

Cajicá, 6 de julio de 2021.

Señores
SECRETARIA DE PLANEACIÓN
Ciudad.

ASUNTO: **SOLICITUD PERMISO DE ENAJENACIÓN.**

ÁLVARO GUZMÁN MONZÓN identificado con cédula de ciudadanía No. 79.356.877 En calidad de representante legal de **G&G CONSTRUCTORES SAS** NIT.901.083.803-1 solicito el estudio de la documentación adjunta para cumplir con los requisitos exigidos por el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012 para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles, dando con ellos al cumplimiento a lo dispuesto en la ley 66 de 1968 y el decreto 2610 de 1979.

Agradecemos su atención

Cordialmente,



G&G CONSTRUCTORES SAS
Nit. 901-03-803-1
ÁLVARO GUZMÁN MONZÓN
Representante Legal

Anexos:

1. Copia del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de la solicitud.
2. Copia de los modelos de promesa y escritura que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.
3. Copia de la licencia de construcción.
4. Copia del presupuesto financiero del proyecto.



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

Certificado generado con el Pin No: 210623591044346695

Nro Matrícula: 176-74395

Pagina 1 TURNO: 2021-67251

Impreso el 23 de Junio de 2021 a las 12:48:33 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

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CAJICA VEREDA: RIOGRANDE

FECHA APERTURA: 02-12-1997 RADICACIÓN: 1997-10816 CON: ESCRITURA DE: 01-12-1997

CODIGO CATASTRAL: **251260100000015100380000000000** COD CATASTRAL ANT: 251260000000000031397000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2151 de fecha 04-11-97 en NOTARIA 1 de ZIPAQUIRA LOTE NUMERO DOS con area de 1205.45 MTS.2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

.-ADQUIRIDA LA NUDA PROPIEDAD SOBRE EL PREDIO MAYOR EXTENSION "LOTE #1" POR CASAS DE AFANADOR ANA CLEOTILDE Y AFANADOR LAGUNA MANUEL EL 50% Y LUZ VIRGINIA CASAS SASTRE EL 50% POR ESCRIT. 497 DE 26 DE MARZO DE 1996 NOTARIA 1 DE ZIPAQUIRA. REGISTRO 21 DE MAYO DE 1996 MAT. 176-0067939 CAT. 00-0-003-1311.-.- ADQUIRIDO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "EL CARMEN" POR MATILDE SASTRE DE CASAS POR ADJUDICACION EN SUCESION DE RAFAEL SASTRE GARCIA SEGUN SENTENCIA DE 5 DE ABRIL DE 1.963 DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO ZIPAQUIRA. REGISTRO: 3 DE JULIO DE 1.963 EN EL LIBRO 1., TOMO 4., PAGINA 166 # 1182 DE 1.963, HOY MATRICULA 176-0028612. CATASTRO: 00-0-003-463.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE NUMERO DOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 67939

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-05-1996 Radicación: 03961

Doc: ESCRITURA 497 del 26-03-1996 NOTARIA 1. de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 310 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO

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

DE: SASTRE DE CASAS MATILDE

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-12-1997 Radicación: 1997-10816

Doc: ESCRITURA 2151 del 04-11-1997 NOTARIA 1 de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE COMUNIDAD NUDA PROPIEDAD

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



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

Certificado generado con el Pin No: 210623591044346695

Nro Matrícula: 176-74395

Pagina 2 TURNO: 2021-67251

Impreso el 23 de Junio de 2021 a las 12:48:33 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

DE: AFANADOR LAGUNA MANUEL

CC# 17129040

DE: CASAS DE AFANADOR ANA CLEOTILDE

CC# 41402494

DE: CASAS SASTRE LUZ VIRGINIA

CC# 21167548

A: CASAS SASTRE LUZ VIRGINIA

CC# 21167548 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-01-2010 Radicación: 2010-3

Doc: ESCRITURA 2035 del 23-12-2009 NOTARIA 1 de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES : CANCELA RESERVA DE USUFRUCTO POR FALLECIMIENTO DE USUFRUCTUARIA. CONSOLIDA PLENO DOMINIO.-

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

A: CASAS SASTRE LUZ VIRGINIA

CC# 21167548 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-04-2010 Radicación: 2010-3638

Doc: DOCUMENTO . del 10-08-2009 ALCALDIA MUNICIPAL de CAJICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA DECRETO 067 DE 10-08-2009

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-07-2017 Radicación: 2017-9785

Doc: OFICIO 1489 del 26-07-2017 ALCALDIA MUNICIPAL de CAJICA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA : CANCELA PLUSVALIA

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

DE: SECRETARIA DE PLANEACION DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-09-2017 Radicación: 2017-12473

Doc: ESCRITURA 843 del 18-07-2017 NOTARIA UNICA de TABIO

VALOR ACTO: \$410,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CASAS SASTRE LUZ VIRGINIA

CC# 21167548

A: TERALESKO SAS

NIT# 9006125897 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-09-2017 Radicación: 2017-12474

Doc: ESCRITURA 1144 del 14-09-2017 NOTARIA UNICA de TABIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA NRO. 843/2017 MISMA NOTARIA: ACTUALIZA Y ACREDITA CEDULA



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

Certificado generado con el Pin No: 210623591044346695

Nro Matrícula: 176-74395

Pagina 3 TURNO: 2021-67251

Impreso el 23 de Junio de 2021 a las 12:48:33 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

CATASTRAL PRESENTE INMUEBLE

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

DE: CASAS SASTRE LUZ VIRGINIA

CC# 21167548

A: TERALESKO SAS

NIT# 9006125897

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-01-2018 Radicación: 2018-605

Doc: ESCRITURA 1709 del 22-12-2017 NOTARIA UNICA de TABIO

VALOR ACTO: \$410,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TERALESKO SAS

NIT# 9006125897

A: G&G CONSTRUCTORES SAS

NIT# 9010838031 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2009-157

Fecha: 06-08-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: C2014-573

Fecha: 05-06-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



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

Certificado generado con el Pin No: 210623591044346695

Nro Matrícula: 176-74395

Pagina 4 TURNO: 2021-67251

Impreso el 23 de Junio de 2021 a las 12:48:33 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-67251

FECHA: 23-06-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

El Registrador: GELMAN SERRANO ORTIZ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA



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

Entre los suscritos, por una parte ALVARO GUZMAN MONZON, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.356.877 de Bogotá D.C., quien en este acto obra en su calidad de Representante Legal de la sociedad G&G CONSTRUCTORES SAS., legalmente constituida como Sociedad por Acciones Simplificada por documento privado no. sin número de asamblea de Accionistas del 14 de enero de 2014, inscrita el 26 de mayo de 2017, Bajo el número 02228400 del libro ix, domiciliada en Bogotá, con matrícula mercantil número 02822008 y NIT 901.083.803-1, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hacen parte de este documento como anexos, sociedad que en adelante se llamará LA PROMITENTE VENDEDORA, de una parte y por la otra, las personas indicadas en el encabezado de este documento como EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), se ha celebrado el Contrato de Promesa de Compraventa regido por las siguientes cláusulas y en lo no dispuesto por ellas por lo previsto por la ley civil y comercial colombiana, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. El día XXX (XXX) de XXX de dos mil XXX (2.02X), mediante documento privado LA PROMITENTE VENDEDORA y FIDUCIARIA XXX., sociedad de servicios financieros legalmente constituida, tal y como consta en la certificación expedida por la Superintendencia Bancaria que hace parte de este contrato como anexo, sociedad que en adelante se llamará LA FIDUCIARIA, celebraron un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria y constituyeron el patrimonio autónomo llamado PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO XXX.
2. En ejecución del contrato de fiducia atrás mencionado el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO XXX., es el dueño de todos los bienes fideicomitidos por LA PROMITENTE VENDEDORA como fideicomitente constructor dentro del mismo, dentro de los cuales se encuentra el que es objeto de este acuerdo de voluntades.
3. LA FIDUCIARIA, como vocera y, por ende, representante del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO XXX., facultó a G&G CONSTRUCTORES SAS., como fideicomitente constructor que es de ese patrimonio, a desarrollar por su cuenta y riesgo el diseño y construcción del CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL en los inmuebles fideicomitidos de propiedad del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO XXX., permitiéndole firmar las promesas de compraventa que fueran necesarias y, comprometiéndose de manera especial a suscribir, llegado el momento y cumplidas todas las condiciones pactadas en las citadas promesas, la escritura pública de compraventa correspondiente a favor de EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, OS, AS).

ACUERDAN

PRIMERA: -OBJETO-. LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de venta real y efectiva mediante escritura pública debidamente registrada a favor de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) y éste (a) (os) (as) a su vez se obliga (n) a adquirir de aquella a título de compra el derecho de dominio que tiene y la posesión útil, quieta y pacífica que ejerce sobre el inmueble (s), cuya descripción, folio de matrícula, cabida, se especifican en el encabezado de este contrato como "IDENTIFICACION DEL INMUEBLE", que forma parte integrante del presente contrato, y que se construye en el CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL, con la nomenclatura CL 7 3 - 62, ubicado en el municipio de Cajicá departamento de Cundinamarca, cuya área, medidas y linderos son los siguientes: tiene un área de mil doscientos cinco metros cuadrados, con cuarenta y cinco centímetros cuadrados (1.205.45 m2) y se determina por los siguientes linderos: POR EL NORTE: en extensión aproximada de catorce metros con sesenta centímetros (14.60m), colinda con predios del señor Patrocinio Pataquiva, POR EL ORIENTE: en extensión aproximada de sesenta y siete metros con quince centímetros (67.15m), colinda con el lote número tres (3), POR EL SUR: en extensión aproximada de veinte metros con seis centímetros (20.06m) colinda con la Calle séptima del Municipio de Cajicá, POR EL OCCIDENTE: en extensión aproximada de sesenta y ocho metros con cincuenta centímetros (68.500m), colinda con el lote número uno (1), adjudicado a Ana Cleotilde Casas de Afanador y Manuel Afanador Laguna. predios del señor Patrocinio Pataquiva, colinda con predios del señor Patrocinio Pataquiva. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 176-74395. CÉDULA CATASTRAL: 010001410028000 (antigua), 01000000014100380000000000 (nueva).

PARAGRAFO 1°: CUERPO CIERTO: No obstante, la mención del área, cabida, linderos y descripción de la construcción, el inmueble objeto de este contrato se venderá como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres y zonas comunes del conjunto, en la proporción establecida para este inmueble en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el reglamento de propiedad horizontal a que se hace mención más adelante.

PARAGRAFO 2°: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) manifiesta(n) que el inmueble que promete(n) comprar, ha sido identificado plenamente sobre el terreno y los planos correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones, declarando su plena conformidad al respecto.

SEGUNDA. - ACEPTACIÓN DE PLANOS Y MODIFICACIONES: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, acabados, materiales y demás especificaciones técnicas de la unidad privada de vivienda objeto de este contrato y del conjunto del cual hace parte, y se obliga(n) a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.

PARÁGRAFO 1°: LA PROMITENTE VENDEDORA queda autorizada expresamente por EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) como constructora que es del conjunto, para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de acabados, materiales, etc., etc. propuestos por LA PROMITENTE VENDEDORA a lo largo de todo el proceso de pre-venta y de manera específica en este contrato, tanto para la unidad de dominio privado objeto de esta promesa como para el conjunto del cual hace parte, que LA PROMITENTE VENDEDORA estime indispensables o necesarias por razones tales como, conveniencia técnica, disponibilidad en el mercado, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre porque el área y las demás características originales del proyecto sean respetadas al máximo y porque los cambios que se hagan necesarios sean armónicos con el proyecto inicial y no entrañen disminución de la calidad, de la presentación, de la construcción, de la instalación, de los materiales y de los acabados establecidos en los documentos que han sido aceptados por las partes hasta el momento de suscripción de esta promesa. Esta autorización incluye, por lo tanto, la facultad de LA PROMITENTE VENDEDORA para introducirle cualquier modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, a que se refiere la cláusula séptima (7ª) de este contrato, que se haga indispensable como consecuencia de los cambios introducidos al conjunto y/o a la unidad privada objeto de este contrato, previa la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de las autoridades distritales competentes, de ser ellas necesarias.

PARÁGRAFO 2°: EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) conoce(n) y acepta(n) la existencia de la sala de ventas que ha instalado en el conjunto LA PROMITENTE VENDEDORA, motivo por el cual se obligan a permitir el libre acceso a la misma de terceras personas, incluidos los potenciales compradores de otras unidades de dominio privado, hasta que LA PROMITENTE VENDEDORA termine el proceso de venta de todas las unidades de dominio privado de que finalmente se componga el proyecto y se haga la entrega de las zonas comunes del conjunto.

PARAGRAFO 3° Así mismo, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) conoce(n) y acepta(n) que las dependencias comunes que se localizan en el CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL, serán comunes para todos los copropietarios de la totalidad del proyecto. La entrega de los bienes comunes de uso y goce general, se hará a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo en la forma y en los términos indicados en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO 4°: Se obliga(n) igualmente EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), teniendo en cuenta que el inmueble objeto de este contrato hace parte de un conjunto sometido a propiedad horizontal a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de las obras de construcción y dotación de las zonas y bienes que integran el conjunto, facilitando el acceso de personal, de materiales y de cualquier elemento indispensables para tales efectos, aceptando desde ya de manera especial todas las cláusulas del reglamento de propiedad horizontal del conjunto que regulan los derechos que tiene el propietario inicial. Desde ya EL

(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) aceptan todas las revocatorias, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva el propietario inicial, es decir, el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO XXX., le haga, por su cuenta exclusiva, al reglamento de propiedad horizontal del conjunto, que se desprendan de lo establecido en este parágrafo.

TERCERA.- TRADICIÓN: A. EL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO XXX. adquirió el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica del inmueble objeto de este contrato, así: A. Del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-74395, en el que se levanta el CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL, a título de beneficio en fiducia mercantil hecho por la FIDUCIARIA XXX., como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO XXX. - FIDUCIARIA XXX., tal como consta en la escritura pública número xxxxxxxxxxxx (XXXX) del xxxxxxxx (XX) de xxxxxxxx de xxxxxxxx (XXXX) de la Notaría xxxxxxxxxxxx (XX) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-74395 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá. Las construcciones que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL por haberlas levantado a sus expensas G&G CONSTRUCTORES SAS., en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR dentro del FIDEICOMISO, y haber accedido al terreno.

CUARTA: -PRECIO Y FORMA DE PAGO-. El precio total del inmueble prometido en venta es el indicado en el encabezado de este contrato como “PRECIO”, suma que EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) cancelará(n) solidariamente en la forma indicada en el encabezado de este contrato como “FORMA DE PAGO”:

PARAGRAFO 1°: EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) declara (n) conocer y aceptar las condiciones y requisitos que exige EL BANCO o LA ENTIDAD para la aprobación y desembolso del crédito en gestión, obligándose desde ahora a presentar oportunamente los documentos, otorgar las garantías necesarias que exige la entidad y a efectuar los pagos que resulten necesarios de inmediato.

PARAGRAFO 2°: Si EL BANCO o LA ENTIDAD negara la aprobación del crédito en gestión por causas totalmente ajenas a la voluntad de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), habiendo reunido todos los requisitos que la entidad le hubiera exigido, el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial alguna, a la cual renuncian las partes expresamente y sin sanción para las mismas, quedando LA PROMITENTE VENDEDORA en plena libertad para disponer sin restricción alguna del inmueble prometido en venta. En este caso, LA PROMITENTE VENDEDORA deberá devolverle a EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) todas las sumas de dinero recibidas de éste (a,os,as), sin intereses de ninguna naturaleza, ni corrección monetaria algunos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de radicación de una carta, por parte de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) en las oficinas del PROMITENTE VENDEDORA, solicitando la devolución por la causa que le hubiere sido manifestada por EL BANCO o LA ENTIDAD, e informando la entidad y el número de la cuenta bancaria a la cual deberá hacerse la devolución de dichos dineros.

PARÁGRAFO 3°: En el evento de que el mencionado crédito no le sea concedido a EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), por causas imputables a éste(a, os, as), o cuando EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) no haya(n) realizado oportunamente las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito, o no haya(n) acreditado los ingresos en debida forma, por tener mal comportamiento crediticio, por estar reportado como moroso en las centrales de datos, por tener sanciones bancarias o por suministrar información falsa o se haya(n) abstenido de practicarse exámenes médicos, entre otras, el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian las partes expresamente, quedando LA PROMITENTE VENDEDORA en plena libertad para disponer sin restricción alguna del inmueble prometido en venta. En este caso, LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá derecho a retener para sí el valor de la cláusula penal, debiendo, en consecuencia, devolverle a EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) todas las sumas de dinero recibidas de éste(a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria algunos, descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles

siguientes contados a partir de la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA reciba la notificación por escrito de que EL BANCO o LA ENTIDAD no le ha concedido el crédito a EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS). El mismo procedimiento y las mismas reglas se aplicarán cuando, aprobado el crédito, el mismo no se perfeccione dentro del plazo fijado para el efecto por EL BANCO o LA ENTIDAD, por negligencia, descuido o simple demora de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS).

PARÁGRAFO 4°: Cuando EL BANCO o LA ENTIDAD le otorgue a EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) el crédito por un valor inferior al solicitado, EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) tendrán un plazo adicional de quince (15) días hábiles, contados desde la fecha de notificación de este hecho a LA PROMITENTE VENDEDORA, para acordar con ésta la forma de pago de la suma de dinero que hiciere falta, para lo cual se firmará un otrosí a esta promesa de compraventa, pago que de todas formas deberá ser hecho a más tardar el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Vencido el plazo para la firma del otrosí, sin que las partes hubiesen llegado a un acuerdo sobre la forma en que EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) pagarán la parte del precio faltante, el presente contrato se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, pudiendo en este evento LA PROMITENTE VENDEDORA retener para sí el valor de la cláusula penal y debiéndole restituir a EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) el saldo de las sumas recibidas, una vez descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que se venza el plazo para la firma del otrosí sin haber llegado a un acuerdo al respecto, sin intereses ni corrección monetaria.

PARÁGRAFO 5°: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) pagará(n) intereses de subrogación a LA PROMITENTE VENDEDORA a la tasa del uno punto tres por ciento (1.3%) mensual anticipado desde el día de la entrega del inmueble objeto de este contrato a EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) hasta el momento en que se produzca el desembolso del valor del préstamo por parte del BANCO o LA ENTIDAD a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA. Los intereses correspondientes al primer mes se cancelarán en la misma fecha en que se firme la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades y los correspondientes a los meses subsiguientes dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de vencimiento del primer (1er) mes de intereses cancelados. El pago de estos intereses será garantizado con la firma de un pagaré a la orden de LA PROMITENTE VENDEDORA, el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Si el desembolso del crédito se produce en un tiempo menor al mes de intereses de subrogación que hubiere(n) cancelado EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), el excedente será reintegrado por LA PROMITENTE VENDEDORA dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA reciba el desembolso total del crédito y el saldo total del precio a que se refiere esta cláusula. La ausencia o la mora en el pago de los intereses a que se refiere este parágrafo constituyen un incumplimiento de este contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de las acciones en cabeza de LA PROMITENTE VENDEDORA, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) deberá(n) pagarle a LA PROMITENTE VENDEDORA intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculados sobre el saldo insoluto del precio.

PARÁGRAFO 6°: Transcurridos 90 días calendario contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato, sin que EL BANCO o LA ENTIDAD haga el desembolso del crédito hipotecario, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), se obligan a cancelarle la totalidad del saldo del precio a LA PROMITENTE VENDEDORA con recursos propios. Desde ya EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), renuncian a cualquier requerimiento judicial o privado exigido por la ley para la constitución en mora y el cobro de estas sumas de dinero.

PARÁGRAFO 7°: En caso de mora por parte de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), éste (a) (os) (as) reconocerá (n) intereses moratorios a la tasa máxima autorizada por Ley al momento del incumplimiento, sin que ello implique modificación alguna en la forma de pago y en los plazos pactados y sin perjuicio de la acción en cabeza de LA PROMITENTE VENDEDORA. Desde ya EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) renuncian expresa e irrevocablemente a cualquier requerimiento que la

ley establezca para la constitución en mora y para el cobro de estos intereses.

PARÁGRAFO 8°: No obstante la forma de pago, LA PROMITENTE VENDEDORA renunciará expresa e irrevocablemente a la acción resolutoria derivada de la forma de pago pactada en la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, siempre y cuando EL BANCO o LA ENTIDAD así se lo exija a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) a la hora de aprobarle el crédito de que se da cuenta en esta cláusula.

QUINTA: -NEGATIVA DE LOS DESEMBOLSOS-. En el evento en que las respectivas entidades negaren el desembolso del subsidio, de las cesantías y/o ahorro programado para la adquisición del inmueble prometido en venta, por causas imputables a EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), tales como moralidad comercial, falsedad en la información, entre otras, se hará efectiva la cláusula penal que se estipula en el presente contrato y podrá declararse resuelto unilateralmente el contrato por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA.

En este caso, LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá derecho a retener para sí el valor de la cláusula penal, debiendo, en consecuencia, devolverle a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) todas las sumas de dinero recibidas de éste(a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria algunos, descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA reciba la notificación de LA(S) ENTIDAD (ES) CORRESPONDIENTE (S).

SÉXTA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO-. LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que el inmueble objeto del presente contrato no ha sido prometido en venta por acto anterior al presente y en la actualidad los posee quieta, regular, pública y pacíficamente; se encuentra libre de todo tipo de limitaciones o condiciones, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones, patrimonio de familia inembargable y en general de cualesquiera otro factor que pudiese afectar el derecho de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), excepción hecha de aquellas contenidas en el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal, y de la hipoteca en mayor extensión constituida a favor del BANCO XXXXXXXXXXXX mediante escritura pública número xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (XXXX) del xxxxxxxxxxxx (XX) de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (XXXX) de la Notaría xxxxxxxxxxxx (XX) del Círculo de Bogotá, D.C., gravamen que FIDUCIARIA XXX. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO XXX., se obliga a cancelar simultáneamente con la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato. PARAGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA, en ejecución de las obligaciones emanadas del contrato de fiducia mercantil mencionado en los considerandos de este acuerdo, se obliga a salir al saneamiento del inmueble objeto de este contrato en los casos previstos por la ley. De acuerdo con lo anterior, de manera expresa EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) exonera a la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO XXX., de la obligación de saneamiento.

SEPTIMA. - REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Tal como se expresó, el CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual hace parte el inmueble prometido en venta, se someterá al Régimen de propiedad Horizontal mediante escritura pública, la cual será otorgada en la Notaría Xxxxxxxxxx (XX) del Círculo de Bogotá D.C. Como consecuencia de lo anterior, dentro de la venta también quedará incluido el derecho de dominio en común y proindiviso sobre las zonas y bienes comunes del conjunto, en la proporción fijada para este inmueble dentro del citado instrumento público.

PARÁGRAFO: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) aceptan, acatan y se obligan a respetar y a no modificar todas las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal que versan sobre los derechos que tiene el propietario inicial, es decir, el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO XXX..

OCTAVA.- ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades y la de constitución de la hipoteca en primer grado a favor del BANCO o LA ENTIDAD será otorgada en la Notaría XX del Círculo de Bogotá D.C. , el día indicado en el encabezado de este contrato bajo el título "FECHA DE ESCRITURA" a las 3:00 p.m., siempre y cuando las partes estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente en lo relativo a la cancelación de los contados del precio que para esta fecha

deban haber sido pagados por EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) y que EL BANCO o LA ENTIDAD le haya aprobado a EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) el crédito hipotecario mencionado en esta promesa y, por ende, se pueda firmar la escritura de hipoteca de primer grado a favor del mismo. En desarrollo de lo anterior, las partes deberán concurrir a la mencionada notaría provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como la minuta de venta, la carta de aprobación del crédito, la minuta de hipoteca, la constancia de pago en bancos del predial unificado del año gravable en que sea otorgada la escritura, etc.

PARÁGRAFO 1°: En el evento de que las partes, de común acuerdo, decidan modificar la fecha para el otorgamiento de la escritura pública de que trata la presente cláusula, deberán dejar plasmado por escrito este pacto, para que produzca efectos legales. No obstante, lo anterior, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá, sin restricción alguna, aplazar la firma de la escritura por un plazo máximo de treinta (30) días hábiles, contados desde la fecha originalmente pactada para este propósito, debiéndole dar aviso de este hecho a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS) con por lo menos un (1) día común de antelación a la fecha establecida en esta cláusula para la firma de ese instrumento público de compraventa.

PARÁGRAFO 2°: Ni el despacho notarial ni la hora del otorgamiento de la escritura sufrirán variación alguna por la prórroga del plazo para firmar la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades.

PARÁGRAFO 3°: El Notario XXX en desarrollo de las facultades otorgadas por el Decreto 2.148 de 1983, autoriza al representante legal de LA FIDUCIARIA, que como se dijo es la vocera y representante del patrimonio autónomo PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO XXX., propietaria del inmueble objeto de este contrato, para firmar la escritura pública de compraventa en las oficinas de la sociedad, con posterioridad a la firma de la misma por parte de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS). Igual facultad tendrá el representante legal del G&G CONSTRUCTORES SAS., que como se dijo es FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL, y el representante legal del BANCO o LA ENTIDAD que le conceda el crédito hipotecario a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)

NOVENA. - ENTREGA: La entrega material del inmueble objeto de este contrato, así como de su posesión útil, quieta y pacífica y de la mera tenencia, se la hará el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO XXX., por conducto de LA PROMITENTE VENDEDORA, a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), en la fecha indicada en el encabezado de este contrato como “FECHA DE ENTREGA” A LAS 10:00 A.M.

PARÁGRAFO 1°: Convencionalmente queda exonerada LA PROMITENTE VENDEDORA de hacer la entrega material, dentro del plazo atrás establecido, cuando por fuerza mayor, caso fortuito o por razones o hechos atribuibles a terceros o a circunstancias ajenas a su voluntad, debidamente probadas, se interfiera o impida el desarrollo normal de la obra, afectando así el cumplimiento oportuno de la entrega material del bien objeto de este contrato. Como consecuencia de lo anterior, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) autoriza(n) desde ahora a LA PROMITENTE VENDEDORA, sin sanción alguna, para prorrogar el término de la entrega material hasta por un plazo máximo de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor, al caso fortuito o a las demás causales atrás establecidas que le impidan a LA PROMITENTE VENDEDORA hacer la entrega material de manera oportuna.

PARÁGRAFO 2°: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) recibirá(n) materialmente el inmueble objeto de este contrato, dejando constancia de este hecho en un acta que al efecto se levantará, y en el que se dejará constancia de los detalles de acabados que requieran modificaciones o correcciones, y del plazo en que LA PROMITENTE VENDEDORA hará dichos arreglos, si es que hay lugar a ello, y sin que por este motivo EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) pueda(n) negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente, junto con la entrega material del inmueble objeto de este contrato, quedará hecha la entrega por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que conforman el proyecto, tales como los elementos estructurales, los accesos, etc.

Los demás bienes comunes del conjunto serán entregados por LA PROMITENTE VENDEDORA a la persona y en la oportunidad prevista en el inciso segundo (2°) del artículo 24 de la Ley 675 del 2001.

PARÁGRAFO 3°: Si EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) no comparece(n) a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato en la fecha atrás indicada, el inmueble se entenderá efectivamente entregado, salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probados, con el simple levantamiento del acta que haga LA PROMITENTE VENDEDORA, restando tan sólo que EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) reclame(n) las llaves del inmueble y el inventario correspondiente en las oficinas de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO 4°: No obstante, la forma pactada para la entrega material del inmueble objeto de este contrato, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) se obligan a renunciar en la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma de entrega pactada.

DECIMA: -IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES-. A partir de la firma del presente Contrato de Promesa de compraventa, será de cargo de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) cualquier suma que se liquide, reajuste, cause y/o cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, cualquier clase de impuesto, ya sea que esté establecido o sea creado por el Gobierno, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental, Municipal y/o Distrital que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato. En cuanto al impuesto predial, LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a estar a paz y salvo para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

DECIMA PRIMERA: -SERVICIOS PUBLICOS-. Todas las obras que sean necesarias para la instalación de las redes de servicios públicos serán realizadas y canceladas por G&G CONSTRUCTORES SAS. El pago del valor de las liquidaciones a que haya lugar para lograr la instalación y conexión de los servicios públicos para el inmueble objeto de este contrato serán asumidos por EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS).

Si para el día señalado en el presente contrato para la entrega real y material del inmueble, las Empresas de Energía Eléctrica y Agua y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos correspondientes, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. Durante el plazo requerido por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para obtener la conexión definitiva de los servicios mencionados, asumirán EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) el costo del consumo estimado de los mismos, previamente acordado en el Acta de entrega material del inmueble.

PARAGRAFO 1°: En ningún caso será responsable G&G CONSTRUCTORES SAS. de las demoras en que puedan incurrir las Empresas en la instalación y mantenimiento de los servicios que aquellas prestan.

PARAGRAFO 2°: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), manifiesta que conoce y acepta que debe cancelar de manera directa a CODENSA S.A., el cargo por los derechos de conexión de energía eléctrica como requisito previo para la prestación del servicio público de energía, de acuerdo a la Resolución CREG 108 de 2.007.

PARÁGRAFO 3°: En cuanto al servicio telefónico G&G CONSTRUCTORES SAS. construirá los ductos y gestionará ante la empresa pública prestadora del servicio de telefonía la disponibilidad de la línea requerida para la unidad de vivienda objeto de este contrato, pero no se compromete a hacer las instalaciones internas exigidas por la empresa ni la instalación de la línea telefónica. Los costos de los derechos de conexión o activación de la línea telefónica y del aparato telefónico correrá por cuenta exclusiva de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS). G&G CONSTRUCTORES SAS. no será responsable si la empresa pública prestadora del servicio de telefonía que se escoja no apruebe la solicitud o se demore haciendo el estudio de la misma, pues es esta empresa quien de manera unilateral determina la disponibilidad, asignación y adjudicación de las líneas telefónicas y el momento de su conexión.

PARAGRAFO 4: Respecto al Servicio Público de Gas, G&G CONSTRUCTORES SAS. entrega la instalación interna de gas natural de cada apartamento o unidad privada, desde el punto donde va a quedar el medidor hasta el punto donde se conectará los gasodomésticos. El medidor y los derechos de conexión al gas natural estarán a cargo de EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS).

PARAGRAFO 5°: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), manifiesta que conoce y acepta lo señalado en la norma PE.0057.CO-OP.P03 emitida por GAS NATURAL, especialmente en lo relacionado con los criterios técnicos para el diseño, construcción y certificación que se exige para la (s) instalaciones de gas, en especial, la obligación de colocar las puertas de las alcobas del inmueble objeto del presente contrato, en el evento en que instale el calentador a gas.

PARÁGRAFO 6°: A partir de la entrega material del inmueble objeto de este contrato, los cargos por consumo de los servicios públicos a que se refiere esta cláusula correrán por cuenta exclusiva de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS).

DECIMA SEGUNDA: - DESTINACIÓN. El inmueble objeto de este contrato sólo podrá ser destinado para vivienda familiar. Esta destinación también obliga a los futuros adquirentes de estos bienes o derechos, a cualquier título.

DECIMA TERCERA: -ARRAS. La suma equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR DEL INMUEBLE, tiene el carácter de arras de retractación a las cuales le será aplicable lo dispuesto en los artículos 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de celebrar la compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato hasta el día pactado para la firma de esta escritura pública, según lo dispuesto en el artículo 1.860 del Código Civil.

DECIMA CUARTA: -CESION-. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas, bastando para tal efecto la comunicación por escrito a EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS). La cesión del contrato por parte de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) requiere aceptación previa, expresa y por escrito de LA PROMITENTE VENDEDORA tanto de la cesión como de la persona del cesionario.

DECIMA QUINTA: -GASTOS DE ESCRITURACION-. Unicamente los gastos Notariales del otorgamiento de la escritura de Compraventa que dé cumplimiento a esta promesa, serán sufragados por partes iguales entre los contratantes. Las copias, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá correspondientes a la Compraventa, así, como los gastos notariales de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá que ocasione la escritura de hipoteca que EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) debe (n) constituir a favor de EL BANCO o LA ENTIDAD para garantizar el crédito y la posterior cancelación de la misma serán asumidos en su totalidad por EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS). La retención en la fuente derivada de la venta, si hay lugar a ella, será pagada por LA PROMETIENTE VENDEDORA, así como los derechos notariales, el impuesto de registro y los derechos de registro causados por la cancelación de la hipoteca de mayor extensión a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A., serán pagados por LA PROMETIENTE VENDEDORA.

DECIMA SEXTA: -CLAUSULA PENAL-. Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, en la suma equivalente al veinte por ciento (20%) sobre el valor del inmueble, suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane a cumplir. Desde ya la parte incumplida renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial que exija la ley para la constitución en mora o para el pago de esta suma de dinero y el cobro de la misma.

PARÁGRAFO: En el evento del incumplimiento por parte de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), especialmente del pago oportuno de los contados del precio, LA

PROMETIENTE VENDEDORA se reserva el derecho discrecional de declarar de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, la resolución de este contrato. A partir de la fecha en que EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) sea(n) notificado(s) por escrito por LA PROMETIENTE VENDEDORA de esta resolución, LA PROMETIENTE VENDEDORA quedará facultado para enajenarle a terceras personas el inmueble objeto de este contrato y para retener el valor de la cláusula penal, debiéndole devolver el saldo del precio recibido, si lo hay, a EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), sin intereses ni corrección monetaria algunos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la notificación atrás mencionada.

DECIMA SEPTIMA: RENUNCIA A LA CONDICION RESOLUTORIA-. Las partes renuncian a la condición resolutoria que se deriva del presente contrato, excepto la cláusula cuarta referente a la forma de pago del inmueble objeto del mismo.

DECIMA OCTAVA: -PATRIMONIO DE FAMILIA-. EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) constituirá (n) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre el inmueble prometido en venta, 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.

DÉCIMA NOVENA.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), en el evento en que el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996 y 854 de 2.003, se obliga(n) a que el o la cónyuge o el o la compañero(a) permanente, comparezca(n) a otorgar la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este contrato, con el fin de que consientan que el inmueble objeto de esta promesa quede gravado a favor del BANCO o LA ENTIDAD con una hipoteca.

VIGESIMA: - DESENGLOBE-. Una vez terminado el proyecto en su totalidad, LA PROMITENTE VENDEDORA, radicará los documentos necesarios ante la entidad correspondiente, para llevar a cabo el desenglobe de cada una de las unidades que lo conforman.

VIGESIMA PRIMERA: -MERITO EJECUTIVO-. El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

VIGESIMA SEGUNDA. - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Cualquier controversia que surja entre las partes de este contrato en razón de la celebración, existencia, validez, ejecución, modificación, terminación y/o liquidación de la presente promesa de compraventa o de sus anexos suscritos entre las partes, o de cualquiera de los anexos correspondientes, con excepción de los cobros de las sumas de dinero a que haya lugar en virtud de este contrato, deberán ser sometidas al mecanismo de arreglo directo entre la partes por un período no inferior a treinta (30) días. Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la controversia que aún perdure.

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

que se puedan causar con estas actuaciones.

VIGESIMA TERCERA: OBLIGACIONES EN CABEZA DE LA PROMITENTE VENDEDORA: De manera especial LA PROMITENTE VENDEDORA, previamente identificada, se obliga en relación con el inmueble objeto de este contrato a: 1) Salir al saneamiento de lo prometido en venta, en los casos previstos por la ley. 2) Responder ante EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) por la construcción y terminación del CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL, por la calidad de los materiales, por la entrega oportuna del inmueble objeto de esta promesa, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias del constructor.

VIGESIMA CUARTA: MANIFESTACIONES: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), manifiesta expresamente:

1. Que conoce (n) la existencia del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO XXX., y que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL, y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, cuya construcción, levantada por G&G CONSTRUCTORES SAS., accederá al lote que integra el patrimonio autónomo.
2. Que debo (emos) encontrar(nos) plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de este contrato, para que la FIDUCIARIA pueda realizar la transferencia de la unidad inmobiliaria que prometo adquirir mediante este documento.
3. Que conozco (emos) y acepto(amos) que se procederá a la escrituración del inmueble que prometo adquirir una vez haya(mos) cancelado el precio de la unidad correspondiente o bien garantizando el pago del saldo de la misma a través de una carta de aprobación del crédito.
4. La venta prometida mediante el presente contrato será ratificada por FIDUCIARIA XXX., en su calidad de vocera y representante del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO XXX.
5. Que conozco (emos) y acepto (amos) los planos, diseños, especificaciones técnicas, ubicación, etc. de las áreas comunes y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente G&G CONSTRUCTORES SAS.

En señal de aceptación se firma el presente contrato en dos copias del mismo tenor, de igual valor y contenido para cada una de las partes en Bogotá, D.C., el día _____ (____) de _____ de dos mil _____ (____).

LA PROMITENTE VENDEDORA
G&G CONSTRUCTORES SAS.
Representante Legal

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

ALVARO GUZMAN MONZON
C.C.79.356.877 DE BOGOTA D.C.

C.C. No.

C.C. No.

NOTARÍA

DEL CIRCULO

REPÚBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA PÚBLICA

NÚMERO:

NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO: () DE DEL AÑO DOS MIL
VEINTIUNO (2021)

=====

HOJA DE CALIFICACIÓNUBICACIÓN DEL INMUEBLE: **URBANO () - RURAL (XX) -----****INMUEBLE:**

APARTAMENTO NÚMERO () TIPO DEL “CONJUNTO
RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD
HORIZONTAL que se construye dentro del LOTE 02 UBICADO EN
LA CL 7 3 - 62, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ –
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.-----

CEDULA(S) CATASTRAL(ES): 010001410028000 (antigua),
01000000014100380000000000 (nueva).

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 176-74395**NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO**

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$
0304	AFECCIÓN VIVIENDA FAMILIAR.	SI_____ NO_____

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO:**VENDEDOR: -----****G&G CONSTRUCTORES SAS. Sociedad con NIT. 901.083.803-1****COMPRADORA: -----**

SECCIÓN PRIMERA

COMPRAVENTA

Compareció: El señor ALVARO GUZMAN MONZON, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.356.877 de Bogotá, en su condición de representante legal de la sociedad G&G CONSTRUCTORES SAS., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá y NIT. 901.083.803-1, legalmente constituida como Sociedad por Acciones Simplificada por documento privado no. sin número de asamblea de Accionistas del 14 de enero de 2014, inscrita el 26 de mayo de 2017, Bajo el número 02228400 del libro ix, domiciliada en Bogotá, con matrícula mercantil número 02822008 y NIT 901.083.803-1, debidamente autorizado conforme a las facultades señaladas en el certificado de Constitución y Gerencia de la Cámara de Comercio de Bogotá, tal como lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal que se protocoliza con este instrumento , actuando en su condición de Gerente con calidad de Representante Legal, Sociedad existente bajo las Leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Bogotá D.C., y quien en adelante se denominará LA VENDEDORA, de una parte y por otra parte

, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado en

, identificado con la cédula de ciudadanía número

expedida en , de estado civil

, quien obra en nombre propio, quien en adelante y para los efectos del presente instrumento se denominará **LA PARTE COMPRADORA** y manifestaron: --

PRIMERO: Por medio de la presente escritura pública LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta a favor de LA PARTE COMPRADORA, y esta adquiere de aquella al mismo título, el pleno derecho de dominio y la posesión material que LA PARTE VENDEDORA tiene y ejerce sobre el (los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s) de su propiedad: **APARTAMENTO NÚMERO ()**

TIPO, INTEGRANTE DEL

“CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL que se construye dentro del LOTE 02 UBICADO EN LA CL 7 3 - 62, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE

CAJICÁ – DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.-

--

LINDEROS GENERALES: EL CONJUNTO ,esta **construido en la** parte restante denominada AREA UTIL URBANIZABLE, del predio denominado LOTE 02 UBICADO EN LA CL 7 3 - 62, Jurisdicción del Municipio de Cajicá, Departamento de Cundinamarca, hoy CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL, con matricula Inmobiliaria número 176-74395 y CÉDULA CATASTRAL: 010001410028000 (antigua), 01000000014100380000000000 (nueva)., el cual tiene un área de mil doscientos cinco metros cuadrados, con cuarenta y cinco centímetros cuadrados (1.205.45 m2) y se determina por los siguientes linderos: POR EL NORTE: en extensión aproximada de catorce metros con sesenta centímetros (14.60m), colinda con predios del señor Patrocinio Pataquiva, POR EL ORIENTE: en extensión aproximada de sesenta y siete metros con quince centímetros (67.15m), colinda con el lote número tres (3), POR EL SUR: en extensión aproximada de veinte metros con seis centímetros (20.06m) colinda con la Calle séptima del Municipio de Cajicá, POR EL OCCIDENTE: en extensión aproximada de sesenta y ocho metros con cincuenta centímetros (68.500m), colinda con el lote número uno (1), adjudicado a Ana Cleotilde Casas de Afanador y Manuel Afanador Laguna. predios del señor Patrocinio Pataquiva, colinda con predios del señor Patrocinio Pataquiva. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Al(los) inmueble(s) objeto del presente contrato le corresponde(n) el (los) folio(s) de Matrícula Inmobiliaria Número(s)

de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y la CÉDULA CATASTRAL: 010001410028000 (antigua), 01000000014100380000000000 (nueva). en mayor extensión.-

PARÁGRAFO SEGUNDO.- La presente venta incluye todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes, las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del Artículo 1.886 del Código Civil, en concordancia con el Artículo 658 del mismo ordenamiento. -----

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante la anterior determinación de linderos y áreas expresadas, la venta de el (los) inmueble(s) objeto del presente instrumento,

se hace(n) como cuerpo cierto, vale decir, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las declaradas en este contrato, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.-----

PARÁGRAFO CUARTO: Dentro de esta compraventa queda incluido también el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del conjunto, o agrupación, o el porcentaje de participación en la persona jurídica formada por la propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO QUINTO: El inmueble objeto de la presente compraventa hacen parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL**, Constituido mediante escritura pública XXX (XXX) de fecha XXX (XX) de XXX del año Dos Mil XXX otorgada en la Notaria XXX (XX) del círculo de XXX, procedió a desglosar el área de Cesión tipo A y constituyó el reglamento de propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL, **mediante escritura pública número XXX (XXX) de fecha XXX (X) de XXX (XX) otorgada en la Notaría XXX, debidamente registrada**, escritura pública debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria matriz número 176-74395.

SEGUNDO: TRADICIÓN- PROPIETARIO Y TITULOS DE PROCEDENCIA DE DOMINIO: De acuerdo a la tradición sobre el inmueble en el cual se construye el “**CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL**”, es como sigue a continuación: La sociedad **G&G CONSTRUCTORES SAS.**, adquirió por compraventa al señor ÁLVARO GUZMÁN HERNÁNDEZ, por medio de la escritura pública número XXX (XXX) del XXX (XX) de XXX del dos mil XXX (2.0XX) otorgada en la Notaría XXX (XX) de Bogotá, D.C., 2) La sociedad **G&G CONSTRUCTORES SAS** distinguido con matrícula inmobiliaria número 176-74395 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

b.- La construcción por haberla levantado a sus expensas,

CUARTO: 1.- Que el Proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL**, cuenta con Licencia de Construcción, Que mediante Licencia de Construcción número ciento ochenta y ocho (0188) de fecha diez (10) de Junio de dos mil veinte uno (2021), debidamente aprobada por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá, otorgo a **G&G CONSTRUCTORES SAS.** representada por el señor ALVARO GUZMAN HERNANDEZ,

licencia de parcelación para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

2- Que por Resolución PH-0XXX de dos mil XXX (20XX) por medio de la cual se aprobaron los planos de propiedad horizontal para el proyecto el Rio Grande, para la totalidad de las unidades que conforman el **“CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL”**, bajo el número PH XXX respecto del predio LOTE 2, CL 7 3 - 62, ubicado en el municipio de Cajicá departamento de Cundinamarca.-----

TERCERO: LIBERTAD Y SANEAMIENTO: El (los) inmueble(s) que por este instrumento se vende(n), es(son) de exclusiva propiedad de LA PARTE VENDEDORA quien manifiesta que no lo(s) ha enajenado por acto anterior al presente y los garantiza libre(s) de registro por demandas civiles, pleitos pendientes, gravámenes, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias o suspensivas, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar y limitaciones al dominio salvo las derivadas del reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sujeto el bien objeto de este contrato. En todo caso LA PARTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento de esta compraventa conforme lo estipula la ley. -----

CUARTO: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del (los) inmueble(s) objeto de esta venta es la suma de

, que LA PARTE COMPRADORA pagará así: -----

a) La suma de

, dineros provenientes de un préstamo tramitado por **LA PARTE COMPRADORA** para así cubrir el TREINTA POR CIENTO (30%) del total de la venta y recibidos por **LA PARTE VENDEDORA**. -----

b) la suma de

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la forma de pago, **LA PARTE**

VENDEDORA renuncia expresamente a la acción resolutoria.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Presente **LA PARTE VENDEDORA** y **LA PARTE COMPRADORA**, de las condiciones civiles ya mencionadas, y **de conformidad con el Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 que modificó el Artículo 90 del Estatuto Tributario**, manifiestan bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señalen un valor diferente, igualmente manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de lo expresado en este instrumento público.-----

PARÁGRAFO TERCERO: De conformidad con las normas aplicables, **LA PARTE COMPRADORA** declara que los fondos o recursos utilizados para la compra del(los) inmueble(s) que se menciona(n) en este documento proviene(n) de actividades lícitas. -----

QUINTO: ENTREGA: **LA PARTE VENDEDORA** manifiesta que a la fecha de la escritura hace la entrega real y material del (los)inmueble(s) objeto de esta compraventa, declarando **LA PARTE COMPRADORA** que ha recibido materialmente el (los)inmueble(s) objeto de esta compraventa a entera satisfacción, junto con todas sus anexidades, usos, dependencias y en el estado en que se encuentran.-----

SEXTO: IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: **LA PARTE VENDEDORA** manifiesta que entrega el (los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuesto predial, tasas, contribuciones y valorizaciones (por beneficio local y general) que los graven hasta el día de la entrega real y material, así como a paz y salvo por concepto de servicios públicos y de administración causados hasta la misma fecha. -----

SEPTIMO: PERMISO DE VENTAS: **LA PARTE VENDEDORA** radicó la documentación requerida para obtener el Permiso de Enajenación del inmueble del **“CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RIO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL** ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda del Municipio de Cajica Departamento de Cundinamarca , presentando los requisitos legales exigidos para el efecto, según Radicación Número del () de de dos mil (2021), cuya fotocopia autentica se protocoliza.-----

OCTAVO: GASTOS: Que los gastos notariales de la compraventa serán pagados

por partes iguales entre los contratantes; El impuesto de registro y los derechos de registro, serán pagados en su totalidad por LA PARTE COMPRADORA. -----

NOVENO. Que con el otorgamiento de la presente escritura pública se da el cumplimiento a la promesa de Compraventa, suscrita entre las mismas partes el día
del mes de del año

ACEPTACIÓN: En este estado comparece **LA PARTE COMPRADORA** de las condiciones civiles y personales antes indicadas, manifestó: -----

a) Que acepta la presente Escritura Pública y todas las estipulaciones aquí contenidas, por estar en un todo de acuerdo; -----

b) Que ha recibido el (los) inmueble(s) real y materialmente y a su entera satisfacción. -----

c) Que declara conocer y se obliga a respetar el Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentran sometidos el (los) inmueble(s) objeto del contrato de compraventa. -----

Para dar cumplimiento a la ley 258 de 1.996 modificada por la ley 854 del 2.003: **DECLARAN BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO LOS COMPRADORES** que el inmueble que adquieren por medio de la presente escritura pública () queda **AFFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**, por cuanto se cumple los requisitos exigidos por la ley. -----

===== HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA ===

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA. USO VIVIENDA
MULTIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II"

1 88

RESOLUCIÓN N° O.N. DE 2021

(10 JUN 2021)

**"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA PARA
VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II"**

El Secretario de Planeación del municipio de Cajicá, Cundinamarca, en uso de sus facultades en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 16 de 2014, y

CONSIDERANDO

Que con fecha **6 de agosto de 2019**, el señor **JULIO EDUARDO GÓMEZ CASTRO** identificado con cédula de Ciudadanía No. **79.998.892** de Bogotá, obrando como apoderado, radica ante este despacho la solicitud de "**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II**", bajo el radicado No. **12672-2019** y expediente abierto No. **25126-0-19-0328**, respecto del predio ubicado en la calle 7 No. 3 – 62 Lote 2, sector urbano de Cajicá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **176-74395**, y número Catastral **01-00-0151-0038-000** de propiedad de **G & G CONSTRUCTORES S.A.S.**, sociedad identificada con **NIT 901.083.803-1**, representada legalmente por el señor **ALVARO GUZMÁN MONZÓN** identificado con Cédula de Ciudadanía No. **79.356.877** de **BOGOTÁ**.

Que la solicitud presentada en la forma antes señalada cumple con los requisitos establecidos en la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, sus decretos reglamentarios y demás normas y reglamentos nacionales y municipales vigentes en la materia, especialmente el Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá.

Que según el Acuerdo 16 del 27 de diciembre de 2014, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008", el proyecto se encuentra en suelo **URBANO**, Actividad **DESARROLLO - RESIDENCIAL**.

Que mediante memorial radicado con No. **13165-2019** del **04 de julio de 2019**, se acreditó el cumplimiento del requisito establecido en el parágrafo 1° del artículo 2.2.6.1.2.2.1 que hace referencia a la instalación de la valla de inicio del trámite.

Que la radicación inicial fue complementada mediante oficio radicado el día **06 de agosto de 2019** bajo el radicado No. **15634-2019**, para efectos de concretar la radicación en legal y debida forma.

Que el proyecto cuenta con una viabilidad otorgada por la **Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. E.S.P.** bajo el No. **EC-VSP-005-2020**, expedida con fecha **05 de diciembre de 2017**, donde **SE OTORGÓ VIABILIDAD AL PROYECTO** bajo las siguientes condiciones:

**CAJICÁ**
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



CO-50-0070118

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, USO VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II"

- OBRA A REALIZARSE: Vivienda y Comercio.
- **Nº DE UNIDADES:** Cuarenta (40) unidades de vivienda, tres (03) locales comerciales y un (01) punto para zonas administrativas.

Que la viabilidad de servicios cuenta con una **vigencia de dos (2) años** a partir de la fecha de aprobación, **21 de septiembre de 2020** y solo es válida para el número de unidades y áreas descritas. En caso de presentarse algún incremento en estas cantidades deberá realizar un nuevo trámite para las unidades y/o áreas adicionales.

Que el proyecto fue objeto de acta de observaciones y correcciones **No 478 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2019** por parte de la Dirección de Urbanismo de la Secretaría de Planeación, la cual fue debidamente notificada el día **07 DE NOVIEMBRE DE 2019** al señor **ALVARO GUZMÁN MONZÓN** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.356.877 de Bogotá.

El predio objeto de licencia se encuentra ubicado en **SUELO URBANO TRATAMIENTO DE DESARROLLO, AREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS**, cuya norma según el **Acuerdo 16 de 2014** permite construcciones hasta de cinco (5) pisos en vivienda multifamiliar, conforme a la ficha NUG-U-05, y para la cual aplica: el **índice de ocupación máximo permitido del sesenta por ciento (60%)** del área neta urbanizable y el **índice de construcción máximo permitido de trescientos por ciento (300%)** del área neta urbanizable.

Que el predio objeto de licenciamiento se encuentra a Paz y Salvo por concepto de la participación en la **Plusvalía** conforme al hecho generador establecido en el decreto 077 de 2015, por el cual se liquidó el efecto plusvalía en el municipio de Cajicá.

Que en relación a las áreas de compensación para **SUELO VIP A COMPENSAR, del 20%**, porcentaje sobre el área útil de vivienda de interés prioritario exigido en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y territorio (Compilo el Decreto 075 de 2013) conforme a lo establecido en forma especial en los artículos 2.2.2.1.5.1.1 y 2.2.2.1.5.3.4, el primero de los cuales genera la obligación como carga local del urbanizador y el segundo faculta para la compensación en dinero destinado a la cuenta fondo, la cual corresponde a un área de **192,87 M2**, obligación que se efectuará mediante compensación según lo plantea el solicitante en el plano arquitectónico A01 de 07, para lo cual se procederá a realizar el respectivo avalúo de compensación conforme a lo señalado en las normas legales y reglamentarias aplicables a este tipo de compensación.

Que en relación con los términos de la actuación administrativa es importante señalar que, mediante **Resolución N° 878 expedida el 09 de diciembre de 2019**, la Secretaría de Planeación municipal de Cajicá, suspende los términos para la revisión, estudio y expedición dentro de los trámites administrativos de solicitudes de licencias urbanísticas y otras actuaciones, **desde el día 16 de diciembre 2019 inclusive**,





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, USO VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II"

hasta el 31 de diciembre de 2019 inclusive, de acuerdo a lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1203 de 2017, y la parte motiva de dicha resolución.

Que de igual forma, mediante **Resolución N° 0001 expedida el 16 de enero de 2020**, la Secretaría de Planeación municipal de Cajicá, suspende los términos señalados en el Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1203 de 2017 para la revisión, estudio y expedición dentro de los trámites administrativos de solicitudes de licencias urbanísticas y otras actuaciones, **desde el 16 de enero 2020 inclusive, hasta el día 07 de febrero de 2020 inclusive.**

Que es de público conocimiento la decisión del Gobierno Nacional adoptada a través de la Resolución No 385 del 12 de Marzo de 2020 el Ministerio de Salud y Protección Social procedió a declarar la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID 19, y en forma posterior la Declaratoria del estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el Territorio Nacional derivado de la situación de

Salud por la pandemia del Covid 19 conforme al Decreto 417 del 17 de Marzo de 2020, en virtud de los cuales se dictaron normas con fuerza de ley en relación con las actuaciones administrativas que adelantan los ciudadanos ante las entidades del Estado, ante lo cual la Administración Municipal expidió el Decreto No 061 del 18 de Marzo de 2020 mediante el cual suspendió los términos de las actuaciones administrativas adelantadas ante las dependencias del Municipio, entre las que se encuentran las relacionadas con la expedición de licencias urbanísticas en todas sus clases.

Que el Gobierno Nacional a través de la Resolución No 385 del 12 de Marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social procedió a declarar la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID 19, y en forma posterior la Declaratoria del estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el Territorio Nacional derivado de la situación de Salud por la pandemia del Covid - 19, conforme al Decreto 417 del 17 de Marzo de 2020, en virtud de los cuales se dictaron normas con fuerza de ley en relación con las actuaciones administrativas que adelantan los ciudadanos ante las entidades del Estado, así mismo adoptó una serie de medidas para conjurar la crisis ocasionada por dicha situación.

Que con ocasión de la declaratoria de emergencia sanitaria antes indicada la administración Municipal profirió el Decreto No. 061 del 18 de Marzo de 2020 por medio del cual ordenó la suspensión de los términos procesales en todas las actuaciones adelantadas ante la administración municipal, medida que fue levantada para los trámites de la Secretaría de Planeación conforme a lo señalado en el Decreto Municipal No. 83 del 15 de Mayo de 2020 expedido con base en la autorización legal contenida en el Decreto No. 636 del 6 de Mayo de 2020 proferido por el Gobierno Nacional.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Secretaría procedió a efectuar la citación a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios entregados con fechas de notificación del 26 de agosto y 04 de septiembre de 2019, a las direcciones indicadas por el interesado, para informar a terceros sobre la



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pgrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



CO-SG-GER701110

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA. USO VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II"

iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, respecto de lo cual se presentaron tres solicitudes por terceros que no contienen objeción alguna al trámite según radicado con No. 17817-2019 de fecha 04 de septiembre de 2019 del señor PAULO CESAR MURILLO, radicado con No. 17839-2019 de fecha 04 de septiembre de 2019 de la señora NANCY GÓMEZ y radicado con No. 18499-2019 de fecha 13 de septiembre de 2019 de los señores JOSÉ VICENTE SASTRE OSPINA Y OLGA PATRICIA ZIPAQUIRÁ, pues no tienen referencia alguna con el proyecto urbanístico objeto de licenciamiento. En dichas solicitudes, las cuales reposan en el presente trámite, coincide la solicitud al constructor de responder por las posibles averías a sus propiedades que se puedan ocasionar con el desarrollo de la obra, sin embargo, cabe aclarar que dicha responsabilidad civil se traduce en una obligación del constructor responsable, de levantar las respectivas actas de vecindad en forma previa al inicio de obra, la cual queda impuesta al titular de la licencia en la parte resolutive del presente acto administrativo.

Que con anexo de fecha **17 de febrero de 2021**, se procede a radicar la respuesta al ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No. **478 de 2019** dando cumplimiento total a la misma.

En relación con los aspectos de seguridad, salubridad, estabilidad y demás relacionados con la ejecución de las obras, estas obligaciones serán impuestas al titular de la licencia en la parte resolutive del presente acto administrativo y en forma especial la de suscribir las actas de vecindad en forma previa al inicio de las obras de construcción cuando se surta dicho trámite y se obtenga la respectiva licencia de construcción.

Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaría de movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal 141 de 2014.

Que el proyecto deberá dar cumplimiento a lo establecido en la ley 1796 de 2016 y el Decreto 1203 de 2017 en relación con la supervisión técnica independiente durante la ejecución de las obras en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y obtener el permiso técnico de ocupación en la forma señalada en las normas legales vigentes.

Que de conformidad con lo dispuesto en el **Acuerdo 05 de 2018**, se fijó el Impuesto de Delineación y Construcción, por la suma de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE. (\$ 199.297.300,00)**, según preliquidación N° 041 de fecha de expedición **19 de marzo de 2021**, la cual fue debidamente notificada por correo electrónico el día **06 de abril de 2021** al correo registrado y autorizado para notificaciones electrónicas: julio_gomez78@hotmail.com.

Que según factura No. **2021000089** de fecha de emisión **13 de abril de 2021** se liquidó el Impuesto de Delineación y Construcción en la Secretaría de Hacienda Municipal, mediante pago verificado y realizado en el banco DAVIVIENDA de fecha **10 de mayo de 2021**, por un monto de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE. (\$ 199.297.300,00)**.





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA. USO VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II"

En mérito de lo anteriormente expuesto, la Secretaría de Planeación Municipal de Cajicá,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR "LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II", bajo el radicado No. 12672-2019 y expediente abierto No. 25126-0-19-0328, respecto del predio ubicado en la calle 7 No. 3 – 62 Lote 2, sector urbano de Cajicá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 176-74395, y número Catastral 01-00-0151-0038-000 de propiedad de **G & G CONSTRUCTORES S.A.S.**, sociedad identificada con NIT 901.083.803-1, representada legalmente por el señor **ALVARO GUZMÁN MONZÓN** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.356.877 de **BOGOTÁ**.

PARAGRAFO: El proyecto deberá contar con un supervisor técnico independiente en los términos y para los fines establecidos en la ley 1796 de 2016, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTICULO SEGUNDO: La licencia otorgada en el artículo anterior, estará sujeta a las siguientes condiciones especiales:

- 1. Vigencia: **VEINTICUATRO (24)** meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución.
- 2. La solicitud de prórroga deberá presentarse dentro del curso de los últimos treinta (30) días de vigencia de la presente Resolución.
- 3. **LISTADO DE PLANOS APROBADOS CON EL PRESENTE TRÁMITE:** Total planos aprobados y adoptados únicamente para el presente trámite de obra nueva, son **veintidós (22) planos**, relacionados así:
 - 3.1. **PLANOS ARQUITECTÓNICOS:** son **siete (7) planos**, numerados así: A-01 de 07; A-02 de 07; A-03 de 07; A-04 de 07; A-05 de 07; A-06 de 07 y A-07 de 07
 - 3.2. **PLANOS ESTRUCTURALES:** Son **quince (15) planos**, numerados así: E-0.0; E-1.1; E-1.2; E-1.3; E-1.4; E-1.5; E-1.6; E-1.7; E-1.8; E-3.1; E-3.2; E-3.3; E-3.4; E-3.5 y E-5.1
- 4. Características básicas del proyecto:

CUADRO DE AREAS PROYECTO RIO GRANDE - CAJICA

Área Total del Lote	1.205,45
Área Neta Urbanizable	1.205,45
Área Cesión	241,09

FICHA NORMATIVA	
Tratamiento	Desarrollo
Área Actividad	Comercio y Servicios
NUG - U 05	

Piso / Espacio	Área Construida Comercio			Total Comercio
	Local 1	Local 2	Local 3	
Piso 1	204,70	-	-	204,70
Piso 2	-	182,20	172,75	354,95



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICA

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA. USO, VIVIENDA
MULTIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II"

Tipo A 20%	
Área Útil	964,36
Suelo para VIP 20%	192,87

	Comercio Grupos I y II
Uso Principal	
Uso Compatible	Vivienda (Multifamiliar)

Piso 3				
Piso 4				
Piso 5				
Subtotale s	204,70	182,20	172,75	559,65

*Área cesión tipo A y suelo VIP
aplicable para compensación

Piso / Espacio	Área Construida Viviendas										Área Total Viviendas
	Apto 1	Apto 2	Apto 3	Apto 4	Apto 5	Apto 6	Apto 7	Apto 8	Apto 9	Apto 10	
Piso 1	50,70	57,30	50,00	76,50	73,50	-	-	-	-	-	308,00
Piso 2	50,70	57,30	50,00	76,50	73,50	-	-	-	-	-	308,00
Piso 3	50,70	57,30	50,00	76,50	73,50	71,00	72,90	66,60	80,00	73,30	671,80
Piso 4	50,70	57,30	50,00	76,50	73,50	71,00	72,90	66,60	80,00	73,30	671,80
Piso 5	50,70	57,30	50,00	76,50	73,50	71,00	72,90	66,60	80,00	73,30	671,80
Subtotale s	253,50	286,50	250,00	382,50	367,50	213,00	218,70	199,80	240,00	219,90	2.631,40

Piso / Espacio	Área Construida Dotación Comunal - CESION TIPO B						Circulaciones y Puntos Fijos				Total P.F + Circulaciones
	Portería	Sala Reunion es	Servicios	Admin istraci ón	Planta y Dto	Total Dotación	Piso	Circulacione s	Punto Fijo 1	Punto Fijo 2	
Piso 1	24,90	32,50	16,80	9,20	8,60	92,00	Piso 1	20,10	21,20	17,10	58,40
Piso 2	-	-	-	-	-	-	Piso 2	18,15	28,20	17,10	63,45
Piso 3	-	-	-	-	-	-	Piso 3	23,50	11,30	17,10	51,90
Piso 4	-	-	-	-	-	-	Piso 4	23,50	11,40	17,10	52,00
Piso 5	-	-	-	-	-	-	Piso 5	23,50	11,40	17,10	52,00
Subtotale s	24,90	32,50	16,80	9,20	8,60	92,00	Subtotale s	108,75	83,50	85,50	277,75

AREA TOTAL CONSTRUIDA							AREA LIQUIDABLE				
Piso / Áreas	Total Semisóta no	Total Comer cio	Total Vivienda	Total Dotac ión	Total P.F +	Total Áreas	Piso / Áreas	Total Comercio	Total Vivienda	Total Vivienda	AREA TOTAL LIQUIDABLE

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, USO VIVIENDA
MULTIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II"

Construi das		Comer cio	Vivienda		Circulacio nes	Construid as	Construi das		Comercio	Vivienda	Dotación	
Semisóta no	1.034,40					1.034,40	Semisóta no					1.034,40
Piso 1		204,70	308,00	92,00	58,40	663,10	Piso 1	204,70	308,00	92,00		604,70
Piso 2		354,95	308,00	-	63,45	726,40	Piso 2	354,95	308,00	-		662,95
Piso 3		-	671,80	-	51,90	723,70	Piso 3	-	671,80	-		671,80
Piso 4		-	671,80	-	52,00	723,80	Piso 4	-	671,80	-		671,80
Piso 5		-	671,80	-	52,00	723,80	Piso 5	-	671,80	-		671,80
Subtotal Piso 1 a 5	1.034,40	559,65	2.631,40	92,00	277,75	3.560,80	Total Piso 1 a 5	559,65	2.631,40	92,00		3.283,05

INDICE DE OCUPACION		INDICE DE CONSTRUCCION		AREA DOTACION COMUNAL (CESION TIPO B)		PARQUEADEROS NORMA				TOTAL	
% Norma	% Propuesto	% Norma	% Propuesto	% Norma	% Propuesto	Viviendas	Privados		Visitantes		57
70%	55%	300%	295%	5%	8%		1 / Viv	40	1/4 Viv	10	50
Area Normativ a	Area Propuesta	Area Norma	Area Propuesta	Area Norma	Area Propuesta	Comercio	Privados		Visitantes		7
843,82	663,10	3.616,3 5	3.560,80	60,27	92,00		1/200 m2	2,00	1/100 m2	5,0	
Area Construida en Primer Piso		Area Construida I.C. (Pisos 1 a 5)		Area Dotación Comunal		Discapacit ados	1.0		Hace parte de los parqueaderos de visitantes		
Corresponden al 2% del total de los parqueaderos. Mínimo 1 (Decreto 538 de 2005)											

5. Responsable de planos y diseños del presente trámite, relacionados a continuación:

- **Responsable del diseño y planos arquitectónicos:** el arquitecto **OSCAR ANDRÉS ARIAS ESPINOSA**, identificado con cédula de Ciudadanía No 80.809.346 de Bogotá y con matrícula profesional N° A20912012-80809346 CPNAA.

**CAJICÁ**
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDADDirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8796356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co

GG-SO-CER 701118

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, USO VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II"

- **Responsable de los diseños y planos estructurales y de elementos no estructurales:** el ingeniero civil **IVAN DARÍO BERNAL MEDINA**, identificado con cedula de ciudadanía **1.052.404.786** de Duitama y con matrícula profesional **Nº 25202-430695 CND**.
- **Responsable del estudio de suelos:** el ingeniero civil **ALFONSO URIBE SARDIÑA**, identificado con cedula de ciudadanía **79.154.597** de Bogotá y con matrícula profesional **Nº 25202-20489 CND**.
- **Revisor independiente de los diseños estructurales:** el ingeniero civil **LEONARDO ROMERO**, identificado con cedula de ciudadanía **Nº 79.969.639** de Bogotá y con matrícula profesional **Nº 25202-097959 CND**.
- **Constructor responsable:** el ingeniero civil **ALVARO GUZMÁN MONZÓN** identificado con Cédula de Ciudadanía No. **79.356.877** de Bogotá y con matrícula profesional **Nº 25202-41772 CND**.

ARTÍCULO TERCERO: De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto, se determinan las siguientes normas generales y específicas de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014.

NORMAS SOBRE CESIONES TIPO A. El área correspondiente a las cesiones tipo A que hacen parte de la presente licencia, corresponde a la señalada en cuadro de áreas donde se plantea la entrega de un área equivalente al 20% del área neta urbanizable de DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO NUEVE METROS CUADRADOS (241,09 M²), la cual cumple con la norma establecida en el artículo 96 para desarrollos por construcción, del Acuerdo 16 de 2014 del Municipio de Cajicá.

Que en el plano arquitectónico A01 de 07, en relación con las áreas de cesión tipo A, se plantea la entrega de un área de DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO NUEVE METROS CUADRADOS (241,09 M²) a compensar en dinero, para lo cual se procederá a realizar el respectivo avalúo de compensación por parte de la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, conforme a las normas legales y reglamentarias, en especial el Decreto Municipal 067 de 2016, Decreto Municipal 067 de 2017 y normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. El cumplimiento de la obligación de cesión deberá estar cumplida para el momento de la radicación del permiso de enajenación y venta de inmuebles, con el cumplimiento del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015.

NORMAS SOBRE PORCENTAJE DE DESTINACIÓN A VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. Toda vez que el proyecto es sujeto de la obligación de destinar un porcentaje equivalente al veinte por ciento (20%) del área útil residencial para el cumplimiento del porcentaje de destinación a Vivienda de Interés Prioritario – VIP conforme a lo exigido en los artículos 2.2.2.1.5.1.1 y 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y territorio (Compilo el Decreto 075 de 2013), el primero de los cuales genera la obligación como carga local del urbanizador y el segundo faculta para la compensación en dinero destinado a la cuenta fondo, en el plano arquitectónico A01 de 07 el solicitante plantea la entrega de un área de CIENTO NOVENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (192,87 M²) a compensar en dinero, para lo cual se procederá a realizar el respectivo avalúo de compensación conforme a lo señalado en las normas legales y reglamentarias aplicables a este tipo de compensación.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA. USO VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II"

ARTÍCULO CUARTO: OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE: Se determinan las siguientes obligaciones las cuales deben cumplirse en los plazos que se indican en la presente Resolución y las cuales son fundamentales para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización:

- a. Ejecutar las obra de forma tal que garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Queda a cargo del urbanizador responsable de la construcción, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios.
- c. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- d. Facilitar el desplazamiento y accesibilidad de la población de movilidad reducida mediante las normas urbanísticas, arquitectónicas y de construcción definidas para dicho caso, dando cumplimiento en todo caso a las normas legales vigentes en la materia.
- e. De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, respecto a la identificación de las obras, el titular de la licencia deberá instalar antes del inicio de cualquier obra un aviso durante todo, y mantenerlo durante el término de ejecución de éstas, que cumpla con las dimensiones establecidas en el citado artículo, localizado en un lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción objeto de la licencia.
- f. Antes de iniciar las obras se deberá presentar para aprobación ante la autoridad municipal competente, la propuesta técnica del Plan de Manejo de Tránsito, la cual debe incluir estrategias, alternativas y actividades necesarias para minimizar el impacto generado a las condiciones habituales de movilización y desplazamientos de los usuarios de las vías, por la ejecución de la obra. Dicha propuesta deberá tener en cuenta lo establecido en la Ley 769 de 2002, la Resolución 1050 de 2004 del Ministerio de Transporte y el Manual de Señalización Vial.
- g. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que sean señalados en las normas de construcción sismo resistente, cuando haya lugar a los mismos conforme a las disposiciones legales.
- h. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 o las normas que la adiciones, modifiquen o sustituyan.
- i. Dar cumplimiento a lo establecido en la ley 1796 de 2016 y el Decreto 1203 de 2017 en relación con la supervisión técnica independiente durante la ejecución de las obras en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y obtener el certificado técnico de ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente y remitir las actas y el certificado a la Secretaría de Planeación o a la autoridad competente de ejercer el control urbano de las obras.

**CAJICÁ**
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795358 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-02K701118

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, USO VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II"

- j. Una vez concluidas las obras debe obtener la autorización de ocupación de inmuebles de conformidad a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.4.1 o las normas que la modifiquen o sustituyan, con el fin de verificar la ejecución del proyecto.
- k. El titular de la licencia deberá cumplir con todas las obligaciones que se deriven de ésta y responderá por los perjuicios probados causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- l. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el municipio en ejercicio de sus competencias.
- m. Obtener de las autoridades Nacionales, Departamentales o Municipales aquellos permisos o autorizaciones que sean requeridos para la ejecución del proyecto y que no son objeto de autorización con el otorgamiento de la presente licencia.
- n. Cumplir con las demás obligaciones derivadas del otorgamiento de la licencia, en especial aquellas relacionadas con el cumplimiento de las normas ambientales, manejo de tránsito, actividades de enajenación de inmuebles, entre otras que sean establecidas en las normas legales y reglamentarias.
- o. Dar cumplimiento a lo establecido por el Ministerio de Salud y Protección Social bajo la Resolución No. 000682 del 24 de abril de 2020, "Por medio de la cual se adopta el protocolo de bioseguridad para el manejo y control del riesgo del Coronavirus COVID-19 en el sector de la construcción de Edificaciones.

OTRAS NORMAS

- **Sismo resistencia:** El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto en los proyectos arquitectónicos que se diseñen el proyecto aprobado mediante la presente Resolución, se debe dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia establecidas en el decreto 926 de 19 de marzo de 2010, por medio del cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10, modificado por el decreto 2525 de 2010.
Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la ley 1796 de 2016 y el Decreto 1203 de 2017 en relación con la supervisión técnica independiente durante la ejecución de las obras en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel local y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo del Municipio.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad, confort, así como los de otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son responsabilidad del constructor.
- **Reglamento técnico de las instalaciones Eléctricas.** Normas relacionadas con las distancias de





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, USO VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II"

seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de las autoridades de planeación en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaría de movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal No 141 de 2014.

PARAGRAFO SEGUNDO: La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, la cual será sancionada de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997, ley 1801 de 2016 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTICULO QUINTO: DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA. El derecho a ejecutar la licencia en la forma prevista en el plano oficial de la parcelación. Una vez registrada la escritura de constitución de la parcelación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar ventas del proyecto respectivo, si fueren procedentes, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto ley 019 de 2012.

El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de propiedad horizontal, conforme a las normas vigentes sobre la materia, en caso de ser procedente.

El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO SEXTO: CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. Se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo Temporales, las cuales deben ser construidas dentro del paramento de construcción y retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo.

ARTÍCULO SEPTIMO: En concordancia con el Decreto 1077 de 2015 la expedición de la presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio ni sobre la titularidad de su dominio ni sobre las características de su posesión.

ARTÍCULO OCTAVO: La presente Resolución será notificada personalmente al solicitante bien sea directamente o a través de sus apoderados debidamente constituidos, por conducto de su Representante Legal, en caso de no poder realizarse la notificación personal se procederá a realizarla por aviso de conformidad el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-751118

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, USO VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II"

ARTÍCULO NOVENO. La ejecución de las obras aquí autorizadas, podrán iniciarse una vez quede ejecutoriada la presente resolución y cumpla con las obligaciones establecidas en la presente resolución

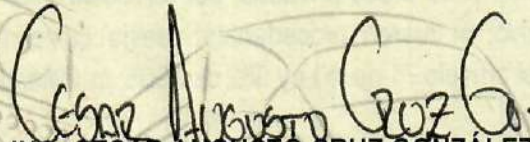
ARTÍCULO DECIMO. La ejecución de las obras aquí autorizadas, deben cumplir con las obligaciones en relación con la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición (RCD) en los términos señalados en la Resolución No.472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente y normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

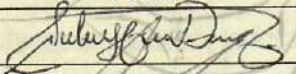
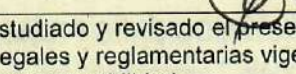
ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante la Secretaría de Planeación y el de apelación ante el despacho del Alcalde Municipal, el cual deberá ser interpuesto dentro de los 10 días siguientes a la notificación del presente acto administrativo, conforme a los artículos 76 y s.s. de la Ley 1437 de 2011 C.P.A y C.A.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

10 JUN 2021

Dada en Cajicá, a los.....


ING. CÉSAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ
Secretario de Planeación Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisó y Elaboró	Arq. NÉSTOR ADRIÁN HOYOS DIAZ		Arquitecto - Contratista
Revisor Estructural	Ing. SERGIO NICOLAS MORENO SANCHEZ		Ingeniero - Contratista
Revisó y Aprobó	Arq. DIANA MARCELA RICO NAVARRETE		Directora de Desarrollo Territorial
Revisó y Aprobó	Ing. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ		Secretario de Planeación Municipal
Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.			





CONSTRUCTORES S.A.S

FACTIBILIDAD DE INICIO DE VENTAS



	RIO 43 viv		1 viv
	\$ MM	% incl.	\$ MM
<u>INGRESOS</u>			
<u>Ventas</u>			
Cuotas Iniciales (Viv)	2,047	16.3%	47.61
Adicionales	0	0.0%	0.00
Subrogaciones	8,189	65.2%	190.45
Locales	2,324	18.5%	54.04
subtotal	12,561	100.0%	292.11
Otros Ingresos	0	0.0%	0.00
Recuperación convenio Codensa	191	1.5%	4.45
subtotal	191	1.5%	4.45
TOTAL INGRESOS	12,752	102%	292.11
<u>EGRESOS</u>			
<u>Terreno</u>			
Terreno	1,256	10.0%	29.21
Pagos Especiales	0	0.0%	0.00
Honorarios	0	0.0%	0.00
subtotal	1,256	10.0%	29.21
<u>Urbanismo Externo</u>			
Redes Hidrosanitarias	50	0.4%	1.16
Vias	10	0.1%	0.23
Parques	0	0.0%	0.00
Redes Electricas	0	0.0%	0.00
Viabilidad EPC	42	0.3%	0.98
Interventoría	0	0.0%	0.00
Urbanismo Cargas Generales (cesiones)	126	1.0%	2.92
subtotal	228	1.8%	5.30
TERRENO URBANIZADO	1,484	11.8%	34.51
<u>Directos</u>			
<u>Edificios</u>			
Cimentacion	773	6.2%	17.99
Estructura	1,593	12.7%	37.04
Mamposteria	313	2.5%	7.27
Cubierta	34	0.3%	0.79

Pañetes	195	1.6%	4.53
Pintura	165	1.3%	3.85
Cielo rasos	119	0.9%	2.76
Impermeabilizacion	26	0.2%	0.59
Instalaciones hidrosanitarias	389	3.1%	9.05
Instalaciones RCI	38	0.3%	0.88
instalaciones gas	51	0.0%	1.19
Instalaciones Ilu, Ele y Com	478	3.8%	11.11
Carpinteria metalica	55	0.4%	1.29
Carpinteria madera	345	2.7%	8.03
Mesones	35	0.3%	0.81
Pisos obra gris	85	0.7%	1.99
Pisos y enchapes	228	1.8%	5.31
Ventaneria, divisiones y espejos	241	1.9%	5.61
Aparatos cocina y baño	106	0.8%	2.45
Fachadas	27	0.2%	0.62
Equipos	413	3.3%	9.60
Mobiliario y jardines	26	0.2%	0.60
subtotal	5,735	45.7%	133.37
<u>Otros Directos</u>			
Provisión CD	287	2.3%	6.67
Provisión tasa de cambio	188	1.5%	4.38
Preliminares	100	0.8%	2.33
Gastos generales	228	1.8%	5.31
<i>Equipos</i>	57	0.5%	1.33
<i>Gastos Fijos</i>	51	0.4%	1.20
<i>Nómina</i>	120	1.0%	2.79
Gastos generales Urbanismo	0	0.0%	0.00
Formaleta	0	0.0%	0.00
Imprevistos Costos Directos	121	1.0%	2.82
Locativas	65	0.5%	1.50
Locativas ZV	0	0.0%	0.00
Recuperación de IVA	0	0.0%	0.00
subtotal	989	7.9%	23.01
<u>Participación</u>			
Gerencia, construcción y ventas	1,256	10.0%	29.21
Planeacion y estructuracion	126	1.0%	2.92
subtotal	1,382	11.0%	32.13
<u>Diseños y Otros Honor.</u>			
Interventoria & Supervisión Técnica	63	0.5%	1.46
Diseños Técnicos	58	0.5%	1.36
Asesoría Juridica	13	0.1%	0.29
Diseño Estructural	21	0.2%	0.50
Diseños Arquitectónicos	23	0.2%	0.53

subtotal	178	1.4%	4.14
<u>Comisiones y Gastos</u>			
Comisión Fiduciaria	38	0.3%	0.88
Polizas	201	1.6%	4.67
Gastos Mantenimiento Proyecto	13	0.1%	0.29
subtotal	251	2.0%	5.84
<u>Impuestos</u>			
Licencia de Construcción-Expensas	0	0.0%	0.00
Licencia de Urbanismo-Expensas	0	0.0%	0.00
Poliza Urbanismo	0	0.0%	0.00
Impuesto de Delineación Urbana	199	1.6%	4.63
Impuesto Predial	21	0.2%	0.50
Hipoteca	13	0.1%	0.29
6,4 por mil	73	0.6%	1.69
Plusvalia	0	0.0%	0.00
Impuesto de Industria y Comercio	87	0.7%	2.02
subtotal	393	3.1%	9.13
<u>Derechos de Conexión</u>			
Derechos Acueducto	15	0.1%	0.35
Derechos Energía	11	0.1%	0.25
Derechos Telefonía	0	0.0%	0.00
Derechos Gas Natural	0	0.0%	0.00
subtotal	26	0.2%	0.60
<u>Notariales y Registro</u>			
Gastos de Escrituración Vivienda	113	0.9%	2.63
Gastos de Escrituración Terrenos	13	0.1%	0.29
subtotal	126	1.0%	2.92
<u>Financieros</u>			
Intereses	188	1.5%	4.38
Corrección monetaria	176	1.4%	4.09
Visitas	13	0.1%	0.29
Gastos Bancarios	0	0.0%	0.00
Intereses de Subrogación	0	0.0%	0.00
subtotal	377	3.0%	8.76
<u>Promoción</u>			
Zona de Ventas	35	0.3%	0.81
Montaje	63	0.5%	1.46
Publicidad	126	1.0%	2.92
Negocios	13	0.1%	0.29
Ventas	126	1.0%	2.92
Otros	0	0.0%	0.00
subtotal	362	2.9%	8.41
<u>Administración Comunidades</u>			
Atención al cliente	25	0.2%	0.58

Comunidades	13	0.1%	0.29
Servicios públicos	63	0.5%	1.46
subtotal	100	0.8%	2.34
<u>Contingencias</u>			
Contingencias	126	1.0%	2.92
subtotal	126	1.0%	2.92
TOTAL EGRESOS	11,528	91.77%	262.78

UTILIDAD ANTES DE ASIGNAR COSTOS	1,224	9.75%	28.47
---	--------------	--------------	--------------

RECUPERACION INVERSIONES FUTURAS	0	0.00%	
---	----------	--------------	--

ASIGNACION DE COSTOS	0	0.00%	
-----------------------------	----------	--------------	--

UTILIDAD NETA	1,224	9.75%	0.10
----------------------	--------------	--------------	-------------