones y modificaciones, y en particular, a contribuir al pago oportuno de las cuotas de administración y de las expensas comunes, de acuerdo con el coeficiente o porcentaje de participación que aquél determina.
11. Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, como propietario inicial, se reserva el derecho de corregir errores del reglamento de propiedad horizontal, de hacer las aclaraciones que sean necesarias, modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial, durante el transcurso de la construcción y entrega del proyecto **PARQUE CENTRAL -VIS**.
12. Que de acuerdo con la Ley 675 de 2001, mientras el órgano competente de la copropiedad no elija al administrador del proyecto **PARQUE CENTRAL -VIS**, ejercerá la Administración Provisional EL PROMITENTE VENDEDOR, directamente o por intermedio de una (1) persona natural o jurídica contratada para tal efecto, hasta que enajene un número de unidades privadas que represente más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de las unidades privadas que conforman el proyecto **PARQUE CENTRAL -VIS**. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el órgano competente tiene la obligación de nombrar al administrador definitivo. De no hacerlo, el PROMITENTE VENDEDOR, o la persona que éste haya contratado para tal fin, continuará ejerciendo la Administración definitiva de la copropiedad.
13. Que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que se obliga(n) a cumplir y a pagar a partir de la fecha señalada para la entrega del inmueble objeto del presente contrato, las cuotas de Administración que conforme

al Reglamento de Propiedad Horizontal sobre la Administración Provisional designado por ella, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, que pagará intereses de mora sobre cuotas ó saldos de cuotas de administración no pagados a la tasa máxima legal vigente permitida en la fecha en que se realice el cobro y que renuncia a cualquier tipo de requerimiento por la vía judicial. Así mismo se obligan a pagar el costo proporcional del impuesto predial del lote en mayor extensión (hasta que tenga lugar el desenglobe catastral) y se obligan al pago de los servicios públicos domiciliarios según el coeficiente de copropiedad, hasta tanto se logre la individualización de las cuentas contrato por apartamento, fecha a partir de la cual deberán pagar lo que corresponde según la factura.

CUARTA. - TRADICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que el derecho de dominio sobre el predio en el cual se construye el proyecto inmobiliario **PARQUE DENTRAL -VIS**, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, está en cabeza de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, por haberlo adquirido por transferencia a título de aporte en fiducia mercantil realizada mediante Escritura Pública. Todo lo anterior, de conformidad con los términos establecidos en el contrato de fiducia por el cual se constituyó el mencionado fideicomiso, cuyas condiciones son conocidas por EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS). La construcción del proyecto se realizará a expensas del PROMITENTE VENDEDOR y con fundamento en la licencia de urbanismo y construcción otorgada al Proyecto.

QUINTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta es la suma de **VALOR VENTA EN LETRAS (\$VALOR DE LA VENTA)** MCTE suma que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar a **INACAR S.A.** a partir de la fecha de este contrato en los términos, condiciones y plazos que se definen a continuación.

5.1. La suma de **VALOR PAGADO LETRAS(\$VALOR PAGADO)** que, a la fecha de firma de este documento, **EL PROMITENTEVENDEDOR** declara haber recibido a satisfacción por parte de **EL(LOS) PROMITENTECOMPRADOR(ES)**.

5.2. La suma de **VALOR EN LETRAS(\$VALOR PENDIENTE POR RECIBIR)**, se pagará de acuerdo con el siguiente esquema de pagos para completar la totalidad del valor establecido como cuota inicial:

FECHA CUOTA	NO. CUOTA	VALOR A PAGAR
Haga clic aquí para escribir texto.		\$ Haga clic aquí para escribir texto.

La mora de **EL(LOS) PROMITENTECOMPRADOR(ES)** en el pago de alguno de los abonos pactados, implica que el dinero que éste cancele, sea abonado primero a los intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados desde la fecha en que debió efectuar el pago y la fecha en que efectivamente lo realice y lo que reste, será aplicado al capital de la deuda. El pago extemporáneo de las sumas acordadas no purga la mora, ni constituye una novación de la obligación y así lo acepta **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**.

Solamente se considerará pago válido el que se haga mediante consignación efectuada en el encargo fiduciario constituido en Fiduciaria _____, con la tarjeta de RECAUDO _____, o en la cuenta del mismo, en caso de no contar con la tarjeta, en el formato de Recaudo Universal, enviando el comprobante al correo electrónico _____@inacar.com

5.1. La suma de _____ PESOS MCTE (\$ _____) serán pagados por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata la Ley 3a. de 1991 y el Decreto 975 de Marzo 31 de 2004 y demás normas vigentes, cantidad esta que por virtud del presente documento el(los) **PROMITENTE(S)COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente a la Caja de Compensación o la entidad

competente, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente al PROMITENTE VENDEDOR en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. No obstante, el plazo de sesenta (60) días calendario aquí descrito, sobre la suma anteriormente mencionada se causarán intereses corrientes o de plazo conforme se establece en el parágrafo primero de la cláusula quinta del presente contrato.

En el evento que el PROMITENTE 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 y las resoluciones que la modifiquen o adicionen, 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.

- 5.2. La suma de _____ PESOS (\$) M/CTE con el producto de los depósitos efectuados a la fecha del presente contrato, en la cuenta de Ahorro para la Vivienda, de que tratan los artículos 21, 22, 25 y siguientes del Decreto 975 de Marzo 31 de 2004 que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tiene(n) o abrirá(n) en FONDO NACIONAL DEL AHORRO cuenta número _____. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) irrevocablemente al PROMITENTE VENDEDOR para consultar permanentemente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de Ahorro para la Vivienda de que trata esta cláusula. Por virtud del presente documento, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(mos) irrevocablemente a la citada Entidad Financiera, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente, a favor del PROMITENTE VENDEDOR, las sumas antes descritas, el día en que me (nos) sea comunicada la Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de que tratan el artículo 26 del Decreto 975 de marzo 31 de 2004.

- 5.3. El saldo restante, esto es, la suma de VALOR CREDITO EN LETRAS (\$VALOR CREDITO) con el producto de un préstamo que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) solicitará(n), gestionará(n) y obtendrá(n) de una entidad financiera establecida en Colombia, exceptuando el FONDO NACIONAL DEL AHORRO, la entidad que haya sus veces o la sustituya (en adelante la "ENTIDAD FINANCIERA") ENTIDAD DE CREDITO y que garantizará(n) con la constitución de una Hipoteca sobre el(los) inmueble(s) aquí prometido(s) en venta, en las condiciones y plazos establecidos por esa entidad, gravamen que se constituirá simultáneamente con la escritura de venta. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) desde ahora que el producto del préstamo se lo entregue la ENTIDAD FINANCIERA directamente a INACAR S.A. En caso que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) optare(n) por el pago con cargo a los recursos de un crédito hipotecario, el saldo deberá pagarse en todo caso dentro de un plazo no mayor de cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa.

No obstante, el plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario descrito en este literal, sobre la suma o saldo anteriormente mencionado se causarán intereses moratorios conforme a lo establecido en el parágrafo séptimo de la cláusula quinta del presente contrato.

En caso de que la financiación señalada en el presente numeral resulte inferior al valor allí mismo expresado. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) se compromete a cancelar a EL PROMITENTE VENDEDOR, dicha diferencia SESENTA(60) días calendario de manera anticipada a la firma de escritura pública.

Mientras no se desembolse el valor del crédito la deuda permanecerá insoluta a cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) con la obligación de reconocer a favor del PROMETIENTE VENDEDOR una suma equivalente a la tasa máxima legalmente permitida por la legislación comercial.

En todo caso el precio de venta no podrá superar la suma equivalente a CIENTO CINCUENTA (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO. -El incumplimiento del pago de cualquiera de los contados aquí pactados implica que unilateralmente EL PROMITENTE VENDEDOR a su voluntad aplique la resolución del presente contrato de promesa de compraventa, de acuerdo con el parágrafo noveno de la presente cláusula, con las sanciones previstas en el mismo y se anularán los descuentos otorgados en el momento de la negociación. Sin embargo, EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de otorgar un plazo mayor al estipulado para el pago de los contados pactados anteriormente, caso en

el cual EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) reconocerá (n) y pagará (n) al EL PROMITENTE VENDEDOR intereses a la tasa máxima legal permitida, hasta la fecha en que se realicen los pagos.

En caso de mora en el pago, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios antes mencionados como máximo con Treinta (30) días hábiles de anticipación a la firma de la escritura pública de compraventa. Los pagos que haga(n) EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) quedan autorizados desde ya, a que sean aplicados primero al pago de intereses que tengan pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio de los inmuebles.

En caso de resolución del presente contrato de promesa de compraventa, EL PROMETIENTE VENDEDOR remitirá a las direcciones de notificaciones establecidas en este documento, la correspondiente notificación de resolución de contrato y reembolsará, dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha de la mencionada notificación, los valores pagados por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) una vez descontadas las multas o sanciones que establece el presente documento.

El reembolso se efectuará mediante consignación o transferencia en la siguiente cuenta bancaria:

Tipo de cuenta: _____

Banco: _____

Número: _____

Titular: _____

Identificación del titular: _____

Se adjunta al presente documento para que haga parte del mismo, la certificación bancaria correspondiente a la cuenta referida, expedida por la entidad financiera antes relacionada con una antelación no mayor a un (1) mes.

Será responsabilidad de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) comunicar por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR de manera inmediata, cualquier cambio en la cuenta bancaria aquí relacionada, so pena de entenderse válidas las consignaciones o transferencias realizadas a la misma en atención al presente párrafo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Las partes acuerdan que de los dineros que han sido entregados por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) la suma que equivalga al QUINCE POR CIENTO (15%) del valor total de(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, se tendrán recibidas a título de arras de retracto reguladas por el artículo 1859 del Código Civil, en concordancia con el artículo 866 del Código de Comercio. Las partes podrán hacer uso de la facultad de retracto hasta la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de venta. Si ninguna de las partes hace uso de la facultad de retracto, el valor entregado por concepto de arras se imputará al precio del(los) inmueble(s) al momento de otorgarse la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO. - En el evento en que EL PROMITENTE VENDEDOR hiciera efectivo las arras en virtud del retracto de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se limitará a restituir, las sumas restantes de dinero a buena cuenta del precio. En todo caso de restitución de dineros por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se realizará dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes al hecho que dé lugar a ello, sin reconocer ningún tipo de interés.

PARÁGRAFO CUARTO. En caso que EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) requieran de la aprobación de un crédito por parte de una entidad crediticia, o de la aprobación de un subsidio de vivienda para cumplir el plan de pagos establecido en esta cláusula, se compromete (n) a presentar los documentos de aprobación del crédito y/o subsidio con al menos ciento veinte (120) días de antelación a la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) deberá(n) realizar todos y cada uno de los trámites necesarios ante la entidad crediticia, Caja de Compensación, Fonvivienda y/o cualesquier otra entidad que otorgue e subsidio, y cumplir con todos los requisitos exigidos por dichas entidades, siendo su responsabilidad obtener el crédito y/o subsidio de vivienda ayudado sin perjuicio de la colaboración que le puedan prestar EL PROMITENTE VENDEDOR, quien no asume, por este hecho, responsabilidad alguna para con EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) ni disminuye la responsabilidad de éste(os) en el adelantamiento del trámite.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) desde ya a la ENTIDAD FINANCIERA para que el producto del citado crédito sea pagado directamente a INACAR S.A., mediante abono a la obligación hipotecaria a su cargo o en su defecto mediante pago directo.

Si al vencimiento del plazo antes anotado EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no hubiere(n) obtenido el crédito y/o subsidio de vivienda, deberán cancelar con dineros propios y si no los tuvieran, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá resolver de pleno derecho el presente contrato, debiendo EL PROMITENTE VENDEDOR directamente y/o a través de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL., restituir los dineros en los términos del parágrafo tercero de la presente cláusula, deducido el valor de las arras y sin lugar a intereses ni indemnizaciones de ninguna naturaleza, quedando EL PROMITENTE VENDEDOR en libertad de disponer del inmueble a que se refiere este contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Cuando la entidad de crédito otorgare el mismo por una suma inferior a la solicitada, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tendrá(n) un plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación por parte de la entidad en dicho sentido, para acordar con EL PROMITENTE VENDEDOR la forma de pago de la suma de dinero que faltare, mediante la firma del correspondiente Ofrosí a este Contrato, pago que en ningún caso podrá exceder el plazo que se tiene pactado para el otorgamiento de la Escritura Pública de Venta. Vencido el plazo antes mencionado de quince (15) días sin que las partes hubieren acordado la forma de pago de la suma de dinero faltante, el presente Contrato de Promesa se resolverá de pleno derecho, y EL PROMITENTE VENDEDOR procederá a restituir los dineros recibidos de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en la forma y plazos establecidos en el parágrafo tercero anterior, dando lugar a la aplicación de las arras de retracto.

PARÁGRAFO SÉXTO: Cuando por causas imputables a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) éste(s) no hubiere(n) realizado en forma oportuna las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito, por no acreditar los ingresos en debida forma, por tener sanciones bancarias, falsedad en la información, o no haber completado los documentos e información solicitada por la ENTIDAD FINANCIERA, o si el crédito fuere negado por causas imputables a él, o por falta de capacidad de endeudamiento, o por reportes negativos a centrales de riesgo, o por no desmarcar el crédito del subsidio, se entenderá que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se ha retractado del presente contrato y se harán efectivas las arras de retracto, conforme a lo previsto en este contrato. El contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaratoria judicial a la cual renuncian las partes expresamente y EL PROMITENTE VENDEDOR podrá ofrecer en venta nuevamente el inmueble a un tercero. Si resultaren dineros a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), después de descontadas las arras, le serán devueltos en la forma estipulada en el parágrafo tercero anterior. El mismo procedimiento se aplicará cuando, aprobado el crédito, el mismo no se perfeccione dentro del plazo que para tal efecto dispusiere la entidad crediticia para la legalización del crédito.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tome(n) el crédito hipotecario con un banco diferente al financiador del proyecto, se generarán intereses de pre subrogación a favor o a la orden de INACAR S.A., sobre el saldo a pagar con el producto del crédito hipotecario con la ENTIDAD FINANCIERA del uno punto cinco ciento (1,5%) mensual, los cuales deberán ser cancelados de forma anticipada al momento de la firma de la escritura pública. Queda entendido que el saldo del precio a pagar, con recursos de la entidad crediticia, se tendrán como efectivamente pagados por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) en la fecha en que el Banco abone dicho saldo a nombre de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) mediante subrogación efectuada a la cuenta de EL PROMITENTE VENDEDOR en el precitado Banco por dicho concepto; mientras esto no suceda la deuda permanecerá insoluble a cargo de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) con la obligación de reconocer a favor del PROMITENTE VENDEDOR una suma equivalente al interés corriente bancario para crédito de consumo certificado por la Superintendencia financiera de Colombia. Así mismo, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) declaran que manifiestan conocer y aceptar que (i) LA PROMITENTE VENDEDORA se reservará el derecho de aceptar la financiación propuesta y la ENTIDAD CREDITICIA otorgada por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), (ii) que en desarrollo de los principios de libertad negocial y autonomía de la voluntad, LA PROMITENTE VENDEDORA no aceptará como forma de pago del INMUEBLE, créditos otorgados por parte del Fondo Nacional del Ahorro -FNA- o la entidad que lo reemplace o sustituya; (iii) Que en el texto del presente contrato cuando se indica ENTIDAD CREDITICIA se hace referencia a cualquier entidad financiadora aceptada por LA PROMITENTE VENDEDORA y se excluye expresamente de la mencionada definición al FONDO NACIONAL DEL AHORRO.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR por el mismo valor del crédito y subsidio aprobado como

garantía del pago de los mismos y de los intereses convenidos, mientras se hacen efectivos los desembolsos, sin perjuicio del pagaré que deben suscribir a la orden de la entidad que otorgue el crédito. Este pagaré junto con su respectiva carta de instrucciones deberá ser suscrita por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con anterioridad o simultáneamente con la firma de la escritura pública de compraventa prometida y será requisito indispensable para la firma de dicha escritura pública, en caso que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no otorgue dicho pagaré junto con su carta de instrucciones, se tendrá por incumplido el presente contrato de promesa por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR no estará obligado a otorgar la escritura pública de compraventa prometida. Se hará devolución del pagaré a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) una vez se haya efectuado el desembolso del crédito de cualquier otra fuente de pago a satisfacción del PROMITENTE VENDEDOR.

En caso de que el Gobierno Nacional tome la determinación de volver a implementar el subsidio de la tasa para créditos hipotecarios o similares, y este fuere aplicable al presente contrato, por estar el valor del inmueble dentro del rango establecido, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) declara(n) conocer y aceptar las condiciones para que este sea aplicable; no haciéndose EL PROMITENTE VENDEDOR responsable en NINGÚN CASO, por la disponibilidad, asignación y desembolso del crédito para que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) sea beneficiario de este subsidio, por lo que es claro que si tal subsidio no estuviere disponible, en todo caso la escritura se otorgará y EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) estarán obligados al pago.

PARÁGRAFO NOVENO: En los casos de mora superiores a treinta (30) días, el presente contrato se entenderá incumplido y que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) se ha(n) retractado del mismo, pudiendo EL PROMITENTE VENDEDOR hacer efectivas las arras en su favor a partir de ese momento y dar por terminado el presente contrato de pleno derecho, sin más actos o requisitos adicionales. Una vez resuelto este contrato por incumplimiento, se le devolverá a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) lo que hubiese abonado, sin intereses, deduciendo el valor de las arras pactadas y podrá disponer libremente del inmueble en forma inmediata.

PARÁGRAFO DÉCIMO: EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), puede en cualquier momento hacer abonos especiales al precio del inmueble materia de esta promesa, sin que este hecho genere sanción o pena. En caso que LA PROMITENTE VENDEDORA, haya concedido algún descuento al EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) éste se hará efectivo en la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: Si EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) no obtiene (n) la se definitiva del SUBSIDIO, y este fuere fuente de pago, dentro de los seis (6) meses contados a partir de la fecha de la presente promesa de compraventa, el PROMITENTE VENDEDOR podrá resolver el presente contrato de promesa de compraventa, y devolverá las sumas abonadas por EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sin intereses de ninguna naturaleza en un plazo de noventa (90) días contados a partir de la fecha de resolución de la presente promesa de compraventa, descontado el valor de las arras.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiestan que han sido informados por el PROMITENTE VENDEDOR que en caso de que parte del precio de venta del INMUEBLE sea pagado con un Subsidio Familiar de Vivienda, le serán aplicables las normas vigentes para su otorgamiento.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conocen que, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, el artículo 8 de la Ley 3 de 1991 quedará así:

"CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. Modifíquese el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, el cual quedará así:

ARTÍCULO 8. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El subsidio familiar de vivienda será restituible si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación.

Adicionalmente, el subsidio familiar de vivienda otorgado a título 100% en especie será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir

en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia, excepto cuando medie permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible cuando se compruebe por medio de autoridad competente, en el mismo período mencionado en el inciso anterior, que las viviendas otorgadas a través del subsidio 100% en especie han sido utilizadas de forma permanente o temporal como medio o instrumento para la comisión de actividades ilícitas. En este último caso, la restitución procederá sin perjuicio de que se adelanten las investigaciones penales a que haya lugar o en los eventos en los que aún iniciadas no se cuente con decisión judicial.

El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.

PARÁGRAFO 1. En los casos en los que se compruebe que un hogar ha recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio pondrá el hecho en conocimiento de las autoridades competentes para que realicen las investigaciones a las que haya lugar por el delito de Fraude de Subvenciones, conforme al artículo 403A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011.

PARÁGRAFO 2. La prohibición de transferencia de que trata el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

PARÁGRAFO 3. Con la entrada en vigencia de la presente ley, la prohibición de transferencia solo aplica para los subsidios a título 100% en especie, por lo cual se entienden exentas de esta prohibición las demás modalidades de operación del subsidio familiar de vivienda.

PARÁGRAFO 4. En el marco del subsidio 100% en especie, una vez surtido el proceso administrativo sancionatorio y encontrándose en firme el acto administrativo que ordena la restitución formal del título de dominio del bien inmueble, con el fin de lograr la restitución material de la vivienda, la entidad que haya otorgado la solución de vivienda estará facultada para incoar las acciones policivas a que haya lugar aun cuando no se ostente la calidad de propietario."

PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO: ORIGEN DE FONDOS: EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) declara(n) que el origen de los recursos con los que promete(n) adquirir el inmueble objeto de este contrato, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo declaran que los recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione. LA PROMITENTE VENDEDORA quedará eximida de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) proporcione(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para la celebración de este contrato.

SEXTA.- SANEAMIENTO Y GARANTIAS: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que los inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compraventa son de plena y exclusiva propiedad del patrimonio autónomo FIDEICOMISO INMAGUACATAL PARQUE CENTRAL, que no han sido enajenados por acto anterior al presente y en la actualidad los posee quieta, regular, pública y pacíficamente, que se encuentran libres de todo tipo de limitaciones o condiciones, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones, y en general de cualquier otro factor que pudiere afectar el derecho de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), excepción hecha de aquellas que se consignen en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de la hipoteca otorgada a favor del respectivo BANCO, con el fin de garantizar el crédito de constructor, la cual EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a cancelar y liberar parcialmente la parte de la hipoteca en mayor extensión que grave el inmueble prometido en venta, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa que perfeccione este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga al saneamiento del inmueble por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con los términos que estableció la Ley. En ningún caso será responsable del saneamiento ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia celebrado entre las anteriores personas y dicha fiduciaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR garantizará el inmueble prometido en venta a partir de la fecha de entrega material del mismo, mediante Acta firmada por las partes de la siguiente forma:

a) **GARANTÍA DE ESTABILIDAD DE LA OBRA:** Por un periodo de diez (10) años contados a partir de la entrega material del bien. Esta garantía cubre los daños que afecten la estructura del inmueble, respecto del inmueble de que hace referencia este contrato además de las obligaciones estipuladas en el artículo 1880 del Código Civil y la Ley 1480 del 2011

b) **GARANTÍA LEGAL POR ACABADOS:** Para los acabados y líneas vitales del inmueble, por término de un (1) año contado a partir de la entrega material del inmueble. Se aclara que el inmueble se entrega en obra gris.

c) **GARANTÍAS DE FABRICANTES:** Los electrodomésticos y/o gasodomésticos serán atendidos por los fabricantes de acuerdo a las garantías respectivas entregadas a la fecha de recibo del inmueble.

Respecto de las mencionadas garantías queda excluida ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de cualquier responsabilidad derivada de las mismas por no estar ésta encargada de la construcción del proyecto PARQUE CENTRAL.

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

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 PROMITENTE VENDEDOR, indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de los daños en el formato establecido por EL PROMITENTE VENDEDOR. Expirado el termino de garantía con EL PROMITENTE VENDEDOR, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.

EL PROMITENTE 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, de gas y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto.

Las partes manifiestan expresamente que en caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) efectué(n) reformas parciales o totales en los acabados del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, las obligaciones que asume EL PROMITENTE VENDEDOR, en su caso, se limitan a reponer los materiales utilizados por ésta en el diseño original del inmueble y en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales o trabajos utilizados por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) e igualmente las garantías otorgadas por EL PROMITENTE VENDEDOR perderán su vigencia en los casos de modificaciones a el (los) inmueble (s) que no hayan sido efectuadas por EL PROMITENTE VENDEDOR.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) que ha sido informado que el inmueble se entrega en obra gris, que no podrá realizar modificaciones de cualquier tipo de los muros de la unidad de vivienda, ni de la edificación por tratarse de muros estructurales, en consecuencia, no podrá hacer huecos de cavidad, y en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de las edificaciones, o afecte la presentación del Conjunto o se lleve a cabo contra el derecho de los demás. Cualquier intervención o alteración de los muros de la unidad de vivienda compromete la estructura de la edificación y se hará civil y penalmente responsable quien hubiere realizado la intervención.

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

PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) del Manual del Propietario, el cual contendrá la información relevante del inmueble que se está entregando, las obligaciones de mantenimiento y conservación que debe adelantar, con la finalidad que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haga uso de las garantías.

SÉPTIMA. FIRMA DE LA ESCRITURA: La Escritura Pública de compraventa que dé cumplimiento a la presente Promesa, se otorgará en la fecha, hora y notaría establecida en el numeral 1.4. del encabezado del presente contrato, siempre y cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se encuentre(n) al día en todas sus obligaciones para con EL PROMITENTE VENDEDOR.

La no comparecencia de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al otorgamiento de la Escritura en los términos antes señalados, constituye incumplimiento a esta Promesa y faculta al EL PROMITENTE VENDEDOR para terminar de pleno derecho el presente Contrato y hacer efectivas las arras a su favor. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) y faculta(n) a quienes EL PROMITENTE VENDEDOR designe para firmar la Escritura Pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, en sus oficinas, previa facultad impartida por el señor Notario, conforme a la Ley.

No obstante, lo anterior, en el evento que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) solicitaran una reprogramación y nueva fecha para la firma de escritura, EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá que incurrir en gastos administrativos adicionales que deberán ser cancelados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) directamente a INACAR S.A., previa a la escrituración, so pena de configurarse incumplimiento a este contrato, en los términos previamente señalados.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa, en aquellos eventos de fuerza mayor o de caso fortuito, o en los eventos de incumplimientos por parte de proveedores y contratistas del PROMITENTE VENDEDOR, o en caso de demora en la instalación de los servicios públicos, por presentarse el retraso por parte del Municipio en la facturación del Impuesto Predial y de Valorización, por presentarse cambios climatológicos que afecten el desarrollo normal de la obra, las partes aceptan que la fecha pactada para la firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato y, consecuentemente la fecha señalada para la entrega del (de los) inmueble(s) podrán ser prorrogadas por EL PROMITENTE VENDEDOR mediante comunicación previa y escrita enviada a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Las prórrogas de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de la fecha de entrega será informada mediante comunicación escrita dirigida EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
2. Las prórrogas de las fechas de acuerdo con el numeral anterior, podrán realizarse hasta por un término de seis (6) meses, para cada una de las fechas indicadas en la presente promesa de compraventa para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y para la entrega del inmueble, sin lugar al reconocimiento de indemnización alguna a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Lo anterior, siempre y cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hayan efectuado todos los pagos establecidos en el presente documento para la adquisición del(los) inmueble(s); en caso contrario, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá prorrogar la fecha de firma de la Escritura y/o la fecha de entrega del(los) inmueble(s) o resolver el presente contrato, si aplica, en los términos aquí previstos.
3. Las prórrogas de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de la fecha entrega del inmueble de conformidad con lo previsto en el presente parágrafo, NO implicará la consecuente prórroga de las cuotas de pago del precio de los inmuebles correspondientes a aquellas cuotas programadas con posterioridad a la fecha de la comunicación escrita mencionada en el numeral 1. del presente parágrafo, salvo por el último pago pactado para la escrituración.
4. Las cartas mediante las cuales EL PROMITENTE VENDEDOR informe las nuevas fechas de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, de entrega del inmueble, de acuerdo con lo previsto en el presente parágrafo, formarán parte integral del presente contrato y se entenderá como una modificación a las cláusulas en las cuales se consagran las fechas de otorgamiento de la respectiva escritura de compraventa, de entrega de los inmuebles y de pago de las cuotas del precio, sin que sea necesaria la suscripción de un otrosí, lo cual expresamente manifiestan conocer y aceptar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiestan que conocen y aceptan que EL PROMITENTE VENDEDOR suscribe la presente promesa de compraventa autorizado por el FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de manera que al otorgamiento de la escritura de venta concurrirá ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera de dicho fideicomiso con el fin de dar cumplimiento

a la misma y efectuar la transferencia del derecho de dominio del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato e INACAR como CONSTRUCTOR RESPONSABLE.

PARÁGRAFO TERCERO: El día que se realice la escritura deberá estar cancelada la totalidad de la cuota inicial pactada y otorgado debidamente el crédito con la entidad financiera que le presta el saldo a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) con avalúo realizado por perito designado por la entidad financiera y la colocación de la minuta aprobada por el respectivo abogado de la entidad financiera en la Notaría designada por EL PROMITENTE VENDEDOR.

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

OCTAVA. -EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a adelantar las gestiones necesarias y suficientes para que a la transferencia del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, el mismo se encuentre a paz y salvo con el tesoro municipal por impuestos nacionales, departamentales o municipales, tasas y/o contribuciones; valores correspondientes a servicios de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, que afecten el(los) inmueble(s). Salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se llegare a causar, cobrar o liquidar a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo del(los) PROMITENTES COMPRADOR(ES), inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture.

En atención a lo anterior, las partes acuerdan que en el evento en que después de la firma de PROMESA DE COMPRAVENTA, se establezcan nuevas cargas tributarias, de nuevos impuestos y demás contribuciones adicionales generadas sobre el inmueble o sobre el lote del proyecto antes de segregarse en unidades individuales, ya sea estas, de orden Municipal, Departamental o Nacional, estarán totalmente a cargo EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) en su proporción. En tal sentido, si a la fecha del otorgamiento de la escritura pública estas cargas se hubieren generado y se requiera de su pago para adelantar dicho proceso, serán sufragadas en su totalidad por EL(los) PROMITENTE(s) COMPRADOR(es) y no se constituirá incumplimiento por parte del EL PROMITENTE VENDEDOR si la falta de ello impidiere la firma de la de escritura pública de los inmuebles a favor del EL(los) PROMITENTE(s) COMPRADOR(es).

En consecuencia, serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todo impuesto, tasa o contribución ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar al inmueble a partir de la fecha del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa. Los reajustes que se hagan al valor de los derechos de conexión corren por cuenta de EL PROMITENTE VENDEDOR hasta el momento de la firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo, a partir del día de la firma de la escritura pública de compraventa, será de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cualquier suma de dinero que se liquide, se reajuste, se cause y/o se cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, en la proporción en la cual graven solamente al inmueble prometido en venta.

Si el gravamen se causa antes del desenglobe en catastro de los inmuebles que conforman el proyecto **PARQUE CENTRAL - VIS**, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) su pago de acuerdo al coeficiente de copropiedad que se establecerá en el reglamento de propiedad horizontal que le corresponda al inmueble objeto de este contrato. Si el gravamen se causa con posterioridad al desenglobe, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) el pago de la contribución individual que le sea asignada al inmueble prometido en venta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a radicar ante la autoridad catastral, la solicitud de desenglobe catastral después de que se haya enajenado la última unidad privada del proyecto.

NOVENA. - EL PROMITENTE VENDEDOR pagará a las empresas municipales de energía, acueducto y alcantarillado los derechos correspondientes para la conexión y acometidas de servicios públicos pero no se hace responsable de reajustes posteriores a la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato. EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar los inmuebles dotados de los servicios públicos antes señalados. Respecto al suministro de la telefonía local el PROMITENTE VENDEDOR construirá los ductos y canalizaciones necesarios para que la empresa de teléfonos suministre el servicio, EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) solicitará(n) la línea telefónica para el inmueble asumiendo los costos de acometida e instalación, igualmente el aparato telefónico correrá por cuenta y

cargo exclusivos del EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR. En todo caso EL PROMITENTE VENDEDOR no será responsable si la Empresa de teléfonos no aprueba las solicitudes o las demora en estudio, pues es ésta quien determina la asignación y adjudicación de las líneas y el momento de su conexión. La responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR se limita a la radicación del proyecto, las solicitudes respectivas y la construcción de las obras interiores de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Empresa de telecomunicaciones. Respecto del servicio de gas, la PROMITENTE VENDEDORA instalará los respectivos ductos y acometidas y será de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) los costos de los derechos de conexión, medidores y activación del servicio.

En todo caso, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que la responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos y líneas telefónicas recae sobre las respectivas entidades. En consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR no asume responsabilidad alguna por la demora en la conexión de los servicios públicos.

PARÁGRAFO: Serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha prevista para la entrega del inmueble, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso de dicho inmueble. Asumiendo el pago proporcional de los servicios públicos que correspondan al inmueble y obligándose al reembolso a INACAR, si ésta los hubiere cancelado.

DÉCIMA. ENTREGA: EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material del(los) inmueble(s) a EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es), SESENTA (60) días hábiles después de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, SIEMPRE Y CUANDO SE HUBIERE REALIZADO EL PAGO DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE A SATISFACCIÓN DE INACAR Y NO EXISTIERAN PAGOS PENDIENTES A CARGO DE EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y EN FAVOR DE INACAR.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega material de los inmuebles prometidos en venta por este contrato la hará EL PROMITENTE VENDEDOR siempre y cuando a ese momento se hubieren cumplido todas y cada una de las exigencias en los términos del presente documento y haya quedado pagado el precio del inmueble y extinguida en virtud del pago real y material la obligación respectiva de pago del precio, así como acreditados los pagos exigidos por todo concepto por parte de la entidad financiera que otorga el crédito señalado.

La entrega se formalizará mediante ACTA e inventario detallado, con los cuales se entregarán los catálogos de mantenimiento y garantías otorgadas por las empresas proveedoras que hubieren instalado equipos en el inmueble. A su vez, EL PROMITENTE VENDEDOR, AQUELLOS DETALLES DE ACABADO QUE SEAN SUSCEPTIBLES DE SER CORREGIDOS POR EL PROMITENTE VENDEDOR Y QUE QUEDEN CONSIGNADOS EN EL ACTA DE ENTREGA, NO SERÁN CAUSA PARA NO RECIBIR LOS INMUEBLES, ENTENDIÉNDOSE QUE EN LA FECHA INDICADA EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) HA(N) RECIBIDO LOS INMUEBLES PROMETIDOS EN VENTA.

No obstante la previsión anterior, las partes expresamente pactan un plazo para que EL PROMITENTE VENDEDOR finalice las obras del inmueble, en caso de que por razones de ritmo de obra, regularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, por la demora en trámites oficiales no imputables a EL PROMITENTE VENDEDOR, casos que configuren caso fortuito o fuerza mayor, y demás razones por las cuales no se pueda hacer la entrega del inmueble, esta fecha pueda ser modificada, sin exceder el término de SEIS (6) meses, sin que ello implique sanción de ninguna clase, de igual manera se informará por escrito a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de las causas que dieron origen en el retardo de la entrega. El término de seis (6) meses aquí previstos aplicará siempre y cuando EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) hayan efectuado el pago de la totalidad del precio del inmueble.

Es convenido que para que EL PROMITENTE VENDEDOR cumpla con su obligación de entregar, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), deberá(n) haber (i) obtenido la aprobación y el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente, (ii) haber obtenido el desembolso del subsidio, (iii) haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial y (iv) haber firmado la escritura de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, el término convenido para la entrega, EL PROMITENTE VENDEDOR queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble prometido en compraventa, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de parte de EL PROMITENTE VENDEDOR y las demás expuestas en la presente cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja expresa constancia de que el inmueble prometido en venta se entregará por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado. En el evento en que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento de EL PROMITENTE VENDEDOR, ni genere ningún tipo de indemnización, o podrá darse la entrega asumiendo el PROMITENTE COMPRADOR el costo correspondiente a dichos servicios públicos en consideración a su coeficiente de copropiedad.

Es claro entonces que la demora en la conexión de los servicios públicos por parte de las Empresas de Servicios Públicos eximirá al PROMITENTE VENDEDOR de la responsabilidad derivada del incumplimiento del plazo de la entrega pactado; entendiéndose el plazo prorrogado por este hecho y por el término que fuere necesario. En todo caso al momento de la entrega del bien inmueble este se hará con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía en funcionamiento por parte de la Empresas de servicios públicos el proveedor contratado para ello, así como también las obras de infraestructura de teléfonos para que cada propietario contrate la instalación de su línea telefónica con el proveedor de su preferencia.

En caso que, una vez entregado el inmueble, las empresas prestadoras de servicios públicos (Acueducto, alcantarillado y energía) no hayan realizado la instalación de los contadores individuales, EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) se compromete a cancelar lo que por concepto de la prestación del servicio le corresponda según lo que marque el contador y/o medidor provisional de obra o provisional individual del inmueble, en proporción a la totalidad de los inmuebles que conforman el conjunto, desde el momento mismo en que el inmueble sea entregado, o en razón al coeficiente de copropiedad, asumiendo el mayor valor.

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega del inmueble como unidad privada incluirá la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del proyecto, por acceder éstos a los primeros y, se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el conjunto, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto. La entrega incluirá los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. Las zonas comunes se entregarán de acuerdo a las que correspondan a cada etapa.

PARÁGRAFO CUARTO. - Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no asiste en la fecha y hora pactadas en la Promesa de Compraventa a recibir el inmueble, la cual pudo ser modificada y previamente informada por EL PROMITENTE VENDEDOR, se le citará nuevamente para que comparezca a recibirlo dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes. Si no asiste a esta segunda citación o se niega a recibir el inmueble, las llaves del mismo serán remitidas a la dirección de notificación informada por él en el momento de la negociación y esta sociedad se entenderá desligada de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del inmueble. La inasistencia a la citación para la entrega del inmueble o la negativa de su recibo, no eximen a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de su obligación de cancelar las cuotas de administración ni las facturas de servicios públicos que se causen, a partir del momento en que debió haber cumplido su obligación de recibir el inmueble.

PARÁGRAFO QUINTO. - A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asume la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su inmueble, independientemente de si EL PROMITENTE 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.

PARÁGRAFO SEXTO: El inmueble materia de este contrato, se entregará de manera previa a la entrega de zonas comunes, en todo caso se presume y se entiende recibidas de manera simultánea por parte del (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR (es.) las zonas comunes esenciales, al momento de la firma del acta de recibo del inmueble objeto de esta promesa de venta.

En relación con la administración del Conjunto y la entrega de las zonas comunes no esenciales, se hará al tercero o el comité de Copropietarios que se designe en la primera Asamblea convocada, una vez que se hayan enajenado la mitad más uno de los coeficientes de las Unidades Privadas que conforman la copropiedad.

DÉCIMA PRIMERA. Es entendido que EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar la construcción del inmueble de las mismas o similares condiciones y especificaciones ofrecidas con el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de autorización, modificarlos, sustituirlos y/o reemplazarlos en todo o en parte por acabados de igual o superior calidad cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos, ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez de materiales o mejor oferta en el mercado de productos similares.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que no intervendrán directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de (los) inmueble(s) prometido(s) en venta ni del Conjunto, salvo acuerdo en contrario con EL PROMITENTE VENDEDOR, que siempre debe constar por escrito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce los planos que conforman las unidades de vivienda privada, bienes de uso exclusivo y bienes comunes de la edificación y las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones, y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal, del(los) inmueble(s) objeto de este contrato de manera que se declaran satisfechos en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a las unidades de vivienda y/o el conjunto y zonas comunes, son una representación artística, por lo tanto, se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra o de los acabados del (los) inmueble(s) objeto de este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. -GASTOS: Los gastos que se ocasionen por el presente contrato de promesa de compraventa y su perfeccionamiento, serán sufragados por las partes contratantes así:

- 12.1. Los gastos por derechos notariales sobre la venta del inmueble, en partes iguales entre EL PROMITENTE VENDEDOR y EL (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR (es) es decir el cincuenta por ciento (50%) para cada uno.
- 12.2. Todos los demás gastos, entre otros los siguientes: Estudio de títulos, impuestos de timbre, avalúo, papel de seguridad, fotocopias, autenticaciones, certificados de tradición, copias, boleta fiscal de venta, registro de venta, así como todos los gastos referentes a la constitución de hipoteca, si existiese, y su posterior cancelación, serán por cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), es decir, el cien por ciento (100%).
- 12.3. Los gastos de cancelación de hipoteca del inmueble prometido en venta, como consecuencia de la garantía por el crédito constructor, si lo hubiere, serán de cargo del PROMITENTE VENDEDOR.
- 12.4. Los de la constitución de la hipoteca individual correspondiente al CREDITO HIPOTECARIO y la constitución de patrimonio de familia o afectación a vivienda familiar, los pagará(n) 100% EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO PRIMERO: Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos serán realizados por EL PROMITENTE VENDEDOR, para lo cual EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura pública, aportará(n) los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro, de acuerdo con la liquidación que le remita previamente EL PROMITENTE VENDEDOR, mediante la consignación efectuada en una cuenta bancaria que EL PROMITENTE VENDEDOR le informe para el efecto. Una vez la escritura pública de compraventa sea registrada, EL PROMITENTE VENDEDOR entregará a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) la copia de la

escritura pública mediante la cual se dé cumplimiento al presente contrato junto con los respectivos comprobantes o soportes de los impuestos y derechos de registro que fueron cancelados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La venta de los inmuebles comprenderá el derecho a servirse de las zonas comunes del Proyecto, que se ejercerá conforme se establecerá en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), reconoce(n) y acepta(n) que el desarrollo del proyecto inmobiliario se está efectuando por etapas, las cuales a la firma de la presente promesa no han sido construidas en su totalidad, por lo tanto, para efectos de la entrega de zonas comunes, EL PROMITENTE VENDEDOR entregará las zonas de uso esencial correspondientes a cada etapa para el uso y goce de los bienes privados, la cual conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001 se efectúa de manera simultánea con la entrega de estos y las no esenciales se entregarán cuando se haya firmado el 100% de toda escrituración. Se establece un periodo de Dos (02) meses para que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reciban las zonas comunes no esenciales. Pasados los dos meses, se entenderá que las zonas comunes no esenciales fueron recibidas a satisfacción. 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.

DÉCIMA TERCERA. - CESIÓN: No está permitida la cesión de este contrato por ser un contrato intuito personae. La cesión del presente contrato por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) requerirá de la autorización previa y por escrito que realice EL PROMITENTE VENDEDOR, quien podrá negarse a darla y en caso de aceptarla, deberá asumir el costo por concepto de gastos administrativos.

DÉCIMA CUARTA. -EL PROMITENTE VENDEDOR está debidamente autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante los inmuebles materia del presente contrato, por la Alcaldía. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) la existencia de un apartamento modelo que se adecue al interior del PROYECTO y se obliga(n) a permitir y respetar el libre acceso al mismo durante todo el proceso de ventas de la totalidad de las unidades. Las partes declaran en forma expresa que el inmueble objeto del presente contrato podrá contar con 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 PROMITENTE VENDEDOR tiene la facultad de cambiar la presentación del inmueble objeto de este contrato.

El presente contrato de promesa de compraventa se realiza previo cumplimiento de las normas legales en los términos del artículo 71 de la ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 del 2012, "la fecha de radicación será aquella correspondiente a la radicación el último de los documentos exigidos. (Par. 3, adicionado por el artículo 3 del decreto 1783 del 2021. Radicación de Documentos para la realización de "Actividades de Construcción y Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, según la radicación de documentos para adelantar Actividades de Construcción y Enajenación de inmuebles destinado a Vivienda, otorgada por la Subsecretaría de Gestión de suelo y Oferta de Vivienda de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat N° XXXXXX de fecha XXXXXX.

DÉCIMA QUINTA.-PATRIMONIO DE FAMILIA: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) podrán constituir PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre los inmuebles prometidos en venta a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de sus hijos menores actuales o de los que llegare(n) a tener, conforme establece el artículo 60 de la ley 9ª de 1989, sujetándose al régimen del título II de la Ley 70 de 1.931 y al Artículo 38 de la Ley 3ª de 1991, y demás normas vigentes, por ser un proyecto de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

PARÁGRAFO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá 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.

DÉCIMA SEXTA. - INCUMPLIMIENTO: Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de incumplimiento del presente Negocio por parte de EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) las siguientes conductas:

- 16.1. El que EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) no realice(n) en forma oportuna cualquiera de los pagos de que trata el presente contrato.
- 16.2. El que no se efectúe en forma completa ante la(s) entidad(es) financiera(s) la(s) solicitud(es) de crédito de que trata la forma de pago señalada en este contrato, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa.
- 16.3. El que por cualquier motivo, encontrándose ya aprobado(s) el(los) crédito(s) de que trata(n) la Cláusula sobre precio y forma de pago, EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) no presente(n) al PROMITENTE VENDEDOR, en el término aquí previsto, la carta de aprobación vigente del crédito con la(s) entidad(es) financiera(s) o tercero(s) con el(los) cual(es) cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en este contrato.
- 16.4. 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.
- 16.5. El que por cualesquier motivo, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, al(los) EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) no le(s) sea(n) aprobado(s) el(los) crédito(s) para el pago del precio convenido en este contrato, o que el valor del préstamo y/o subsidio aprobado por la entidad financiera y/o caja de compensación familiar, resulte inferior al valor a pagar y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no cancele(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR, la diferencia antes de los noventa (90) días calendario a la fecha fijada para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.
- 16.6. El que por cualquier motivo, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, se venza el término del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA con la cual, EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (ES) cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en este contrato, de manera que no pueda hacerse uso del mismo, para el pago del precio del inmueble objeto del presente contrato.
- 16.7. Cuando EL (los) PROMITENTE(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 al crédito por parte de aquel y por lo tanto, el perfeccionamiento de la venta y/o luego de ser aprobado el mismo, las condiciones laborales, económicas y financieras varíen de tal forma que para el momento del desembolso del dinero se niegue el mismo.
- 16.8. El que por cualquier motivo, o EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) no pague oportunamente los gastos de escrituración, estudio de títulos, avalúos y otros correspondientes para el perfeccionamiento de la venta.
- 16.7. El que el EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) por cualquier motivo no les sea asignado el subsidio de vivienda y no lleven a cabo la solicitud de exclusión de dicho subsidio para efectos de la carta de aprobación del crédito hipotecario, en el plazo establecido por EL PROMITENTE VENDEDOR. En este evento se hará el cobro del equivalente a cinco (5) Salarios mínimos mensuales legales vigentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento por parte de cualesquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones pactadas en la presente Promesa de Compraventa, le acarreará a la parte incumplida y a favor de la que sí cumplió o se allanó a cumplir, al valor pactado como arras a razón de pena por incumplimiento, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Así mismo serán de cargo de EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) los gastos que se causen por el otorgamiento de garantías en favor del Banco como respaldo del crédito concedido.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)) se obliga(n) a pagar los gastos de escrituración y registro que le corresponda de acuerdo con lo aquí pactado, a favor de la Notaría a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, de manera que se garantice su inscripción inmediatamente a continuación de su otorgamiento. El no cumplimiento de esta obligación será causal de resolución de pleno derecho del contrato aquí suscrito con indemnización de perjuicios que se tasan anticipadamente en esta misma cláusula, en el mismo valor de las arras.

DÉCIMA SÉPTIMA. - ARRAS: De acuerdo a lo dispuesto en la cláusula quinta del presente documento, las partes acuerdan como arras del presente contrato, un valor equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) del valor total del inmueble. Estas arras se pactan con un doble efecto:

- 17.1. En caso de incumplimiento de una de las partes, de cualquiera de las obligaciones contenidas en las cláusulas del presente contrato, la parte incumplida perderá como factor valorativo de perjuicios, el porcentaje aquí mencionado, a favor de la parte cumplida o de la allanada a cumplir y se dará por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial ni privada de ninguna naturaleza.

17.2. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado extrajuicio. Se entenderá que EL (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR (es) desiste cuando:

- Lo haga expresamente mediante comunicación escrita remitida a EL PROMETIENTE VENDEDOR
- Lo haga tácitamente por incumplimiento en sus obligaciones de pago bien sea del precio del inmueble, de los valores correspondientes a escrituración y registro o de demás los gastos y pagos que le corresponden para la adquisición del inmueble; la no comparecencia a firmar la escritura pública de transferencia; por no presentar los documentos de aprobación del crédito y/o subsidio de vivienda en los términos aquí establecidos; no otorgamiento del crédito y/o subsidio por causales imputables a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). Frente a estas causales, EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá instar a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) al cumplimiento de sus obligaciones o declarar el desistimiento y por tanto, resolver el presente contrato.

17.3. En el evento de no poder cumplir la PROMESA DE VENTA por parte de EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) por la negativa de ENTIDAD FINANCIERA de otorgar el crédito o la negativa al otorgamiento del subsidio, por causas imputables EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) tales como: 1. Haber sido reportado ante Centrales de Riesgo por cualquier incumplimiento en las obligaciones financieras 2. Haber sido reportado ante Centrales de Riesgo anteriormente o en la actualidad y no haber informado por escrito a la constructora esta situación. 3. No haber aportado los documentos solicitados por la entidad Financiera en el tiempo y forma debidos. EL PROMITIENTE VENDEDOR podrá declarar resuelto de pleno derecho el presente contrato, disponer libremente del inmueble y devolverá las sumas abonadas previo descuento del valor entregado como arras.

PARÁGRAFO PRIMERO: De acaecer la terminación del presente contrato, por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, por incumplimiento de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), LA PROMITIENTE VENDEDORA notificará la terminación del presente contrato a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) de manera escrita y por correo certificado enviado a su dirección de notificaciones o por correo electrónico para lo cual con la firma del presente documento autorizan de manera irrevocable que todas las notificaciones le sean enviadas al correo electrónico indicado en el encabezado. LA PROMITIENTE VENDEDORA queda en libertad de disponer del inmueble inmediatamente y restituir a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES), las sumas entregadas por cuenta del negocio, sumas que no causaran intereses de ninguna naturaleza, previo descuento del valor pactado como arras. En este evento, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se obligan a entregar una certificación bancaria máximo de 30 días de expedición, de una cuenta de la cual sea titular, para que se proceda con el reintegro del saldo, si hubiere.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Toda devolución de dinero que se efectúe, se hará por medio de un cheque con sello restrictivo, el cual se elaborará a nombre de EL (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR (es) o a la cuenta cuya certificación sea aportada, según el procedimiento establecido por la FIDUCIARIA.

DÉCIMA OCTAVA. -CAUSALES DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:

Además de las causales previstas en el presente documento, son causales para declarar resuelto el presente contrato de promesa de compraventa, sin necesidad de declaración judicial, las siguientes:

18.1. Será causal de resolución del contrato, sin indemnización para ninguna de las partes, el hecho de presentarse situaciones técnicas o de otra índole que permitan concluir que no es viable la construcción del proyecto, por cuanto se pueden presentar graves alteraciones en su programación o calidad, en éste caso el PROMITIENTE VENDEDOR deberá instruir a la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. para que dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de esta situación, devuelva los dineros entregados junto con los rendimientos. Este hecho no constituye para ninguna parte incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, por tanto, no hay lugar al cobro de perjuicios, arras o cláusula penal.

18.2. En el evento de EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) incumpliese(n) parcial o totalmente las cláusulas pactadas en esta promesa, como el no pago del precio del inmueble de conformidad con los instalamentos establecidos para ello, o no presente la totalidad de los documentos para el estudio del crédito, o se niegue de cualquier forma a recibir el inmueble o a firmar la escritura pública correspondiente, podrá EL PROMITIENTE VENDEDOR, exigir judicialmente el cumplimiento del contrato o RESOLVER unilateralmente y de pleno derecho el

presente contrato de promesa de compraventa según sea el caso, sin necesidad de interponer por vía judicial la resolución del mismo, quedando en este caso EL PROMITENTE VENDEDOR en libertad de prometer los bienes materia de este contrato a terceros y RETENER como indemnización de perjuicios el valor de las arras pactadas en la presente promesa de compraventa

PARÁGRAFO PRIMERO: En estos eventos EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) las condiciones de construcción definidas en el FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, entre otras por haber firmado previamente la carta de instrucción y aceptación de esta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De conformidad con lo establecido en el Artículo 1932 del Código Civil y demás normas concordantes, si EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) no ha(n) pagado la totalidad del precio pactado como arras, podrá EL PROMITENTE VENDEDOR exigir las judicialmente en la proporción que le corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada. EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) a su vez, tendrá(n) derecho para que se le restituya el excedente de la parte del precio que hubiere pagado, en un término no mayor de noventa (90) días contados a partir de la resolución del contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) renuncia(n) expresamente a los requerimientos que judicial o extrajudicialmente se le tuviere que hacer por su incumplimiento, cobro judicial de cualquier suma de dinero que le adeude al PROMITENTE VENDEDOR.

DÉCIMA NOVENA. - RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO. En caso de fallecimiento de uno o de todos EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), 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, con posterioridad, 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.

PARÁGRAFO PRIMERO: La suma de dinero a restituir al beneficiario antes señalado, se hará a más tardar dentro de los Noventa (90) días siguientes a la fecha en que se reciba la sentencia judicial que señale a quien corresponden los recursos o la copia de la escritura pública de la sucesión en la cual se adjudica la partida, para lo cual la PROMITENTE VENDEDORA, notificará a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y emitirá la carta de instrucción para el reembolso de los dineros.

VIGÉSIMA. - MÉRITO EJECUTIVO: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato de Promesa de Compraventa, sin necesidad de constitución en mora, ni requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

VIGÉSIMA PRIMERA. - NOTIFICACIONES: Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

EL PROMITENTE VENDEDOR: Tramitesocc1@inacar.com y auxiliartramites@inacar.com-

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): En la _____

Será responsabilidad de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) comunicar por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR con la antelación debida, cualquier cambio de correo electrónico, domicilio o de sitio de trabajo a que haya lugar, so pena de entenderse válidas las notificaciones hechas en el correo y/o en la dirección indicados en el encabezado en este documento a la dirección aquí registrada.

VIGÉSIMA SEGUNDA- DECLARACIONES DE EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

22.1. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) bajo la gravedad del juramento que los recursos que entregan en virtud del presente contrato no provienen ni directa, ni indirectamente, del ejercicio de actividades

establecidas como ilícitas de conformidad con el artículo 323 de la Ley 599 de 2000 y demás normas complementarias que regulan las conductas que constituyen el delito de lavado de activos.

- 22.2. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conocen los términos del contrato de fiducia por medio del cual se constituye el FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL.
- 22.3. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer que el FIDEICOMISO referido no administra recursos, razón por la cual ALIANZA FIDUCIARIA llevará a cabo la transferencia de los inmuebles a LOS COMPRADORES, de acuerdo con la información contable que le reporte EL FIDEICOMITENTE, y que no es responsable por la destinación que a los recursos se les dé.
- 22.4. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer que la gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a EL PROMITENTE VENDEDOR o al PROYECTO, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO, ni asume en relación con el PROYECTO PARQUE CENTRAL - VIS obligación de construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor.
- 22.5. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) aseguran tener conocimiento que ALIANZA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL son partícipes de manera alguna en el desarrollo del mismo, y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman el PROYECTO PARQUE CENTRAL - VIS ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.
- 22.6. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al proyecto, que actualmente se encuentra en construcción, le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena, a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL y que la demora o tardanza por parte del constructor en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el Proyecto no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa al EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que EL(LOS) PROMITENTE(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

VIGÉSIMA TERCERA. - EL PROMITENTE VENDEDOR mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio o la que la modifique o derogue. Teniendo en cuenta que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

VIGÉSIMA CUARTA. - La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con EL PROMITENTE VENDEDOR con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto PARQUE CENTRAL - VIS 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.

VIGÉSIMA QUINTA. - CAPACIDAD Y VALIDEZ: Las partes declaran:

- 25.1. Que son legalmente capaces para contratar
- 25.2. Que han tenido oportunidad de discutir y negociar todas y cada una las cláusulas del presente contrato, las cuales entienden y las encuentran legalmente correctas.

- 25.3. Que este documento contiene todo el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes; reemplaza y prevalece sobre cualquier otro contrato verbal o escrito que las partes hayan podido celebrar con anterioridad, en relación con este mismo asunto.
- 25.4. Que la nulidad o invalidez de cualquiera de las cláusulas de este contrato, no afecta la validez de las restantes cláusulas, siempre y cuando el contrato pueda legalmente subsistir sin la cláusula anulada o invalida en opinión del PROMITENTE VENDEDOR.
- 25.5. Que la parte EL (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR (es) se obligan no solo durante la vigencia del presente contrato, sino también durante la vigencia de cualquiera de sus prórrogas, y renuncian al beneficio de excusión consagrado en el artículo 2383 de Código Civil.

VIGÉSIMA SEXTA.- AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES Y CENTRALES DE RIESGO: De acuerdo con lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1074 de 2015, para el Tratamiento de datos personales y su régimen de protección, EL (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR (es) ha(n) autorizado al PROMITENTE VENDEDOR la recolección de sus datos personales, así como el tratamiento, almacenamiento y uso de su Información para su contratación y para su uso relacionado con todos los aspectos atinentes al contrato. EL (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR (es), autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar la correspondiente consulta, reporte, actualización, o modificación de datos en la central de información de entidades financieras o bases de datos de historial crediticia, de conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008.

En constancia de lo anterior, se suscribe en _____, a los _____ días del mes de _____ de dos mil AÑO EN LETRAS AÑO NUMERO, en dos (2) ejemplares de igual valor.

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

NOMBRE COMPRADOR PRINCIPAL NOMBRE COMPRADOR ALT
C.C. IDENTIFICACION COMPRADOR PRINCIPAL C.C. IDENTIFICACION COMPRADOR ALT
 Expedida en EXPEDIDA en EXPEDIDA

EL PROMITENTE VENDEDOR,

MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA

Actúa en nombre y representación de **INACAR S.A.**

NIT. 800.086.042-0 sociedad que actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE** en el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL** cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Anexos:

Planos del inmueble

ANEXO A FICHA TÉCNICA DEL INMUEBLE:

OTROSÍ No ☐ INTEGRAL AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITO PARA EL
 APARTAMENTO ☐ TORRE ☐ CON PARQUEADERO COMUNITARIO, QUE HARÁ PARTE DEL CONJUNTO
 RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL -VIS

1.1. PARTES INTERVINIENTES

PROMITENTE VENDEDOR: (f) Entre los suscritos de una parte: MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 6.531.637 expedida en Vives, quien obra en calidad de Representante legal de la sociedad INACAR S. A. identificada con NIT 800.086.042-0, entidad comercial legalmente constituida mediante escritura pública número 287 del 1 de Febrero de 1990 de la Notaría 10 de Bogotá D. C., inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 07 de Febrero de 1990 bajo el número 286341 del libro IX, matriculada en el registro mercantil bajo el número 00397621, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, entidad que actúa en consideración a su calidad de FIDEICOMITENTE en el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL cuya vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., NIT. 860.531.315-3, quien en adelante se denominará EL PROMITENTE VENDEDOR, de una parte, y de la otra;

PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)

* PERSONA NATURAL

Primer Comprador:				
NOMBRE COMPRADOR PRINCIPAL				
Documento de identificación: C.C. _____ Otro: _____		Expedido en: EXPEDIDA	Edad: EDAD	Estado civil:
No. IDENTIFICACIÓN COMPRADOR PPAL				
Sociedad Conyugal Vigente Si No	Afectación a vivienda familiar Si No	Dirección Casa: DIRECCIÓN CASA		Teléfono: TELÉFONO
Email: MAIL	Dirección Oficina: DIRECCIÓN OFICINA	Teléfono	Celular: CELULAR	

Segundo Comprador:				
NOMBRE COMPRADOR				
Documento de identificación: C.C. _____ Otro: _____		Expedido en: EXPEDIDA	Edad: EDAD	Estado civil:
No. IDENTIFICACIÓN COMPRADOR				
Sociedad Conyugal Vigente Si No	Afectación a vivienda familiar Si No	Dirección Casa: DIRECCIÓN CASA		Teléfono: TELÉFONO
Email: MAIL	Dirección Oficina: DIRECCIÓN OFICINA	Teléfono	Celular: CELULAR	

LAS PARTES PREVIAMENTE IDENTIFICADAS, POR MEDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO MANIFIESTAN SU INTENCIÓN DE MODIFICAR INTEGRALMENTE EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITO EL

DIA _____ DE _____ RESPECTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO _____ TORRE _____
DEL PROYECTO PARQUE CENTRAL, PARA LO CUAL:

- RECONOCEN QUE LA POSICIÓN DE PROMITENTE VENDEDOR QUE OSTENTABA LA SOCIEDAD ASIERTOS URBANOS S.A.S. EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PARA EL APARTAMENTO _____ TORRE _____ DEL PROYECTO PARQUE CENTRAL-VIS, FUE ASUMIDA POR INACAR S.A. EN VIRTUD DE LA CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES ALIANZA FIDUCIARIA, CESIÓN QUE FUE PREVIAMENTE ACEPTADA POR EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), SIENDO ACTUALMENTE LAS PARTES DE DICHO CONTRATO, LAS QUE SUSCRIBEN ESTE DOCUMENTO.
- QUE CON OCASIÓN DE LO ANTERIOR, LAS PARTES DE MANERA LIBRE, INFORMADA Y VOLUNTARIA, HAN ACORDADO MODIFICAR INTEGRALMENTE A TRAVÉS DE ESTE OTROSÍ, EL TEXTO DEL CONTRATO DE PROMESA SUSCRITO EL DIA _____ DE _____ DE _____, POR LO QUE A PARTIR DE LA FECHA, EL NUEVO TEXTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PARA EL APARTAMENTO _____ TORRE _____ DEL PROYECTO PARQUE CENTRAL-VIS, SERÁ EL QUE SE CONSIGNA EN ESTE DOCUMENTO.
- QUE A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO, EL TEXTO DEL PRESENTE OTROSÍ PREVALECE SOBRE EL CONTRATO INICIALMENTE SUSCRITO Y LO REEMPLAZA EN SU INTEGRIDAD.

1.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.

INMUEBLE (S) PRIVADO (S) NÚMERO APARTAMENTO	Dirección Actual
Área Construida Aproximada _____ Área Privada Aproximada _____	

1.3. PRECIO Y FORMA DE PAGO

VALOR TOTAL DE LA VENTA XXXXXX	VALOR VENTA EN LETRAS \$ 100000000X
-----------------------------------	-------------------------------------

De dicho valor EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) pagado a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL hasta la fecha de firma del presente contrato, la suma de _____ \$ que EL PROMITENTE(S) VENDEDOR declara recibida a su entera satisfacción por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL en la cláusula QUINTA SIGUIENTE.

El saldo del precio se pagará en los términos de la cláusula QUINTA SIGUIENTE.

1.4. FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA - NOTARÍA _____ DE _____ localizada en la _____

el día () de de Hora: _____

LA FIDUCIARIA no asume en virtud del contrato de fiducia mercantil con recursos propios ninguna obligación tendiente a financiar a los FIDEICOMITENTES o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor.

No obstante lo anterior, podrá reprogramarse, para lo cual INACAR notificará con por lo menos TRES (3) días de anticipación la nueva fecha de escritura, en los términos del presente contrato.

1.5. DESARROLLO DEL CONTRATO

De común acuerdo las partes han decidido suscribir el presente contrato de promesa de compraventa de inmueble, que se regirá por las cláusulas que se relacionan a continuación, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

- i. Que mediante documento privado se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, cuyo objeto y términos son conocidos por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
- ii. Que mediante escritura pública INACAR, transfirió a título de adición en fiducia mercantil al patrimonio autónomo FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-835409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali
- iii. Que la sociedad INACAR S.A. a la fecha, es titular del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y por tanto único fideicomitente del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL.
- iv. Que el contrato de fiducia tiene un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado PARQUE CENTRAL -VIS de acuerdo con los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, Numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyen o modifiquen.
- v. Que la sociedad INACAR S.A. es una empresa especializada en la promoción, gerencia, construcción y diseños de proyectos inmobiliarios, que por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el diseño, gerencia y construcción de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social en la ciudad de Cali denominado PARQUE CENTRAL -VIS concebido como un proyecto de vivienda multifamiliar de interés social conformado por CUATRO (4) ETAPAS o FASES CONSTRUCTIVAS, con un total aproximado de trescientos ochenta y cuatro (384) unidades de dominio privado (apartamentos), distribuidas en cuatro (4) torres de doce (12) pisos, cada una; así como el número de parqueaderos comunes exigidos conforme a las normas urbanísticas vigentes en Cali. Asimismo, se aprobarán los Planos de Propiedad Horizontal del proyecto posteriormente, conforme a la licencia de construcción y sus modificaciones.
- vi. El proyecto a la fecha cuenta con licencia de construcción.
- vii. Que el proyecto se construirá sobre el predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-835409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, todo lo cual quedará consignado en el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal al que esté afecto el proyecto.
- viii. Que en los términos del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, la fiduciaria obrando en su calidad de vocera y administradora del citado fideicomiso, y por tanto como titular inscrito del derecho de dominio del inmueble con el cual se constituyó el patrimonio autónomo y sobre el cual se desarrolla el proyecto de vivienda de interés social denominado PARQUE CENTRAL - VIS, procederá previa instrucción que para el efecto impartirá EL FIDEICOMITENTE, a suscribir las escrituras de compraventa que den cumplimiento a los contratos de promesa de compraventa celebrados con los interesados en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del mencionado proyecto con el FIDEICOMITENTE en calidad de PROMITENTE VENDEDOR.
- ix. Que las partes han acordado celebrar entre sí el presente otrosí integral al contrato de promesa de compraventa, al cual se dará cumplimiento mediante la transferencia del inmueble que en este se señala por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INM

AGUACATAL PARQUE CENTRAL, a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a título de compraventa.

Entre los suscritos, EL PROMITENTE VENDEDOR y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) identificado(s) en el numeral 1.1, de los términos del presente contrato, se celebra el presente OTROSI INTEGRAL AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales que regulan la materia:

CLAUSULAS

PRIMERA. - OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y éste(os) se obliga(n) a adquirir de aquel 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) mencionado(s) en el numeral 1.2 de los términos del presente contrato; el(los) cual(es) hace(n) parte del Proyecto **PARQUE CENTRAL - VIS**, el cual se encuentra ubicado en el Sitio el Aguacatal de Cali, Valle.

APARTAMENTO NÚMERO NOMBRE AGRUPACIÓN, _____ QUE HACE PARTE DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO PARQUE CENTRAL, UBICADO EN _____ DE LA ACTUAL NOMENCLATURA DE CALI, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA.

El inmueble en venta cuenta con un área construida aproximada de 56 m2 y un área privada aproximada de 49.10 m2. No obstante, el área del (de los) inmueble(s) corresponde(n) al área construida total, la cual se ha tomado como un parámetro de negociación dado que en ellas se incluyen algunos bienes comunes localizados dentro de sus linderos, tales como muros comunes, columnas comunes y ductos comunes. El área privada precisa a transferir sólo podrá determinarse una vez se someta el proyecto **PARQUE CENTRAL - VIS** al régimen de propiedad horizontal, para lo cual se tomará el área construida señalada y se le deducirá el área de los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

~~Los linderos individuales del inmueble privado mencionado constarán gráficamente en los planos adjuntos, los cuales hacen parte del presente documento una vez sean incluidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal.~~ Sin perjuicio de lo anterior, se reitera que las dependencias, linderos, área y determinación específica del(los) inmueble(s) aquí señalados estarán consignados el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá el proyecto, los cuales están sujetos a modificaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: El(los) inmueble(s) objeto del presente Contrato de Promesa de Compraventa se distinguirá(n) con el(los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria que le(s) asigne(n) la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali una vez inscrito el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá el proyecto **PARQUE CENTRAL - VIS**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la mención de cabida y linderos, el(los) inmueble(s) prometido(s), se transferirá(n) como cuerpo cierto. La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con los planos que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar a conformidad. En tal virtud, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que ha(n) identificado el(los) inmueble(s) plenamente sobre los planos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto.

La ficha técnica del apartamento es la siguiente:

DESCRIPCION	ACABADO
MUROS	En concreto. Sin ningún tipo de acabado.
CIELOS	En concreto. Sin ningún tipo de acabado.
PISOS	No lleva acabado, se entrega en concreto.
GUARDAESCOBA	No se entrega.
BAÑO DE ALCOBAS	Muros y cielos en concreto sin ningún tipo de acabado. No cielo falso.

	Enchape solo en muros de zona de ducha.
	No se entrega espejo.
	No se entrega cielo falso.
	Se entrega lavamanos y sanitario blancos, grifeta ducha y accesorios.
BAÑO PRINCIPAL	Muros y cielos en concreto sin ningún tipo de acabado.
	No se entrega ningún tipo de enchape de muros.
	No se entrega espejo.
	No se entrega cielo falso.
	No se entregan griferías.
	No se entregan lavamanos, sanitario y accesorios.
MESON DE COCINA	En acero inoxidable, soportado con pie de amigo metálico. No se enchapan muros.
MUEBLE DE COCINA	No se entrega mueble inferior ni mueble superior.
APARTADOS DE COCINA	Se entrega estufa a gas de 4 boquillas y un pozuelo lavaplatos incorporados al mesón de acero inoxidable.
LAVADERO	En granito pulido. No se enchapan muros.
LLAVES PARA LAVADORA	No se entregan. Solo los puntos hidráulicos.
CARPINTERIA DE MADERA	Solo se entrega el marco y puerta de baño de alcoba y de acceso principal.
MARCO Y PUERTA DE ENTRADA	Madera aglomerada.
VENTANERIA	En aluminio anodizado natural.
GAS	Puntos de gas en estufa y calentador. Cada comprador debe pagar a Gases de occidente la instalación, medidor y el derecho de conexión después de entregado el inmueble.
CALENTADOR A GAS	No se entrega.
DESCOLGADOS EN PANELYESO	No se entregan.
MUROS DE BUITRON TUBERIA SANITARIA EN COCINA Y ROPAS	No se entrega.
FACHADAS	En granoplast.
VARIOS	1. Por el sistema constructivo empleado, los muros y losas pueden tener algunas ondulaciones en el acabado (estuco) que aplique el propietario. También se debe tener en cuenta que los muros y cielos en concreto se entregarán con resanes propios del sistema constructivo.
	2. Antes de iniciar el proceso de aplicación de estuco en muros y cielos, el comprador debe verificar que dichos elementos no tengan fisuras. Si existen fisuras debe solicitar la revisión y arreglo llenando el formato respectivo. Si se estuca sin seguir este procedimiento, INACAR S.A. no realizará ningún tipo de arreglo posterior.
	3. Ningún muro o losa de concreto se puede ranurar o demoler por ser parte de la estructura.

EL (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(es) declara(n) que ha(n) identificado el inmueble objeto de esta promesa, sobre el terreno y en los planos, por lo que los acepta a su entera y plena satisfacción, después de un análisis minucioso y detallado, así como las especificaciones contenidas en la presente promesa de compraventa y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del proyecto denominado **PARQUE CENTRAL - VIS**, a todo lo cual le ha dado su total e incondicional asentimiento.

EL PROMITENTE VENDEDOR podrá realizar modificaciones técnicas o arquitectónicas de acuerdo al mejoramiento del desarrollo del proyecto sin que sea necesaria la autorización o información previa EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), lo cual es aceptado desde la firma del presente contrato. Sólo las modificaciones consideradas

sustanciales y que desmejoren las condiciones del inmueble prometido en venta serán comunicadas a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) para su pleno conocimiento.

Todo el material publicitario utilizado por el PROMITENTE VENDEDOR para promocionar el proyecto así como la totalidad de renders, plantas ambientadas, piezas impresas con sus descripciones, imágenes incluidas en su sitio Web, videos, aplicaciones para dispositivos móviles, publicidad en prensa y revistas, animación del proyecto, recorridos internos en medios audiovisuales, recreación gráfica de las fachadas y demás elementos utilizados para recrear visualmente el proyecto y sus componentes más sobresalientes, son sólo una representación gráfica que podrá sufrir modificaciones en su desarrollo, toda vez que las mismas corresponden a imágenes y descripciones de referencia elaboradas como ayuda para la visualización del proyecto, distribución de sus áreas y volumetría del proyecto, los elementos decorativos, personas, vehículos, vegetación y características generales incluidas en dichas piezas no comprometen a INACAR S.A. siendo claro cómo se ha mencionado, que dichos recursos se conciben como una mera representación que puede sufrir modificaciones con respecto a la entrega final. En caso de que por situaciones de carácter técnico o fuerza mayor, algún detalle constructivo de zonas comunes no pueda ser entregado así haya sido publicitado, esto no constituirá publicidad engañosa puesto que esa eventualidad procedería únicamente en casos de imposibilidad técnica de realización.

PARÁGRAFO TERCERO. El inmueble prometido en venta, será sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante reglamento que será elevado a Escritura Pública, en los términos de la Ley 675 del 3 de agosto del 2001. La Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda otorgada por la Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda de la secretaría de Vivienda Social y Hábitat, en los términos del artículo 71 de la ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 del 2012, manifiesta: "la fecha de radicación será aquella correspondiente a la radicación el último de los documentos exigidos. (Par. 3, adicionado por el artículo 3 del decreto 1783 del 2021. Así mismo, conforme a lo previsto en Decreto-Ley 78 de 1987, concordante con el artículo 57 de la Ley Novena (9ª) de 1989, se encuentra autorizada para anunciar y vender los inmuebles que conforman EL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL.

La enajenación del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) y alindado(s) comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada inmueble descrito anteriormente, conforme al régimen de Propiedad Horizontal a que estará sometido, sino el derecho de copropiedad de conformidad con el coeficiente que a cada unidad privada se le asigne, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el reglamento de propiedad horizontal del proyecto **PARQUE CENTRAL - VIS**. Todas las áreas construidas y privadas son aproximadas y podrán sufrir modificaciones debido ajustes técnicos, durante la conformación del reglamento de propiedad horizontal o por disposición de la curaduría, la alcaldía o la entidad que haga sus veces conforme a lo que se ha aprobado al momento de la expedición de la licencia de construcción.

PARÁGRAFO CUARTO. El (Los) inmueble(s) objeto de la presente promesa serán destinados única y exclusivamente para vivienda familiar, todo lo cual EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) a sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO QUINTO. El inmueble objeto de este contrato es una **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, en los términos de los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen.

PARÁGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el (los) inmueble (s) objeto de este contrato dotado(s) de todas las obras urbanísticas y servicios exigidos por las normas municipales vigentes. El costo del cableado e instalación de la línea telefónica, las conexiones de gas y medidor y del servicio de televisión y datos serán a cargo de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) así como también el costo del medidor y los derechos de conexión del servicio de gas domiciliario.

SEGUNDA. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

El proyecto **PARQUE CENTRAL -VIS** se levanta sobre el predio en mayor extensión que se encuentra determinado por los siguientes linderos generales:

LOTE de terreno con un área global de 21.850,48 mts² cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** del punto T al punto c pasando varios puntos y medidas as: Partiendo del Punto T al punto A distancia de 20,07 metros, del punto A al punto B en 6,29 metros, del punto B al punto C en 24,32 metros. **ORIENTE:** del punto C al punto I en las siguientes medidas y distancias: del punto Ca la punto D en 78,28 metros, del punto D al punto E en 18,00 metros, del punto E al punto F en

24,03 metros, del punto F al punto G en 25,84 metros, del punto G al punto H en 71,27 metros, del punto H al punto I en 108,95 metros con predios vecinos y en parte con zonas de protección de quebrada. **SUR:** del punto I al punto K en las siguientes distancias y puntos; del punto I al punto J en 46,64 metros, del punto J al punto K en 55,25 metros con vía en curva. **OCCIDENTE:** del punto K al punto T en las siguientes medidas y puntos: del punto K al punto L en 113,01 metros, del punto K al punto M en 19,22 metros, del punto M al punto N en 88,56 metros, del punto N al punto O en 68,81 metros, del punto O al punto P en 20,17 metros, del punto P al punto Q en 12,42 metros, del punto Q al punto R en 18,92 metros, del punto R al punto S en 1,47 metros, del punto S al punto T en 5,55 metros con predios vecinos y vía existente. Al anterior inmueble le corresponde el registro catastral B006882578000 y el folio de matrícula inmobiliaria número 370-835409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali según linderos contenidos en la escritura pública 4112 del 18 de julio de 2006 de la Notaría Séptima de Cali.

El predio se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número **370-835409** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y registro catastral B006882578000 y se encuentra ubicado en el Barrio Aguacatal de la actual nomenclatura de la ciudad de Cali, Departamento de Valle del Cauca.

TERCERA. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que conoce(n) y acepta(n):

1. Que el proyecto está previsto para desarrollarse por etapas o fases constructivas de acuerdo con lo previsto por el artículo 7 de la Ley 675 de 2001.
2. Que conoce y acepta que los inmuebles objeto del presente contrato se someterán al régimen de propiedad horizontal en los términos y condiciones establecidos por la ley 675 de 2001 y la normatividad vigente sobre la materia, el cual **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** se comprometan a cumplir al igual que sus causahabientes a cualquier título.
3. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** conoce y acepta que en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto se encuentra consignada la prohibición para los propietarios y ocupantes de las unidades privadas de construir en sus áreas libres comunes de uso privado tales como terrazas, balcones o patios, con el propósito de no afectar la armonía arquitectónica del conjunto.
4. El proyecto denominado **PARQUE CENTRAL - VIS**, destinado a vivienda multifamiliar de interés social se desarrolla en CUATRO (4) etapas o fases de construcción de la siguiente forma:

La Fase 1 conformada por UNA (1) torre(s) de NOVENTA Y SEIS (96) apartamentos en DOCE (12) pisos de altura. El equipamiento comunal contará con zonas comunes esenciales para su funcionamiento y número correspondiente de parqueaderos comunales.

La Fase 2 conformada por UNA (1) torre(s) de NOVENTA Y SEIS (96) apartamentos en DOCE (12) pisos de altura. El equipamiento comunal contará con zonas comunes esenciales para su funcionamiento y número correspondiente de parqueaderos comunales.

La Fase 3 conformada por UNA (1) torre(s) de NOVENTA Y SEIS (96) apartamentos en DOCE (12) pisos de altura. El equipamiento comunal contará con zonas comunes esenciales para su funcionamiento y número correspondiente de parqueaderos comunales.

La Fase 4 conformada por UNA (1) torre(s) de NOVENTA Y SEIS (96) apartamentos en DOCE (12) pisos de altura. El equipamiento comunal contará con zonas comunes esenciales para su funcionamiento y número correspondiente de parqueaderos comunales y los bienes comunes conforme la licencia.

5. Que el proyecto contará con el número mínimo de parqueaderos requeridos conforme a las normas urbanísticas vigentes al momento de expedición de las licencias de construcción.
6. Que una futura etapa o Fase del proyecto se desarrollará en la medida que su comercialización sobre planos, alcance las respectivas condiciones de punto de equilibrio.

7. Que no obstante el proyecto se adelante por etapas o Fases constructivas, para efectos del régimen de propiedad horizontal, una vez se vincule(n) siguiente(s) etapa(s), la(s) mismas se adicionará(n) al reglamento de propiedad horizontal, se entenderá que conforma(n) un solo Conjunto Residencial.
8. Que, el titular del derecho de dominio del área restante o de futuro desarrollo, a su propio criterio y sin requerir autorización alguna, podrá solicitar las respectivas licencias urbanísticas y de construcción que se requieran para el efecto y el desarrollo de la futura etapa, así como las correspondientes modificaciones.
9. El titular del derecho de dominio del área restante o de futuro desarrollo, como propietario del área restante para futuras etapas o Fases constructivas, conservan en forma plena sus derechos de propiedad y posesión, reservándose la facultad de realizar para las futuras etapas modificaciones en aspectos técnicos, número de unidades de vivienda, distribución de los espacios y áreas, diseño arquitectónico y tipo de acabados, entre otros aspectos técnicos del proyecto.
10. Que en tal virtud, el titular del derecho de dominio se obliga a observar íntegramente las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble(s) objeto del presente contrato, así como sus adiciones y modificaciones, y en particular, a contribuir al pago oportuno de las cuotas de administración y de las expensas comunes, de acuerdo con el coeficiente o porcentaje de participación que aquél determine.
11. Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, como propietario inicial, se reserva el derecho de corregir errores del reglamento de propiedad horizontal, de hacer las aclaraciones que sean necesarias, modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial, durante el transcurso de la construcción y entrega del proyecto **PARQUE CENTRAL -VIS**.
12. Que de acuerdo con la Ley 675 de 2001, mientras el órgano competente de la copropiedad no elija al administrador del proyecto **PARQUE CENTRAL -VIS**, ejercerá la Administración Provisional **EL PROMITENTE VENDEDOR**, directamente o por intermedio de una (1) persona natural o jurídica contratada para tal efecto, hasta que enajene un número de unidades privadas que represente más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de las unidades privadas que conforman el proyecto **PARQUE CENTRAL -VIS**. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el órgano competente tiene la obligación de nombrar al administrador definitivo. De no hacerlo, el **PROMITENTE VENDEDOR**, o la persona que éste haya contratado para tal fin, continuará ejerciendo la Administración definitiva de la copropiedad.
13. Que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que se obliga(n) a cumplir y a pagar a partir de la fecha señalada para la entrega del inmueble objeto del presente contrato, las cuotas de Administración que conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal sobre la Administración Provisional designado por ella, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, que pagará intereses de mora sobre cuotas o saldos de cuotas de administración no pagados a la tasa máxima legal vigente permitida en la fecha en que se realice el cobro y que renuncia a cualquier tipo de requerimiento por la vía judicial. Así mismo se obligan a pagar el costo proporcional del impuesto predial del lote en mayor extensión (hasta que tenga lugar el desglose catastral) y se obligan al pago de los servicios públicos domiciliarios según el coeficiente de copropiedad, hasta tanto se logre la individualización de las cuentas contrato por apartamento, fecha a partir de la cual deberán pagar lo que corresponda según la factura.

CUARTA.- TRADICIÓN: **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que el derecho de dominio sobre el predio en el cual se construye el proyecto inmobiliario **PARQUE DENTRAL -VIS**, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, está en cabeza de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, por haberlo adquirido por transferencia a título de aporte en fiducia mercantil realizada mediante Escritura Pública. Todo lo anterior, de conformidad con los términos establecidos en el contrato de fiducia por el cual se constituyó el mencionado fideicomiso, cuyas condiciones son conocidas por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. La construcción del proyecto se realizará a expensas del **PROMITENTE VENDEDOR** y con fundamento en la licencia de urbanismo y construcción otorgada al Proyecto.

QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta es la suma de **VALOR VENTA EN LETRAS (SVALOR DE LA VENTA)** MCTE suma que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar a **INACAR S.A.** a partir de la fecha de este contrato en los términos, condiciones y plazos que se definen a continuación.

5.1. La suma de VALOR PAGADO LETRAS(\$VALOR PAGADO) que a la fecha de firma de este documento, EL PROMITENTEVENDEDOR declara haber recibido a satisfacción por parte de EL(LOS) PROMITENTECOMPRADOR(ES).

5.2. La suma de VALOR EN LETRAS(\$VALOR PENDIENTE POR RECIBIR), se pagará de acuerdo al siguiente esquema de pagos para completar la totalidad del valor establecido como cuota inicial:

FECHA CUOTA	NO. CUOTA	VALOR A PAGAR
Haga clic aquí para escribir texto.		\$ Haga clic aquí para escribir texto.

La mora de EL(LOS) PROMITENTECOMPRADOR(ES) en el pago de alguno de los abonos pactados, implica que el dinero que éste cancele, sea abonado primero a los intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados desde la fecha en que debió efectuar el pago y la fecha en que efectivamente lo realice y lo que reste, será aplicado al capital de la deuda. El pago extemporáneo de las sumas acordadas no purga la mora, ni constituye una novación de la obligación y así lo acepta EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS).

Solamente se considerará pago válido el que se haga mediante consignación efectuada en el encargo fiduciario constituido en Alianza Fiduciaria S.A. con la tarjeta de RECAUDO _____, o en la cuenta del mismo, en caso de no contar con la tarjeta, en el formato de Recaudo Universal, enviando el comprobante al correo electrónico _____@inacar.com

5.1. La suma de _____ PESOS M/CTE (\$ _____) serán pagados por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata la Ley 3a. de 1991 y el Decreto 975 de Marzo 31 de 2004 y demás normas vigentes, cantidad esta que por virtud del presente documento el(los) PROMITENTE(S)COMPRADOR(ES) autoriza (mos) irrevocablemente a la Caja de Compensación o la entidad competente, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente al PROMITENTE VENDEDOR en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. No obstante el plazo de sesenta (60) días calendario aquí descrito, sobre la suma anteriormente mencionada se causarán intereses corrientes o de plazo conforme se establece en el parágrafo primero de la cláusula quinta del presente contrato.

En el evento que el PROMITENTE 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 y las resoluciones que la modifiquen o adicionen, 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.

5.2. La

5.3. El saldo restante, esto es, la suma de VALOR CREDITO EN LETRAS(\$VALOR CREDITO) con el producto de un préstamo que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) solicitará(n), gestionará(n) y obtendrá(n) de una entidad financiera establecida en Colombia, exceptuando el FONDO NACIONAL DEL AHORRO, la entidad que haya

sus veces o la sustituya (en adelante la "ENTIDAD FINANCIERA") ENTIDAD DE CREDITO y que garantizará(n) con la constitución de una Hipoteca sobre el(los) inmueble(s) aquí prometido(s) en venta, en las condiciones y plazos establecidos por esa entidad, gravamen que se constituirá simultáneamente con la escritura de venta. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) desde ahora que el producto del préstamo se lo entregue la ENTIDAD FINANCIERA directamente a INACAR S.A. En caso que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) optare(n) por el pago con cargo a los recursos de un crédito hipotecario, el saldo deberá pagarse en todo caso dentro de un plazo no mayor de cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa.

No obstante el plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario descrito en este literal, sobre la suma o saldo anteriormente mencionado se causarán intereses moratorios conforme a lo establecido en el parágrafo séptimo de la cláusula quinta del presente contrato.

En caso de que la financiación señalada en el presente numeral resulte inferior al valor allí mismo expresado, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete a cancelar a EL PROMITENTE VENDEDOR, dicha diferencia SESENTA(60) días calendario de manera anticipada a la firma de escritura pública.

Mientras no se desembolse el valor del crédito la deuda permanecerá insoluta a cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con la obligación de reconocer a favor del PROMITENTE VENDEDOR una suma equivalente a la tasa máxima legalmente permitida por la legislación comercial.

En todo caso el precio de venta no podrá superar la suma equivalente a CIENTO CINCUENTA (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO. -El incumplimiento del pago de cualquiera de los contados aquí pactados implica que unilateralmente **EL PROMITENTE VENDEDOR** a su voluntad aplique la resolución del presente contrato de promesa de compraventa, de acuerdo al parágrafo noveno de la presente cláusula, con las sanciones previstas en el mismo y se anularán los descuentos otorgados en el momento de la negociación. Sin embargo **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de otorgar un plazo mayor al estipulado para el pago de los contados pactados anteriormente, caso en el cual **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** reconocerá (n) y pagará (n) al **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses a la tasa máxima legal permitida, hasta la fecha en que se realicen los pagos.

En caso de mora en el pago, **EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios antes mencionados como máximo con Treinta (30) días hábiles de anticipación a la firma de la escritura pública de compraventa. Los pagos que haga(n) **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** quedan autorizados desde ya, a que sean aplicados primero al pago de intereses que tengan pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio de los inmuebles.

En caso de resolución del presente contrato de promesa de compraventa, **EL PROMITENTE VENDEDOR** remitirá a las direcciones de notificaciones establecidas en este documento, la correspondiente notificación de resolución de contrato y reembolsará, dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha de la mencionada notificación, los valores pagados por **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** una vez descontadas las multas o sanciones que establece el presente documento.

El reembolso se efectuará mediante consignación o transferencia en la siguiente cuenta bancaria:

Tipo de cuenta: _____

Banco: _____

Número: _____

Titular: _____

Identificación del titular: _____

Se adjunta al presente documento para que haga parte del mismo, la certificación bancaria correspondiente a la cuenta referida, expedida por la entidad financiera antes relacionada con una antelación no mayor a un (1) mes.

Será responsabilidad de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) comunicar por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR de manera inmediata, cualquier cambio en la cuenta bancaria aquí relacionada, so pena de entenderse válidas las consignaciones o transferencias realizadas a la misma en atención al presente párrafo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. -Las partes acuerdan que de los dineros que han sido entregados por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) la suma que equiva al QUINCE POR CIENTO (15%) del valor total de(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, se tendrán recibidas a título de arras de retracto reguladas por el artículo 1859 del Código Civil, en concordancia con el artículo 866 del Código de Comercio. Las partes podrán hacer uso de la facultad de retracto hasta la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de venta. Si ninguna de las partes hace uso de la facultad de retracto, el valor entregado por concepto de arras se imputará al precio del(los) inmueble(s) al momento de otorgarse la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO. - En el evento en que EL PROMITENTE VENDEDOR hiciere efectivas las arras en virtud del retracto de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se limitará a restituir, las sumas restantes de dinero a buena cuenta del precio. En todo caso de restitución de dineros por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se realizará dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes al hecho que dé lugar a ello, sin reconocer ningún tipo de interés.

PARÁGRAFO CUARTO. En caso que EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) requieran de la aprobación de un crédito por parte de una entidad crediticia, o de la aprobación de un subsidio de vivienda para cumplir el plan de pagos establecido en esta cláusula, se compromete (n) a presentar los documentos de aprobación del crédito y/o subsidio con al menos ciento veinte (120) días de antelación a la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) deberá(n) realizar todos y cada uno de los trámites necesarios ante la entidad crediticia, Caja de Compensación, Fonvivienda y/o cualesquier otra entidad que otorgue e subsidio, y cumplir con todos los requisitos exigidos por dichas entidades, siendo su responsabilidad obtener el crédito y/o subsidio de vivienda aludido sin perjuicio de la colaboración que le puedan prestar EL PROMITENTE VENDEDOR, quien no asume, por este hecho, responsabilidad alguna para con EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) ni disminuye la responsabilidad de éste(os) en el adelantamiento del trámite.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) desde ya a la ENTIDAD FINANCIERA para que el producto del citado crédito, sea pagado directamente a INACAR S.A., mediante abono a la obligación hipotecaria a su cargo o en su defecto mediante pago directo.

Si al vencimiento del plazo antes anotado EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no hubiere(n) obtenido el crédito y/o subsidio de vivienda, deberán cancelar con dineros propios y si no los tuvieron, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá resolver de pleno derecho el presente contrato, debiendo EL PROMITENTE VENDEDOR directamente y/o a través de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO INIM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, restituir los dineros en los términos del párrafo tercero de la presente cláusula, deducido el valor de las arras y sin lugar a intereses ni indemnizaciones de ninguna naturaleza, quedando EL PROMITENTE VENDEDOR en libertad de disponer del inmueble a que se refiere este contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Cuando la entidad de crédito otorgare el mismo por una suma inferior a la solicitada, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tendrá(n) un plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación por parte de la entidad en dicho sentido, para acordar con EL PROMITENTE VENDEDOR la forma de pago de la suma de dinero que faltare, mediante la firma del correspondiente Otrosí a este Contrato, pago que en ningún caso podrá exceder el plazo que se tiene pactado para el otorgamiento de la Escritura Pública de Venta. Vencido el plazo antes mencionado de quince (15) días sin que las partes hubieren acordado la forma de pago de la suma de dinero faltante, el presente Contrato de Promesa se resolverá de pleno derecho, y EL PROMITENTE VENDEDOR procederá a restituir los dineros recibidos de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en la forma y plazos establecidos en el párrafo tercero anterior, dando lugar a la aplicación de las arras de retracto.

PARÁGRAFO SÉXTO: Cuando por causas imputables a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) éste(s) no hubiere(n) realizado en forma oportuna las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito, por no acreditar los

ingresos en debida forma, por tener sanciones bancarias, falsedad en la información, o no haber completado los documentos e información solicitada por la ENTIDAD FINANCIERA, o si el crédito fuere negado por causas imputables a él, o por falta de capacidad de endeudamiento, o por reportes negativos a centrales de riesgo, o por no desmarcar el crédito del subsidio, se entenderá que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se ha retractado del presente contrato y se harán efectivas las arras de retracto, conforme a lo previsto en este contrato. El contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaratoria judicial a la cual renuncian las partes expresamente y EL PROMITENTE VENDEDOR podrá ofrecer en venta nuevamente el inmueble a un tercero. Si resultaren dineros a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), después de descontadas las arras, le serán devueltos en la forma estipulada en el parágrafo tercero anterior. El mismo procedimiento se aplicará cuando, aprobado el crédito, el mismo no se perfeccione dentro del plazo que para tal efecto dispusiere la entidad crediticia para la legalización del crédito.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tome(n) el crédito hipotecario con un banco diferente al financiador del proyecto, se generarán intereses de pre subrogación a favor o a la orden de INACAR S.A., sobre el saldo a pagar con el producto del crédito hipotecario con la ENTIDAD FINANCIERA del uno punto cinco ciento (1,5%) mensual, los cuales deberán ser cancelados de forma anticipada al momento de la firma de la escritura pública. Queda entendido que el saldo del precio a pagar, con recursos de la entidad crediticia, se tendrán como efectivamente pagados por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) en la fecha en que el Banco abone dicho saldo a nombre de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) mediante subrogación efectuada a la cuenta de EL PROMITENTE VENDEDOR en el precitado Banco por dicho concepto; mientras esto no suceda la deuda permanecerá insoluble a cargo de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) con la obligación de reconocer a favor del PROMITENTE VENDEDOR una suma equivalente al interés corriente bancario para crédito de consumo certificado por la Superintendencia financiera de Colombia. Así mismo, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) declaran que manifiestan conocer y aceptar que (i) LA PROMITENTE VENDEDORA se reservará el derecho de aceptar la financiación propuesta y la ENTIDAD CREDITICIA elegida por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), (ii) que en desarrollo de los principios de libertad negocial y autonomía de la voluntad, LA PROMITENTE VENDEDORA no aceptará como forma de pago del INMUEBLE, créditos otorgados por parte del Fondo Nacional del Ahorro -FNA- o la entidad que lo reemplace o sustituya, (iii) Que en el texto del presente contrato cuando se indica ENTIDAD CREDITICIA se hace referencia a cualquier entidad financiadora aceptada por LA PROMITENTE VENDEDORA y se excluye expresamente de la mencionada definición al FONDO NACIONAL DEL AHORRO.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR por el mismo valor del crédito y subsidio aprobado como garantía del pago de los mismos y de los intereses convenidos, mientras se hacen efectivos los desembolsos, sin perjuicio del pagaré que deben suscribir a la orden de la entidad que otorgue el crédito. Este pagaré junto con su respectiva carta de instrucciones deberá ser suscrito por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con anterioridad o simultáneamente con la firma de la escritura pública de compraventa prometida y será requisito indispensable para la firma de dicha escritura pública, en caso que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no otorgue dicho pagaré junto con su carta de instrucciones, se tendrá por incumplido el presente contrato de promesa por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR no estará obligado a otorgar la escritura pública de compraventa prometida. Se hará devolución del pagaré a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) una vez se haya efectuado el desembolso del crédito de cualquier otra fuente de pago a satisfacción del PROMITENTE VENDEDOR.

En caso de que el Gobierno Nacional tome la determinación de volver a implementar el subsidio de la tasa para créditos hipotecarios o similares, y este fuere aplicable al presente contrato, por estar el valor del inmueble dentro del rango establecido, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) declara(n) conocer y aceptar las condiciones para que este sea aplicable; no haciéndose EL PROMITENTE VENDEDOR responsable en NINGÚN CASO, por la disponibilidad, asignación y desembolso del crédito para que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) sea beneficiario de este subsidio, por lo que es claro que si tal subsidio no estuviere disponible, en todo caso la escritura se otorgará y EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) estarán obligados al pago.

PARÁGRAFO NOVENO: En los casos de mora superiores a treinta (30) días, el presente contrato se entenderá incumplido y que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) se ha(n) retractado del mismo, pudiendo EL PROMITENTE VENDEDOR hacer efectivas las arras en su favor a partir de ese momento y dar por terminado el presente contrato de pleno derecho, sin más actos o requisitos adicionales. Una vez resuelto este contrato por incumplimiento, se

le devolverá a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) lo que hubiese abonado, sin intereses; deduciendo el valor de las arras pactadas y podrá disponer libremente del inmueble en forma inmediata.

PARÁGRAFO DÉCIMO: EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), puede en cualquier momento hacer abonos especiales al precio del inmueble materia de esta promesa, sin que este hecho genere sanción o pena. En caso que LA PROMITENTE VENDEDORA, haya concedido algún descuento al EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) éste se hará efectivo en la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: SI EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) no obtiene (n) la se definitiva del SUBSIDIO, y este fuere fuente de pago, dentro de los seis (6) meses contados a partir de la fecha de la presente promesa de compraventa, el PROMITENTE VENDEDOR podrá resolver el presente contrato de promesa de compraventa, y devolverá las sumas abonadas por EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sin intereses de ninguna naturaleza en un plazo de noventa (90) días contados a partir de la fecha de resolución de la presente promesa de compraventa, descontado el valor de las arras.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiestan que han sido informados por el PROMITENTE VENDEDOR que en caso de que parte del precio de venta del INMUEBLE sea pagado con un Subsidio Familiar de Vivienda, le serán aplicables las normas vigentes para su otorgamiento.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conocen que, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, el artículo 8 de la Ley 3 de 1991 quedará así:

"CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. Modifíquese el artículo 8 de la Ley 3 de 1.991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2.012, el cual quedará así:

ARTÍCULO 8. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El subsidio familiar de vivienda será restituible si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación.

Adicionalmente, el subsidio familiar de vivienda otorgado a título 100% en especie será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia, excepto cuando medie permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible cuando se compruebe por medio de autoridad competente, en el mismo periodo mencionado en el inciso anterior, que las viviendas otorgadas a través del subsidio 100% en especie han sido utilizadas de forma permanente o temporal como medio o instrumento para la comisión de actividades ilícitas. En este último caso, la restitución procederá sin perjuicio de que se adelanten las investigaciones penales a que haya lugar o en los eventos en los que aún iniciadas no se cuente con decisión judicial.

El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.

PARÁGRAFO 1. En los casos en los que se compruebe que un hogar ha recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio pondrá el hecho en conocimiento de las autoridades competentes para que realicen las investigaciones a las que haya lugar por el delito de Fraude de Subvenciones, conforme al artículo 403A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011.

PARÁGRAFO 2. La prohibición de transferencia de que trata el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

PARÁGRAFO 3. Con la entrada en vigencia de la presente ley, la prohibición de transferencia solo aplica para los subsidios a título 100% en especie, por lo cual se entienden exentas de esta prohibición las demás modalidades de operación del subsidio familiar de vivienda.

PARÁGRAFO 4. En el marco del subsidio 100% en especie, una vez surtido el proceso administrativo sancionatorio y encontrándose en firme el acto administrativo que ordena la restitución formal del título de dominio del bien inmueble, con el fin de lograr la restitución material de la vivienda, la entidad que haya

otorgado la solución de vivienda estará facultada para incoar las acciones peticivas a que haya lugar aun cuando no se ostente la calidad de propietario."

PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO: ORIGEN DE FONDOS: EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) declara(n) que el origen de los recursos con los que promete(n) adquirir el inmueble objeto de este contrato, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo declaran que los recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione. LA PROMITENTE VENDEDORA quedará eximida de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) proporcione(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para la celebración de este contrato.

SEXTA.- SANEAMIENTO Y GARANTIAS: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que los inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compraventa son de plena y exclusiva propiedad del patrimonio autónomo FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, que no han sido enajenados por acto anterior al presente y en la actualidad los posee quieta, regular, pública y pacíficamente, que se encuentran libres de todo tipo de limitaciones o condiciones, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones, y en general de cualquier otro factor que pudiere afectar el derecho de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), excepción hecha de aquellas que se consignen en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de la hipoteca otorgada a favor del respectivo BANCO, con el fin de garantizar el crédito de constructor, la cual EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a cancelar y liberar parcialmente la parte de la hipoteca en mayor extensión que grave el inmueble prometido en venta, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa que perfeccione este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga al saneamiento del inmueble por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con los términos que establece la Ley. En ningún caso será responsable del saneamiento ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia celebrado entre las anteriores personas y dicha fiduciaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR garantizará el inmueble prometido en venta a partir de la fecha de entrega material del mismo, mediante Acta firmada por las partes de la siguiente forma:

a) GARANTÍA DE ESTABILIDAD DE LA OBRA: Por un periodo de diez (10) años contados a partir de la entrega material del bien. Esta garantía cubre los daños que afecten la estructura del inmueble, respecto del inmueble de que hace referencia este contrato además de las obligaciones estipuladas en el artículo 1600 del Código Civil y la Ley 1430 del 2011

b) GARANTÍA LEGAL POR ACABADOS: Para los acabados y líneas vitales del inmueble, por término de un (1) año contado a partir de la entrega material del inmueble. Se aclara que el inmueble se entrega en obra gris.

c) GARANTÍAS DE FABRICANTES: Los electrodomésticos y/o gasodomésticos serán atendidos por los fabricantes de acuerdo a las garantías respectivas entregadas a la fecha de recibo del inmueble.

Respecto de las mencionadas garantías queda excluida ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de cualquier responsabilidad derivada de las mismas por no estar ésta encargada de la construcción del proyecto PARQUE CENTRAL.

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

Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por medio de la página web <https://inacar.com/formulario-posventa/> al EL PROMITENTE VENDEDOR, indicando los datos solicitados en la plataforma establecida por EL PROMITENTE VENDEDOR. Expirado el término de garantía con EL PROMITENTE VENDEDOR, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.

EL PROMITENTE 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, de gas y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto.

Las partes manifiestan expresamente que en caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) efectué(n) reformas parciales o totales en los acabados del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, las obligaciones que asume EL PROMITENTE VENDEDOR, en su caso, se limitan a reponer los materiales utilizados por ésta en el diseño original del inmueble y en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales o trabajos utilizados por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) e igualmente las garantías otorgadas por EL PROMITENTE VENDEDOR perderán su vigencia en los casos de modificaciones a el (los) inmueble (s) que no hayan sido efectuadas por EL PROMITENTE VENDEDOR.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) que ha sido informado que el inmueble se entrega en obra gris, que no podrá realizar modificaciones de cualquier tipo de los muros de la unidad de vivienda, ni de la edificación por tratarse de muros estructurales, en consecuencia no podrá hacer huecos de cavidad, y en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de las edificaciones, o afecte la presentación del Conjunto o se lleve a cabo contra el derecho de los demás. Cualquier intervención o alteración de los muros de la unidad de vivienda compromete la estructura de la edificación y se hará responsable civil y penalmente quien hubiera realizado la intervención.

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

PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega a EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) del Manual del Propietario, el cual contendrá la información relevante del inmueble que se está entregando, las obligaciones de mantenimiento y conservación que debe adelantar, con la finalidad que EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haga uso de las garantías.

SÉPTIMA. - FIRMA DE LA ESCRITURA: La Escritura Pública de compraventa que dá cumplimiento a la presente Promesa, se otorgará en la fecha, hora y notaría establecida en el numeral 1.4. del encabezado del presente contrato, siempre y cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se encuentre(n) al día en todas sus obligaciones para con EL PROMITENTE VENDEDOR.

La no comparecencia de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al otorgamiento de la Escritura en los términos antes señalados, constituye incumplimiento a esta Promesa y faculta al EL PROMITENTE VENDEDOR para terminar de pleno derecho el presente Contrato y hacer efectivas las arras a su favor. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) y faculta(n) a quienes EL PROMITENTE VENDEDOR designe para firmar la Escritura Pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, en sus oficinas, previa facultad impartida por el señor Notario, conforme a la Ley.

No obstante lo anterior, en el evento que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) solicitaran una reprogramación y nueva fecha para la firma de escritura, EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá que incurrir en gastos administrativos adicionales que deberán ser cancelados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) directamente a INACAR S.A., previa a la escrituración, so pena de configurarse incumplimiento a este contrato, en los términos previamente señalados.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa, en aquellos eventos de fuerza mayor o de caso fortuito, o en los eventos de incumplimientos por parte de proveedores y contratistas

del PROMITENTE VENDEDOR, o en caso de demora en la instalación de los servicios públicos, por presentarse el retraso por parte del Municipio en la facturación del Impuesto Predial y de Valorización, por presentarse cambios climatológicos que afecten el desarrollo normal de la obra, las partes aceptan que la fecha pactada para la firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato y, consecuentemente la fecha señalada para la entrega del (de los) inmueble(s) podrán ser prorrogadas por EL PROMITENTE VENDEDOR mediante comunicación previa y escrita enviada a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Las prórrogas de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de la fecha de entrega será informada mediante comunicación escrita dirigida EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
2. Las prórrogas de las fechas de acuerdo con el numeral anterior, podrán realizarse hasta por un término de seis (6) meses, para cada una de las fechas indicadas en la presente promesa de compraventa para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y para la entrega del inmueble, sin lugar al reconocimiento de indemnización alguna a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Lo anterior, siempre y cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hayan efectuado todos los pagos establecidos en el presente documento para la adquisición del(los) inmueble(s); en caso contrario, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá prorrogar la fecha de firma de la Escritura y/o la fecha de entrega del(los) inmueble(s) o resolver el presente contrato, si aplica, en los términos aquí previstos.

3. Las prórrogas de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de la fecha entrega del inmueble de conformidad con lo previsto en el presente párrafo, NO implicará la consecuente prórroga de las cuotas de pago del precio de los inmuebles correspondientes a aquellas cuotas programadas con posterioridad a la fecha de la comunicación escrita mencionada en el numeral 1. del presente párrafo, salvo por el último pago pactado para la escrituración.

4. Las cartas mediante las cuales EL PROMITENTE VENDEDOR informe las nuevas fechas de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, de entrega del inmueble, de acuerdo con lo previsto en el presente párrafo, formarán parte integral del presente contrato y se entenderá como una modificación a las cláusulas en las cuales se consagran las fechas de otorgamiento de la respectiva escritura de compraventa, de entrega de los inmuebles y de pago de las cuotas del precio, sin que sea necesaria la suscripción de un otrosí, lo cual expresamente manifiestan conocer y aceptar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(S) manifiestan que conocen y aceptan que EL PROMITENTE VENDEDOR suscribe la presente promesa de compraventa autorizado por el FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de manera que al otorgamiento de la escritura de venta concurrirá ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera de dicho fideicomiso con el fin de dar cumplimiento a la misma y efectuar la transferencia del derecho de dominio del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato e INACAR como CONSTRUCTOR RESPONSABLE.

PARÁGRAFO TERCERO: El día que se realice la escritura deberá estar cancelada la totalidad de la cuota inicial pactada y otorgado debidamente el crédito con la entidad financiera que le presta el saldo a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) con avalúo realizado por perito designado por la entidad financiera y la colocación de la minuta aprobada por el respectivo abogado de la entidad financiera en la Notaría designada por EL PROMITENTE VENDEDOR.

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

OCTAVA. -EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a adelantar las gestiones necesarias y suficientes para que a la transferencia del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, el mismo se encuentre a paz y salvo con el tesoro municipal por impuestos nacionales, departamentales o municipales, tasas y/o contribuciones; valores correspondientes a servicios de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, que afecten el(los) inmueble(s). Salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se llegare a causar, cobrar o liquidar a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo del(los) PROMITENTES COMPRADOR(ES), inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture.

En atención a lo anterior, las partes acuerdan que en el evento en que después de la firma de PROMESA DE COMPRAVENTA, se establezcan nuevas cargas tributarias, de nuevos impuestos y demás contribuciones adicionales generadas sobre el inmueble o sobre el lote del proyecto antes de segregarse en unidades individuales, ya sea estas, de orden Municipal, Departamental o Nacional, estarán totalmente a cargo EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) en su proporción. En tal sentido, si a la fecha del otorgamiento de la escritura pública estas cargas se hubieren generado y se requiera de su pago para adelantar dicho proceso, serán sufragadas en su totalidad por EL(los) PROMITENTE(s)

COMPRADOR(es) y no se constituirá incumplimiento por parte del EL PROMITENTE VENDEDOR si la falta de ello impidiere la firma de la escritura pública de los inmuebles a favor del EL(los) PROMITENTE(s) COMPRADOR(es).

En consecuencia, serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todo impuesto, tasa o contribución ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar al inmueble a partir de la fecha del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa. Los reajustes que se hagan al valor de los derechos de conexión corren por cuenta de EL PROMITENTE VENDEDOR hasta el momento de la firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo, a partir del día de la firma de la escritura pública de compraventa, será de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cualquier suma de dinero que se liquide, se reajuste, se cause y/o se cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, en la proporción en la cual graven solamente al inmueble prometido en venta.

Si el gravamen se causa antes del desenglobe en catastro de los inmuebles que conforman el proyecto **PARQUE CENTRAL - VIS**, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) su pago de acuerdo con el coeficiente de copropiedad que se establecerá en el reglamento de propiedad horizontal que le corresponda al inmueble objeto de este contrato. Si el gravamen se causa con posterioridad al desenglobe, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) el pago de la contribución individual que le sea asignada al inmueble prometido en venta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a radicar ante la autoridad catastral, la solicitud de desenglobe catastral después de que se haya enajenado la última unidad privada del proyecto.

NOVENA. - EL PROMITENTE VENDEDOR pagará a las empresas municipales de energía, acueducto y alcantarillado los derechos correspondientes para la conexión y acometidas de servicios públicos pero no se hace responsable de reajustes posteriores a la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato. EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar los inmuebles dotados de los servicios públicos antes señalados. Respecto al suministro de la telefonía local el PROMITENTE VENDEDOR construirá los ductos y canalizaciones necesarios para que la empresa de teléfonos suministre el servicio, EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) solicitará(n) la línea telefónica para el inmueble asumiendo los costos de acometida e instalación, igualmente el aparato telefónico correrá por cuenta y cargo exclusivos del EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR. En todo caso EL PROMITENTE VENDEDOR no será responsable si la Empresa de teléfonos no aprueba las solicitudes o las demora en estudio, pues es ésta quien determina la asignación y adjudicación de las líneas y el momento de su conexión. La responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR se limita a la radicación del proyecto, las solicitudes respectivas y la construcción de las obras interiores de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Empresa de telecomunicaciones.

Respecto del servicio de gas, la PROMITENTE VENDEDORA instalará los respectivos ductos y acometidas y será de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) los costos de los derechos de conexión, medidores y activación del servicio.

En todo caso, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que la responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos y líneas telefónicas, recae sobre las respectivas entidades. En consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR no asume responsabilidad alguna por la demora en la conexión de los servicios públicos.

PARÁGRAFO: Serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha prevista para la entrega del inmueble, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso de dicho inmueble. Asumiendo el pago proporcional de los servicios públicos que correspondan al inmueble y obligándose al reembolso a INACAR, si ésta los hubiere cancelado.

DÉCIMA. -ENTREGA: EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material del(los) inmueble(s) a EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es), SESENTA (60) días hábiles después de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, SIEMPRE Y CUANDO SE HUBIERE REALIZADO EL PAGO DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE A SATISFACCIÓN DE INACAR Y NO EXISTIERAN PAGOS PENDIENTES A CARGO DE EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y EN FAVOR DE INACAR.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega material de los inmuebles prometidos en venta por este contrato la hará EL PROMITENTE VENDEDOR siempre y cuando a ese momento se hubieren cumplido todas y cada una de las exigencias en los términos del presente documento y haya quedado pagado el precio del inmueble y extinguida en virtud del pago real y material la obligación respectiva de pago del precio, así como acreditados los pagos exigidos por todo concepto por parte de la entidad financiera que otorga el crédito señalado.

La entrega se formalizará mediante ACTA e inventario detallado, con los cuales se entregarán los catálogos de mantenimiento y garantías otorgadas por las empresas proveedoras que hubieren instalado equipos en el inmueble. A su vez, EL PROMITENTE VENDEDOR, AQUELLOS DETALLES DE ACABADO QUE SEAN SUSCEPTIBLES DE SER CORREGIDOS POR EL PROMITENTE VENDEDOR Y QUE QUEDEN CONSIGNADOS EN EL ACTA DE ENTREGA, NO SERÁN CAUSA PARA NO RECIBIR LOS INMUEBLES, ENTENDIÉNDOSE QUE EN LA FECHA INDICADA EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) HA(N) RECIBIDO LOS INMUEBLES PROMETIDOS EN VENTA.

No obstante la previsión anterior, las partes expresamente pactan un plazo para que EL PROMITENTE VENDEDOR finalice las obras del inmueble, en caso de que por razones de ritmo de obra, regularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, por la demora en trámites oficiales no imputables a EL PROMITENTE VENDEDOR, casos que configuren caso fortuito o fuerza mayor, y demás razones por las cuales no se pueda hacer la entrega del inmueble, esta fecha pueda ser modificada, sin exceder el término de SEIS (6) meses, sin que ello implique sanción de ninguna clase, de igual manera se informará por escrito a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de las causas que dieron origen en el retardo de la entrega. El Término de seis (6) meses aquí previstos aplicará siempre y cuando EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) hayan efectuado el pago de la totalidad del precio del inmueble.

Es convenido que para que EL PROMITENTE VENDEDOR cumpla con su obligación de entregar, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), deberá(n) haber (i) obtenido la aprobación y el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente, (ii) haber obtenido el desembolso del subsidio, (iii) haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial y (iv) haber firmado la escritura de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante el término convenido para la entrega, EL PROMITENTE VENDEDOR queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble prometido en compraventa, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de parte de EL PROMITENTE VENDEDOR y las demás expuestas en la presente cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja expresa constancia de que el inmueble prometido en venta se entregará por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado. En el evento en que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento de EL PROMITENTE VENDEDOR, ni genere ningún tipo de indemnización, o podrá darse la entrega asumiendo el PROMITENTE COMPRADOR el costo correspondiente a dichos servicios públicos en consideración a su coeficiente de copropiedad.

Es claro entonces que la demora en la conexión de los servicios públicos por parte de las Empresas de Servicios Públicos, eximirá al PROMITENTE VENDEDOR de la responsabilidad derivada del incumplimiento del plazo de la entrega pactado; entendiéndose el plazo prorrogado por este hecho y por el término que fuere necesario. En todo caso al momento de la entrega del bien inmueble este se hará con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía en funcionamiento por parte de las Empresas de servicios públicos el proveedor contratado para ello, así como también las obras de infraestructura de teléfonos para que cada propietario contrate la instalación de su línea telefónica con el proveedor de su preferencia.

En caso que, una vez entregado el inmueble, las empresas prestadoras de servicios públicos (Acueducto, alcantarillado y energía) no hayan realizado la instalación de los contadores individuales, EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) se compromete a cancelar lo que por concepto de la prestación del servicio le corresponda según lo que marque el contador y/o medidor provisional de obra o provisional individual del inmueble, en proporción a la totalidad de los inmuebles que

conforman el conjunto, desde el momento mismo en que el inmueble sea entregado, o en razón al coeficiente de copropiedad, asumiendo el mayor valor.

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega del inmueble como unidad privada incluirá la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del proyecto, por acceder éstos a los primeros y, se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el conjunto, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto. La entrega incluirá los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. Las zonas comunes se entregarán de acuerdo con las que correspondan a cada etapa o Fase constructiva.

PARÁGRAFO CUARTO. - SI EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no asiste en la fecha y hora pactadas en la Promesa de Compraventa a recibir el inmueble, la cual pudo ser modificada y previamente informada por EL PROMITENTE VENDEDOR, se le citará nuevamente para que comparezca a recibirlo dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes. Si no asiste a esta segunda citación o se niega a recibir el inmueble, las llaves del mismo serán remitidas a la dirección de notificación informada por él en el momento de la negociación y esta sociedad se entenderá desligada de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del inmueble. La inasistencia a la citación para la entrega del inmueble o la negativa de su recibo, no eximen a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de su obligación de cancelar las cuotas de administración ni las facturas de servicios públicos que se causen, a partir del momento en que debió haber cumplido su obligación de recibir el inmueble.

PARÁGRAFO QUINTO. - A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asume la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su inmueble, independientemente de si EL PROMITENTE 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.

PARÁGRAFO SEXTO: El inmueble materia de este contrato, se entregará de manera previa a la entrega de zonas comunes, en todo caso se presume y se entiende recibidas de manera simultánea por parte del (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR (es,) las zonas comunes esenciales, al momento de la firma del acta de recibo del inmueble objeto de esta promesa de venta.

En relación con la administración del Conjunto y la entrega de las zonas comunes no esenciales, se hará al tercero o el comité de Copropietarios que se designe en la primera Asamblea convocada, una vez que se hayan enajenado la mitad más uno de los coeficientes de las Unidades Privadas que conforman la copropiedad.

DÉCIMA PRIMERA. - Es entendido que EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar la construcción del inmueble de las mismas o similares condiciones y especificaciones ofrecidas con el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de autorización, modificarlos, sustituirlos y/o reemplazarlos en todo o en parte por acabados de igual o superior calidad cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos, ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez de materiales o mejor oferta en el mercado de productos similares.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que no intervendrán directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de (los) inmueble(s) prometido(s) en venta ni del Conjunto, salvo acuerdo en contrario con EL PROMITENTE VENDEDOR, que siempre debe constar por escrito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce los planos que conforman las unidades de vivienda privada, bienes de uso exclusivo y bienes comunes de la edificación y las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones, y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal, del(los) inmueble(s) objeto de este contrato de manera que se declaran satisfechos en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a las unidades de vivienda y/o el conjunto y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto se pueden presentar variaciones

en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra o de los acabados del(los) inmueble(s) objeto de este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. -GASTOS: Los gastos que se ocasionen por el presente contrato de promesa de compraventa y su perfeccionamiento, serán sufragados por las partes contratantes así:

- 12.1. Los gastos por derechos notariales sobre la venta del inmueble, en partes iguales entre EL PROMITENTE VENDEDOR y EL (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR (es) es decir el cincuenta por ciento (50%) para cada uno.
- 12.2. Todos los demás gastos, entre otros los siguientes: Estudio de títulos, impuestos de timbre, avalúo, papel de seguridad, fotocopias, autenticaciones, certificados de tradición, copias, boleta fiscal de venta, registro de venta, así como todos los gastos referentes a la constitución de hipoteca, si existiese, y su posterior cancelación, serán por cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), es decir, el cien por ciento (100%).
- 12.3. Los gastos de cancelación de hipoteca del inmueble prometido en venta, como consecuencia de la garantía por el crédito constructor, si lo hubiere, serán de cargo del PROMITENTE VENDEDOR.
- 12.4. Los de la constitución de la hipoteca individual correspondiente al CREDITO HIPOTECARIO y la constitución de patrimonio de familia o afectación a vivienda familiar, los pagará(n) 100% EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO PRIMERO: Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos serán realizados por EL PROMITENTE VENDEDOR, para lo cual EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura pública, aportará(n) los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro, de acuerdo con la liquidación que le remita previamente EL PROMITENTE VENDEDOR, mediante la consignación efectuada en una cuenta bancaria que EL PROMITENTE VENDEDOR le informe para el efecto. Una vez la escritura pública de compraventa sea registrada, EL PROMITENTE VENDEDOR entregará a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) la copia de la escritura pública mediante la cual se dé cumplimiento al presente contrato junto con los respectivos comprobantes o soportes de los impuestos y derechos de registro que fueron cancelados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La venta de los inmuebles comprenderá el derecho a servirse de las zonas comunes del Proyecto, que se ejercerá conforme se establecerá en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), reconoce(n) y acepta(n) que el desarrollo del proyecto inmobiliario se está efectuando por etapas o Fases constructivas, las cuales a la firma de la presente promesa no han sido construidas en su totalidad, por lo tanto, para efectos de la entrega de zonas comunes, EL PROMITENTE VENDEDOR entregará las zonas de uso esencial correspondientes a cada etapa o Fase constructiva para el uso y goce de los bienes privados, la cual conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001 se efectúa de manera simultánea con la entrega de estos y las no esenciales se entregarán cuando se haya firmado el 100% de toda escrituración. Se establece un periodo de Dos (02) meses para que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reciban las zonas comunes no esenciales. Pasados los dos meses, se entenderá que las zonas comunes no esenciales fueron recibidas a satisfacción. 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.

DÉCIMA TERCERA. - CESIÓN: No está permitida la cesión de este contrato por ser un contrato intuitu personae. La cesión del presente contrato por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) requerirá de la autorización previa y por escrito que realice EL PROMITENTE VENDEDOR, quien podrá negarse a darla y en caso de aceptarla, deberá asumir el costo por concepto de gastos administrativos.

DÉCIMA CUARTA. -EL PROMITENTE VENDEDOR está debidamente autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante los inmuebles materia del presente contrato, por la Alcaldía. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) la existencia de un apartamento modelo que se adecue al interior del

PROYECTO y se obliga(n) a permitir y respetar el libre acceso al mismo durante todo el proceso de ventas de la totalidad de las unidades. Las partes declaran en forma expresa que el inmueble objeto del presente contrato podrá contar con 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 PROMITENTE VENDEDOR tiene la facultad de cambiar la presentación del inmueble objeto de este contrato.

El presente contrato de promesa de compraventa se realiza previo cumplimiento de las normas legales en los términos del artículo 71 de la ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 del 2012, "la fecha de radicación será aquella correspondiente a la radicación del último de los documentos exigidos. (Par. 3, adicionado por el artículo 3 del decreto 1783 del 2021: Radicación de Documentos para la realización de "Actividades de Construcción y Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, según la radicación de documentos para adelantar Actividades de Construcción y Enajenación de inmuebles destinado a Vivienda, otorgada por la Subsecretaría de Gestión de suelo y Oferta de Vivienda de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat N° XXXXXX de fecha XXXXXX.

DÉCIMA QUINTA.-PATRIMONIO DE FAMILIA: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) podrán constituir PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre los inmuebles prometidos en venta a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de sus hijos menores actuales o de los que llegare(n) a tener, conforme establece el artículo 60 de la ley 9ª de 1989, sujetándose al régimen del título II de la Ley 70 de 1931 y al Artículo 38 de la Ley 3ª de 1991, y demás normas vigentes, por ser un proyecto de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

PARÁGRAFO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá 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.

DÉCIMA SEXTA.- INCUMPLIMIENTO: Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de incumplimiento del presente Negocio por parte de EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) las siguientes conductas:

- 16.1. El que EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) no realice(n) en forma oportuna cualquiera de los pagos de que trata el presente contrato.
- 16.2. El que no se efectúe en forma completa ante la(s) entidad(es) financiera(s) la(s) solicitud(es) de crédito de que trata la forma de pago señalada en este contrato, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa.
- 16.3. El que por cualquier motivo, encontrándose ya aprobado(s) el(los) crédito(s) de que trata(n) la Cláusula sobre precio y forma de pago, EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) no presente(n) al PROMITENTE VENDEDOR, en el término aquí previsto, la carta de aprobación vigente del crédito con la(s) entidad(es) financiera(s) o tercero(s) con el(los) cual(es) cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en este contrato.
- 16.4. 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.
- 16.5. El que por cualesquier motivo, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, al(los) EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) no le(s) sea(n) aprobado(s) el(los) crédito(s) para el pago del precio convenido en este contrato, o que el valor del préstamo y/o subsidio aprobado por la entidad financiera y/o caja de compensación familiar, resulte inferior al valor a pagar y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no cancele(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR, la diferencia antes de los noventa (90) días calendario a la fecha fijada para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.
- 16.6. El que por cualquier motivo, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, se venza el término del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA con la cual, EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (ES) cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en este contrato, de manera que no pueda hacerse uso del mismo, para el pago del precio del inmueble objeto del presente contrato.
- 16.7. Cuando EL (los) PROMITENTE(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 al crédito por parte de aquel y por lo tanto, el perfeccionamiento de la venta y/o luego de ser aprobado el mismo, las condiciones laborales, económicas y financieras varíen de tal forma que para el momento del desembolso del dinero se niegue el mismo.

- 16.8. El que por cualquier motivo, o EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) no pague oportunamente los gastos de escrituración, estudio de títulos, avalúos y otros correspondientes para el perfeccionamiento de la venta.
- 16.7. El que el EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) por cualquier motivo no les sea asignado el subsidio de vivienda y no lleven a cabo la solicitud de exclusión de dicho subsidio para efectos de la carta de aprobación del crédito hipotecario, en el plazo establecido por EL PROMITENTE VENDEDOR. En este evento se hará el cobro del equivalente a cinco (5) Salarios mínimos mensuales legales vigentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento por parte de cualesquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones pactadas en la presente Promesa de Compraventa, le acarreará a la parte incumplida y a favor de la que sí cumplió o se allanó a cumplir, al valor pactado como arras a razón de pena por incumplimiento, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Así mismo serán de cargo de EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) los gastos que se causen por el otorgamiento de garantías en favor del Banco como respaldo del crédito concedido.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)) se obliga(n) a pagar los gastos de escrituración y registro que le corresponda de acuerdo con lo aquí pactado, a favor de la Notaría a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, de manera que se garantice su inscripción inmediatamente a continuación de su otorgamiento. El no cumplimiento de esta obligación será causal de resolución de pleno derecho del contrato aquí suscrito con indemnización de perjuicios que se tasán anticipadamente en esta misma cláusula, en el mismo valor de las arras.

DÉCIMA SÉPTIMA. - ARRAS: De acuerdo a lo dispuesto en la cláusula quinta del presente documento, las partes acuerdan como arras del presente contrato, un valor equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) del valor total del inmueble. Estas arras se pactan con un doble efecto:

- 17.1. En caso de incumplimiento de una de las partes, de cualquiera de las obligaciones contenidas en las cláusulas del presente contrato, la parte incumplida perderá como factor valorativo de perjuicios, el porcentaje aquí mencionado, a favor de la parte cumplida o de la allanada a cumplir y se dará por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial ni privada de ninguna naturaleza.
- 17.2. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado extrajuicio. Se entenderá que EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) desiste cuando:
- Lo haga expresamente mediante comunicación escrita remitida a EL PROMETIENTE VENDEDOR
 - Lo haga tácitamente por incumplimiento en sus obligaciones de pago bien sea del precio del inmueble, de los valores correspondientes a escrituración y registro o de demás los gastos y pagos que le corresponden para la adquisición del inmueble; la no comparecencia a firmar la escritura pública de transferencia; por no presentar los documentos de aprobación del crédito y/o subsidio de vivienda en los términos aquí establecidos; no otorgamiento del crédito y/o subsidio por causales imputables a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). Frente a estas causales, EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá instar a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) al cumplimiento de sus obligaciones o declarar el desistimiento y por tanto, resolver el presente contrato.
- 17.3. En el evento de no poder cumplir la PROMESA DE VENTA por parte de EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) por la negativa de ENTIDAD FINANCIERA de otorgar el crédito o la negativa al otorgamiento del subsidio, por causas imputables EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) tales como: 1. Haber sido reportado ante Centrales de Riesgo por cualquier incumplimiento en las obligaciones financieras 2. Haber sido reportado ante Centrales de Riesgo anteriormente o en la actualidad y no haber informado por escrito a la constructora esta situación. 3. No haber aportado los documentos solicitados por la entidad Financiera en el tiempo y forma debidos. EL PROMITENTE VENDEDOR podrá declarar resuelto de pleno derecho el presente contrato, disponer libremente del inmueble y devolverá las sumas abonadas previo descuento del valor entregado como arras.

PARÁGRAFO PRIMERO: De acaecer la terminación del presente contrato, por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, por incumplimiento de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA notificará la terminación del presente contrato a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) de manera escrita y por correo enviado a su dirección de notificaciones o por correo electrónico, para lo cual con la firma del presente

documento autoriza de manera irrevocable que todas las notificaciones le sean enviadas al correo que se indica en el encabezado de este documento. LA PROMITENTE VENDEDORA queda en libertad de disponer del inmueble inmediatamente y restituir a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES), las sumas entregadas por cuenta del negocio, sumas que no causaran intereses de ninguna naturaleza, previo descuento del valor pactado como arras. En este evento, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se obligan a entregar una certificación bancaria máximo de 30 días de expedición, de una cuenta de la cual sea titular, para que se proceda con el reintegro del saldo, si hubiere.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Toda devolución de dinero que se efectúe, se hará por medio de un cheque con sello restrictivo, el cual se elaborará a nombre de EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) o a la cuenta cuya certificación sea aportada, según el procedimiento establecido por la FIDUCIARIA.

DÉCIMA OCTAVA. - CAUSALES DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:

Además de las causales previstas en el presente documento, son causales para declarar resuelto el presente contrato de promesa de compraventa, sin necesidad de declaración judicial, las siguientes:

- 18.1. Será causal de resolución del contrato, sin indemnización para ninguna de las partes, el hecho de presentarse situaciones técnicas o de otra índole que permitan concluir que no es viable la construcción del proyecto, por cuanto se pueden presentar graves alteraciones en su programación o calidad, en éste caso el PROMITENTE VENDEDOR deberá instruir a la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. para que dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de esta situación, devuelva los dineros entregados junto con los rendimientos. Este hecho no constituye para ninguna parte incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, por tanto, no hay lugar al cobro de perjuicios, arras o cláusula penal.
- 18.2. En el evento de EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) incumpliese(n) parcial o totalmente las cláusulas pactadas en esta promesa, como el no pago del precio del inmueble de conformidad con los instalamentos establecidos para ello, o no presente la totalidad de los documentos para el estudio del crédito, o se niegue de cualquier forma a recibir el inmueble o a firmar la escritura pública correspondiente, podrá EL PROMITENTE VENDEDOR, exigir judicialmente el cumplimiento del contrato o RESOLVER unilateralmente y de pleno derecho el presente contrato de promesa de compraventa según sea el caso, sin necesidad de interponer por vía judicial la resolución del mismo, quedando en este caso EL PROMITENTE VENDEDOR en libertad de prometer los bienes materia de este contrato a terceros y RETENER como indemnización de perjuicios el valor de las arras pactadas en la presente promesa de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: En estos eventos EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) las condiciones de construcción definidas en el FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, entre otras por haber firmado previamente la carta de instrucción y aceptación de esta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De conformidad con lo establecido en el Artículo 1932 del Código Civil y demás normas concordantes, si EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) no ha(n) pagado la totalidad del precio pactado como arras, podrá EL PROMITENTE VENDEDOR exigirlos judicialmente en la proporción que le corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada. EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) a su vez, tendrá(n) derecho para que se le restituya el excedente de la parte del precio que hubiere pagado, en un término no mayor de noventa (90) días contados a partir de la resolución del contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) renuncia(n) expresamente a los requerimientos que judicial o extrajudicialmente se le tuviere que hacer por su incumplimiento, cobro judicial de cualquier suma de dinero que le adeude al PROMITENTE VENDEDOR.

DÉCIMA NOVENA. - RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO. En caso de fallecimiento de uno o de todos EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), 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, con posterioridad, 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.

PARÁGRAFO PRIMERO: La suma de dinero a restituir al beneficiario antes señalado, se hará a más tardar dentro de los Noventa (90) días siguientes a la fecha en que se reciba la sentencia judicial que señale a quien corresponden los recursos o la copia de la escritura pública de la sucesión en la cual se adjudica la partida, para lo cual la PROMITENTE VENDEDORA, notificará a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y emitirá la carta de instrucción para el reembolso de los dineros.

VIGÉSIMA. - MÉRITO EJECUTIVO: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato de Promesa de Compraventa, sin necesidad de constitución en mora, ni requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

VIGÉSIMA PRIMERA. -NOTIFICACIONES: Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

EL PROMITENTE VENDEDOR: Tramitesocc1@inacar.com y auxiliartramites@inacar.com-

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): En la _____

Será responsabilidad de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) comunicar por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR con la antelación debida, cualquier cambio de correo electrónico, domicilio o de sitio de trabajo a que haya lugar, so pena de entenderse válidas las notificaciones hechas el correo electrónico y/o en la dirección indicados en el encabezado de este documento o en la dirección aquí registrada.

VIGESIMA SEGUNDA- DECLARACIONES DE EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

- 22.1. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) bajo la gravedad del juramento que los recursos que entregan en virtud del presente contrato no provienen ni directa, ni indirectamente, del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con el artículo 323 de la Ley 599 de 2000 y demás normas complementarias que regulan las conductas que constituyen el delito de lavado de activos.
- 22.2. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conocen los términos del contrato de fiducia por medio del cual se constituye el FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL.
- 22.3. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer que el FIDEICOMISO referido no administra recursos, razón por la cual ALIANZA FIDUCIARIA llevará a cabo la transferencia de los inmuebles a LOS COMPRADORES, de acuerdo con la información contable que le reporte EL FIDEICOMITENTE, y que no es responsable por la destinación que a los recursos se les dé.
- 22.4. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer que la gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a EL PROMITENTE VENDEDOR o al PROYECTO, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO, ni asume en relación con el PROYECTO PARQUE CENTRAL - VIS obligación de construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor.
- 22.5. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) aseguran tener conocimiento que ALIANZA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL son partícipes de manera alguna en el desarrollo del mismo, y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman el PROYECTO PARQUE CENTRAL - VIS ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.
- 22.6. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al proyecto, que actualmente se encuentra en construcción, le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena, a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL y que la demora o tardanza por parte del constructor en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el Proyecto no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa al EL(LOS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR(ES) sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que EL(LOS) PROMITENTE(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

VIGÉSIMA TERCERA. - EL PROMITENTE VENDEDOR mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio o la que la modifique o derogue. Teniendo en cuenta que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

VIGÉSIMA CUARTA. - La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL PROMITENTE VENDEDOR** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto **PARQUE CENTRAL - VIS** 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.

VIGÉSIMA QUINTA. - CAPACIDAD Y VALIDEZ: Las partes declaran:

- 25.1. Que son legalmente capaces para contratar
- 25.2. Que han tenido oportunidad de discutir y negociar todas y cada una las cláusulas del presente contrato, las cuales entienden y las encuentran legalmente correctas.
- 25.3. Que este documento contiene todo el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes; reemplaza y prevalece sobre cualquier otro contrato verbal o escrito que las partes hayan podido celebrar con anterioridad, en relación con este mismo asunto.
- 25.4. Que la nulidad o invalidez de cualquiera de las cláusulas de este contrato, no afecta la validez de las restantes cláusulas, siempre y cuando el contrato pueda legalmente subsistir sin la cláusula anulada o invalida en opinión del PROMITENTE VENDEDOR.
- 25.5. Que la parte EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) se obligan no solo durante la vigencia del presente contrato, sino también durante la vigencia de cualquiera de sus prórrogas, y renuncian al beneficio de excusión consagrado en el artículo 2383 de Código Civil.

VIGÉSIMA SEXTA.- AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES Y CENTRALES DE RIESGO: De acuerdo con lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1074 de 2015, para el Tratamiento de datos personales y su régimen de protección, EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es) ha(n) autorizado al PROMITENTE VENDEDOR la recolección de sus datos personales, así como el tratamiento, almacenamiento y uso de su Información para su contratación y para su uso relacionado con todos los aspectos atinentes al contrato. EL (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR (es), autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar la correspondiente consulta, reporte, actualización, o modificación de datos en la central de información de entidades financieras o bases de datos de historial crediticia, de conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- El presente otrosí reemplaza integralmente el contrato de promesa suscrito, tal como se indicó en las consideraciones, prevaleciendo en un todo frente al contrato inicial.

En constancia de lo anterior, se suscribe en _____, a los _____ días del mes de _____ de dos mil AÑO EN LETRAS AÑO NUMERO, en dos (2) ejemplares de igual valor.

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

NOMBRE COMPRADOR PRINCIPAL	NOMBRE COMPRADOR ALT
C.C. IDENTIFICACION COMPRADOR PRINCIPAL	C.C. IDENTIFICACION COMPRADOR ALT
Expedida en EXPEDIDA	Expedida en EXPEDIDA

EL PROMITENTE VENDEDOR,

MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA

Actúa en nombre y representación de INACAR S.A.

NIT. 800.086.042-0 sociedad que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE en el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL cuya vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Anexos:

Planos del inmueble

ANEXO A FICHA TÉCNICA DEL INMUEBLE:

COMPRAVENTA**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:****FECHA:****DATOS DEL INMUEBLE****MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S):** [] y []**NUMERO DE PREDIO GLOBAL:** 76001019900322578000000000 (en mayor extensión)**MUNICIPIO:** SANTIAGO DE CALI. - **DEPARTAMENTO:** VALLE DEL CAUCA**DIRECCIÓN:** [REDACTED]**TIPO DE PREDIO:** URBANO**INMUEBLE OBJETO DEL ACTO O CONTRATO:** APARTAMENTO [] TORRE 1 ETAPA 1 QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL - **PARQUE CENTRAL V.I.S.** - PROPIEDAD HORIZONTAL**ACTOS O CONTRATOS:**

0906.- CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

0125.- COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. -----

0315.- CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

0219.- CONSTITUCIÓN HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA (VIS) CON SUBSIDIO () - SIN SUBSIDIO () -----

OTORGANTES:**VENDEDOR:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como Vocera y Administradora del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL NIT. 830.053.812-2**FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE:****INACAR S.A.** NIT. 800.086.042-0**COMPRADOR(1):** [] C.C. []**COMPRADOR(2):** [] C.C. []**VALOR VENTA:** \$[]**VALOR HIPOTECA:** \$[]

En la ciudad de Cali, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, donde está ubicada la Notaría [] cuyo Notario Titular es [], en esta fecha se otorgó escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓNCompareció **MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA**, mayor de edad, domiciliado y residente

en Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.531.637 expedida en VIJES, y representante legal y Gerente de la Sucursal Cali de la sociedad denominada INACAR S.A. con NIT. 860.086.042-0, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, constituida por escritura pública No. 287 del 01 de febrero de 1990, otorgada en la Notaría 10 del Circuito Notarial de Bogotá, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, el 07 de febrero de 1990, bajo el No. 266341 del Libro IX, transformada de Sociedad en Comandita por Acciones a Sociedad Anónima, mediante escritura pública número 66 del 21 de enero de 2013 otorgada en la Notaría Décima (10ª) de Bogotá, inscrita el día 31 de enero de 2013 bajo el número 01702001 del Libro IX, quien actúa como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE del proyecto **PARQUE CENTRAL V.I.S.** todo lo cual acredita con el certificado expedido Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que a su vez actúa como apoderada especial de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con NIT. 860.531.315-3, entidad de servicios financieros, legalmente constituida mediante la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría Décima (10) del Circuito de Cali, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número S.B 3357 del dieciséis (16) de junio de mil novecientos ochenta y seis (1986), todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia y el poder que se adjunta, quien actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO INM. AGUACATAL PARQUE CENTRAL, NIT. 830.052.812-2 quien se denominará la FIDUCIARIA, y manifestaron:

PRIMERA.- Que para dar cumplimiento a la Ley 400 de 1997 y el decreto 1513 del 2012, la Ley 1796 del 13 de julio de 2016 artículos 6 y 10; y el decreto 945 del 5 de junio de 2017 del Ministerio de Vivienda, ciudad y Territorio se procede a protocolizar con el presente instrumento el certificado técnico de ocupación, de fecha [] de [] de 2024 expedido por [], registrado en el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería bajo matrícula Profesional [] de [], en calidad de Supervisor Técnico Independiente y certifica que la obra contó con la SUPERVISION TECNICA E INDEPENDIENTE, y la construcción de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales de cada una de las viviendas se ejecutó de conformidad con los planos, diseñados y especificaciones técnicas estructurales y geotécnicas exigidas por el reglamento NSR-10 y aprobadas en la respectiva licencia de construcción, sobre la obra "**PARQUE CENTRAL V.I.S.**", ubicado en la **Calle 18 A Centro** del municipio de Santiago de Cali (Valle del Cauca).

SEGUNDA: SOLICITUD DE INSCRIPCION: Solicitan a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali, se sirva autorizar la inscripción de este acto en el folio de matrícula inmobiliaria No. [] que corresponde al **APARTAMENTO [] TORRE 1 ETAPA 1.** -----

TERCER ACTO: COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Comparecieron de una parte, (I) **MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA**, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número **6.531.637** expedida en **VIJES**, y representante legal y Gerente de la Sucursal Cali de la sociedad denominada **INACAR S.A.** con NIT. **800.086.042-0**, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, constituida por escritura pública No. **287** del **01** de **febrero** de **1990**, otorgada en la Notaría **10** del Círculo Notarial de **Bogotá**, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, el **07** de **febrero** de **1990**, bajo el No. **286341** del Libro **IX**, transformada de Sociedad en Comandita por Acciones a Sociedad Anónima, mediante escritura pública número **66** del **21** de **enero** de **2013** otorgada en la Notaría **Décima (10ª)** de Bogotá, inscrita el día **31** de **enero** de **2013** bajo el número **01702001** del Libro **IX**, quien actúa como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto **PARQUE CENTRAL V.I.S.**, todo lo cual acredita con el certificado expedido Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará como **INACAR**, sociedad que a su vez actúa como apoderada especial de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, con NIT. **860.531.315-3**, entidad de servicios financieros, legalmente constituida mediante la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría **Décima (10)** del Círculo de Cali, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número **S.B 3357** del dieciséis (16) de junio de mil novecientos ochenta y seis (1986), todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia y el poder que se adjunta, quien actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, NIT. **830.053.812-2** quien se denominará la **FIDUCIARIA**, quienes conjuntamente se denominarán **LA VENDEDORA (II) 2) []**, identificado con la cédula de ciudadanía número **[]**, de estado civil **[]** y **[]**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **[]**, de estado civil **[]**, mayor(es) de edad, vecino(a,s) de **[]**, obrando en su(s) propio(s) nombre(s), quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se

denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**; y **MANIFESTARON** que celebran el presente **contrato de compraventa de bien inmueble de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** que se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes: -----

CONSIDERACIONES:

PRIMERO.- Mediante documento privado de fecha 17 de agosto de 2022, se celebró Contrato de Fiducia Mercantil entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PARQUE CENTRAL**, en calidad de **EL FIDEICOMISO TRADENTE**, **ASIERTOS URBANOS S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, y **Alianza Fiduciaria S.A.** como vocero y administrador fiduciario, por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**.

SEGUNDO. - Mediante documento privado de fecha 14 de febrero de 2023, la sociedad **ASIERTOS URBANOS S.A.S.**, en calidad de Cedente, y la sociedad **INACAR S.A.**, en calidad de Cesionaria, celebraron Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios, a través del cual la cedente cedió el cien por ciento (100%) de sus derechos fiduciarios y de beneficio que ostentaba en el **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, en favor de la cesionaria. Así las cosas, quedando la sociedad **INACAR S.A.** como nuevo y único **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** dentro del citado patrimonio autónomo.

TERCERO. - En cumplimiento de la Instrucción Irrevocable de fecha 03 de abril de 2023, impartida por la sociedad **INACAR S.A.** como único fideicomitente del 100% de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO PARQUE CENTRAL** y, a su vez, **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, **EL FIDEICOMISO TRADENTE** se comprometió a transferir a título de Adición en Fiducia Mercantil en favor de **ALIANZA** con destino al **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL** y por cuenta de **INACAR S.A.**, el derecho real de dominio y posesión material sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 370-835409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

CUARTO.- Que con el fin de incrementar el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en su calidad de vocero y administrador del **FIDEICOMISO PARQUE CENTRAL**, por medio de la escritura pública número 2667 del 29 de diciembre de 2023 otorgada en la Notaría 11 de Cali., transfirió el **INMUEBLE** a título de **ADICIÓN EN FIDUCIA** mercantil en favor del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, transferencia que se hizo por cuenta de **INACAR S.A.**,

como único fideicomitente del 100% de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO PARQUE CENTRAL.

QUINTO.- Que INACAR es el actual fideicomitente y beneficiario del 100% de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL.

SEXTO.- Que con fundamento en la Resolución CU3 – 760013220187 de fecha diez (10) de marzo de dos mil veintidós (2022), expedida por la Curaduría Urbana Tres de Cali, mediante escritura pública número 3448 del 8 de julio de 2024, aclarada mediante escritura pública [] de fecha [] de [] de 2024, ambas otorgadas en la Notaría 11 del Círculo de Cali, se constituyó la URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL y se llevaron a cabo otros actos respecto del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 370- 835409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

SÉPTIMO.- Que en virtud de la constitución de la URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL, se abrieron las siguientes matrículas inmobiliarias:

- (I) **ÁREA ÚTIL- POLÍGONO 1: con folio de matrícula []**
- (II) **ÁREA ÚTIL - POLÍGONO 2: con folio de matrícula []**
- (III) **ÁREA ÚTIL - POLÍGONO 3: con folio de matrícula []**
- (IV) **ÁREA ÚTIL DESTINO A VIP: con folio de matrícula []**
- (V) **CALLE DIECIOCHO A OESTE (CL 18A OESTE) – CESIÓN: con folio de matrícula []**
- (VI) **AVENIDA DÉCIMA OESTE (AV 10 OESTE) – CESIÓN: con folio de matrícula []**
- (VII) **ÁREA TOTAL CESIÓN ZONA VERDE: con folio de matrícula []**
- (VIII) **ÁREA CESIÓN EQUIPAMIENTO: con folio de matrícula []**
- (IX) **ÁREA AFECTACIÓN ALTA TENSIÓN 1: con folio de matrícula []**
- (X) **ÁREA AFECTACIÓN ALTA TENSIÓN 2: con folio de matrícula []**
- (XI) **ÁREA AFECTACIÓN ALTA AMENAZA: con folio de matrícula []**

OCTAVO.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Que ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni el FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, son constructores, urbanizadores, comercializadores, promotores, veedores, interventores, supervisores, vendedores del proyecto, ni partícipes de manera alguna, en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no son responsables ni deben serlo por la calidad, estabilidad y/o desarrollo de las obras de urbanismo ni construcción.

NOVENO.- DESCRIPCIÓN, PROPIEDAD Y TRADICIÓN DE LOS LOTES DONDE SE CONSTRUYÓ EL PROYECTO PARQUE CENTRAL V.I.S.

9.1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: El predio en el cual se constituye el Conjunto

Residencial "**PARQUE CENTRAL V.I.S.**", se encuentra ubicado en la ciudad de Cali y se denomina **ÁREA ÚTIL - POLÍGONO 1**. Con área de **11.605.32 m2** y cuyos linderos son: **NORTE:** del punto 7' de coordenadas topográficas (N 874196,259; E 1057682,777) hasta el punto AA2 (N 874186,808; E 1057688,899) en una distancia de **11.26 ml**, del punto AA2 al punto AA1 (N 874175,96; E 1057730,96) en una distancia de **43.44 ml**. **ORIENTE:** del punto AA1 al punto D (N 874109,585; E 1057713,331) en una distancia de **65.68 ml**, del punto D al punto E (N 874095,469; E 1057720,873) en una distancia de **16.01 ml**, del punto E al punto F (N 874074,003; E 1057710,095) en una distancia de **24.02 ml**, del punto F al punto F' (N 874073,234; E 1057715,639) en una distancia de **5.60 ml**, **SUR:** del punto F' al punto 10 (N 874050,148; E 1057704,047) en una distancia de **25.83 ml**, del punto 10 al punto 10' (N 874042,787; E 1057696,686) en una distancia de **10.41 ml**, del punto 10' al punto 11 (N 874042,787; E 1057667,935) en una distancia de **28.75 ml**, del punto 11 al punto V1 (N 874042,787; E 1057617,318) en una distancia de **50.62 ml**, **OCCIDENTE:** del punto V1 al punto R' (N 874071,648; E 1057623,491) en una distancia de **29.51 ml**, del punto R' al punto R'' (N 874091,304; E 1057627,696) en una distancia de **20.10 ml**, del R'' al punto 1 (N 874111,367; E 1057633,724) en una distancia de **20.95 ml**, del punto 1 al punto 2 (N 874151,035; E 1057647,521) en una distancia de **41.99 ml** (curva), del punto 2 al punto 3 (N 874168,932; E 1057654,251) en una distancia de **19.12 ml** (curva), del punto 3 al punto 4 (N 874182,143; E 1057661,188) en una distancia de **14.95 ml** (curva), del punto 4 al punto 5 (N 874189,608; E 1057667,761) en una distancia de **9.97 ml** (curva), del punto 5 al punto 6 (N 874192,59; E 1057672,674) en una distancia de **5.78 ml** (curva), del punto 6 al punto 7 (N 874195,483; E 1057680,353) en una distancia de **8.21 ml** (curva), del punto 7 al punto 7' en una distancia de **2.55 ml** (curva), punto de inicio del polígono y cierra. Esta área útil se identifica con la matrícula inmobiliaria número [], asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

La denominada **ÁREA AFECTACIÓN ALTA AMENAZA**, que forma parte del Conjunto con un área de quinientos ochenta y seis metros cuadrados con setenta y cinco decímetros cuadrados 586.75 M2., amojonada de la siguiente manera: **NORTE:** Del punto V de coordenadas topográficas (N 874197,273; E 1057682,12) al punto C de coordenadas topográficas (N 874185,239 E 1057733,425) pasando por varios puntos y en una distancia de **60.73 ml** así: Partiendo del punto V hasta el punto W (N 874199,022 ; E 1057686,536) en **4.75 ml**, del punto W al punto X (N 874200,22 ; E 1057694,785) en **8.34 ml**, del punto X al punto A (N 874197,374 ; E 1057711,569) en **17.02 ml**, del punto A al punto B (N 874191,313; E 1057709,871) en **6.29 ml**, del punto B al punto C en una distancia de **24.32 ml**. **ORIENTE:** del Punto C al punto AA1 (N 874175,96; E 1057730,96) en **9.60 ml**. **SUR:** Del Punto AA1 al

punto AA2 (N 874186,808; E 1057688,899) en 43,44 ml. OCCIDENTE: del punto AA1 al punto V en 12,47 ml, punto de inicio del polígono y cierra. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número [] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

9.2. PROPIEDAD Y TRADICIÓN DE LOS INMUEBLES. Los terrenos descritos son actualmente de propiedad del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, cuya vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Dicha propiedad fue adquirida por Adición en Fiducia Mercantil, realizada por medio de la Escritura Pública número 2667 de fecha 29 de diciembre del 2.023 otorgada en la Notaría once del Círculo de Cali, por parte del FIDEICOMISO PARQUE CENTRAL en favor del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, transferencia debidamente inscrita al folio de matrícula del inmueble. Previamente había sido transferido por la Sociedad CONSTRUCTORA EL NILO LTDA. en favor del FIDEICOMISO PARQUE CENTRAL, en los términos de la Escritura Pública número cuatro mil ochocientos dieciocho (4818) de fecha quince (15) de octubre de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaría Cuarta (4) de Cali.

Posteriormente, dicho inmueble fue sometido a urbanismo, en los términos de la escritura pública número 3448 del 8 de julio de 2024 otorgada en la Notaría 18 del Círculo de Cali, aclarada mediante escritura pública número [] del [] de [] de [] otorgada en la Notaría [] del Círculo de Cali, surgiendo entre otros, el inmueble denominado ÁREA ÚTIL-POLÍGONO 1 y el ÁREA AFECTACIÓN ALTA AMENAZA, que se someten a Propiedad Horizontal.

DÉCIMO: Que mediante escritura pública número [] del [] de [] de [] otorgada en la Notaría [] del Círculo de Cali se sometió al régimen de propiedad horizontal el Conjunto Residencial "**PARQUE CENTRAL V.I.S.**",

DÉCIMO PRIMERO: DESARROLLO POR ETAPAS. Que la construcción y desarrollo del proyecto **PARQUE CENTRAL V.I.S.** se adelantará en diferentes etapas, se hace necesario describir por separado los bienes de dominio particular, en la medida en que van a ser construidos. Así el reglamento de la ETAPA 1 se ocupó de describir los inmuebles que conforman la primera etapa, así como de parte de los bienes comunes de todo el Conjunto, que se encuentran localizados en dicha etapa, los coeficientes de copropiedad de los inmuebles que conforman la primera etapa, el régimen de administración del Conjunto, las normas relativas a los derechos, obligaciones y prohibiciones y las previsiones reglamentarias para las adiciones que posteriormente se efectúen al reglamento. Queda entendido que la sociedad propietaria o quien la sustituya en sus derechos a cualquier título, está facultada para hacer tales adiciones con toda libertad, integrando de esta manera las diferentes etapas

del Conjunto, sin autorización de los copropietarios de la primera etapa por estar tal integración expresamente permitida y prevista en este reglamento y en la ley. Los copropietarios deberán respetar las servidumbres que se constituyan requeridas para las futuras etapas. La propietaria inicial se reserva el derecho de desarrollar o no las futuras etapas y en el plazo que esta lo considere, sin que exista una expectativa adquirida en relación con las futuras etapas o fases, sin limitación y con plena libertad. Queda claro también que las futuras etapas podrán ser rediseñadas para las áreas de futuro desarrollo del proyecto.

DÉCIMO SEGUNDO: INACAR Comparece en este acto, en calidad de desarrollador del proyecto, quien tiene a su cargo la ejecución de todas las actividades para el desarrollo del Conjunto, tales como el diseño, construcción, comercialización, incluyendo el aporte de capital de trabajo requerido para el desarrollo del mismo. Que se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, inscribir el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial - **"PARQUE CENTRAL V.I.S."** (ETAPA 1) y abrir las respectivas matrículas inmobiliarias a cada una de las unidades privadas que lo conforman.

DÉCIMO TERCERO: Que, de acuerdo con lo anterior, la finalidad exclusiva de la estructura fiduciaria fue para desarrollar un proyecto de Vivienda de Interés Social enmarcado en el literal b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y acogerse así al tratamiento de la utilidad en la enajenación de los predios como renta como exenta en los términos del numeral 4º del artículo 235-2 del Estatuto Tributario reglamentado por el Decreto 1070 de 2019, el artículo 3º del Decreto 2701 del 22 de noviembre de 2013, el artículo 99 de la Ley 1819 de 2016, y demás normatividad que modifique o adicione dichas normas.

DÉCIMO CUARTO: Que, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, comparece junto con el FIDEICOMITENTE y CONSTRUCTOR RESPONSABLE a suscribir la presente escritura pública por la cual se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito por el FIDEICOMITENTE y CONSTRUCTOR RESPONSABLE con los adquirentes. Se aclara que EL FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL por instrucción del FIDEICOMITENTE transfieren el inmueble a los adquirentes a título de compraventa, pero con la suscripción del presente contrato queda claro que las obligaciones que surgen para INACAR COMO CONSTRUCTOR RESPONSABLE, estarán radicadas de manera exclusiva en cabeza del INACAR, dentro de las cuales se encuentran responder por el saneamiento de lo vendido; lo anterior, por ser éste el único responsable del desarrollo del PROYECTO - **"PARQUE CENTRAL V.I.S."**

DÉCIMO QUINTO: Que en ninguna circunstancia el FIDEICOMISO INM AGUACATAL o la FIDUCIARIA responderán frente a EL(LOS) COMPRADORES, siendo esta responsabilidad

exclusiva del FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.

DÉCIMO SEXTO: Que, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** suscribió(eron) con INACAR un contrato de promesa de compraventa sobre el(los) inmueble(s) objeto de la presente escritura, la cual fue modificada mediante otrosíes.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

***** **CLÁUSULAS:** *****

PRIMERA: OBJETO - Por medio de la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARIA S.A. exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, como propietario fiduciario, transfiere a título de compraventa a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO [] TORRE 1 ETAPA 1 QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL - PARQUE CENTRAL V.I.S. - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA []** del municipio de SANTIAGO DE CALI (Valle del Cauca), comprendido dentro de los siguientes linderos:

APARTAMENTO [] TORRE 1: INCLUIR LINDEROS. Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) [] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira y con número de predio global 76001019900322578000000000 (en mayor extensión) y según el reglamento de propiedad horizontal le(s) corresponde un coeficiente de copropiedad del []%.

PARÁGRAFO PRIMERO: El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, usos y costumbres que legalmente le corresponden. *****

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la anterior mención de la cabida y linderos del inmueble, la venta se hace como **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes. *****

PARÁGRAFO TERCERO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente: *****

1. Que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble objeto de venta pertenece al estrato [] ([]) de acuerdo con la certificación número [] expedido por la [] de Santiago de Cali, de fecha [] de [] de [], el cual se protocoliza con este instrumento aclarando que dicha clasificación no es responsabilidad de INACAR S.A. ni de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, sino de las

decisiones adoptadas por las autoridades municipales, distritales y/o nacionales. En consecuencia, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** aceptan que si se llega a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ni el **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

2. Que **INACAR S.A.**, podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso al planteamiento general del conjunto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones de la unidad privada objeto de compraventa, para lo cual podrá autónomamente adelantar los trámites de modificación a la licencia de construcción en la Curaduría Urbana correspondiente y proceder a otorgar la respectiva escritura de aclaración, reforma y/o adición al reglamento de propiedad horizontal, la cual será otorgada por el **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**. Así mismo, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta conocer y aceptar que la construcción y desarrollo del proyecto **PARQUE CENTRAL** se adelantará en diferentes etapas, se hace necesario describir por separado los bienes de dominio particular, en la medida en que van a ser construidos. Así el reglamento de la **ETAPA 1** se ocupó de describir los inmuebles que conforman la primera etapa, así como de parte de los bienes comunes de todo el Conjunto, que se encuentran localizados en dicha etapa, los coeficientes de copropiedad de los inmuebles que conforman la primera etapa, el régimen de administración del Conjunto, las normas relativas a los derechos, obligaciones y prohibiciones y las previsiones reglamentarias para las adiciones que posteriormente se efectúen al reglamento. Queda entendido que la sociedad propietaria o quien la sustituya en sus derechos a cualquier título, está facultada para hacer tales adiciones con toda libertad, integrando de esta manera las diferentes etapas del Conjunto, sin autorización de los copropietarios de la primera etapa por estar tal integración expresamente permitida y prevista en este reglamento y en la ley. Los copropietarios deberán respetar las servidumbres que se constituyan requeridas para las futuras etapas. La propietaria inicial se reserva el derecho de desarrollar o no las futuras etapas y, en el plazo que esta lo considere, sin que exista una expectativa adquirida en relación con las futuras etapas o fases, sin limitación y con plena libertad. Queda claro también que las futuras etapas podrán ser rediseñadas para las áreas de futuro desarrollo del proyecto.

3. Que la localización, linderos, áreas y especificaciones del inmueble adquirido coinciden con los planos y publicidad que **EL(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar a conformidad. En tal virtud, **EL(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** manifiesta(n) que ha(n) identificado el(los) inmueble(s) plenamente sobre los planos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones

por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto.

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES: PARQUE CENTRAL V.J.S., se encuentra ubicado en la **PARQUE CENTRAL V.J.S. DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI** del Municipio de Santiago de Cali (Valle) y se denomina **ÁREA ÚTIL - POLÍGONO 1**. Con área de **11.605,32 m²** y cuyos linderos son: **NORTE:** del punto **7'** de coordenadas topográficas (N 874196,259; E 1057682,777) hasta el punto **AA2** (N 874186,808; E 1057688,899) en una distancia de **11.26 ml**, del punto **AA2** al punto **AA1** (N 874175,96; E 1057730,96) en una distancia de **43.44 ml**. **ORIENTE:** del punto **AA1** al punto **D** (N 874109,585; E 1057713,331) en una distancia de **68.66 ml**, del punto **D** al punto **E** (N 874095,469; E 1057720,873) en una distancia de **16.01 ml**, del punto **E** al punto **F** (N 874074,003; E 1057710,095) en una distancia de **24.02 ml**, del punto **F** al punto **F'** (N 874073,234; E 1057715,639) en una distancia de **5.60 ml**, **SUR:** del punto **F'** al punto **10** (N 874050,148; E 1057704,047) en una distancia de **25.83 ml**, del punto **10** al punto **10'** (N 874042,787; E 1057696,686) en una distancia de **10.41 ml**, del punto **10'** al punto **11** (N 874042,787; E 1057667,935) en una distancia de **28.75 ml**, del punto **11** al punto **V1** (N 874042,787; E 1057617,318) en una distancia de **50.62 ml**, **OCCIDENTE:** del punto **V1** al punto **R'** (N 874071,648; E 1057623,491) en una distancia de **29.51 ml**, del punto **R'** al punto **R''** (N 874091,304; E 1057627,696) en una distancia de **20.10 ml**, del **R''** al punto **1** (N 874111,367; E 1057633,724) en una distancia de **20.95 ml**, del punto **1** al punto **2** (N 874151,035; E 1057647,521) en una distancia de **41.99 ml** (curva), del punto **2** al punto **3** (N 874168,932; E 1057654,251) en una distancia de **19.12 ml** (curva), del punto **3** al punto **4** (N 874182,143; E 1057661,188) en una distancia de **14.95 ml** (curva), del punto **4** al punto **5** (N 874189,608; E 1057667,761) en una distancia de **9.97 ml** (curva), del punto **5** al punto **6** (N 874192,59; E 1057672,674) en una distancia de **5.78 ml** (curva), del punto **6** al punto **7** (N 874195,483; E 1057680,353) en una distancia de **8.21 ml** (curva), del punto **7** al punto **7'** en una distancia de **2.55 ml** (curva), punto de inicio del polígono y cierra. Esta área útil se identifica **con la matricula inmobiliaria número []**, asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. La denominada **ÁREA AFECTACIÓN ALTA AMENAZA**, que **forma parte del Conjunto con un** área de quinientos ochenta y seis metros cuadrados con setenta y cinco decímetros cuadrados **586.75 M²**, amojonada de la siguiente manera: **NORTE:** Del punto **V** de coordenadas topográficas (N 874197,273; E 1057682,12) al punto **C** de coordenadas topográficas (N 874185,239 E 1057733,425) pasando por varios puntos y en una distancia de **60.73 ml** así: Partiendo del punto **V** hasta el punto **W** (N 874199,022 ; E 1057686,536) en **4.75 ml**, del punto **W** al punto **X** (N 874200,22 ; E 1057694,785) en **8.34 ml**, del punto **X** al punto **A** (N 874197,374 ; E 1057711,569) en **17.02 ml**, del punto **A** al punto **B** (N 874191,313; E 1057709,871) en **6.29 ml**, del punto **B** al punto **C** en una distancia de

24.32 ml. ORIENTE: del Punto C al punto AA1 (N 874175,96; E 1057730,96) en **9.60 ml.**
SUR: Del Punto AA1 al punto AA2 (N 874186,808; E 1057688,899) en **43,44 ml.**
OCCIDENTE: del punto AA1 al punto V en **12,47 ml,** punto de inicio del polígono y cierra. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número [] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. A los predios antes identificados les corresponde el número de predio global: **01010000018500770000000000.** (en mayor extensión.

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- EL CONJUNTO RESIDENCIAL - PARQUE CENTRAL V.I.S. (ETAPA I)– **PROPIEDAD HORIZONTAL** del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número [] del [] de [] de 2024 otorgada en la Notaría [] del Círculo de Cali, debidamente registrada.

PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquiere(n) el derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del Reglamento de Propiedad Horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, fijadas y están obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

CUARTA: TRADICIÓN. - El lote de terreno de mayor extensión fue adquirido de la siguiente manera:

Los terrenos descritos son actualmente de propiedad del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** Dicha propiedad fue adquirida por Adición en Fiducia Mercantil, realizada por medio de la Escritura Pública número 2667 de fecha 29 de diciembre de 2023 otorgada en la Notaría Once del Círculo de Cali, por parte del FIDEICOMISO PARQUE CENTRAL en favor del FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, transferencia debidamente inscrita al folio de matrícula del inmueble. Previamente había sido transferido por la Sociedad **CONSTRUCTORA EL NILO LTDA.** en favor del FIDEICOMISO PARQUE CENTRAL, en los términos de la Escritura Pública número cuatro mil ochocientos dieciocho (4818) de fecha quince (15) de octubre de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaría Cuarta (4) de Cali. Posteriormente, dicho inmueble

fue sometido a urbanismo, en los términos de la escritura pública número [] del [] de [] de [] otorgada en la Notaría [] del Círculo de Cali, surgiendo entre otros, el inmueble denominado **ÁREA ÚTIL- POLÍGONO 1** y el **ÁREA AFECTACIÓN ALTA AMENAZA**. Finalmente, mediante escritura pública número 3448 del 8 de julio de 2024, **aclarada mediante escritura pública [] de fecha [] de [] de 2024**, ambas otorgadas en la Notaría 18 del Círculo de Cali, sobre los predios con matrículas inmobiliarias Nos. [] y [] se constituyó el régimen de propiedad horizontal del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL - PARQUE CENTRAL V.I.S. (ETAPA 1) - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la cual se desprenden los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de este contrato. **PARÁGRAFO:** Para el desarrollo constructivo del proyecto **PARQUE CENTRAL V.I.S.** se tramitaron las siguientes licencias de construcción aprobadas mediante resoluciones: Resolución CU3 – 760013220187 de fecha diez (10) de marzo de dos mil veintidós (2022), expedida por la Curaduría Urbana Tres de Cali, mediante la cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Construcción en la modalidad de desarrollo y obra nueva y la Resolución N° 760013240565 del 10 de julio de dos mil veinticuatro (2024) de la expedida por la Curaduría Urbana Tres de Cali, que aprueba y expide la aprobación de los planos de Propiedad Horizontal, modificada mediante la Resolución CU3-760013240741 del 04 de septiembre de 2024 expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Cali, conforme al Plano UG 1 de 1 aprobado y sellado que hace parte de la licencia de modificación debidamente ejecutoriada..

La construcción del conjunto residencial - **PARQUE CENTRAL V.I.S.**, que accede al terreno, fue levantada por **INACAR S.A.**, con sujeción a las licencias antes indicadas. Lo anterior, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por **EL FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, como titular del derecho de dominio. **EL FIDEICOMITENTE** declara que para el desarrollo de las mejoras de dicha construcción, utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministró(aron) **(EL)(LOS) COMPRADOR(ES)**, y que todas las mejoras fueron registradas en el **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en los contratos de fiducia mercantil de los fideicomisos antes indicados.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio pactado para el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato de compraventa es la suma de **[] PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$[])**, que **(EL)(LOS) COMPRADOR(ES)**, cancelará al **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** de la siguiente forma:

5.1. La suma de **[] PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$[])**, con recursos propios, que se declaran recibidos a satisfacción.

5.2. La suma de [] PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$[]), con el producto de las CESANTÍAS que (EL)(LOS) COMPRADOR(ES) tiene en el FONDO DE CESANTIAS []; Inmovilizadas para tal fin.

5.3. La suma de [] PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$[]), con el producto del AHORRO PROGRAMADO que (EL)(LOS) COMPRADOR(ES) [] tiene [], Inmovilizadas para tal fin.

5.4. La suma de [] MONEDA LEGAL COLOMBIANA PESOS (\$[]), que será pagada con el producto del Subsidio de Vivienda que a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) le fue otorgado por la CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR [], mediante Acta No. [] del [] de [] de 2.0 , siendo beneficiarios del subsidio: [], identificado con la cédula de ciudadanía número [], carta que se protocoliza con este instrumento, para los efectos legales pertinentes; Suma que será pagada directamente al FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL para lo cual desde ahora autoriza a INACAR S.A. para los trámites respectivos ante la entidad otorgante del subsidio, fungiendo para todos los efectos este documento como una autorización expresa e irrevocable para adelantar dichos trámites.

5.5. La suma de [] MONEDA LEGAL COLOMBIANA PESOS (\$[]), con el producto de los Recursos del Programa de Promoción de acceso a la Vivienda de Interés Social – “MI CASA YA”, aplicación concurrente, del cual EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) es(son) BENEFICIARIO(S), según los términos de la Resolución Número No. [] del [] de [] de 2.0 , expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, documento que se protocoliza; Dineros cuyo desembolso está sometido al cumplimiento de la totalidad de las condiciones establecidas en el Decreto 428 del 11 de Marzo de 2.015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y el Decreto 1077 del 26 de Mayo de 2.015, y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, los cuales son de conocimiento de las partes contratantes (VENDEDOR – COMPRADORA). *****

5.6. El saldo o sea la suma de [] DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$[]) que EL(LA)(LOS) COMPRADOR (ES) pagará al FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, con el producto de un crédito hipotecario otorgado por el BANCO [] a cuyo favor constituirán una Hipoteca de primer grado en los términos que más adelante se establecen en este instrumento público, para el pago del valor de una Vivienda de Interés Social.

El Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL, cuya Vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), autorizan expresa e irrevocablemente al BANCO [], para que el producto del préstamo

que se le otorgue a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, sea abonado directamente al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, cuya Vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, o a la persona (natural o jurídica), al Patrimonio Autónomo que éste indique. Aceptan que el desembolso se efectuará una vez **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** cumpla(n) con los requisitos exigidos por el Banco y firme(n) debidamente la escritura pública de hipoteca.

PARÁGRAFO PRIMERO: ORIGEN Y DESTINACIÓN DE FONDOS: Las partes intervinientes en el presente acto o contrato declaran que los bienes y fondos en él involucrados no provienen ni se utilizarán en ninguna de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, en especial, las que constituyan lavado de activos proveniente de secuestro, terrorismo, narcotráfico o similares, y que dichos bienes o recursos tampoco son objeto de acciones de extinción de dominio por parte de la Fiscalía General de la Nación, de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, de la Dirección Nacional de Estupefacientes o de otras semejantes. *****

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las personas que integran el hogar beneficiario del subsidio de vivienda, dejan constancia expresa, que autorizan desde ya de manera irrevocable a la **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR []** y al **MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO – FONDO NACIONAL DE VIVIENDA – FONVIVIENDA** para que realicen el giro correspondiente del valor de los subsidios a favor del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, cuya Vocera es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** previa verificación que el plan cumple con los requisitos establecidos y exigidos por las distintas normas que reglamentan el subsidio familiar de vivienda.

PARÁGRAFO TERCERO: Mediante la suscripción del presente instrumento el **FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia manifiesta bajo la gravedad de juramento y en cumplimiento del Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, que el valor acordado en este documento: (i) Corresponde al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; (ii) el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; (iii) Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por **EL (LOS) COMPRADOR(RES) E INACAR S.A.**, respectivamente; (iv) Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; (v) Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; (vi). Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor

de mercado declarado; (vii) Que la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

PARÁGRAFO CUARTO: INTERESES DE SUBROGACIÓN.- Se entenderán exigibles los intereses de subrogación desde la fecha de la entrega de los inmuebles o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo del crédito que **LA ENTIDAD CREDITICIA** le concederá a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y de cualquiera de las sumas de dinero que queden pendientes de pago por parte de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a **el FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL** a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles de que trata el presente instrumento y hasta cuando se cancele efectivamente a favor o a la orden del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, la cuota del precio a que se refiere el saldo a pagar con el producto del crédito hipotecario con la **ENTIDAD CREDITICIA** y con cualquier saldo que quede pendiente de pago por parte de las entidades que conceden los subsidios, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) a favor de **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, intereses de plazo a la tasa equivalente al uno punto cinco por ciento (1,5%) mensual, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario y hasta por un término de treinta (30) días calendario. Vencidos los 30 días calendario sin que se hubiere cancelado la suma indicada, y en la medida en que los inmuebles estén entregados, se causarán intereses a cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a la tasa máxima para intereses comerciales de mora permitida por la Superintendencia Financiera, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad. No habrá lugar a la causación y cobro de los intereses de plazo del uno por ciento (1%) mensual en el evento en que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** tomen el crédito hipotecario con el banco financiador del proyecto. En caso de que al momento de hacer el cálculo existiere un saldo a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, el mismo será debidamente reembolsado.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagarán un interés a la tasa máxima que la ley permite pactar según lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio.

PARAGRAFO SEXTO: En el evento en que las sumas de dinero correspondientes al crédito hipotecario y/o al(los) subsidio(s) mencionados en la presente cláusula, no sean desembolsadas o de cualquier forma pagadas por parte de las entidades correspondientes por causas imputables al **EL (LOS)COMPRADOR(ES)** (tales como falsa información, fraude o engaño para la solicitud de los respectivos subsidios y crédito, entre otros), **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar la totalidad del precio de los Inmuebles al

FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL con recursos propios. Para el efecto, simultáneamente con firma de la presente Escritura Pública, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** ha(n) suscrito un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de **INACAR** por el mismo valor del crédito aprobado y de los subsidios otorgados, como garantía del pago del mismo y de los intereses convenidos, mientras se hacen efectivos los desembolsos, sin perjuicio del pagaré que deben suscribir a la orden de la entidad que otorgue el crédito. Se hará devolución del pagaré a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** una vez se haya efectuado el desembolso del crédito por parte de la **ENTIDAD FINANCIERA Y LAS ENTIDADES QUE OTORGARON LOS SUBSIDIOS**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** facultan al **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL** para efectuar a su elección la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(las) y a favor de ésta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de **LA ENTIDAD CREDITICIA**.

PARÁGRAFO OCTAVO: **LAS PARTES** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella, de la no entrega del(los) inmueble(s), del impago del precio y, en general, del presente contrato de compraventa y, por lo tanto, la venta se otorga firme e irrevocable, del presente contrato, por lo cual esta transferencia se hace en forma firme e irrevocable.

PARÁGRAFO NOVENO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** autorizan expresa e irrevocablemente a **LA ENTIDAD CREDITICIA** y a **LAS ENTIDADES QUE OTORGARON LOS SUBSIDIOS**, para que las sumas correspondientes al crédito y a los subsidios sean entregadas directamente al **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. - El inmueble objeto de este contrato es **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2.009; la ley 1537 de 2012 y la Ley 2079 de 2.021.

SÉPTIMA: ASIGNACIÓN DE LOS SUBSIDIOS: Que a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se le(s) asignó(aron) el(los) siguiente(s) **SUBSIDIO(S) FAMILIAR(ES) DE VIVIENDA:**

7.1. Por parte de la **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR []**, por un valor de **[] MONEDA LEGAL COLOMBIANA PESOS (\$[])**, **Acta No. [] del [] de [] de 2.0 []**, donde aparecen como **BENEFICIARIOS: []**, identificado con la cédula de

ciudadanía número []

7.2. Igualmente, que en virtud del Decreto 428 del 11 de Marzo de 2.015 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de la República de Colombia, implementa el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya", estipulando en su Artículo 1° que: **"FONVIVIENDA de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo 1° del Artículo 23° de la Ley 1469 del 30 de Junio de 2.011 celebrará, en condición de FIDEICOMITENTE, un contrato de Fiducia Mercantil para que el Patrimonio Autónomo que se constituya, administre los recursos que se ejecutarán en un Programa de Vivienda de Interés Social para la población que cuente con las condiciones señaladas en el presente decreto, el cual se denominará "Mi Casa Ya". Dicho contrato de Fiducia Mercantil se someterá a las condiciones y requisitos señalados en el presente decreto".** De igual forma, en el **Parágrafo 1° del Artículo 1° del Decreto 428 de 2.015**, establece que: **"FONVIVIENDA seleccionará a la Sociedad Fiduciaria vocera del Patrimonio Autónomo y celebrará y ejecutará el respectivo contrato de Fiducia Mercantil, con sujeción al régimen previsto en el artículo 23° de la Ley 1469 de 2011".** -- Que en el **Capítulo 4, Título 1. Parte 1 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio No. 1077 del 26 de Mayo de 2.015**, se incorporó el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social **"MI CASA YA"**, destinado a la solución de vivienda de interés social – VIS, de hogares con Ingresos entre 2 y 4 SMLMV, con la concurrencia de un subsidio familiar de vivienda en dinero y la cobertura de tasa de interés para la población antes descrita. --- Que en virtud de lo dispuesto en el **Artículo 2.1.1.8.2 del Decreto Número 1077 del 26 de Mayo de 2.015** expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Fondo Nacional de Vivienda – **FONVIVIENDA**, el Fondo Nacional Vivienda o quien haga sus veces, podrá otorgar el Subsidio Familiar de Vivienda en el marco de cualquiera de los programas contemplados en el presente Decreto, de forma concurrente con el subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar para la adquisición de una solución de vivienda, siempre y cuando la naturaleza de los mismos lo permita.--- De acuerdo en el **Artículo 2.1.1.8.5 del Decreto Número 1077 del 26 de Mayo de 2.015** expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Fondo Nacional de Vivienda – **FONVIVIENDA**, el Subsidio que otorgue Fonvivienda para la adquisición de vivienda en cualquiera de los esquemas o programas de que trata el presente decreto se asignará por un monto de hasta 20 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, cuando este sea aplicado de forma concurrente con el subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar.--- Que según los términos de la **Resolución Número [] del [] de [] de 2.0**, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Fondo Nacional de Vivienda - **FONVIVIENDA**, de la Republica

de Colombia, la cual se protocoliza en el Instrumento, consta que: [], identificado con la cédula de ciudadanía número [], se le adjudicó un **Subsidio Familiar de Vivienda Concurrente "MI CASA YA"** por la suma de [] **MONEDA LEGAL COLOMBIANA PESOS (\$[])**.

PARÁGRAFO PRIMERO: PROHIBICIÓN DE ENAJENAR LA VIVIENDA Y RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara que conoce y acepta que, la Ley 2079 de 2021 no dispuso restricciones para la enajenación de viviendas subsidiadas con modalidades distintas a aquellas otorgadas cien por ciento (100%) en especie, de esta manera, la presente operación se entiende exenta de la prohibición de transferencia establecida en el artículo 21 de la ley 1537 de 2012, por no haber sido otorgado el subsidio familiar de vivienda bajo dicha modalidad.

No obstante, lo anterior **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta conocer que, en concordancia con la citada Ley 2079 de 2021, el subsidio familiar de vivienda que le fue concedido, será restituible al estado y/o entidades otorgantes si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar requisitos establecidos para la asignación del subsidio.

En los casos en los que se compruebe que un hogar ha recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio pondrá el hecho en conocimiento de las autoridades competentes para que realicen las investigaciones a las que haya lugar por el delito de Fraude de Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011.

PARAGRAFO SEGUNDO: De acuerdo al Artículo 2.1.1.3.9 del Decreto Número 1077 del 26 de mayo de 2015, el subsidio familiar de vivienda otorgado por Fonvivienda, que se asigne de manera concurrente con el subsidio otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, será objeto de restitución por cualquiera de las causales previstas en las normas vigentes.

PARAGRAFO TERCERO: RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO EN CASO DE REMATE: El artículo 62 del Decreto 2190 de 2009. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de vivienda y luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo, hasta el monto del subsidio otorgado en valor constante.

El valor constante de restitución de que trata el presente párrafo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del índice de precios al Consumidor

(IPC), entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) [], identificado con la cédula de ciudadanía número [], autorizan por este instrumento a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL** para que a través de **INACAR** reclame ante el **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA "FONVIVIENDA"** o ante la **FIDUCIARIA** como vocera del Patrimonio Autónomo creado con el fin de administrar los recursos para la ejecución de las actividades necesarias para el desarrollo del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – VIS "MI CASA YA", el valor del subsidio que le fue otorgado, dineros cuyo desembolso está sometido al cumplimiento de la totalidad de las condiciones establecidas en el Decreto 428 del 11 de Marzo de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y el Decreto 1077 del 26 de Mayo de 2015, y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, los cuales son de conocimiento de las partes contratantes.

OCTAVA: LIBERTAD, SANEAMIENTO Y GARANTÍAS.-

8.1. SANEAMIENTO: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio esté libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s). En todo caso corresponde el saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios, a **INACAR S.A.**, en los términos de ley, obligándose a ello con la suscripción de esta escritura, eximiendo a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL** de cualquier responsabilidad referente al saneamiento de los bienes transferidos a través de esta escritura. **INACAR S.A.** concurrirá a la defensa de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y/o del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL** si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que LA **FIDUCIARIA** se reserve el derecho de repetir contra ella si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que le corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO: Según lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, EL **FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, es **INACAR S.A.**, quien queda obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto

conjunto Residencial - **PARQUE CENTRAL V.I.S.** y, asimismo, **EL FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

8.2. GARANTÍAS: EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE garantizará la estabilidad del inmueble prometido en venta hasta por un término de Diez (10) años. **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, garantizará el inmueble prometido en venta, en las condiciones pactadas por defectos en la construcción, acabados y líneas vitales (redes hidráulicas, eléctricas, gas y servicios públicos) hasta por el término de un (1) año calendario contados a partir de la fecha de entrega material del mismo, de lo cual se dejará constancia en Acta firmada por las partes, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011. Se entiende que la garantía de los elementos accesorios no fabricados por el constructor se extenderá para efectos de reparaciones locativas a efectuar después del recibo de la vivienda hasta un año después de la entrega real y material de la misma, y únicamente por defectos en la instalación o funcionamiento. La vigencia y exigibilidad de la garantía estará condicionada a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 y el Decreto Reglamentario 735 de 2013 y tendrá la misma vigencia para los bienes comunes en los términos de la normatividad vigente.

Respecto de las mencionadas garantías queda excluida ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de cualquier responsabilidad derivada de las mismas por no estar ésta encargada de la construcción del proyecto.

INACAR no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión.

Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por medio de la página web <https://inacar.com/formulario-posventa/> al INACAR, indicando los datos solicitados en la plataforma establecida por INACAR. Expirado el termino de garantía con INACAR, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.

INACAR 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, de gas 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.

Las partes manifiestan expresamente que en caso de que EL (LOS) COMPRADOR (ES) efectué(n) reformas parciales o totales en los acabados del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, las obligaciones que asume INACAR, en su caso, se limitan a reponer los materiales utilizados por ésta en el diseño original del inmueble y en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales o trabajos utilizados por

EL COMPRADOR (ES) e igualmente las garantías otorgadas por INACAR perderán su vigencia en los casos de modificaciones a el (los) inmueble (s) que no hayan sido efectuadas por INACAR.

EL (LOS) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) que ha sido informado que el inmueble se entrega en obra gris, que no podrá realizar modificaciones de cualquier tipo de los muros de la unidad de vivienda, ni de la edificación por tratarse de muros estructurales, en consecuencia no podrá hacer huecos de cavidad, y en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de las edificaciones, o afecte la presentación del Conjunto o se lleve a cabo contra el derecho de los demás. Cualquier intervención o alteración de los muros de la unidad de vivienda compromete la estructura de la edificación y se hará responsable civil y penalmente quien hubiera realizado la intervención.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al momento de la entrega se hará entrega a EL(OS) COMPRADOR(ES) del Manual del Propietario, el cual contendrá la información relevante del inmueble que se está entregando, las obligaciones de mantenimiento y conservación que debe adelantar, con la finalidad que EL(OS) COMPRADOR(ES) haga uso de las garantías.

NOVENA: SERVICIOS PÚBLICOS: - El Inmueble vendido cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y de gas exigidos por las autoridades competentes. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna, medidor y costos de instalación de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 90 de la Ley 142 de 1.994 y a la reglamentación de esta norma contenida en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1998 y en las normas

que regulan la prestación de servicio de energía, será de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el costo de los servicios de la conexión domiciliaria del servicio de energía de la vivienda adquirida por esta escritura, el cual será cobrado por **[] S.A.** en la primera factura de energía; en el evento en que **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** efectúe algún abono por dicho concepto, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a rembolsar dicha suma a favor de aquél(aquellos).

PARÁGRAFO PRIMERO. Salvo que exista culpa o negligencia o culpa de su parte, en ningún caso **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas Municipales, Departamentales o Nacionales en las instalaciones y mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural.

PARÁGRAFO SEGUNDO. PREVISIONES GENERALES: Será de cargo exclusivo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**: a) La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato. b) Los costos, conexión y solicitud del medidor de gas. c) El consumo y cancelación de los servicios públicos con los que cuenta el inmueble a partir de la fecha de entrega del mismo y el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, vigilancia, conservación del edificio y sus bienes comunes y/o de cualquier otro gasto derivado de la Copropiedad, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran el conjunto Residencial - **PARQUE CENTRAL V.I.S.** d) Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de esta escritura pública de compraventa, e) se obliga(n) de manera inmediata una vez **INACAR** haga entrega de la escritura pública de compraventa debidamente registrada junto con el certificado de libertad, a realizar los trámites correspondientes ante catastro y las empresas prestadoras de los servicios públicos para realizar el cambio de titular en la(s) factura(s) de pago. De no hacerlo, serán responsables frente a **INACAR S.A.** y/o el **FIDEICOMISO** por los perjuicios que esto conlleve.

PARÁGRAFO TERCERO: PROPIEDAD DE REDES DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN: Las partes contratantes dejan constancia sobre los siguientes aspectos: **A.** Que **INACAR S.A.** se reserva el derecho de propiedad de la red externa; entiéndase por red externa la Red de media y baja tensión que sirve al Proyecto, incluyendo los transformadores y equipos de protección, las cuales podrán vender a un tercero. **B. EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** del inmueble se compromete(n) a pagar a **INACAR S.A.** y/o al propietario de la red de media y baja tensión el uso de estos activos de conexión. El valor de uso por dichas redes propiedad de un tercero no podrá ser superior a los ingresos que hubieran obtenido si estos activos fueran

remunerados vía Cargos de Uso de SDL aprobados por la Comisión de Regulación de Energía y Gas- CREG al operador de red de la zona, en este caso la Empresa Prestadora de este servicio. Entiéndase que este valor hace parte de la tarifa de suministro de energía y que no considera un sobre costo en el precio de la vivienda ni en servicio público de energía. C. Que si las redes de media y baja tensión son vendidas por INACAR S.A. el nuevo propietario se compromete a que la remuneración por el uso de esos activos de conexión no superará los cargos de uso de SDL aprobados por la Comisión de Regulación de Energía y Gas- CREG al operador de red de la zona, en este caso la Empresa Prestadora de este servicio.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) aceptan que se obligan a pagar las cuentas de servicios públicos de agua y energía que se generen a partir de la firma de la entrega del inmueble y que aparezcan facturadas por la entidad prestadora de servicios, ya sea de acuerdo al medidor individual (provisional o definitivo) del apartamento o que sea facturado globalmente para todo el Conjunto, factura que serán prorrateada por la administración del conjunto entre las unidades de vivienda que se encuentren escrituradas y entregada, lo cual expresamente manifiestan conocer y aceptar, y se obligan a realizar los pagos, que correspondan, ya sea que los notifique la administración o INACAR. Si llegada la fecha de la entrega de los inmuebles, a pesar de estarse prestando los servicios de energía y acueducto, las empresas de servicios públicos no han realizado la instalación de los contadores individuales definitivos, no obstante haberse realizado todas las gestiones necesarias para este fin, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a cancelar lo que por concepto de la prestación del servicio corresponda según lo que marque el contador provisional, en proporción a la totalidad de los inmuebles que conforman el conjunto, desde el momento mismo en que el inmueble sea entregado.

DÉCIMA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES. INACAR S.A. manifiesta que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. EL FIDEICOMITENTE y CONSTRUCTOR RESPONSABLE concurrirá a la defensa de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. si fueren reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO: INACAR S.A. en su calidad de CONSTRUCTOR RESPONSABLE queda obligado a obtener el desenglobe o individualización catastral de las unidades que forman el Proyecto **PARQUE CENTRAL V.I.S.** ante la entidad correspondiente, una vez se enajene la última unidad privada del proyecto inmobiliario. Sin embargo, es

plenamente conocido y aceptado por las partes, que los tiempos que toma la autoridad catastral para actualizar las mutaciones prediales, son totalmente ajenos al **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** y en consecuencia, desde ahora lo liberan de cualquier responsabilidad que por las demoras de las entidades públicas puedan presentarse en el proceso de desenglobe.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante, como se manifestó **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato o el inmueble en mayor extensión hasta que se realice la mutación catastral. Todo esto, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente. En consecuencia, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberán pagarle a INACAR S.A. el valor que corresponde por el lapso comprendido entre la fecha de escrituración y el último día facturado y pagado por INACAR del impuesto predial. Para efectos de lo anterior, de manera concomitante con la firma de la presente escritura pública, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obligan a reintegrar a INACAR el valor correspondiente al valor correspondiente al impuesto predial del inmueble, correspondiente al porcentaje que corresponda calculado desde la fecha de la firma de la escritura y hasta el 31 de diciembre del año de escrituración. Así mismo, se obligan a asumir según su coeficiente de copropiedad, el pago del impuesto predial en mayor extensión, desde la fecha de escrituración y hasta que la autoridad catastral realice la actualización catastral correspondiente, y asigne el número individual catastral a cada uno de los inmuebles. Para efectos de lo anterior, el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** notificará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** respecto del valor a pagar a prorrata del coeficiente del inmueble en relación con el impuesto predial en mayor extensión.

DÉCIMA PRIMERA: ENTREGA. INACAR S.A. hará entrega real y material de los inmuebles objeto de esta venta dentro de los SESENTA (60) DÍAS hábiles siguientes a la fecha de firma de la presente Escritura Pública de Compraventa, siempre y cuando a ese momento (i) se hubieren cumplido todas y cada una de las exigencias en los términos del presente instrumento y (ii) haya quedado pagado el 100% del precio del inmueble y extinguida en virtud del pago real y material la obligación respectiva de pago del precio, así como acreditados los

pagos exigidos por todo concepto por parte de la entidad financiera que otorga el crédito señalado y no existieren pagos pendientes a cargo de **EL(OS) COMPRADOR(ES)**.

La entrega se formalizará mediante ACTA e inventario detallado, con los cuales se entregarán los catálogos de mantenimiento y garantías otorgadas por las empresas proveedoras que hubieren instalado equipos en el inmueble. A su vez, en su calidad de **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, se obliga a subsanar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al de la entrega los posibles defectos u omisiones que se presentaron al momento de la entrega, y que consten en la respectiva acta. Aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos por **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** y que queden consignados en el acta de entrega, no serán causa para no recibir los inmuebles, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** ha(n) recibido los inmuebles objeto de la venta.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja expresa constancia de que el inmueble prometido en venta se entregará por parte de **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado. En el evento en que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, dicha entrega se podrá prorrogar automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento, ni genere ningún tipo de indemnización, o se podrá optar por llevar a cabo la entrega y en ese evento, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** cancelarán lo que corresponda, proporcionalmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Desde ya **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a comparecer sin excepción alguna a la entrega del inmueble objeto del presente contrato en la fecha y hora que INACAR S.A. le ha indicado previamente, quien(es) se (n) a recibir el inmueble dejando constancia en un acta con o sin reservas para la postventa. En caso de que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por cualquier circunstancia no pudiera asistir a tal evento tendrá que otorgar un poder a una persona seleccionado para el recibo físico del inmueble.

Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece (n) a recibir el(los) inmueble(s) en la fecha pactada, ni existiese una causa justificada, éste(os) los dará(n) por entregados(s) y recibido(s) para todos los efectos, mediante acta suscrita por **LA VENDEDORA y/o EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** o su representante o empleado y por un (1) testigo. En este caso, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** podrá(n) reclamar las llaves en la Oficina principal de **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE**.

PARAGRAFO TERCERO: En los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega:

1. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha

normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, lo cual se informará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.

2. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica, huelga del personal de la constructora, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc.

PARÁGRAFO CUARTO: Las Partes renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella, de la no entrega del(los) inmueble(s), del impago del precio y, en general, del presente contrato de compraventa y, por lo tanto, la venta se otorga firme e irrevocable.

PARÁGRAFO QUINTO: RESTITUCIÓN: En el evento de que **INACAR S.A.** haya otorgado la escritura pública de compraventa y/o haya efectuado la entrega real y material del inmueble a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y por cualquier circunstancia **EL BANCO** no desembolsare el crédito previamente aprobado, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a: 1) A restituir el inmueble a **INACAR S.A.** en un plazo máximo de treinta (30) días sin necesidad de requerimiento judicial al que renuncia(n) expresamente **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, si es del caso. 2) A comparecer, suscribir y aportar los documentos necesarios con el fin de proceder a cancelar y dejar sin efecto la compraventa, hipoteca y patrimonio de familia, actos sujetos a registro, de tal manera que el inmueble quede nuevamente de propiedad de **INACAR S.A.** 3) Para efectos de lo anterior, confieren poder especial, amplio y suficiente a **INACAR S.A.** para que si una vez citados, no comparecen a suscribir la escritura pública indicada en el numeral 2 anterior, ésta pueda otorgarla y 4) A autorizar como en efecto lo hace(n) por medio de este contrato a que se le(s) descuente (n) del valor entregado como cuota inicial los valores correspondientes a los gastos notariales, boleta fiscal, registro, costos del proceso, por la cancelación de los actos ya mencionados, todo lo cual deberá hacerse por medio de escritura pública de Resciliación la cual se obliga(n) a otorgar las partes contratantes. Por su parte, **INACAR S.A.** se obliga a devolver el saldo después de efectuadas las deducciones anteriores sin intereses.

DÉCIMA SEGUNDA: ENTREGA DE BIENES COMUNES: La entrega del inmueble como

unidad privada incluirá la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del proyecto, por acceder éstos a los primeros y, se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Los bienes comunes de uso y goce general del proyecto inmobiliario se realizarán de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal protocolizado mediante Escritura Pública No. [] del [] de [] de 2024 otorgada en la Notaría [] del Círculo de Cali, y se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, es decir, mínimo dicho porcentaje y máximo el 100% de los coeficientes de copropiedad del Conjunto.

Las zonas comunes no esenciales que se entiendan incorporadas en cada una de las etapas del proyecto se entregarán a la administración definitiva del conjunto a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de las unidades que conforman las mismas. El procedimiento de entrega y recibo de los bienes comunes no esenciales se encuentra contemplado en el reglamento de propiedad horizontal, el cual el **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, manifiestan conocer, aceptar y sujetarse en un todo a dicho documento, no pudiendo alegar el desconocimiento del mismo.

DÉCIMA TERCERA: MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS. A partir de la fecha de entrega del inmueble serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, **INACAR** solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad. En este sentido, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar:

1. **En relación con los acabados:** Que el inmueble objeto de compraventa es entregado por **INACAR** en obra gris, razón por la que desde ahora se deja claro que los acabados estarán a cargo y por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en caso en que este(os) decida(n) incorporarlos al inmueble sin que ello comprometa la responsabilidad de **INACAR** ni **LA FIDUCIARIA**.

2. **En relación con las garantías:** el régimen de garantías del inmueble es el siguiente: Se garantiza el inmueble objeto de la venta a partir de la fecha de entrega material del mismo, mediante Acta firmada por las partes de la siguiente forma:

a) **GARANTÍA DE ESTABILIDAD DE LA OBRA:** Por un período de diez (10) años contados a partir de la entrega material del bien. Esta garantía cubre los daños que afecten la estructura

del inmueble. Este plazo no se suspenderá por falta de uso.

b) GARANTÍA LEGAL ACABADOS Y LÍNEAS VITALES: Para acabados y líneas vitales del inmueble (*Tuberías o elementos conectados o continuos, que permite la movilización de energía eléctrica, agua, combustibles, información y el transporte de personas y productos*), por término de un (1) año contado a partir de la entrega material del inmueble. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que EL (LA) (LOS) COMPRADOR(ES) haga(n) del (los) inmueble(s), 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(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

c) GARANTÍAS DE FABRICANTES: Los electrodomésticos y/o gasodomésticos serán atendidos por los fabricantes de acuerdo a las garantías respectivas entregadas a la fecha de recibo del inmueble. Respecto de las mencionadas garantías queda excluida ALIANZA FIDUCIARIA S.A., y el **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, de cualquier responsabilidad derivada de las mismas por no estar esta encargada de la construcción del proyecto. INACAR S.A. no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión.

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 CONSTRUCTOR RESPONSABLE indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de los daños en el formato establecido por el CONSTRUCTOR RESPONSABLE. Expirado el término de garantía con EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE 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, de gas 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.

Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** efectué(n) reformas parciales o totales en los acabados del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, las obligaciones que asume CONSTRUCTOR RESPONSABLE, en su caso, se limitan a reponer los materiales utilizados por ésta en el diseño original del inmueble y en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales o

trabajos utilizados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** e igualmente las garantías otorgadas por **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** perderán su vigencia en los casos de modificaciones a el (los) inmueble (s) que no hayan sido efectuadas por **LA VENDEDORA**.

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta que ha sido informado que no podrá realizar modificaciones de cualquier tipo de los muros de la unidad de vivienda, ni de la edificación por tratarse de muros estructurales, en consecuencia, no podrá hacer huecos de cavidad, y en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de las edificaciones, o afecte la presentación del Conjunto o se lleve a cabo contra el derecho de los demás. Cualquier intervención o alteración de los muros de la unidad de vivienda compromete la estructura de la edificación.

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 a **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de los daños. Expirado el término de garantía con el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.

EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido o maltrato 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.

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, movimientitos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** podrá(n) hacer efectivas las

garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya(n) adquirido el inmueble y por lo tanto tenga(n) la calidad de propietario(s) no haya(n) efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una. Cuando se entregue el inmueble a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo(a)(s) con las especificaciones de su(s) inmueble(s) y de la misma urbanización, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, por la estabilidad de la Construcción. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la atención de las garantías, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** debe(n) informar a **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

PARÁGRAFO TERCERO: Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, por la estabilidad de la Construcción por un término de diez (10) años de conformidad con lo previsto en la ley 1480 de 2011.

DÉCIMA CUARTA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA PROCEDER A LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA.- **INACAR S.A.** se encuentra autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante los inmuebles materia del presente contrato de compraventa por la [], al haber radicado toda la documentación legalmente requerida, como consta en el oficio No. [] de fecha [] de [] de [], en cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 165 del decreto 019 de 2012 y el Decreto único 1077 de 2015.

DÉCIMA QUINTA: GASTOS.- Las partes manifiestan que de conformidad con lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa, los derechos notariales así como los derechos de beneficencia y registro serán asumidos de la siguiente manera:

15.1. Los gastos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa serán asumidos en un cincuenta por ciento (50%) por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y el cincuenta por ciento (50%) restante serán asumidos por **INACAR S.A.**

15.2. El 100% de los gastos e impuestos de beneficencia y registro de la compraventa serán a cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

15.3. El cien por ciento (100%) de los derechos notariales, los gastos e impuestos de beneficencia y registro ocasionados por la constitución de la hipoteca, Patrimonio de Familia

Inembargable y/o la Afectación a Vivienda Familiar, serán asumidos íntegramente por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

15.4. El cien por ciento (100%) de los derechos notariales, impuesto de beneficencia y registro que se generen como consecuencia de la cancelación del gravamen hipotecario de mayor extensión y la certificación Técnica de Ocupación, serán asumidos por **INACAR S.A.**

PARÁGRAFO PRIMERO. Para efectos de liquidación de los derechos notariales generados por el otorgamiento de la presente escritura, se tendrá en cuenta lo establecido en la **Resolución 00773 del 26 de enero de 2024.**

PARÁGRAFO TERCERO. Teniendo en cuenta que el inmueble que se adquiere hace parte de un proyecto de vivienda de interés social (VIS), proceder a aplicar la exención tributaria contemplada en el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario. -

DÉCIMA SEXTA: Con la suscripción del presente instrumento, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, e **INACAR S.A.** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrita, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

DÉCIMA SÉPTIMA.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara que ha visitado el proyecto y que conoce(n) y acepta(n) el diseño y plano donde aparece señalada la ubicación, del **APARTAMENTO**. Igualmente manifiesta(n) conocer plenamente las condiciones, propiedades, características, acabados, especificaciones, detalles, calidades, diseño, estructura, etc. de los bienes comunes y privados que fueron ofrecidos, conforme la comunicación comercial directa e indirecta presentada a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de tal manera que no puede considerar desconocimiento de las características del bien objeto de la venta.

Así mismo, declara que conoce y acepta que las ilustraciones presentadas en los planos y folletos de venta y especificaciones correspondientes a los apartamentos, así como de la torre y zonas comunes son una representación artística; su decoración no es compromiso de venta. por lo tanto, se pudieron presentar variaciones y modificaciones en: materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significaran en ningún caso afectación a la calidad del bien ofrecido. Para efectos legales solo se tomarán los planos aprobados por la autoridad respectiva y las especificaciones de construcción.-

DECIMA OCTAVA.- PREVISIONES SOBRE RESERVA DE DERECHOS DEL CONSTRUCTOR: EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE mientras se construye y/o transfiere

la totalidad de las unidades privadas que conforman el conjunto Residencial - **PARQUE CENTRAL V.I.S.** se reserva el derecho de modificar los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal con la aprobación de la autoridad competente y en consecuencia podrá aclarar, reformar, adicionar o modificar el reglamento de propiedad horizontal, sin que para ello requiera de autorización de la Asamblea General y así lo aceptan los propietarios quienes al suscribir el presente documento otorgan poder especial amplio y suficiente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL E INACAR S.A.** para realizar los trámites correspondientes frente a las entidades competentes. Así mismo y durante el proceso de construcción, cuando se trate de efectuar aclaraciones o correcciones por errores matemáticos, de digitación, cambios de nomenclatura o cualquier otro error u omisión o cuando la autoridad encargada de otorgar el permiso de ventas respectivo exija alguna modificación, se entiende que los futuros copropietarios autorizan a **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** y/o a **LA FIDUCIARIA** para realizar dichas modificaciones y en consecuencia no deberá acreditar autorización alguna.

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiestan conocer y aceptar que:

1) **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** se reserva todos los derechos sobre las unidades privadas que no se hayan construido y que se proyecten de acuerdo con las condiciones fijadas por las normas, junto con su derecho de propiedad proporcional sobre los bienes comunes del Conjunto y el uso exclusivo de las zonas comunes que se ubiquen en las mismas. Con la firma de las escrituras de compraventa, los propietarios de las unidades privadas que se vayan transfiriendo otorgan su expreso consentimiento para la construcción de las demás unidades y bienes comunes que se adelanten en el Conjunto, entendiéndose implícito para tales efectos todas las cláusulas de reservas de derechos a favor de **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, es claro, que renuncian a cualquier injerencia en lo que se refiere a la construcción, administración, mantenimiento, enajenación, libre paso y acceso a dichos sectores, y los demás aspectos relacionados con áreas no construidas y/o entregadas. *****

2) Las facultades previstas y la aceptación de los adquirientes de las cláusulas de reserva de derechos a favor de **LA FIDUCIARIA** y/o **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** comprenderán la de presentar solicitudes de licencias y modificación de las mismas y demás actos requeridos, en la oficina de Planeación Municipal o ante otra entidad o persona competente, así como de adelantar las gestiones necesarias y notificarse de cualquier acto administrativo. De la misma forma, queda autorizado **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** para reformar y adicionar el Reglamento de Propiedad Horizontal con el fin de incorporar las modificaciones y para elevar a escritura pública cada reforma y adición que

haga al mismo y obtener su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Con la firma de la presente Escritura, EL(LOS)COMPRADO(ES) aceptan las presentes disposiciones y por tanto no se requerirá consulta posterior, ni consentimiento de la Asamblea General hasta que se cumpla con la escrituración y/o entrega del cien por ciento (100%) de las unidades privadas que conforman el conjunto Residencial **- PARQUE CENTRAL V.I.S.**, sin que en ningún caso se requiera acta de asamblea de copropietarios, por haber dado su autorización de manera previa con la firma de este instrumento.

3) En caso de modificaciones del Conjunto, sujeto a Propiedad Horizontal en materia de la información catastral de nomenclatura, área o linderos, **LA FIDUCIARIA y/o EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, podrán adicionar aclaraciones, correcciones o modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal, en tal sentido. Para estos efectos tiene aprobación previa irrevocable de todos los propietarios, manifestada por virtud de la suscripción de la presente escritura pública de compraventa donde declaran conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal, para suscribir la respectiva escritura pública.

4) La totalidad de los gastos que implique la formalización de las reformas estipuladas en este artículo, serán de cargo exclusivo de la sociedad **INACAR S.A.**

DÉCIMA NOVENA: ACEPTACION: Presente **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de las condiciones civiles ya anotadas, manifiesta(n):

19.1. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.

19.2 Que declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que las ilustraciones presentadas en los planos y folletos de venta y especificaciones correspondientes a los apartamentos, así como del Conjunto y zonas comunes son una representación artística; su decoración no es compromiso de venta, por lo tanto, se pudieron presentar variaciones y modificaciones en: materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significaran en ningún caso afectación a la calidad del bien ofrecido. Para efectos legales solo se tomarán los planos aprobados por la autoridad respectiva y las especificaciones de construcción.

19.3. Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.

19.4. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su

totalidad, al igual que todas sus modificaciones.

18.5. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y a **INACAR S.A.** en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA**, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO** al cual renuncian expresamente.

19.6. Que con el otorgamiento de la presente escritura se da cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** suscribió(aron) con **INACAR S.A.**

19.7. Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL** ni **LA FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto **PARQUE CENTRAL V.I.S.** y, por lo tanto, no están obligados frente a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

19.8. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) las autorizaciones dadas en el presente instrumento a favor de **la FIDUCIARIA** y/o **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE**.

19.9. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) lo expresado en el presente instrumento.

19.10. Que conozco y entiendo que a la unidad privada que se adquiere mediante el presente instrumento no le corresponden parqueaderos privados. Considerando que la unidad de vivienda adquirida se trata de **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL** de acuerdo a las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen.

VIGÉSIMA: DECLARACIONES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE - INACAR S.A.
manifestó:

20.1. Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

20.2. Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del proyecto **PARQUE CENTRAL V.I.S.** en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.

20.3. Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL** obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del

Proyecto **PARQUE CENTRAL V.I.S.** y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.

20.4. Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura.

20.5. Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

VIGÉSIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** es la de un profesional, su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** no asume en virtud de los contratos de fiducia suscritos con **INACAR S.A.** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del proyecto **PARQUE CENTRAL V.I.S.**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto **PARQUE CENTRAL V.I.S.** 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. -----

CUARTO ACTO: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

[], mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **[]**, de las condiciones civiles y personales ya indicadas, manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley Novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley Cero Tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1991), **CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este acto, a favor de ellos mismos, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(ies) o de los que llegare(n) a tener, patrimonio que se registrará para todos los efectos legales por las citadas normas. **Patrimonio de familia que no será oponible al BANCO []**, por ser la entidad que financia parte de la compraventa del inmueble.

QUINTO ACTO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA
SIN LÍMITE DE CUANTÍA.

COMPARECE: [*], quien dijo ser mayor de edad, domiciliada y residente en [*], identificada con la cédula de ciudadanía número [*] expedida en [*], obrando en nombre propio, quien en adelante se denominará la parte **HIPOTECANTE**, declaró: -----

SE DEBE INCLUIR LA MINUTA SUMINISTRADA POR EL BANCO QUE OTORGA EL
CRÉDITO HIPOTECARIO

****** HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR E-MAIL ******

PROMITENTE VENDEDORA

MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA

Actúa en nombre y representación de INACAR S.A.

NIT. 800.086.042-0 sociedad que actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE** en el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**

PROMITENTE COMPRADOR

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F002	
	INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN	001

NOTAS:

- Los Créditos deben sustentarse con la correspondiente certificación expedida por la entidad y/o persona que los conceda.
- Cuando la financiación del Plan o programa de vivienda está aprobado en forma definitiva por una entidad financiera será acreditado mediante certificación de la respectiva entidad.
- Decreto 1077 de Mayo de 2015, Capítulo 3 Artículo 2.2.5.3.7.

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS PROPIOS

	NOMBRE	FECHA	VALOR
Saldo Caja	_____	_____	_____
Saldo Bancos	_____	_____	_____
Saldo Cuentas de Ahorros	_____	_____	_____

PARTIDAS EN EFECTIVO

Cedulas Capitalización	_____	_____	_____-0-_____
C.D.T	_____	_____	_____-0-_____
Otros (Especificar)	_____	_____	_____

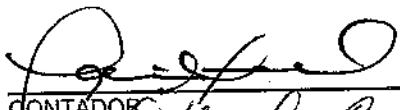
INVERSIONES REALIZABLES A CORTO PLAZO

Letras por cobrar (corto plazo)	_____	_____	_____-0-_____
Cheques por cobrar (corto plazo)	_____	_____	_____-0-_____

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	MMCS03.02.03.P012.F002	
		VERSIÓN	001

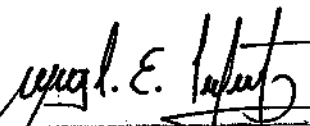
DOCUMENTOS POR COBRAR A CORTO PLAZO

Lote de terreno	_1.615.061.557=
Inventario de materiales en Bodega con destino a la obra	_935.217.079=
Avance de obra ejecutado según porcentaje (%) indicado	_____
Gastos Pre-operativos	_____
TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES	_2.550.278.636=


CONTADOR
 Nombre: Fortalecer Castaño
 Tarjeta Profesional N°: 52876-T

(Anexar copia de Tarjeta Profesional)

PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
 Nombre: _____
 C.C: _____


COMPRADOR / URBANIZADOR O REPRESENTANTE LEGAL
 Nombre: MIGUEL E. HUERTAS R.
 C.C: 6.531.637

PARQUE CENTRAL-ETAPA 1- 96 APTOS					PRESUPUESTO
Código	Item	UM	ET1 Cantidades	AREA Valor Unitario	TOTAL PRESUPUESTO
VALOR VENTAS			06	164.936.862	16.833.426.862
Costos Lote					1.615.061.557
VALOR INICIAL DEL PREDIO		%	10,20%		1.615.061.557
NOTARIALES LOTE FIDUCIA		GL			
Costos Directos					12.294.482.612
Edificio					7.054.718.714
CAPITULO No. 2 CIMENTACION					705.890.861
2.01	COMISION TOPOGRAFICA	DD	5.00	450.000	2.250.000
2.02	LOCALIZACION Y REPLANTEO CIMENTACION	M2	655.65	4.862	3.187.770
2.03	EXCAVACION A MAQUINA CON CARGUE Y RETIRO	M3	1.014,42	36.300	36.823.446
2.04	CONFORMACION Y COMPACTACION SUB RAZANTE	M2	655,65	1.800	1.180.170
2.05	REFILENO COMPACTADO A MAQUINA RQCAMIFERTA	M3	262,36	71.298	18.695.991
2.11	EXCAVACION MANUAL CON RETIRO INTERNO	M3	3,70	24.961	92.356
2.12	SOLADO LIMPIEZA E=5CM CIMENTACION	M2	655,85	46.572	30.534.932
2.13	POZO ASCENSOR MURO Y FONDO	M3	2,28	798.857	1.821.394
2.14	CASETON DE ESTERILLA PARA PLACA ALIGERADA H=0.74M	ML	454,65	59.360	26.988.024
2.15	PLACA CIMENTACION ALIGERADA 1.0m CON CASETON ESTERILLA	M2	582,22	428.968	249.753.749
2.16	RELLENO COMPACTADO A MANO CON MATERIAL DE SITIO	M3	209,38	24.961	5.226.334
2.17	TRASIEGO MATERIAL SOBRANTE	M3	209,38	24.961	5.226.334
2.18	ACERO FIGURADO	KG	48.072,89	6.134	294.879.107
2.19	MALLA ELECTROSOLDADA ESTANDAR	KG	1.831,00	6.134	11.231.354
2.2	ENSAYOS DE LABORATORIO CIMENTACION	GL	2,00	9.000.000	18.000.000
					2.832.876.457
CAPITULO No. 3 ESTRUCTURA PORTANTE					8.100.000
3.01	COMISION TOPOGRAFICA	DD	18,00	450.000	8.100.000
3.02	MUROS EN CONCRETO 4000 PSI	M3	330,94	575.655	190.507.266
3.06	MUROS EN CONCRETO 3000 PSI	M3	1.001,42	524.154	524.898.299
3.1	LOSAS ENTREPISO EN CONCRETO 3000PSI 10CM	M2	6.048,93	59.277	358.562.424
3.11	ESCALERAS EN CONCRETO	M3	18,71	1.131.061	21.162.151
3.12	VIGUETAS CONCRETO DESCOLGADOS LOSAS	M3	19,40	518.560	10.060.064
3.14	DILATACIONES EN FACHADAS	ML	7.030,00	7.500	53.100.000
3.15	ANCLAJES EN CONCRETO (EQUIPO, MOBRA Y EPOXICO) NO INC	UN	850,00	11.617	9.874.450
3.16	ACERO FIGURADO SIN MANO DE OBRA	KG	50.188,86	5.580	280.053.639
3.17	MALLA ELECTROSOLDADA ESTANDAR SIN MANO OBRA	KG	1.988,00	5.580	11.093.040
3.18	MALLA ELECTROSOLDADA ESPECIAL SIN MANO OBRA	KG	106.632,00	5.580	595.006.560
3.19	GRAFIL DE REFUERZO SIN MANO OBRA	KG	13.741,00	5.580	76.674.780
3.2	RESANES DE ESTRUCTURA	UND	96,00	150.000	14.400.000
3.21	ENSAYOS DE LABORATORIO	GL	2,00	9.000.000	18.000.000
3.23	DILATACION ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CON ICOPOR 1CM	ML	1.000,18	3.437	3.437.619
3.24	MANO DE OBRA ESTRUCTURA POR APTOS - NO INCLUYE ESCALERAS	UN	30,00	0.748.821	22.464.626
3.25	MANO DE OBRA ATICOS TORRE	UN	1,00	8.914.754	8.914.754
3.28	PLACA PUNTO FIJO 0.15 CM	M2	7,82	134.066	1.048.396
CAPITULO No. 4 MAMPOSTERIA					28.490.290
4.02	POYO CONCRETO MUEBLES Y MEDIDORES	ML	402,22	54.588	21.961.844
4.03	POYO CONCRETO BASE DRYWALL	ML	168,96	38.639	6.528.445
CAPITULO No. 6 CUBIERTAS					71.975.378
6.01	CUBIERTA FIBROCEMENTO TORRES	GL	1,10	65.432.162	71.975.378
CAPITULO No. 7 IMPERMEABILIZACIONES					24.833.428
7.01	MEDIACANA EN MORTERO IMPERMEABLE	ML	85,80	40.420	3.468.036
7.02	IMPERMEABILIZACION CUBIERTA PLANA (PENDIENTADO+MANTO Y REBORDE)	M2	100,24	137.844	13.817.519
7.03	IMPERMEABILIZACION IGOL DENSO PATA DE MUROS TORRES	ML	209,00	16.497	3.447.873
7.04	IMPERMEABILIZACION-POZO ASCENSORES	GL	1,00	4.100.000	4.100.000
CAPITULO No. 8 INSTALACIONES ELECTRICAS					933.549.172
8.02	ACOMETIDA DESDE G.CONTADORES A APTOSXTORRE	UN	1,00	136.570.024	136.570.024
8.03	INST. ELECTRICAS PUNTO FIJO TORRE (areas comunes)	UND	1,00	42.064.782	42.064.782
8.04	RITEL, cuartos SETI, SETS y verticales comunicacion	UN	1,00	62.869.785	62.869.785
8.05	Canalización de citifonia ascensores torres	UN	-	3.775.376	-
8.06	CANALIZACION DE DISTRIBUCION Y DISPERSION PARA EL RITEL	UND	-	81.404.069	-
8.07	INST ELECTRICAS CUARTO DE MAQUINAS Y POZO ASCENSOR EMT	UND	1,00	5.786.767	5.786.767
8.08	SISTEMA DE APANTALLAMIENTO X TORRE	UND	1,00	10.944.752	10.944.752
8.09	INST.ELECTRICAS APTO TIPO	UND	96,00	6.444.073	618.631.008
8.1	GABINETE CONTADORES	UN	1,00	56.682.054	56.682.054
CAPITULO No. 9 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					553.792.841
9.01	Instalaciones Hidrosanitarias	GL	2,20	91.194.019	200.626.842
9.03	Materiales Hidraulicos Apartamentos	GL	1,10	37.008.676	40.709.543
9.04	Materiales Sanitarios Apartamentos	GL	1,10	57.720.039	63.492.043

PARQUE CENTRAL - ETAPA 1 - 26 APTOS			PRESUPUESTO		
Código	Item	UN	ET1	AREA	TOTAL
			Cantidades	Valor Unitario	PRESUPUESTO
9.05	Material Sanitario Cubierta y Amortiguadores	Und	1,10	1.618.802	1.780.682
9.07	Materiales inst CPVC	GL	1,10	12.866.284	14.152.812
9.08	Materiales Llaves de Paso y Acero	GL	1,10	17.641.584	19.405.742
9.09	Materiales Columna de Suministro	GL	1,10	1.446.133	1.590.746
9.1	Materiales Flauta de Medidores	GL	1,10	31.761.700	34.958.870
9.11	Mano de Obra Hidráulica	Glh	1,10	36.760.677	40.436.745
9.12	Mano de Obra Sanitaria	Glh	1,10	24.396.928	26.836.621
9.13	Material Montaje de Aparatos Sanitarios	Glh	1,10	8.081.628	8.867.791
9.14	Mano de Obra Montaje de Aparatos Sanitarios	Glh	1,10	4.971.216	5.468.338
9.15	Materiales Red Contra Incendio	GL	1,10	71.944.290	79.138.719
9.16	Mano de Obra Red Contraincendios	GL	1,10	14.842.043	16.326.247
CAPITULO No. 10 INSTALACIONES DE GAS					56.123.616
10.01	INSTALACION RED INTERNA GAS APTOS	UN	96,00	584.621	56.123.616
CAPITULO No. 12 EQUIPOS E INSTALACIONES ESPECIALES					218.377.583
12.01	ASCENSOR 12 PARADAS	GL	1,00	127.882.018	127.882.018
12.02	PUERTA CORTAFUEGO 1.00X2.40 PUNTO FIJO	UN	12,00	2.011.207	24.134.484
12.03	SISTEMA DETECCION DE INCENDIOS	GL	1,20	55.300.901	66.361.081
CAPITULO No. 13 CIELO RASOS					263.757.664
13.01	BUITRON ALL 1 CARA BOARD PATIO INTERIOR 0.44X0.20X2.50M Inc Refuerzos, Estructura, Filos, Carteras, Tratamiento de juntas	UN	48,00	1.126.301	54.062.441
13.06	PUERTAS ASCENSOR EN BOARD 0.48x2.4x2un Incluye Refuerzos, Estructura, Filos, Carteras, Tratamiento de juntas	UN	12,00	1.670.623	20.047.473
13.11	BUITRON ALL PRIMER PISO 1 CARA BOARD PATIO INTERIOR 0.45X0.40X2.40M Inc Refuerzos, Estructura, Filos, Carteras, Tratamiento de juntas	UN	4,00	1.301.701	5.206.804
13.12	BUITRON MIXTO ALL + ELECTRICO PISOS 2-12/ 1 CARA BOARD PATIO INTERIOR 1.6X0.27X2.50 Inc Refuerzos, Estructura, Filos, Carteras, Tratamiento de juntas	UN	44,00	3.218.830	141.628.503
13.13	TAPA Y CUBIERTA BOARD SETI 1.51X2.32 + 0.6X1.51M Incluye Refuerzos, Estructura, Filos, Carteras, Tratamiento de juntas	UN	2,00	1.839.290	3.678.580
13.14	TAPA Y CUBIERTA BOARD GABINETE ELECTRICO 2.56X2.32 + 0.45X2.76M Incluye Refuerzos, Estructura, Filos, Carteras, Tratamiento de juntas	UN	4,00	2.815.418	11.261.671
13.15	TAPA FRONTAL BOARD BUITRON GAS Y OTIL 0.58X2.4M Incluye Refuerzos, Estructura, Filos, Carteras, Tratamiento de juntas	UN	48,00	580.671	27.872.192
CAPITULO No. 14 PISOS, GUARDAESCOBAS Y ENCHAPES					254.331.997
14.01	AFINADO MORTERO PISO PUNTO FIJO	M2	495,00	45.236	22.391.665
14.02	PISO PUNTO FIJO TORRES TABLON GRES TRADICIONAL 30X30CM	M2	495,00	89.760	44.431.254
14.03	ACABADO PASOS ESCALERAS TORRES	UN	11,00	1.470.237	16.172.608
14.05	GUARDAESCOBA PUNTO FIJO TORRES TABLON GRES TRADICIONAL	ML	567,00	19.824	11.240.070
14.07	ACABADO CUARTO TECNICO	M2	16,48	74.034	1.218.607
14.08	PISO PENDIENTADO PISO 1 TORRES INCLUYE TRATAMIENTO JUNTAS	M2	70,53	67.378	4.752.145
14.12	PISOS Y ENCHAPES APARTAMENTO OBRA GRIS	GL	96,00	1.486.116	142.859.143
14.13	PISO PENDIENTADO PISO 1 TORRES INCLUYE TRATAMIENTO JUNTAS - ML	ML	104,24	28.438	2.964.372
14.14	ANDEN DE PROTECCION EN CONCRETO TORRES	ML	109,28	75.971	8.302.134
CAPITULO No. 15 PINTURAS Y ESTUCOS					223.247.813
15.01	GRANIPLAST EXTERIOR FACHADAS BLANCO Vano lleno - Inc filos, carteras, dilataciones, remates	M2	2.196,00	23.100	50.727.600
15.02	GRANIPLAST EXTERIOR FACHADAS COLOR	M2	1.518,37	39.600	115.854.828
15.03	GRANIPLAST MUROS PTO FIJO	M2	1.075,00	23.100	24.832.500
15.04	GRANIPLAST CIELOS Y BAJO ESCALERA PTO FIJO	M2	732,00	23.100	16.909.200
15.05	VINILO SOBRE CONCRETO FOSO ASCENSORES 1 MANO - Inc filos, carteras, dilataciones -	M2	184,05	14.500	2.680.325
15.06	GRANIPLAST CIELOS COLOR	M2	222,00	39.600	8.791.200
15.07	VINILO SOBRE CULATA CUBIERTA	M2	238,08	14.500	3.452.160
CAPITULO No. 16 CARPINTERIA EN MADERA					126.654.528
16.01	MARCO Y PUERTA ACCESO 0.9x2.35	UN	96,00	687.019	65.953.824
16.02	MARCO Y PUERTA BAÑOS 0.7X2.35	UN	96,00	632.299	60.700.704
CAPITULO No. 17 CARPINTERIA METALICA Y ALUMINIO					543.020.802
17.01	BARANDA METALICA ESCALERAS Y PUNTO FIJO TORRES	ML	251,55	248.490	62.507.660
17.02	PASAMANOS METALICO ESCALERAS	ML	134,54	124.245	16.726.347
17.03	ACCESO A CUARTO TECNICO POR TORRE	GL	1,00	8.748.650	8.748.650
17.04	BARANDA METALICA BALCONES APTOS	ML	220,80	236.066	52.123.373
17.07	CARPINTERIA ALUMINIO APTOS	UN	58,00	3.671.047	352.420.512
17.08	REJILLAS MEDIDORES GAS/AGUA Y CAJA COMUNICACIONES	UN	24,00	1.121.130	26.907.120
17.09	CARPINTERIA ALUMINIO PASILLOS	UN	1,00	19.084.230	19.084.230

PARQUE CENTRAL - ETAPA 1 - 96 APTOS					PRESUPUESTO
Código	Item	UN	ET1	AREA	TOTAL
			Cantidades	Valor Unitario	PRESUPUESTO
17.12	PASAMANOS METALICO LOSA DE INSPECCION	ML	23,18	86.972	2.016.011
17.15	PUERTA METALICA SETI	UN	2,00	1.242.450	2.484.900
CAPITULO No. 18 MUEBLES Y APARATOS DE COCINA					105.404.832
18.01	MESON COCINA A INOX 1.50M + 4 QUEMADORES	GL	96,00	779.891	74.869.536
18.05	LAVADERO FIBRA + GRIFERIA	GL	96,00	318.076	30.535.296
CAPITULO No. 19 APARATOS SANITARIOS					47.716.032
19.01	DOTACION BAÑO DE ALCOBAS APTOS OBRA GRIS	GL	96,00	497.042	47.716.032
CAPITULO No. 22 ASEO GENERAL DE OBRA					32.840.000
22.02	ASEO FINAL DE APTOS	GL	96,00	315.000	30.240.000
22.03	ASEO FINAL PUNTOS FIJOS	UN	1,00	2.600.000	2.600.000
CAPITULO No. 25 MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACION					7.835.320
25.01	SEÑALIZACION APARTAMENTOS	GL	96,00	33.000	3.168.000
25.02	SEÑALIZACION TORRES	GL	1,00	4.667.320	4.667.320
CAPITULO No. 38 IMPREVISTOS Y POSTVENTAS					24.000.000
38.01	IMPREVISTOS DE OBRA	GL	96,00	250.000	24.000.000
Urbanismo - Zonas Comunes - Varlos					3.239.764.899
CAPITULO No. 1 PRELIMINARES					53.717.547
1.01	CAMPAMENTOS DE OBRA -	M2	75,00	240.000,00	18.000.000
1.03	CARRETEABLES DE OBRA -	M2	175,00	42.773,00	7.485.275
1.06	RED DE ACUEDUCTO PROVISIONAL -	GL	1,25	6.000.000,00	7.500.000
1.07	CERRAMIENTO PROVISIONAL DE OBRA GUADUA Y TEJA DE ZINC -	ML	150,00	102.146,00	15.321.900
1.08	SHUT DE BASURAS PROVISIONAL -	ML	14,50	80.000,00	1.160.000
1.09	CERRAMIENTO ETAPAS DE OBRA GUADUA Y TEJA DE ZINC -	ML	82,80	51.333,00	4.250.372
CAPITULO No. 8 INSTALACIONES ELECTRICAS					359.755.655
8.001	SUM E INST EXTENSION RED AEREA	GL	0,25	52.741.125,00	13.185.281
8.002	SUM E INST. RED DE MEDIA TENSION A SUBESTACION	GL	0,25	21.635.373,00	5.408.843
8.003	SUBESTACION PAD MOUNTED 400 KVA	UN	0,25	161.807.200,00	40.451.800
8.004	SUM E INST CABLEADO PARA LA INTERCONEXION ENTRE SE Y TG	GL	0,25	12.489.155,00	3.122.289
8.005	TABLERO GENERAL TG EPSA	UN	0,25	44.728.850,00	11.182.213
8.006	SUM E INST CABLEADO PARA LA RED DE BAJA TENSION A REGISTROS	GL	0,25	279.143.139,00	69.785.785
8.007	SUM E INST CABLEADO PARA LA ACOMETIDA DESDE REGISTRO A.G. DE	GL	0,25	28.768.404,00	7.192.101
8.008	CANALIZACION PARA LA RED DE MEDIA TENSION A SUBESTACION	GL	0,25	9.285.525,00	2.321.381
8.009	MATERIALES SUBESTACION PAD MOUNTED 400 KVA	UN	0,25	1.192.000,00	298.000
8.010	MALLA DE TIERRA Y POTENCIALIZACION DE EQUIPOS (*)	GL	0,25	8.067.409,00	2.016.852
8.011	CANALIZACION PARA INTERCONEXION ENTRE SE Y TG	GL	0,25	1.276.700,00	319.175
8.012	INTERCONEXION ENTRE TG Y TSC	GL	0,25	3.458.880,00	864.720
8.013	CARCAMO PARA BAJA TENSION (*)	GL	0,25	3.614.344,00	903.586
8.015	TABLERO TSC	UN	0,25	50.520.330,00	12.630.083
8.016	INTERCONEXION ENTRE TSC Y PE	GL	0,25	10.476.623,00	2.619.156
8.017	TABLERO GENERAL TB	UN	0,25	13.500.000,00	3.375.000
8.018	PLANTA DE EMERGENCIA	UN	0,25	115.137.845,00	28.784.461
8.019	INTERCONEXION ENTRE TFR Y TB INC	GL	0,25	18.767.218,00	4.691.805
8.020	INTERCONEXION ENTRE TB INC Y BARRAJE PE EN TSC	GL	0,25	15.784.435,00	3.946.109
8.021	CANALIZACION PARA LA RED DE BAJA TENSION A REGISTROS	GL	0,25	91.128.513,00	22.784.628
8.022	CANALIZACION PARA LA ACOMETIDA DESDE REGISTROS A.G. DE	GL	0,25	6.331.984,00	1.582.996
8.024	ALUMBRADO ORNAMENTAL	GL	0,25	88.822.170,00	22.205.543
8.025	ACOMETIDAS ESPECIALES	GL	0,25	100.469.570,00	25.117.393
8.029	INSTALACIONES ELECTRICAS PORTERIA Y UAR	GL	0,25	5.561.815,00	1.390.454
8.030	ADMINISTRACION Y GIMNASIO	GL	0,25	23.277.960,00	5.819.490
8.031	INSTALACIONES ELECTRICAS SALON Y PISCINA	GL	0,25	20.756.444,00	5.189.111
8.032	INST. ELECTRICAS CUARTO DE BOMBAS (EMT)	GL	0,25	2.704.658,00	676.165
8.033	INSTALACIONES ELECTRICAS SUBESTACION EMT	GL	0,25	4.740.136,00	1.185.034
8.034	MANO DE OBRA CANALIZACION PARA LA RED DE MEDIA TENSION A SUBESTACION	GL	0,25	3.591.526,00	897.882
8.035	MANO DE OBRA SUBESTACION PAD MOUNTED 400 KVA	UN	0,25	3.496.725,00	874.181
8.036	MANO DE OBRA MALLA DE TIERRA Y POTENCIALIZACION DE EQUIPOS (*)	GL	0,25	3.553.508,00	888.377
8.037	MANO DE OBRA CANALIZACION PARA LA INTERCONEXION ENTRE SE Y TG	GL	0,25	155.410,00	38.853
8.038	MANO DE OBRA INTERCONEXION ENTRE TG Y TSC	GL	0,25	770.898,00	192.725
8.039	MANO DE OBRA CARCAMO PARA BAJA TENSION (*)	GL	0,25	972.880,00	243.200
8.040	MANO DE OBRA TABLERO TG	GL	0,25	777.050,00	194.263
8.041	MANO DE OBRA TABLERO TSC	UN	0,25	2.020.330,00	505.083
8.042	MANO DE OBRA INTERCONEXION ENTRE TSC Y PE	UN	0,25	1.825.291,00	456.323
8.043	MANO DE OBRA TABLERO GENERAL TB	UN	0,25	1.709.510,00	427.378
8.044	MANO DE OBRA INTERCONEXION ENTRE TFR Y TB INC	UN	0,25	3.436.116,00	859.029
8.045	MANO DE OBRA CONEXION PLANTA DE EMERGENCIA	UN	0,25	1.554.100,00	388.525

PARQUE CENTRAL -ETAPA 1- 96 APTOS					PRESUPUESTO
Código	Item	UN	ET1	AREA	TOTAL
			Cantidades	Valor Unitario	PRESUPUESTO
8,046	MANO DE OBRA INTERCONEXION ENTRE TB.INC Y BARRAJE PE EN TSC	UN	0,25	2.600.010,00	650.003
8,047	MANO DE OBRA CANALIZACION PARA LA RED DE BAJA TENSION A REGISTROS	UN	0,25	39.711.141,00	9.927.785
8,049	MANO DE OBRA CANALIZACION PARA LA ACOMETIDA DESDE REGISTROS A G. DE CONTADORES	UN	0,25	1.984.617,00	496.154
8,050	MANO DE OBRA ALUMBRADO ORNAMENTAL	UN	0,25	47.838.867,00	11.959.717
8,051	MANO DE OBRA ACOMETIDAS ESPECIALES	UN	0,25	57.846.711,00	14.461.678
8,054	MANO DE OBRA INST. ELECTRICAS PORTERIA Y UAR	UN	0,25	4.225.588,00	1.056.400
8,055	MANO DE OBRA ADMINISTRACION Y GIMNASIO	UN	0,25	11.320.065,00	2.830.016
8,056	MANO DE OBRA INST. ELECTRICAS SALON Y PISCINA	UN	0,25	8.777.557,00	2.194.389
8,057	MANO DE OBRA INST. ELECTRICAS CUARTO DE BOMBAS (EMT)	UN	0,25	975.575,00	243.894
8,058	MANO DE OBRA INST. ELECTRICAS SUBESTACION (EMT)	UN	0,25	1.784.167,00	446.027
8,070	SUMINISTRO E INSTALACION SISTEMA RED CONTRA INCENDIOS PORTERIA Y	GL	0,25	41.897.303,00	10.474.326
CAPITULO No. 9 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					78.187.014
9,01	MATERIALES INSTALACIONES ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	UN	0,25	135.000.000,00	33.750.000
9,02	MANO DE OBRA INSTALACIONES ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	GL	0,25	85.000.000,00	21.250.000
9,03	MATERIALES RED CONTRA INCENDIO	UN	0,25	68.748.054,00	17.187.014
9,04	MANO DE OBRA INSTALACIONES RED CONTRA INCENDIO	UN	0,25	10.000.000,00	2.500.000
9,05	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS ZONAS COMUNES	GL	0,25	14.000.000,00	3.500.000
CAPITULO No. 12 EQUIPOS E INSTALACIONES ESPECIALES					143.619.693
12,04	12.04-SISTEMA DETECCION DE INCENDIOS ZONA COMUN -	GL	0,75	16.000.000,00	12.000.000
12,05	12.05-EQUIPO DE BOMBEO AGUA POTABLE -	GL	0,25	87.920.772,00	21.980.193
12,07	12.07-EQUIPO DE BOMBEO AGUAS LLUVIAS -	GL	0,50	55.000.000,00	27.500.000
12,10	12.10-ASCENSOR PARQUEADEROS 2 PARADAS -	UN	0,25	78.568.001,00	19.639.500
12,11	12.11-EQUIPO CONTRA INCENDIOS -	UN	0,25	250.000.000,00	62.500.000
CAPITULO No. 22 ASEO GENERAL DE OBRA					100.539.985
22,01	ASEO DURANTE LA OBRA CON MINICARGADOR	MES	7,50	6.000.000,00	45.000.000
22,04	ASEO FINAL DE ZONAS COMUNES	M2	1796,72	6.000,00	10.780.335
22,05	RETIRO DE ESCOMBROS EN SITIO AUTORIZADO	M3	1600,00	23.000,00	36.800.000
22,06	PROTECCIONES FACHADAS	GL	1,00	5.000.000,00	5.000.000
22,07	DESMONTE DE CAMPAMENTOS	M2	75,00	18.000,00	1.350.000
22,08	DESMONTE CERRAMIENTO PROVISIONAL	ML	225,00	7.154,00	1.609.650
CAPITULO No. 23 OBRAS EXTERIORES Y DE ZONAS COMUNES					1.462.625.469
23,000	MOVIMIENTOS DE TIERRA TANQUE	UN	0,25	44.258.875,00	11.064.719
23,001	CIMENTACION TANQUE	UN	0,25	60.807.150,00	15.201.788
23,002	ESTRUCTURA TANQUE	UN	0,25	349.236.084,00	87.309.021
23,003	IMPERMEABILIZACIONES TANQUE	UN	0,25	94.827.006,00	23.706.752
23,004	CARPINTERIA METALICA TANQUE	UN	0,25	1.966.675,00	491.669
23,007	MOVIMIENTOS DE TIERRA TANQUE ALL	UN	0,25	30.802.049,00	7.700.512
23,008	CIMENTACION TANQUE AGUAS LLUVIAS	UN	0,25	31.830.517,00	7.907.629
23,009	ESTRUCTURA TANQUE AGUAS LLUVIAS	UN	0,25	221.447.668,00	55.361.917
23,010	IMPERMEABILIZACIONES TANQUE AGUAS LLUVIAS	UN	0,25	16.830.136,00	4.207.534
23,011	CARPINTERIA METALICA TANQUE AGUAS LLUVIAS	UN	0,25	2.236.410,00	559.103
23,015	MOVIMIENTO DE TIERRAS - PORTERIA	GL	0,25	83.828,00	20.957
23,016	CIMENTACION PORTERIA	UN	0,25	16.594.207,00	4.148.552
23,017	ESTRUCTURA PORTERIA	UN	0,25	31.012.695,00	7.753.174
23,018	MAMPOSTERIA PORTERIA	UN	0,25	12.102.028,00	3.025.507
23,019	IMPERMEABILIZACIONES PORTERIA	UN	0,25	5.664.374,00	1.416.094
23,020	CARPINTERIA METALICA Y ALUMINIO PORTERIA	UN	0,25	108.970.000,00	27.242.500
23,022	ENCHAPES Y ACABADOS PORTERIA	UN	0,25	17.724.180,00	4.431.045
23,023	DOTACION BANO Y COCINA PORTERIA	UN	0,25	1.303.539,00	325.885
23,024	DOTACIONES VARIAS PORTERIA ADM	UN	0,25	17.241.850,00	4.310.463
23,028	MOVIMIENTOS DE TIERRA SUBESTACION	UN	0,25	136.278,00	34.070
23,029	CIMENTACION SUBESTACION	UN	0,25	20.570.054,00	5.142.514
23,030	ESTRUCTURA - SUBESTACION	UN	0,25	56.249.403,00	14.062.351
23,031	MAMPOSTERIA - SUBESTACION	UN	0,25	9.551.054,00	2.387.764
23,032	IMPERMEABILIZACIONES SUBESTACION	UN	0,25	14.369.359,00	3.592.340
23,033	ACABADOS Y CARPINTERIA - SUBESTACION	UN	0,25	10.422.028,00	2.605.507
23,036	EXCAVACION A MAQUINA CON CARGUE Y RETIRO	M3	79,83	36.300,00	2.897.736
23,037	CONFORMACION Y COMPACTACION SUB RAZANTE PAVIMENTO ASFALTICO	M2	199,57	1.800,00	359.222
23,038	RELLENO COMPACTADO A MAQUINA CON ROCAMUERTA	M3	39,91	71.288,00	2.845.282
23,039	RELLENO COMPACTADO A MAQUINA BASE GRANULAR PAVIMENTO ASFALTICO E=0.15	M3	26,62	168.922,00	4.496.704
23,040	PAVIMENTO ASFALTICO 2"	M2	177,47	62.645,00	11.117.608
23,041	RAMPA EN CONCRETO RIGIDO MR35 SOBRE TERRENO	M2	0,00	197.103,00	

PARQUE CENTRAL - ETAPA 1 - 96 APTOS			PRESUPUESTO		
Código	Item	UM	ET1	AREA	TOTAL
			Cantidades	Valor Unitario	PRESUPUESTO
23,042	SARDINEL CONCRETO VIAS INTERNAS	ML	56,83	65.901,00	3.745.154
23,045	ENSAYOS DE LABORATORIO	GL	0,13	12.000.000,00	1.500.000
23,046	NUMERACION PARQUEADEROS	UN	8,75	16.000,00	140.000
23,047	LINEAS DE DEMARCACION	ML	39,08	7.500,00	293.063
23,049	BARANDA METALICA PARQUEADERO MOTOS	ML	8,50	700.792,00	6.033.232
23,050	INCREMENTO DE COSTOS VIA VEHICULAR INTERNA	GL	0,25	6.685.599,00	1.671.400
23,052	EXCAVACION A MAQUINA CON CARGUE Y RETIRO	M3	12500,00	15.300,00	191.250.000
23,053	EXCAVACION A MAQUINA SIN RETIRO	M3	414,70	16.500,00	6.842.509
23,054	RELLENO COMPACTADO A MANO CON MATERIAL DE SITIO	M3	449,26	29.956,00	13.458.033
23,055	RELLENO COMPACTADO A MANO CON ROCAMUERTA	M3	36,59	80.789,00	2.956.271
23,056	FILTRO GRAVA + TUB. PERFORADA MUROS CONTENCIÓN	ML	48,99	64.031,00	3.136.879
23,057	SOLADO DE LIMPIEZA E=5CM	M2	74,05	33.181,00	2.457.053
23,058	VIGA CIMENTACION CONCRETO - MUROS CONTENCIÓN	M3	18,37	973.319,00	17.877.437
23,059	MURO CONTENCIÓN EN CONCRETO	M3	21,30	1.113.491,00	23.714.362
23,060	MURO CONCRETO NO ESTRUCTURAL	M3	0,94	1.070.772,00	1.001.172
23,061	ESCALERAS EN CONCRETO	M3	1,13	1.203.786,00	1.363.288
23,062	ACERO REFUERZO FIGURADO	KG	4016,16	6.157,00	24.727.513
23,063	MALLA ELECTROSOLDADA ESTANDAR	KG	36,36	6.157,00	223.853
23,064	CINTA PVC EN MUROS	ML	55,80	61.764,00	3.446.586
23,065	IMPERMEABILIZACION MUROS CONTENCIÓN	M2	101,16	69.007,00	6.980.921
23,067	BARANDA METALICA	ML	13,99	248.490,00	3.475.133
23,068	SEÑALIZACION URBANA EXTERNA	GL	0,75	5.000.000,00	3.750.000
23,069	CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA	ML	123,25	596.774,00	73.552.396
23,070	ENSAYOS DE LABORATORIO	GL	0,50	12.000.000,00	6.000.000
23,071	PERFILADO DE TALUDES	M2	1675,49	25.000,00	41.887.250
23,072	CONFORMACION Y NIVELACION ZONAS VERDES CON MATERIAL DE SITIO	M2	496,59	3.500,00	1.738.074
23,073	EMPRADIZACION ZONAS VERDES SOBRE TERRENO	M2	496,59	15.730,00	7.811.400
23,074	EMPRADIZACION TALUDES	M2	1152,36	20.440,00	23.554.085
23,075	EMPRADIZACION TALUDES + MALLA ESLABONADA	M2	523,14	53.190,00	27.826.684
23,076	ZANJAS DE CORONACIÓN TALUDES	ML	128,16	142.504,00	18.262.600
23,077	JARDINERIA ORNAMENTAL	M2	39,42	70.000,00	2.759.050
23,078	CANAL AGUAS LLUVIAS	ML	120,45	142.504,00	17.164.251
23,079	EXCAVACION MANUAL	M3	74,23	29.956,00	2.223.634
23,080	ZAPATA EN CONCRETO (muro contención)	M3	11,64	859.008,00	9.998.853
23,081	ANDEN EN CONCRETO MARCADO CON PLANTILLA E=10CM	M2	166,33	80.122,00	13.326.692
23,082	MASCOTARIO	M2	22,08	76.930,00	1.698.614
23,083	VADO PEATONAL	UN	1,25	337.399,00	421.749
23,084	CERRAMIENTO MASCOTARIO EN MALLA ESLABONADA + BORDILLO	ML	4,80	400.222,00	1.921.066
23,085	INCREMENTO DE COSTOS URBANISMO	GL	0,25	206.193.035,00	51.548.259
23,087	MOVIMIENTOS DE TIERRA PQ1	UN	0,33	61.874.608,00	20.624.869
23,088	CIMENTACION PQ1	UN	0,33	340.224.151,00	113.406.050
23,089	ESTRUCTURA PQ1	UN	0,33	674.274.225,00	224.758.075
23,100	MAMPOSTERIA PQ1	UN	0,33	29.266.251,00	9.755.417
23,101	IMPERMEABILIZACIONES PQ1	UN	0,33	224.871.719,00	74.957.240
23,102	CARPINTERIA METALICA PQ1	UN	0,33	52.204.195,00	17.401.398
23,103	OBRAS COMPLEMENTARIAS PQ1	UN	0,33	75.946.128,00	25.315.376
23,104	INCREMENTO DE COSTOS PARQUEADERO 1	GL	0,33	116.827.854,00	38.942.618
CAPITULO No. 24 OBRAS DE URBANISMO EXTERNO					258.254.650
24,180	ADECUACION ZONA VERDE CEDIDA	M2	1426,75	150.000,00	214.012.500
24,290	ANDEN TIPO MECEP	M2	175,53	200.000,00	35.106.500
24,300	INCREMENTO DE COSTOS ANDEN TIPO MECEP	GL	0,25	14.042.600,00	3.510.650
24,400	ADECUACION VIA DE ACCESO	GL	0,25	15.000.000,00	3.750.000
24,500	COMISION TOPOGRAFICA ZONAS COMUNES	DD	3,75	500.000,00	1.875.000
CAPITULO No. 25 MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACION					13.992.525
25,010	SEÑALIZACION ZONAS COMUNES	GL	0,25	18.000.000,00	4.500.000
25,020	MOBILIARIO EXTERIOR BANCAS	GL	0,25	13.000.000,00	3.250.000
25,030	JUEGOS INFANTILES	GL	0,25	14.970.100,00	3.742.525
25,040	ZONA BBQ	GL	0,25	10.000.000,00	2.500.000
CAPITULO No. 26 OBRAS ADICIONALES - CONTENCIÓN					72.500.000
26,001	26.001-OBRAS ADICIONALES CONTENCIÓNES -	UN	0,25	290.000.000,00	72.500.000
CAPITULO No. 35 EQUIPOS Y HERRAMIENTAS					140.531.887
35,010	FORMALETAS-ENCOFRADOS-DESMOLDANTE	GL	0,25	310.127.547,10	77.531.887
35,020	EQUIPO PARA ALQUILER Y/O COMPRA	GL	0,25	210.000.000,00	52.500.000
35,040	HERRAMIENTA MENOR	GL	0,25	42.000.000,00	10.500.000
CAPITULO No. 36 GASTOS GENERALES VARIOS					159.024.543
36,010	SERVICIO AREA PROTEGIDA CMI	MES	9	450.000,00	4.050.000

PARQUE CENTRAL - ETAPA 1 - 96 APTOS			PRESUPUESTO		
Código	Item	UM	ET1	AREA	TOTAL
			Cantidades	Valor Unitario	PRESUPUESTO
36,020	VIGILANCIA PRIVADA DE OBRA	MES	9	10.500.000,00	94.500.000
36,030	IMPRESIONES Y PLOTEOS	GL	9	120.000,00	1.080.000
36,040	EQUIPOS DE COMPUTO Y MANTENIMIENTO	GL	9	500.000,00	4.500.000
36,050	CAJA MENOR DE OBRA	MES	9	1.200.000,00	10.800.000
36,060	SERVICIOS PUBLICOS DE OBRA	MES	9	2.000.000,00	18.000.000
36,070	INSUMOS DE PAPELERIA, ASEO Y CAFETERIA CAMPAMENTO	GL	9	400.000,00	3.600.000
36,080	MOBILIARIO Y DOTACION CAMPAMENTO	GL	0,25	6.000.000,00	1.500.000
36,090	INSUMOS DE SEGURIDAD INDUSTRIAL Y DOTACION	GL	0,25	70.000.000,00	17.500.000
36,100	PROTECCION DE ASCENSOR	GL	7,5	465.939,00	3.494.543
CAPITULO No. 37 ADMINISTRACION DE OBRA					397.014.931
37,010	INGENIERO RESIDENTE DE OBRA 1	MES	9	8.330.496,80	74.974.471
37,020	INGENIERO RESIDENTE DE OBRA 2	MES	9	3.832.028,80	34.488.259
37,040	RESIDENTE ADMINISTRATIVO DE OBRA	MES	9	5.458.397,60	49.125.578
37,060	MAESTRO ESTRUCTURA 1	MES	9	4.567.675,20	41.109.077
37,080	MAESTRO DE OBRA 2	MES	5	4.567.675,20	22.838.376
37,080	INSPECTOR DE SEGURIDAD INDUSTRIAL	MES	9	3.165.588,80	28.490.299
37,090	AYUDANTE DE SIJO	MES	9	1.875.002,40	16.875.022
37,100	ALMACENISTA DE OBRA	MES	9	3.607.745,60	32.469.710
37,110	AUXILIAR DE ALMACEN	MES	9	1.875.002,40	16.875.022
37,130	OFICIAL DE OBRA	MES	18	2.246.671,20	40.440.082
37,140	AYUDANTE DE OBRA	MES	9	1.666.099,20	14.994.893
37,150	AYUDANTE DE OBRA LLAVERA - ASEADORA	MES	12	1.666.099,20	19.993.190
37,160	Fondo Nacional de Formación Profesional de la Industria de la Construcción	GL	0,25	17.363.808,00	4.340.952
Costo construcción					420.861.324
42-HONORARIOS TÉCNICOS					198.045.421
	ESTUDIO DE SUELOS	GL	0,25	21.400.000	5.350.000
	ESTUDIO AMBIENTAL	GL	0,25	20.000.000	5.000.000
	ESTUDIO GEOLOGICO	GL	0,25	10.769.500	2.692.375
	DISEÑO ESTRUCTURAL (PAGADO)	GL	0,25	51.631.183	12.907.796
	DISEÑO ESTRUCTURAL	GL	0,25	40.000.000	10.000.000
	REVISIÓN DISEÑOS	GL	0,25	25.000.000	6.250.000
	DISEÑO ELÉCTRICO	GL	0,25	34.000.000	8.500.000
	REVISIÓN RETIE Y RTEL	GL	0,25	50.000.000	12.500.000
	DISEÑO HIDROSANITARIO (PAGADO)	GL	0,25	19.281.000	4.815.250
	DISEÑO HIDROSANITARIO	GL	0,25	15.000.000	3.750.000
	DISEÑO SISTEMA DETECCIÓN INCENDIO	GL	0,25	20.000.000	5.000.000
	PROYECTO DE SEGURIDAD Y CONTROL	GL	0,25	15.000.000	3.750.000
	PLAN DE MEJORAMIENTO AMBIENTAL	GL	0,25	20.000.000	5.000.000
	DISEÑO Y APROBACIÓN ENTREGA ZONA VERDE	GL	0,25	20.000.000	5.000.000
	TOPOGRAFÍA	GL	0,25	8.000.000	2.000.000
	PLANOS Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	GL	0,25	30.000.000	7.500.000
	ASESORÍA JURÍDICA REGLAMENTO DE P. HORIZONTAL	GL	0,25	20.000.000	5.000.000
	PLANOS PARA OBRA Y ENTIDADES OFICIALES - PLOTEOS	GL	0,25	10.000.000	2.500.000
	DERECHOS DE APROBACIÓN DISEÑOS TÉCNICOS	GL	0,25	15.000.000	3.750.000
	APROBACIÓN Y CERTIFICADO BOMBEROS	GL	0,25	15.000.000	3.750.000
	DISEÑO DE VENTILACION Y AIRE ACONDICIONADO	GL	0,25		
	LICENCIAS Y PROGRAMAS DE COMPUTO	GL	0,25	5.000.000	1.250.000
	ESTUDIO DE TRAFICO Y MOVILIDAD	GL	0,25	15.000.000	3.750.000
	PROYECTO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	GL	0,25	15.000.000	3.750.000
	DISEÑO DE VIAS	GL	0,25	5.000.000	1.250.000
	PRESUPUESTO Y PROGRAMACIÓN	GL	0,25	20.000.000	5.000.000
	OTROS ESTUDIOS	GL	0,25	20.000.000	5.000.000
	SUPERVISIÓN ESTRUCTURA	GL	0,25	252.000.000	63.000.000
43-CONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS					174.845.903
	ACUEDUCTO	UN	96,00	150.000	14.400.000
	ALCANTARILLADO	UN	96,00	150.000	14.400.000
	GAS	UN	96,00		
	ENERGÍA	UN	96,00	200.000	19.200.000
44-IMPUESTOS Y SEGUROS					
	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PAGADA	GL	0,25	39.091.550	9.772.888
	IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA PAGADA	GL	0,25	71.589.300	17.897.325
	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	GL	0,25	149.642.453	37.410.613
	LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	GL	0,25	25.000.000	6.250.000
	IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA	GL	0,25	310.181.800	77.545.400
	VALLA CURADURÍA	GL	0,25	1.500.000	375.000
	PÓLIZA TRC - TODO RIESGO CONSTRUCTOR	GL	0,25	96.378.710	24.094.677
	PÓLIZAS URBANÍSTICAS	GL	0,25	6.000.000	1.500.000

PARQUE CENTRAL-ETAPA 1- 96 APTOS			PRESUPUESTO		
Código	Item	UM	ET1	AREA	TOTAL
			Cantidades	Valor Unitario	PRESUPUESTO
Gasto Administrativo					1.301.978.578
45-GASTOS DE ADMINISTRACIÓN					183.600.000
	PREDIAL LOTE AÑOS DE CONSTRUCCIÓN	GL	0,25	240.000.000	60.000.000
	PEDIALES APTOS MIENTRAS SE ENTREGA	GL	0,25	50.000.000	12.500.000
	ADMINISTRACIÓN INMUEBLES NO ENTREGADOS	GL	0,25	250.000.000	62.500.000
	PEDIDOS COPROPIEDAD	GL	0,25	50.000.000	12.500.000
	POSTVENTA INMUEBLES	GL	0,25	134.400.000	33.600.000
	POSTVENTA ZONAS COMUNES	GL	0,25	50.000.000	12.500.000
46-HONORARIOS					1.108.375.578
	HONORARIOS DISEÑO ARQUITECTONICO (0.73% Valor Ventas)	UN	0,73%	115.587.739	115.587.739
	HONORARIOS GERENCIA (1.56% Valor Ventas)	UN	1,56%	247.009.415	247.009.415
	HONORARIOS CONSTRUCCION (3.71% Valor Ventas)	UN	3,71%	587.439.056	587.439.056
	HONORARIOS DE VENTA (1,00% Valor Ventas)	UN	1,00%	158.339.368	158.339.368
Gasto Comercialización					890.767.100
47-PUBLICIDAD Y SALA DE VENTAS					897.747.100
	ADECUACIONES PARA MODELO Y SALA DE VENTAS	GL	0,25	150.000.000	37.500.000
	DECORACIÓN MODELO	GL	0,25	50.000.000	12.500.000
	DOTACIÓN SALA DE VENTAS	GL	0,25	15.000.000	3.750.000
	HONORARIOS CAMPAÑA PUBLICITARIA	GL	0,25	50.000.000	12.500.000
	AYUDAS DIGITALES (WEB, VIDEOS, ETC)	GL	0,25	150.000.000	37.500.000
	VALLAS Y PENDONES	GL	0,25	100.000.000	25.000.000
	PLANOS AMBIENTADOS Y PERSPECTIVAS	GL	0,25	20.000.000	5.000.000
	MAQUETA	GL	0,25	20.000.000	5.000.000
	CERRAMIENTO PUBLICITARIO	GL	0,25	10.000.000	2.500.000
	PLEGABLES Y VOLANTES	GL	0,25	20.000.000	5.000.000
	PUBLICIDAD EN REVISTAS	GL	0,25	20.000.000	5.000.000
	PUBLICIDAD EN PERIÓDICOS	GL	0,25		
	EVENTOS PROMOCIONALES	GL	0,25		
	FERIAS INMOBILIARIAS	GL	0,25	30.000.000	7.500.000
	OTRAS AYUDAS PUBLICITARIAS	GL	0,25		
	COMISIONES DE VENTAS JM incluido IVA	GL	0,25	1.649.863.600	412.465.900
	MANTENIMIENTO MODELO Y SALA DE VENTAS	GL	0,25	15.360.000	3.840.000
	PAPELERÍA	GL	0,25	10.240.000	2.560.000
	CAFETERÍA	GL	0,25	12.800.000	3.200.000
	SERVICIOS PUBLICOS E INTERNET	GL	0,25	46.080.000	11.520.000
	CAJA MENOR	GL	0,25	5.120.000	1.280.000
	VIGILANCIA Y ALARMAS	GL	0,25	204.800.000	51.200.000
	ARRENDAMIENTO LOCAL SALA DE VENTAS	GL	0,25	211.724.800	52.931.200
	TRANSPORTES	GL	0,25		
48-GASTOS LEGALES					183.010.000
	NOTARIALES Y DE REGISTRO INMUEBLES	GL	0,25	384.000.000	96.000.000
	HIPOTECA CREDITO CONSTRUCTOR	GL	0,25	60.000.000	15.000.000
	GASTOS LEGALES/ LOTE	GL	0,25	50.000.000	12.500.000
	CERTIFICADOS DE TRADICIÓN	GL	0,25	23.040.000	5.760.000
	ESCRITURA PROPIEDAD HORIZONTAL	GL	0,25	80.000.000	20.000.000
	AUTENTICACIONES	GL	0,25	15.000.000	3.750.000
Gasto Financiero					557.847.124
49-OTROS COSTOS FINANCIEROS					557.847.124
	INTERESES CRÉDITOS	UN	3,50%	554.187.789	554.187.789
	VISITAS PERITO CORPORACIÓN	GL	0,25	56.700.000	14.175.000
	VALLAS CORPORACION	GL	0,25	5.000.000	1.250.000
	FIDUCIA	GL	0,25	352.937.340	88.234.335
TOTAL OBRA					15.140.986.296
VALOR VENTAS					15.833.936.832
UTILIDADES					692.950.536
IVA VISA RECUPERAR					601.689.600
TOTAL UTILIDADES					1.294.640.136

8,18%



ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS NIT: 830053812
Vocera del Fideicomiso
PARQUE CENTRAL

CERTIFICA

Que se ha suscrito 93 encargos, por un valor de QUINCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE *** (15,339,000,000.00), al 24 de julio de 2024 se ha recaudado TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS CON 50/100 M/CTE ***(\$ 3,590,707,660.50)

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

Nº	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	Nº Encargo	Estado	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon Capital	Abon Ot. Cptos	Vr. Abon LMar	Vr. Canje	Saldo Favor
1	PROY.PARQUE P.APTO 0001	30603989	ADRIANA MARIA PEREA	10044196537	ACT	165,000,000.00	28,000,000.00	.00	.00	.00	.00
2	PROY.PARQUE P.APTO 1104	1005633104	ALEJANDRA MANZANO	10044196583	ACT	165,000,000.00	22,560,000.00	.00	.00	.00	.00
3	PROY.PARQUE P.APTO 0003	1143854751	ALEXANDRA LIEVANO	10044223650	ACT	165,000,000.00	112,500,000.00	.00	.00	.00	.00
4	PROY.PARQUE P.APTO 0007	31265293	AMANDA LASSO	10044196513	ACT	165,000,000.00	73,900,050.00	.00	.00	.00	.00
5	PROY.PARQUE P.APTO 0001	32464720	ANA LUCIA FORTILLA	10044196512	ACT	165,000,000.00	68,060,000.00	.00	.00	.00	.00
6	PROY.PARQUE P.APTO 0005	1144189258	BRAXTON BONILLA	10044196487	ACT	165,000,000.00	41,000,000.00	.00	.00	.00	.00
7	PROY.PARQUE P.APTO 0107	14521840	CARLOS ANDRÉS VALDES	10044223959	ACT	165,000,000.00	33,000,000.00	.00	.00	.00	.00
8	PROY.PARQUE P.APTO 1202	1143835845	CHRISTIAN CAMILO ARAYON	10044300340	ACT	165,000,000.00	56,332,555.00	.00	.00	.00	.00
9	PROY.PARQUE P.APTO 0103	1144086310	CRISTIAN BERNARDO	10044312799	ACT	165,000,000.00	20,600,000.00	.00	.00	.00	.00
10	PROY.PARQUE P.APTO 0004	1112698925	CRISTIAN DAVID TAGUINAS	10044300332	ACT	165,000,000.00	51,000,000.00	.00	.00	.00	.00
11	PROY.PARQUE P.APTO 0003	1112491275	CRISTIAN JULIAN CARDOZO	10044274800	ACT	165,000,000.00	32,990,582.00	.00	.00	.00	.00
12	PROY.PARQUE P.APTO 0005	66820215	CRUZ PIEDAD MONTANO	100441106484	ACT	165,000,000.00	46,891,450.00	.00	.00	.00	.00
13	PROY.PARQUE P.APTO 1107	7044566	DANIEGA CORDERO	10044312708	ACT	165,000,000.00	182,557,347.50	.00	.00	.00	.00
14	PROY.PARQUE P.APTO 1205	1107075517	DANIEL ALFONSO VASQUEZ	10044306039	ACT	165,000,000.00	21,666,900.00	.00	.00	.00	.00
15	PROY.PARQUE P.APTO 0002	6848593	DANIEL HUMBERTO	10044195641	ACT	165,000,000.00	49,924,000.00	.00	.00	.00	.00
16	PROY.PARQUE P.APTO 0002	1143842254	DANIELA MOLINA GILIANO	10044306043	ACT	165,000,000.00	32,454,750.00	.00	.00	.00	.00
17	PROY.PARQUE P.APTO 0006	67003729	DARLENE AMU MORENO	10044306032	ACT	165,000,000.00	30,026,880.00	.00	.00	.00	.00
18	PROY.PARQUE P.APTO 0005	1144133702	DAVID ALEXANDER	10044312711	ACT	165,000,000.00	22,869,700.00	.00	.00	.00	.00
19	PROY.PARQUE P.APTO 0007	38566568	DIANA CAROLINA ESPINOSA	10044195485	ACT	165,000,000.00	44,580,000.00	.00	.00	.00	.00
20	PROY.PARQUE P.APTO 0007	1130678974	DIANA GISELLE ALCALA	10044306053	ACT	165,000,000.00	22,672,000.00	.00	.00	.00	.00
21	PROY.PARQUE P.APTO 0002	1130648188	DIEGO FERNANDO	10044306033	ACT	165,000,000.00	27,353,634.38	.00	.00	.00	.00
22	PROY.PARQUE P.APTO 0001	1144189550	DIEGO FERNANDO	100443300342	ACT	165,000,000.00	30,625,000.00	.00	.00	.00	.00
23	PROY.PARQUE P.APTO 0001	94363853	DIEGO FERNANDO	10044312711	ACT	165,000,000.00	39,000,000.00	.00	.00	.00	.00
24	PROY.PARQUE P.APTO 0003	66806033	EDDYTH YAZMIN CHAVEZ	10044195483	ACT	165,000,000.00	41,150,000.00	.00	.00	.00	.00
25	PROY.PARQUE P.APTO 0001	1144139339	EDISON RODRIGO NASNER	10044195506	ACT	165,000,000.00	60,670,000.00	.00	.00	.00	.00
26	PROY.PARQUE P.APTO 0005	94296586	EDWIN ALEXANDER	10044316259	ACT	165,000,000.00	1,000,000.00	.00	.00	.00	.00
27	PROY.PARQUE P.APTO 1105	1143840147	ELVY VANESSA VALDES	10044196515	ACT	165,000,000.00	20,834,000.00	.00	.00	.00	.00
28	PROY.PARQUE P.APTO 0005	1143826983	EMILSE OJEDA ERASO	10044300334	ACT	165,000,000.00	33,246,595.75	.00	.00	.00	.00
29	PROY.PARQUE P.APTO 0102	14576940	ENRIQUE SANCHEZ LOAIZA	10044256057	ACT	165,000,000.00	31,461,637.00	.00	.00	.00	.00
30	PROY.PARQUE P.APTO 1006	1107512122	ESTEBAN PERLAZA RIVAS	10044300335	ACT	164,000,000.00	30,650,571.00	.00	.00	.00	.00
31	PROY.PARQUE P.APTO 0003	1151949085	ESTEFANY MOSQUERA	10044306047	ACT	165,000,000.00	30,800,000.00	.00	.00	.00	.00
32	PROY.PARQUE P.APTO 0004	1192911731	GABRIELA MARTINEZ	10044195543	ACT	165,000,000.00	55,000,000.00	.00	.00	.00	.00
33	PROY.PARQUE P.APTO 1105	1144731738	GEOVANNY ANTURI LOPEZ	10044300339	ACT	165,000,000.00	33,000,000.00	.00	.00	.00	.00
34	PROY.PARQUE P.APTO 0006	38555654	GLORIA PATRICIA AGREDO	10044306035	ACT	165,000,000.00	34,000,000.00	.00	.00	.00	.00
35	PROY.PARQUE P.APTO 1206	1144056574	GLORIA STEPHANY BERNAL	10044196490	ACT	165,000,000.00	28,891,000.00	.00	.00	.00	.00
36	PROY.PARQUE P.APTO 0005	16683963	JAIRO PAMESSO TORTUANO	10044234189	ACT	165,000,000.00	52,270,100.00	.00	.00	.00	.00
37	PROY.PARQUE P.APTO 0003	66971981	JANETH ROCIO MORALES	10044196478	ACT	165,000,000.00	45,000,000.00	.00	.00	.00	.00
38	PROY.PARQUE P.APTO 1101	1115081362	JESSICA LIZETH	10044196504	ACT	165,000,000.00	77,655,735.58	.00	.00	.00	.00
39	PROY.PARQUE P.APTO 0007	94404124	JHON EYMAR RIVERA REINA	10044306329	ACT	164,000,000.00	32,000,000.00	.00	.00	.00	.00
40	PROY.PARQUE P.APTO 0002	16536730	JHON JAMES PINEDA SILVA	10044300325	ACT	165,000,000.00	46,107,142.82	.00	.00	.00	.00
41	PROY.PARQUE P.APTO 1106	1107085575	JHONATAN STEVEN	10044305318	ACT	165,000,000.00	38,001,000.00	.00	.00	.00	.00
42	PROY.PARQUE P.APTO 1002	15825746	JIMY ANDRES CASTELLO	10044306037	ACT	165,000,000.00	46,000,000.00	.00	.00	.00	.00
43	PROY.PARQUE P.APTO 1003	1130572430	JONATHAN SANCHEZ	10044196466	ACT	165,000,000.00	23,000,000.00	.00	.00	.00	.00
44	PROY.PARQUE P.APTO 0002	1144106759	JOSE ALEJANDRO MIRANDA	10044318253	ACT	165,000,000.00	25,500,000.00	.00	.00	.00	.00
45	PROY.PARQUE P.APTO 1007	16380988	JOSE HUMBERTO FRISNEDA	16544196459	ACT	165,000,000.00	26,891,000.00	.00	.00	.00	.00
46	PROY.PARQUE P.APTO 0706	1113039487	JUAN DAVID GOMEZ	10044306036	ACT	165,000,000.00	28,500,000.00	.00	.00	.00	.00
47	PROY.PARQUE P.APTO 1208	1088013521	JUAN SEBASTIAN VALLEJO	10044306044	ACT	165,000,000.00	33,363,456.00	.00	.00	.00	.00
48	PROY.PARQUE P.APTO 1103	31301685	JULIETA FLOREZ MORENO	10044305321	ACT	165,000,000.00	46,137,000.00	.00	.00	.00	.00

49	PROY-PARQUE-P-APTO 0008	31970775	JULIETH SAPORTAS	10044300327	ACT	164,000,000.00	45,106,370.88	.00	.00	.00	.00
50	PROY-PARQUE-P-APTO 0001	1130644763	KARINI BARRERA BASTIDAS	10044300338	ACT	165,000,000.00	31,423,876.08	.00	.00	.00	.00
51	PROY-PARQUE-P-APTO 1102	1126602350	KATHERINE HERRERA	10044300345	ACT	165,000,000.00	45,846,153.80	.00	.00	.00	.00
52	PROY-PARQUE-P-APTO 0003	20670983	KELY JOHANNA BEJARANO	10044300351	ACT	165,000,000.00	30,260,000.00	.00	.00	.00	.00
53	PROY-PARQUE-P-APTO 0004	1130585924	LEIDY VIVIANA BEJARANO	10044196545	ACT	165,000,000.00	47,000,000.00	.00	.00	.00	.00
54	PROY-PARQUE-P-APTO 0007	20675310	LINA MARIA OCAMPO	10044198491	ACT	165,000,000.00	28,891,000.00	.00	.00	.00	.00
55	PROY-PARQUE-P-APTO 0009	1143833585	LISSET JOHANNA CEBRON	10044300320	ACT	165,000,000.00	81,400,000.00	.00	.00	.00	.00
56	PROY-PARQUE-P-APTO 0005	1143654277	LIZETH DANIELA MOLINA	10044223008	ACT	165,000,000.00	58,700,000.00	.00	.00	.00	.00
57	PROY-PARQUE-P-APTO 0005	1130670082	LUIS ALBERTO ARIAS	10044195475	ACT	165,000,000.00	33,035,000.00	.00	.00	.00	.00
58	PROY-PARQUE-P-APTO 0008	94260999	LUIS EDUARDO BAENA	10044223054	ACT	165,000,000.00	45,550,000.00	.00	.00	.00	.00
59	PROY-PARQUE-P-APTO 0002	1103526004	LUISA DANIELA SEPULVEDA	10044223037	ACT	165,000,000.00	46,327,800.00	.00	.00	.00	.00
60	PROY-PARQUE-P-APTO 0001	65883670	LUZ AMPARO ANGARITA	10044308052	ACT	165,000,000.00	46,000,000.00	.00	.00	.00	.00
61	PROY-PARQUE-P-APTO 0003	67014456	MARGARITA MARIA GARCIA	10044312713	ACT	165,000,000.00	8,416,000.00	.00	.00	.00	.00
62	PROY-PARQUE-P-APTO 1203	30721134	MARIA ANA LUCIA AGREDA	10044300324	ACT	165,000,000.00	.00	.00	.00	.00	.00
63	PROY-PARQUE-P-APTO 0002	31965385	MARIA CONSUELO VELASCO	10044312710	ACT	165,000,000.00	25,000,000.00	.00	.00	.00	.00
64	PROY-PARQUE-P-APTO 1002	24888334	MARTA ISABEL HOYOS	10044274797	ACT	165,000,000.00	54,629,000.00	.00	.00	.00	.00
65	PROY-PARQUE-P-APTO 0006	31291116	MARY EUGENIA DIAZ DE	10044196458	ACT	165,000,000.00	20,755,910.00	.00	.00	.00	.00
66	PROY-PARQUE-P-APTO 0004	1130632203	MARY LUZ BURBANO	10044300330	ACT	164,000,000.00	32,000,000.00	.00	.00	.00	.00
67	PROY-PARQUE-P-APTO 0004	1107507015	MARY CAMILA CUPACAN	10044312712	ACT	165,000,000.00	17,060,000.00	.00	.00	.00	.00
68	PROY-PARQUE-P-APTO 0006	1143931583	MARYURI SANCHEZ	10044300323	ACT	164,000,000.00	20,170,000.00	.00	.00	.00	.00
69	PROY-PARQUE-P-APTO 0004	51983249	MARIA YOLANDA CUELLAR	10044318252	ACT	165,000,000.00	24,000,000.00	.00	.00	.00	.00
70	PROY-PARQUE-P-APTO 1001	1151585412	MAYERLIN MEDINA	10044300235	ACT	165,000,000.00	31,345,450.00	.00	.00	.00	.00
71	PROY-PARQUE-P-APTO 0004	1144041275	MICHAEL ANDRES CASAFUS	10044234159	ACT	165,000,000.00	77,408,000.00	.00	.00	.00	.00
72	PROY-PARQUE-P-APTO 0008	1143565355	MIGUEL ANGEL	10044308931	ACT	165,000,000.00	33,000,000.00	.00	.00	.00	.00
73	PROY-PARQUE-P-APTO 0004	1130674859	NATALIA PASCION ORDÓÑEZ	10044223035	ACT	165,000,000.00	28,000,250.00	.00	.00	.00	.00
74	PROY-PARQUE-P-APTO 0001	31965071	NORA ALICIA SANCHEZ	10044196642	ACT	165,000,000.00	19,200,000.00	.00	.00	.00	.00
75	PROY-PARQUE-P-APTO 1006	94506250	OMAR ARVEY TAPASCO	10044318250	ACT	165,000,000.00	53,091,462.55	.00	.00	.00	.00
76	PROY-PARQUE-P-APTO 0003	10536308	OSCAR ALARCON CUELLAR	10044318235	ACT	165,000,000.00	8,200,000.00	.00	.00	.00	.00
77	PROY-PARQUE-P-APTO 0006	99401569	PEDRO JAVIER GARZON	10044300050	ACT	165,000,000.00	30,161,818.20	.00	.00	.00	.00
78	PROY-PARQUE-P-APTO 0009	14836040	PEDRO PABLO MEJIA LOPEZ	10044196505	ACT	165,000,000.00	30,106,000.00	.00	.00	.00	.00
79	PROY-PARQUE-P-APTO 0001	1005676020	PLUTARCO ELIAS TARQUINO	10044223060	ACT	165,000,000.00	28,000,000.00	.00	.00	.00	.00
80	PROY-PARQUE-P-APTO 0008	1107085927	RICARDO ARANA MORENO	10044300332	ACT	164,000,000.00	31,192,307.70	.00	.00	.00	.00
81	PROY-PARQUE-P-APTO 0002	38804342	SANDRA MILENA ALVAREZ	10044306045	ACT	165,000,000.00	30,161,820.00	.00	.00	.00	.00
82	PROY-PARQUE-P-APTO 1203	1151551124	SERGIO ANDRES ASTAIZA	10044306030	ACT	165,000,000.00	31,000,000.00	.00	.00	.00	.00
83	PROY-PARQUE-P-APTO 0003	1144139202	STEPHANY GUTIERREZ	10044223053	ACT	165,000,000.00	27,000,000.00	.00	.00	.00	.00
84	PROY-PARQUE-P-APTO 0007	1143928864	STEPHANY IBANEZ GOMEZ	10044312746	ACT	165,000,000.00	10,800,000.00	.00	.00	.00	.00
85	PROY-PARQUE-P-APTO 0007	31308379	VANESSA VENEGAS GARCIA	10044223059	ACT	165,000,000.00	20,540,000.00	.00	.00	.00	.00
86	PROY-PARQUE-P-APTO 0005	1130642488	WALTER RICARDO GUEVARA	10044300347	ACT	165,000,000.00	32,083,333.33	.00	.00	.00	.00
87	PROY-PARQUE-P-APTO 0007	18387657	WILLIAM LEVANO	10044223053	ACT	165,000,000.00	115,000,000.00	.00	.00	.00	.00
88	PROY-PARQUE-P-APTO 1009	1143952284	YANILETH CIFUENTES	10044258051	ACT	165,000,000.00	26,600,000.00	.00	.00	.00	.00
89	PROY-PARQUE-P-APTO 0004	1143933052	YANITH YESENIA GOMEZ	10044195455	ACT	165,000,000.00	30,992,571.00	.00	.00	.00	.00
90	PROY-PARQUE-P-APTO 1204	1122782858	YEISON JAIR CEBALLOS	10044306042	ACT	165,000,000.00	46,796,300.00	.00	.00	.00	.00
91	PROY-PARQUE-P-APTO 0006	1107045394	YENIFER LENIS MANZANO	10044300336	ACT	165,000,000.00	31,897,207.37	.00	.00	.00	.00
92	PROY-PARQUE-P-APTO 0009	31567134	YESENIA GOMEZ ANACONA	10044306034	ACT	165,000,000.00	14,700,000.00	.00	.00	.00	.00
93	PROY-PARQUE-P-APTO 1001	1107511507	YESSICA ALEJANDRA	10044300337	ACT	165,000,000.00	31,384,615.32	.00	.00	.00	.00
Total						15,338,000,000.00	3,590,767,650.50	.00	.00	.00	.00

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 25 del mes de julio del año 2024.

Atentamente,

Johanna A. GP

Johanna Andrea Gonzalez Plazas
Gerente De Negocios Fiduciarios Back

www.alianza.com.co

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo Suplente Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57(1)6108161 - +57(1)6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com

SE
SUPERVISORÍA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO

Bogotá D.C, 27 de junio 2024

Señores
INACAR SA
FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL
ALIANZA FIDUCIARIA SA
Bogotá D.C

Referencia: Aprobación Crédito Constructor Proyecto **PARQUE CENTRAL ETAPA 1 (TORRE 1)**.

Apreciados Señores:

Nos es grato comunicarles que una vez estudiados los documentos requeridos y realizada la evaluación de crédito, el Banco de Bogotá ha aprobado un crédito por **NUEVE MIL MILLONES DE PESOS \$9.000.000.000m/cte.**, para ser destinado exclusivamente a la financiación de la construcción del proyecto: **Parque Central Etapa 1 (Torre 1)**, primera etapa de vivienda multifamiliar VIS compuesto por una torre de 12 niveles con 96 apartamentos, 34 parqueaderos comunales, 5 parqueaderos para visitantes, 7 parqueaderos para moto. El proyecto en total consta de 4 torres, 384 apartamentos, 129 parqueaderos comunales, 20 parqueaderos para visitantes, 30 parqueaderos para motos y 7 bicicleteros ubicado en la Calle 18A Oeste con Av. 11A Oeste Barrio Sector Aguacatal en la Ciudad de Cali – Valle del Cauca.

A continuación, se relacionan las condiciones y requisitos de aprobación del crédito:

1.- En cuanto al crédito:

- El plazo del crédito será de **18 meses** la periodicidad de las visitas de obra será mensual para llevar un adecuado control de la evolución de la construcción.
- El pagaré que incorpore las obligaciones correspondientes a los desembolsos que efectúe el Banco de Bogotá deberá llevar la firma de **ALIANZA FIDUCIARIA SA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, así mismo, las firmas de **INACAR SA**.
- El crédito se pactará en pesos y generará intereses remuneratorios a la tasa fija que se defina para la época de los respectivos desembolsos, la cual se cobrará **Trimestre Vencido**. Si se presenta vencimiento del plazo del crédito, o no se cancelen oportunamente los intereses convenidos, se procederá a cobrar intereses de mora a la máxima tasa autorizada.

1.1- Beneficio de tasa de crédito Constructor:

El Banco ha establecido un beneficio de tasa para el Crédito Constructor, correspondiente a un descuento a los intereses pactados, el cual es de libre aceptación por parte del cliente y está condicionado al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- El crédito se pactará en pesos y generará intereses remuneratorios a la tasa fija pactada correspondiente a la tasa máxima permitida por la ley para proyectos VIS o No VIS según sea el caso, esta se cobrará **TRIMESTRE VENCIDO**.

- El fideicomiso deberá realizar los desembolsos derivados del crédito constructor a una cuenta de ahorros o corriente del Banco de Bogotá.
- El crédito constructor deberá permanecer siempre al día. El incurrir en mora será causal automática de la pérdida del beneficio.
- Para la aplicación del beneficio de tasa, el mismo deberá ser aceptado expresamente por el cliente.
- El descuento en la tasa será calculado sobre la diferencia resultante entre la tasa pactada y el IBR de tres meses más el SPREAD establecido para la fecha del primer desembolso y se actualizará trimestralmente mientras se cumpla con las condiciones antes planteadas.
- Si se incumple alguna de las condiciones establecidas, el descuento se perderá y el cobro corresponderá a la tasa pactada. Si se presenta vencimiento del plazo del crédito, o no se cancelan oportunamente los intereses convenidos, se procederá a cobrar intereses de mora a la tasa máxima legal autorizada.

Entiendo y acepto SI (___) NO (___) las condiciones para el acceso al beneficio de tasa. (Nota: Una vez hecha la selección, la decisión no podrá modificarse)

2.- En cuanto a la garantía:

- Se requiere la constitución de un Fideicomiso Inmobiliario, Patrimonio Autónomo, que tenga la titularidad del lote y conlleve la administración de los recursos, donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
- El fideicomiso deberá plantear prelación de pagos irrevocable al momento de la escrituración a favor del Banco de Bogotá.
- El crédito deberá estar respaldado con garantía hipotecaria de primer grado a favor del Banco de Bogotá sobre el o los inmuebles en que se adelantará la construcción objeto de la presente financiación, lote(s) que tiene(n) un área aproximada de **6.194m²** ubicado en la Calle 18A Oeste con Av. 11A Oeste Barrio Sector Aguacatal en la Ciudad de Cali – Valle del Cauca., el cual se hipotecará junto con todas sus mejoras y anexidades.
- Se deberá instalar una valla anunciando la financiación en el lote donde se desarrollará el Proyecto, teniendo en cuenta el estudio del arte entregado por parte del Banco de Bogotá.
- Le solicitamos contactar a la firma de abogados **Consultoría Jurídica de Occidente** al Correo electrónico estudios.bbogota@assajuridica.com, para que éste proceda a realizar el estudio de títulos del inmueble a hipotecar. Así mismo deberá contactar a la firma **ISA Ltda** al teléfono **3230450 Ext 8**, quien realizará un avalúo del respectivo inmueble.

3.- Sobre los desembolsos:

3.1- Crédito Constructor Etapa Preoperativa:

El desembolso del crédito preoperativo por valor de **NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$900.000.000m/cte.)**, estará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- El Fideicomiso inmobiliario tendrá la titularidad del lote y la administración de los recursos del proyecto donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
- Previo al primer desembolso se deberá realizar estudio estructural y geotécnico.

- Se deberá revisar por parte del área técnica la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.

3.2- Crédito Constructor Etapa Operativa:

Los desembolsos del saldo del crédito constructor por un valor de OCHO MIL CIENTO MILLONES DE PESOS (\$8.100.000.000m/cte.), estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Entregar al Banco de Bogotá una copia de la póliza de seguro Todo Riesgo en Construcción, la que tendrá una cobertura mínima por amparo básico de \$9.693.000.000m/cte., con vigencia de 18 meses.
2. Se deberá contar con una certificación donde se indique que el proyecto tiene un porcentaje de preventas del (80%). Es decir, 77 unidades de las 96 con las que cuenta el proyecto y un recaudo mínimo de \$1.580.000.000m/cte., por concepto de cuotas iniciales.
3. Se deberá contar con avance de obra mínimo del 15%, se podrán tener en cuenta los anticipos efectivamente pagados a proveedores hasta por el 3%.
4. En cada uno de los desembolsos se deberá contar con:
 - a) Un informe de avance de obra elaborado por el área técnica de crédito constructor del banco.
 - b) Un informe actualizado del recaudo de cuotas iniciales.
5. Los desembolsos del crédito preoperativo y crédito constructor no deberán superar el 63% del valor del lote más el valor de las construcciones.
6. Posterior al primer desembolso, trimestralmente se deberá contar con una actualización del estado de ventas del proyecto.
7. El valor de las prorratas al momento de la escrituración deberá ser calculado sobre las unidades vendidas.
8. Autorización al acreedor financiero para solicitar informes o reportes sobre el desarrollo del contrato con periodicidad trimestral.
9. Se deberá revisar por parte del área técnica la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.
10. Todas las unidades del punto de equilibrio deberán certificar crédito individual preaprobado con el banco de Bogotá. En caso de certificar créditos individuales ya aprobados, estas aprobaciones podrán ser emitidas por cualquier entidad financiera vigilada por la Superfinanciera.
11. Todas las unidades del punto de equilibrio deberán registrar abonos por concepto de cuotas iniciales y estar vinculadas a la fiduciaria.

De otra parte, es importante puntualizar que los desembolsos por Avance de Obra se realizarán tomando como base la estructura de costos del presupuesto aprobado, la cual corresponde a un valor \$9.951.255.000m/cte., de costo directo y un valor de \$2.677.000.000m/cte. del costo indirecto, valores definidos como resultado del estudio técnico realizado por el Banco. Por lo tanto, no se financiarán los ajustes que pudiera tener el mismo después de la fecha de aprobación del crédito constructor. Cualquier variación del presupuesto no será considerada para la determinación del monto a desembolsar.

Los desembolsos estarán sujetos a la disposición de tesorería del Banco, a las políticas comerciales y de riesgos, así como al mantenimiento de las condiciones económicas y financieras de los solicitantes del crédito.

Resulta esencial indicar que además de las condiciones establecidas para el otorgamiento del crédito, el Banco de Bogotá podrá abstenerse de realizar cualquier desembolso, aplazar los mismos o revocar el cupo aprobado: A) Cuando se compruebe que el proyecto no cumple con las condiciones mínimas de calidad de la construcción de la obra, o cuando se confirme el incumplimiento de los requisitos legales requeridos para la construcción del proyecto. B) Cuando no se cumpla con el porcentaje de avance de obra mínimo exigido en la aprobación. C) Cuando en el informe de avance de obra no se evidencie la inversión de los recursos

recibidos: recaudo de cuota iniciales y desembolsos de crédito constructor. D) Cuando la garantía ofrecida resulte insuficiente para el cubrimiento de la operación. E) Cuando existan cambios en las condiciones financieras del deudor. F) Cuando el deudor persona natural fallezca o siendo persona jurídica se encuentre incurso en causal de liquidación o en proceso concursal. G) Cuando no se acredite la disponibilidad de servicios. H) Cuando la obra sea suspendida o bloqueada por orden de autoridad o por cualquier otra causa. I) Si se presentan medidas cautelares sobre los bienes del proyecto y/o bienes del dueño del proyecto. J) Si los bienes, el dueño, controlante o los administradores del proyecto se ven vinculados en noticias y/o investigaciones por lavado de activos o financiación de terrorismo. K) Si el/los deudores son dueños o socios controlantes en otros proyectos diferentes al financiado por el Banco y dichos proyectos son paralizados, se incumplen pagos o se presentan cambios que impidan el correcto desarrollo de estos. L) Cuando por cualquier otra causa se afecte el desarrollo normal del proyecto.

Es importante precisar que el Banco de Bogotá no responde por la ejecución del proyecto, la estabilidad de la obra, la calidad de esta, los plazos de entrega y demás obligaciones relacionadas con éste serán responsabilidad exclusiva del solicitante del crédito. Es absolutamente necesario, que cualquier modificación en las características del proyecto, en la composición del capital de la entidad solicitante, sea informada previamente al Banco de Bogotá.

4.- Beneficio de tasa para constructor sostenible:

El banco en su compromiso con la sociedad y la construcción sostenible en el país ha decidido otorgar un beneficio consistente en un descuento a la tasa pactada al momento del desembolso preoperativo u operativo según corresponda.

Este beneficio consiste en un descuento a la tasa que se mantendrá vigente si se cumplen las siguientes condiciones:

El proyecto deberá encontrarse en proceso de certificación sostenible con alguna de las certificaciones aceptadas en Colombia y validada por el Banco de Bogotá.

Para acceder al beneficio se deberá presentar: certificación preliminar en el caso de EDGE, certificación de diseño en el caso de LEED y CASA, las cuales deben ser emitidas por las entidades autorizadas.

El cliente deberá presentar informes de avance sobre la certificación en trámite trimestralmente o cuando el Banco lo estime conveniente.

El descuento corresponde a 100 puntos básicos sobre la tasa pactada

El beneficio está sujeto a la obtención de la certificación sobre la cual se aplicó. Certificación que deberá entregarse máximo 6 meses después de finalizada la obra. Si no se presenta la certificación dentro del tiempo antes establecido, el beneficio se pierde y el cliente tendrá que restituir al Banco los valores no cobrados dentro de los 5 días hábiles siguientes ya sea por abono directo a la obligación o por incremento al valor de las prorratas activas.

Si el cliente solicita este beneficio será una condición adicional para la obtención de la paz y salvo de la obligación, la certificación sostenible sobre la cual se aplicó o en su defecto el pago de los intereses dejados de cobrar.

5.- Sobre las subrogaciones:

Sin perjuicio de la obligación de mantener al día el pago del crédito, el proceso de amortización se realizará principalmente mediante subrogaciones de créditos individuales de vivienda de los compradores con el Banco de Bogotá, pago de prorratas por ventas de contado o con crédito de otras entidades. Para lograr un adecuado manejo de este proceso, cuando se trate de ventas de inmuebles que el Banco de Bogotá financie, si el valor de los respectivos créditos individuales fuere inferior al valor de la prorrata que resulte

para cada inmueble se deberá cancelar la diferencia, previo a la firma de la escritura pública de hipoteca de los compradores por parte de nuestro representante legal. Cuando se lleven a cabo ventas de contado o transferencias de unidades en las que no se utilice financiación del Banco de Bogotá, se deberá realizar el pago de la respectiva prorrata, previo a la firma de la escritura pública de compraventa o transferencia de propiedad de la respectiva unidad.

El cálculo de las prorratas se realizará de la siguiente manera:

- El cargue inicial se realiza sobre la totalidad de las unidades del proyecto.
- El cálculo de prorratas para liberación se realiza únicamente sobre las unidades vendidas.
- Cuando se realicen nuevas ventas estas serán tenidas en cuenta para el recalcu de las prorratas.

Para estos efectos se deberá aportar la certificación de ventas expedida por la Fiduciaria, o copia de las promesas de compraventa suscritas cuando no se haya constituido un esquema fiduciario, si se ha liberado una prorrata con base a una carta de compromiso o un subsidio y no se han recibido los recursos dentro del tiempo estipulado por el Banco, se procederá al recalcu de las prorratas activas.

Los créditos que otorgará el Banco de Bogotá a cada uno de los compradores del proyecto interesados en financiación, en cuanto a sus características, tasas de interés, plazos, sistemas de amortización, serán las que para la época de la subrogación correspondiente tenga establecido el Banco.

El porcentaje de financiación para los compradores de este proyecto por la línea de leasing será máximo el 80 % y por la línea de crédito hipotecario del 70% en el caso de NO VIS y 80% en el caso de VIS sobre el menor valor entre el valor comercial del inmueble registrado en la escritura de compraventa y el avalúo realizado por un perito designado por el Banco.

6.- Autorización, uso y alcance de asociar la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT al Crédito:

Al momento de crear el cupo de crédito del producto Constructor, se relacionará la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT que se le haya informado al ejecutivo asignado al proyecto para los casos que seleccionen como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, dicha cuenta podrá ser de Ahorros o Corriente, el asociar esta cuenta al crédito facilitará el cobro oportuno de los intereses exigidos que cause el crédito en forma de débito automático desde que la cuenta tenga recursos para esta operación, igualmente, una vez el crédito constructor se haya saldado, es decir, se encuentre en ceros y continúe activo, los recursos que siga captando el Banco de Bogotá por conceptos de pago asociados a pagos de prorratas del proyecto serán trasladados a dicha cuenta del PAT de forma automática sin requerir solicitudes adicionales del Constructor y/o la Fiduciaria.

Para aquellos casos que no se seleccione como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, los recursos que sean captados por el mismo y una vez el crédito esté saldado serán entregados mediante cheque, para esto deberá continuar el actual proceso de solicitud mediante la Mesa de Ayuda Constructor, asimismo, para los casos que sí se haya relacionado la cuenta del PAT en el crédito pero deseen que los recursos captados por el Banco de Bogotá una vez el crédito se haya pagado en su totalidad sean entregados mediante cheque, se deberá hacer uso de la Mesa de Ayuda Constructor, proporcionando la documentación necesaria en donde conste la autorización de la Fiduciaria para que sea girado el cheque, por último, los casos que no hayan relacionado la cuenta del PAT oportunamente pero deseen que los recursos sean transferidos allí, también se deberá efectuar el proceso con el acompañamiento de la Mesa de Ayuda Constructor remitiendo de igual forma la autorización de la Fiduciaria para tal fin.

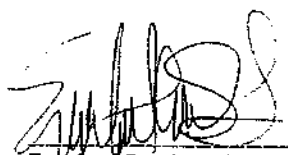
La vigencia de la presente aprobación es de un (1) año a partir de la expedición de esta comunicación. Le solicitamos nos informe en un plazo no mayor a sesenta (60) días si existe algún aplazamiento o prórroga

para el perfeccionamiento del crédito, o si surge algún inconveniente para poder adelantar los trámites señalados en esta comunicación.

Estaremos pendientes para resolver cualquier inquietud o sugerencia que pueda surgir en el proceso de crédito, ofreciéndole el mejor servicio posible.

Finalmente queremos expresarle que al Banco de Bogotá y especialmente a la Gerencia Comercial de Crédito Constructor de la Banca de Vivienda les complace trabajar con su Empresa.

Cordialmente,



Esterani Cardona Lopez
Gerente Comercial Crédito Constructor

Aceptación:

Yo PABLO ENRIQUE HOERTAS REINA mayor de edad,
identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal de
INACAR S.A. manifiesto
expresamente que conozco, entiendo y acepto todas y cada una de las condiciones del crédito aprobado
contenidas en el presente documento, los títulos de deuda y cualquier otro documento adicional
relacionado con la operación que se llevará a cabo.

Firma:

C.C. 6.531.637 UNED

Bogotá D.C, 27 de junio 2024

Señores
INACAR SA
FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL
ALIANZA FIDUCIARIA SA
Bogotá D.C

Referencia: Aprobación Crédito Constructor Proyecto **PARQUE CENTRAL ETAPA 1 (TORRE 1)**.

Apreciados Señores:

El desembolso del crédito preoperativo por valor de **NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$900.000.000m/cte.)**, estará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

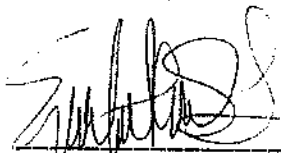
1. El pagaré que incorpore las obligaciones correspondientes a los desembolsos que efectúe el Banco de Bogotá deberá llevar la firma de **ALIANZA FIDUCIARIA SA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL**, así mismo, las firmas de **INACAR SA**.
2. El crédito deberá estar respaldado con garantía hipotecaria de primer grado a favor del Banco de Bogotá sobre el o los inmuebles en que se adelantará la construcción objeto de la presente financiación, lote(s) que tiene(n) un área aproximada de **6.194m²** ubicado en la Calle 18A Oeste con Av. 11A Oeste Barrio Sector Aguacatal en la Ciudad de Cali – Valle del Cauca., el cual se hipotecará junto con todas sus mejoras y anexidades.
3. Certificación de constitución de fiducia inmobiliaria (Documento soporte de radicación del negocio): **FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL** expedido por Alianza Fiduciaria SA el cual tendrá la titularidad del lote y la administración de los recursos del proyecto donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
4. Previo al primer desembolso se deberá realizar estudio estructural y geotécnico.
5. Se deberá revisar por parte del área técnica la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.

La vigencia de la presente aprobación es de un (1) año a partir de la expedición de esta comunicación. Le solicitamos nos informe en un plazo no mayor a sesenta (60) días si existe algún aplazamiento o prórroga para el perfeccionamiento del crédito, o si surge algún inconveniente para poder adelantar los trámites señalados en esta comunicación.

Estaremos pendientes para resolver cualquier inquietud o sugerencia que pueda surgir en el proceso de crédito, ofreciéndole el mejor servicio posible.

Finalmente queremos expresarle que al Banco de Bogotá y especialmente a la Gerencia Comercial de Crédito Constructor de la Banca de Vivienda les complace trabajar con su Empresa.

Cordialmente,



Estefani Cardona Lopez
Gerente Comercial Crédito Constructor

Aceptación:

Yo MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA mayor de edad,
identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal de
INACAP S.A. manifiesto
expresamente que conozco, entiendo y acepto todas y cada una de las condiciones del crédito aprobado
contenidas en el presente documento, los títulos de deuda y cualquier otro documento adicional
relacionado con la operación que se llevará a cabo.

Firma:

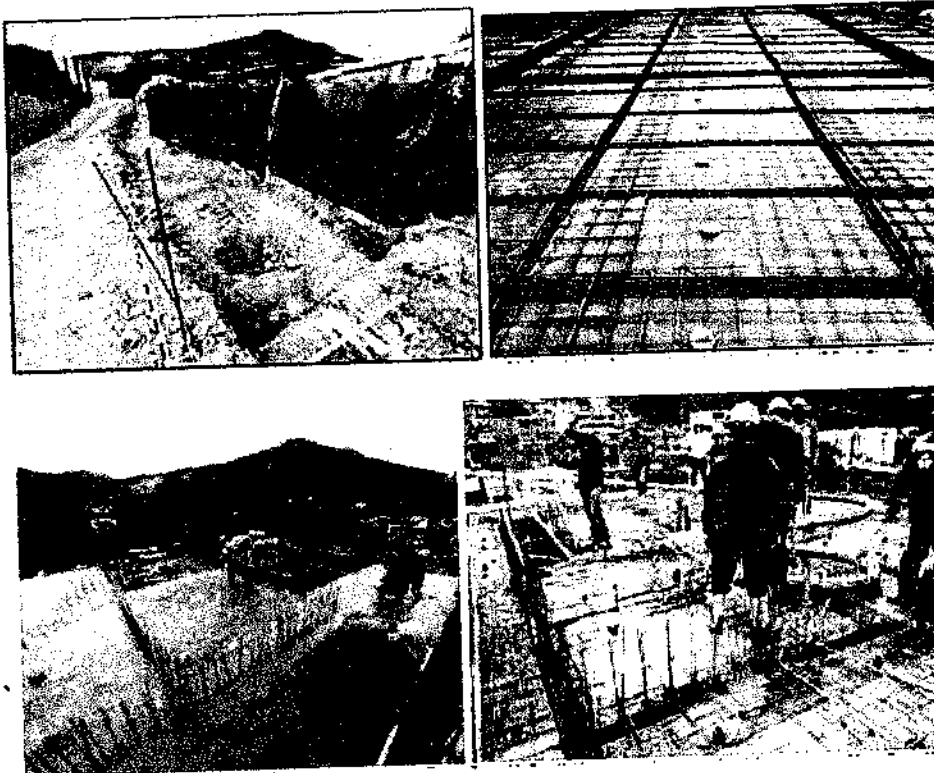
C.C. 6.531.637 UYK

CERTIFICACION
AVANCE DE CONSTRUCCION
Conjunto Residencial PARQUE CENTRAL
VIS TORRE 1

GENERALIDADES: el proyecto se desarrolla sobre un lote con área total de 21.983.26 M2 M2 localizado en el sector de AGUACATAL, el cual consta de CUATRO fases, distribuidas así:

FASES	AREA DE LOTE	UND
FASE 1	TORRE 1	96 UND
FASE 2	ZONAS COMUNES	
FASE 3	TORRE 2	
FASE 4	TORRE 3 Y TORRE 4	

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL AVANCE DE LAS OBRAS



Código	Item	UM	Can.	Valor Unitario	TOTAL
2,01	COMISION TOPOGRAFICA	DD	5	\$ 450.000,00	\$ 2.250.000,00
2,02	LOCALIZACION Y REPLANTEO CIMENTACION	M2	656	\$ 4.862,00	\$ 3.187.770,30
2,03	EXCAVACION A MAQUINA CON CARGUE Y RETIRO	M3	1.014	\$ 36.300,00	\$ 36.823.446,00
2,04	CONFORMACION Y COMPACTACION SUB RAZANTE	M2	656	\$ 1.800,00	\$ 1.180.170,00
2,05	RELLENO COMPACTADO A MAQUINA ROCAMUERTA	M3	262	\$ 71.288,00	\$ 18.695.990,88
2,11	EXCAVACION MANUAL CON RETIRO INTERNO	M3	4	\$ 24.961,00	\$ 92.355,70
2,12	SOLADO LIMPIEZA E=5CM CIMENTACION	M2	656	\$ 46.572,00	\$ 30.534.931,80
2,13	POZO ASCENSOR MURO Y FONDO	M3	2	\$ 798.857,00	\$ 1.821.393,96
2,14	CASETON DE ESTERILLA PARA PLACA ALIGERADA H=0.74M	ML	455	\$ 59.360,00	\$ 26.988.024,00
2,15	PLACA CIMENTACION ALIGERADA 1.0m CON CASETON ESTERILLA	M2	291	\$ 428.968,00	\$ 124.876.874,48
2,16	RELLENO COMPACTADO A MANO CON MATERIAL DE SITIO	M3	209	\$ 24.961,00	\$ 5.226.334,18
2,17	TRASIEGO MATERIAL SOBRIANTE	M3	209	\$ 24.961,00	\$ 5.226.334,18
2,18	ACERO FIGURADO	KG	24.036	\$ 6.134,00	\$ 147.439.553,63
CAPITULO No. 3 ESTRUCTURA PORTANTE					
3,06	MUROS EN CONCRETO 3000 PSI	M3	500,71	\$ 524.154,00	\$ 262.450.459,73

Código	Item	UM	Can.	Valor Unitario	TOTAL
3,1	LOSAS ENTREPISO EN CONCRETO 3000PSI 10CM	M2	3.024,47	\$ 59.277,00	\$ 179.281.211,81
3,11	ESCALERAS EN CONCRETO	M3	18,71	\$ 1.131.061,00	\$ 21.162.151,31
3,12	VIGUETAS CONCRETO DESCOLGADOS LOSAS	M3	19,40	\$ 518.560,00	\$ 10.060.064,00
3,16	ACERO FIGURADO	KG	9.442,45	\$ 6.134,00	\$ 57.920.012,71
Costos Directos					935.217.079

La presente certificación se firma el día 16 de julio de 2024 para aportar al trámite de la Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda otorgada por la Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat. (Proyecto Conjunto Residencial PARQUE CENTRAL Etapa 1 – Torre 1

Director técnico INACAR SA


ING FABIAN CARDONA
M.P. 76202150203VLL
 Director técnico INACAR SA

MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA
Gerente Sucursal
Inacar S.A.
Calle 24 A N°. 6 N - 35.
Correo electrónico: marthaecastano@inacar.com


Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: 202441470500012631

Fecha: 06-08-2024

TRD: 4147.050.8.5.187.001263

Rad. Inacar 202441470100037202



08 AGO. 2024
Wira 6.
NIT 800.086.042-0

Asunto: Solicitud para enajenar a futuro Vivienda Nueva – Proyecto denominado
"PARQUE CENTRAL V.I.S."

Cordial Saludo;

En atención al trámite del asunto y efectuada revisión a los documentos aportados, debe atender las siguientes observaciones.

1. Corregir el nombre del propietario del predio en los formatos de "SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA" e "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA", en cumplimiento a lo consignado en la anotación No.009 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-835409, "ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL", Nit.830.053.812-2.
2. Corregir la denominación del proyecto en el formato de "SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA", de acuerdo a lo contenido en la Resolución No.CU3-760013220187 de marzo 10 de 2022, "PARQUE CENTRAL V.I.S."
3. Dar cumplimiento a lo establecido en la licencia de construcción, Resolución No.CU3-760013220187 de marzo 10 de 2023, con relación al artículo quinto, obligaciones del constructor responsable, específicamente "Obtener por parte Planeación Distrital la asignación de la nomenclatura domiciliaria".
4. Aportar los siguientes planos sellados y aprobados, UR-4, AR-2, AR-3, AR-4, AR-6, AR-7, AR-8, AR-9, AR-10 y AR-11, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución No.CU3-760013220187 de marzo 10 de 2022, en el ítem "NOTAS: Los



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HABITAT

planos aprobados y la información consignada forman parte integral de este acto administrativo. La Curaduría Urbana 3 de Cali no asume responsabilidad por la inobservancia de lo expuesto en esta resolución y las que ellas se deriven", en concordancia con lo indicado en el numeral 3º de los requisitos establecidos en el formato de "SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA", MMCS03.02.03.P012.F001, aprobado por la Subdirección de Trámites, Servicios y Gestión Documental de la Alcaldía de Santiago de Cali - Función Pública, que a la letra dice: "Licencia Urbanística: Incluir copia impresa de los planos sellados y aprobados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del Artículo 38 del Decreto Nacional 1469 de 2010. (fotocopia), y documentos anexos."

5. Anexar modelo de minuta de escritura de compraventa en cumplimiento a lo establecido en el numeral 2º del Artículo 3 del Decreto Nacional 1783 de 2021, en concordancia con lo indicado en el numeral 2º de los requisitos establecidos en el formato de "SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA", MMCS03.02.03.P012.F001, aprobado por la Subdirección de Trámites, Servicios y Gestión Documental de la Alcaldía de Santiago de Cali - Función Pública, que a la letra dice: "Modelos de Contrato que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes (modelo de promesa de compraventa y minuta de escritura de compraventa), a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulan el contrato (fotocopia)".
6. Ajustar el porcentaje indicado en el ítem "Porcentaje de avance de obra ejecutado", teniendo en cuenta el certificado emitido, por el Ingeniero Fabián Cardona, donde determina que al 16 de julio de 2024, se habían ejecutado \$935.217.079; y tener en cuenta que el porcentaje se aplica a los costos directos e indirectos, sin incluir el terreno.
7. Aclarar o ajustar inconsistencias negativas que se presentan en varias sumatorias del presupuesto detallado adjunto, en los siguientes ítems:

A - Edificio:

- "INSTALACIONES ELECTRICAS".
- "PINTURAS Y ESTUCOS".

- \$ 5.786.767
- \$ 16.909.200

B - Zonas Comunes - Varios:



55-DE-135507

Edificio Fuente Versailles - Avenida 5AN No. 20N-08 Piso 1
Teléfono: 6684340 Ext. 121 www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HABITAT

- "INSTALACIONES ELECTRICAS".	- \$ 24.367.617
- "OBRAS EXTERIORES Y DE ZONAS COMUNES".	- \$157.104.046
- "ADMINISTRACIÓN DE OBRA".	- \$ 4.340.952

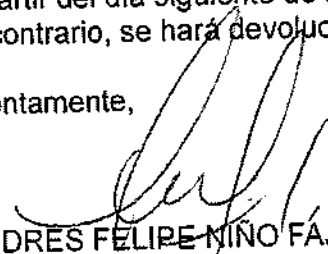
C – Gastos Comercialización:	
- "PUBLICIDAD Y SALA DE VENTAS".	- \$ 50.000.000

Para una diferencia total negativa por valor de - \$258.508.582

8. Teniendo en cuenta el punto anterior, en el evento que se presente algún tipo de variación, deberá actualizar el formato de "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA"; la información financiera y sus respectivos soportes, deben tener un término máximo de expedida de 30 días anteriores a la solicitud del presente trámite. La obligación de aportar soportes se encuentra contemplada en el numeral 4 artículo 2.2.5.3.7 Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto 1783 de 2021, que a la letra reza: "4. Financiación: Señalamiento de los recursos con los cuales se cubrirá la totalidad los costos y de su origen; tales como recursos propios, créditos, recaudo por ventas del proyecto y otros con sus correspondientes soportes contables. En el evento que dentro de la financiación del proyecto no se cuente con crédito bancario, la proyección deberá estimar la suficiencia de los recursos para la finalización de la obra y la entrega de las unidades inmobiliarias".

De acuerdo a lo anterior, se suspende el trámite y se conceden siete (7) días contados a partir del día siguiente de recibo del presente oficio, para cumplir con lo solicitado, de lo contrario, se hará devolución de la documentación recibida.

Atentamente,


ANDRÉS FELIPE NIÑO FAJARDO
Subsecretario de Despacho
Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda

Proyectó: Jesús Elías Pérez Cano – Contratista
Revisó: Maribel Murillo García – Profesional Universitario.

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace: http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php



SC-00235607

Edificio Fuente Versailles – Avenida 5AN No. 20N-08 Piso 1
Teléfono: 6684340 Ext. 121 www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HABITAT

MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA
Gerente Sucursal
Inacar S.A.
Calle 24 AN N° 6 N - 35.
Correo electrónico: marthaecastano@inacar.com



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202441470500014631

Fecha: 23-08-2024

TRD: 4147.050.8.5.187.001463

Rad. Inicar 202441470100037202



668.086.042-0
LUKA C.
NIT 800.086.042-0

Asunto: Devolución de documentación aportada para trámite Solicitud de Radicación de Documentos Para Adelantar Actividades de Construcción y Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda – Proyecto denominado “PARQUE CENTRAL V.I.S.”.

Cordial Saludo;

Procede el Despacho hacer devolución de la documentación aportada, teniendo en cuenta que, el vencimiento de los siete (7) días otorgados para efectuar las correcciones correspondientes.

Se adjunta copia de solicitud de observaciones realizadas, mediante oficio No. 202441470500012631 de agosto 6 de 2024; las cuales no fueron atendidas.

Atentamente,

ANDRÉS FELIPE NIÑO FAJARDO
Subsecretario de Despacho
Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda

Proyectó: Maribel Murillo García – Profesional Universitario.
Elaboró: Claudia Patricia Pantoja García- Contratista.

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:
http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php



SG CERES 5037

Edificio Fuente Versailles – Avenida 5AN No. 20N-08 Piso 1
Teléfono: 6684340 Ext. 121 www.cali.gov.co

MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA
Gerente Sucursal
Inacar S.A.
Calle 24 A N° 6 N - 35.
Correo electrónico: marthaecastano@inacar.com


Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: 202441470500012631

Fecha: 06-08-2024

TRD: 4147.050.8.5.187.001263

Rad: 202441470100037202



02 AGO 2024
W1806
NIT 800.086.042-0

Asunto: Solicitud para enajenar a futuro Vivienda Nueva – Proyecto denominado
"PARQUE CENTRAL V.I.S."

Cordial Saludo;

En atención al trámite del asunto y efectuada revisión a los documentos aportados, debe atender las siguientes observaciones:

1. Corregir el nombre del propietario del predio en los formatos de "SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA" e "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA", en cumplimiento a lo consignado en la anotación No.009 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-835409, "ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INM AGUACATAL PARQUE CENTRAL", Nit.830.053.812-2.
2. Corregir la denominación del proyecto en el formato de "SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA", de acuerdo a lo contenido en la Resolución No.CU3-760013220187 de marzo 10 de 2022, "PARQUE CENTRAL V.I.S."
3. Dar cumplimiento a lo establecido en la licencia de construcción, Resolución No.CU3-760013220187 de marzo 10 de 2023, con relación al artículo quinto, obligaciones del constructor responsable, específicamente "Obtener por parte Planeación Distrital la asignación de la nomenclatura domiciliaria".
4. Aportar los siguientes planos sellados y aprobados, UR-4, AR-2, AR-3, AR-4, AR-6, AR-7, AR-8, AR-9, AR-10 y AR-11, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución No.CU3-760013220187 de marzo 10 de 2022, en el ítem "NOTAS Los



Edificio Fuente Versailles – Avenida 5AN No. 20N-08 Piso 1
Teléfono: 6684340 Ext. 121 www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y URBANISMO

- "INSTALACIONES ELECTRICAS".	- \$ 24.367.617
- "OBRAS EXTERIORES Y DE ZONAS COMUNES".	- \$157.104.046
- "ADMINISTRACIÓN DE OBRA".	- \$ 4.340.952

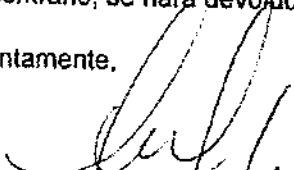
C – Gastos Comercialización:
- "PUBLICIDAD Y SALA DE VENTAS". - \$ 50.000.000

Para una diferencia total negativa por valor de - \$258.508.582

8. Teniendo en cuenta el punto anterior, en el evento que se presente algún tipo de variación, deberá actualizar el formato de "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA"; la información financiera y sus respectivos soportes, deben tener un término máximo de expedida de 30 días anteriores a la solicitud del presente trámite. La obligación de aportar soportes se encuentra contemplada en el numeral 4 artículo 2.2.5.3.7 Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto 1783 de 2021, que a la letra reza: "4. Financiación: Señalamiento de los recursos con los cuales se cubrirá la totalidad los costos y de su origen; tales como recursos propios, créditos, recaudo por ventas del proyecto y otros con sus correspondientes soportes contables. En el evento que dentro de la financiación del proyecto no se cuente con crédito bancario, la proyección deberá estimar la suficiencia de los recursos para la finalización de la obra y la entrega de las unidades inmobiliarias".

De acuerdo a lo anterior, se suspende el trámite y se conceden siete (7) días contados a partir del día siguiente de recibo del presente oficio, para cumplir con lo solicitado, de lo contrario, se hará devolución de la documentación recibida.

Atentamente,


ANDRÉS FÉLPE NIÑO FAJARDO
Subsecretario de Despacho
Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda

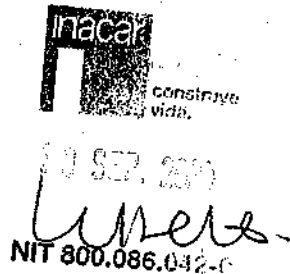
Proyectó: Jesús Elias Pérez Cano – Contratista
Revisó: Maribel Murillo García – Profesional Universitario.

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace: http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php



Edificio Fuente Versailles – Avenida 5AN No. 20N-08 Piso 1
Teléfono: 8684340 Ext. 121 www.cali.gov.co

MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA
Gerente Sucursal
Inacar S.A.
Calle 24 AN N°.6 N - 35.
Correo electrónico: marthaecastano@inacar.com



Asunto: Solicitud Para Enajenar a Futuro Vivienda Nueva – Proyecto Denominado
"PARQUE CENTRAL V.I.S."

Cordial Saludo;

En atención al trámite del asunto y efectuada revisión a los documentos complementarios aportados, mediante radicado No.202441470100056162 de agosto 27 de 2024, debe atender las siguientes observaciones.

1. Eliminar del modelo de minuta de escritura de compraventa, aportado por primera vez, información referente al acreedor hipotecario, del cual no existe anotación de registro en la Matricula Inmobiliaria allegada – 370-835409.
2. Corregir la denominación del proyecto en todos los apartes del modelo de minuta de escritura de compraventa, de acuerdo a lo contenido en la Resolución No. No.CU3-760013220187 de marzo 10 de 2022, de la Curaduría Urbana Tres, siendo "PARQUE CENTRAL V.I.S." y no como fue consignado, "CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL ETAPA 1".
3. Teniendo en cuenta los puntos anteriores, efectuar una revisión detallada de lo consignado en los modelos de contrato presentados y así evitar cometer errores de transcripción, con información que no corresponde al proyecto que nos ocupa.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HABITAT

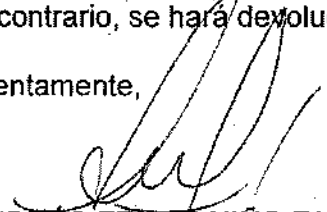
4. Aportar plano AR-11, reiterando observación No.4 del oficio No.202441470500012631 de agosto 6 de 2024.

Es de advertir que el logaritmo de solicitud del trámite que nos ocupa, No.202441470100037202 de agosto 1 de 2024 y documentos complementarios con logaritmo No. 202441470100056162 de agosto 27 de 2024, no corresponden a la Radicación de Documentos Para Enajenar Vivienda Nueva, porque se trata de una solicitud que se encuentra en estudio y revisión de anexos, lo anterior en cumplimiento al inciso segundo del parágrafo 3° del artículo 3° del Decreto Nacional 1783 de 2021, que a la letra reza:

"... La fecha de radicación será aquella correspondiente a la radicación del último de los documentos exigidos".

De acuerdo a lo anterior, se suspende el trámite y se conceden cinco (5) días contados a partir del día siguiente de recibo del presente oficio, para cumplir con lo solicitado, de lo contrario, se hará devolución de la documentación recibida.

Atentamente,


ANDRÉS FELIPE NIÑO FAJARDO
Subsecretario de Despacho
Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda

Proyectó: Jesús Elías Pérez Cano – Contratista
Revisó: Maribel Murillo García – Profesional Universitario.

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace: http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php



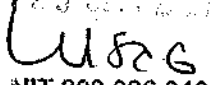
SC-CER35507

Edificio Fuente Versalles – Avenida 5AN No. 20N-08 Piso 1
Teléfono: 6684340 Ext. 121 www.cali.gov.co

MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA
Gerente Sucursal
Inacar S.A.
Calle 24 AN N°.6 N - 35.
Correo electrónico: marthaecastano@inacar.com


Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: 202441470500017781
Fecha: 23-09-2024
TRD: 4147.050.8.5.668.001778
Rad. Padre: 202441470100037202



25 SEP 2024

NIT 800.086.042-0

Asunto: Radicación de Documentos Para Adelantar Actividades de Construcción y Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda - Proyecto denominado "PARQUE CENTRAL V.I.S."

Cordial Saludo;

En atención al trámite del asunto, le informa el despacho que se consideran debidamente Radicados los Documentos del proyecto "PARQUE CENTRAL V.I.S.", de acuerdo a lo establecido en el Decreto 078 de 1987; en el artículo 185 del Decreto Ley 019 del 2012; Decreto 1077 de 2015 y los artículos 3 y 4 del Decreto 1783 de 2021, para enajenar Noventa y Seis (96) unidades jurídicas privadas destinados a vivienda y solicitadas para el proyecto que nos ocupa, mediante radicado No.202441470100037202 de agosto 1 de 2024 y documentos complementarios aportados con radicados No.202441470100056162 de agosto 27 de 2024 y No.202441470100060732 de septiembre 16 de 2024, de acuerdo al presupuesto financiero y de los recursos que se invertirán en el mismo. Por lo tanto, se encuentra totalmente finiquitado el trámite que nos ocupa, para las Noventa y Seis (96) unidades jurídicas privadas, autorizadas mediante Resolución No.CU3-760013220187 de marzo 10 de 2022, expedida por la Curaduría Urbana Tres de Cali.

Los presentes documentos estarán físicamente en este Organismo - Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda y también publicados en la página web oficial, (excepto los planos, los cuales serán consultados físicamente) y estarán a disposición de los compradores de planes de vivienda en todo momento, con el objeto que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

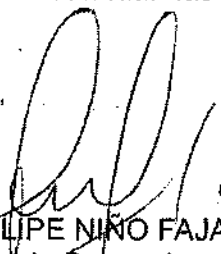
La publicación se mantendrá en la página web oficial, hasta que la constructora acredite la enajenación de la última unidad jurídica privada oficial del proyecto.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HABITAT

La información radicada ante este Despacho, deberá ser debidamente actualizada, en el evento que se produzca cambios respecto de la misma, en cumplimiento a lo establecido el parágrafo 4 del artículo 3 del Decreto 1783 de 2021, por los interesados en promocionar anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Atentamente,


ANDRÉS FELIPE NIÑO FAJARDO
Subsecretario de Despacho
Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda

Proyectó: Jesús Elías Pérez Cano – Contratista
Revisó: Maribel Murillo García – Profesional Universitario.

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace: http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php



ISO 9001:2015

Edificio Fuente Versailles – Avenida 5AN No. 20N-08 Piso 1
Teléfono: 6684340 Ext. 121 www.cali.gov.co