



# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Fecha: 2026-04-16 14:23:00  
Anexo: 14 PLANOS + 204 FOLIOS  
Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA  
Tipo: COMUNICACION ENTRE  
Organ: HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS

1-2026-18955

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

FECHA	07/06/2024
CÓDIGO	PM05-FO86
VERSIÓN	16

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS</b>		2. Identificación Número NIT <b>9010672011</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>Mauricio Castillo Pico</b>		4. Identificación del representante legal <b>79.602.802</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2018179</b>
6. Dirección <b>Calle 23A No 96j-76</b>	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>mcastillo@hausdi.com</b>		8. Teléfono <b>3138538461</b>

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>BASIL VIS</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>84 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>Calle 23a No 96j-76</b>		13 Localidad - UPZ <b>Fontibón - UPZ 75 FONTIBON</b>	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL <b>N/A</b>
14. Estrato <b>3</b>	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA) <b>190 SI APLICA) 29</b>		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLIC. (Convencionales Discapacidad Cero emisiones)
16. Licencia de urbanismo <b>NA</b>	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción <b>11001-4-25-1245</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>1389,5</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>4646,31</b>	20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>4646,31</b>
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>N/A Decreto 555 y N/A Decreto 555</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos <b>%</b>	23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>
24. Chip(s) <b>AAA0078KWSY</b>		25. Matrícula(s) Inmobiliaria(s) <b>50C-1147559</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>55% \$ 6.043.958.000</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proy.cto. <b>30-ene.-2027</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número	Fecha Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Escritura número	Fecha Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA</b>	Escritura o Contrato número <b>4331</b>
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA</b>	Fecha Vigencia Prórroga <b>7 SEP 2018 15-oct.-2026 15-oct.-2026</b>

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS


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

Para todos los efectos legales, declaro que me cño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)    <b>MAURICIO CASTILLO PICO</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020260062</b>	<b>FECHA</b> <b>15 ABR 2026</b>
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día   <b>Maria Alejandra Gonzalez</b> Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos <b>07 MAY 2026</b>	

Observaciones:

### IMPORTANTE:

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

Documento o situación	Elementos de revisión	Cumple	Observaciones	Subsanado		Aprobado
				Si	No	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DEL HABITAT</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>PROCESO CONTROL DE VIVIENDA Y VEEDURIA A LAS CURADURIAS</b></p> <p>Formato de revisión de información radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados para vivienda</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>FECHA 11/02/2026</p> <p>CODIGO PM05-FO138</p> <p>VERSIÓN 13</p> </div> </div>						
<p>Enajenador: <u>HAUS DE ARRIVOS INMOBILIARIOS</u> Quien realiza la solicitud: <u>MANFICO CASTALLO PICO</u></p> <p>Nombre del Proyecto: <u>BASE 1 V15</u> <u>79602802</u></p>						
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)						
<b>1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS</b>						
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓	COADYUVA			
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	N/A				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	N/A				
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓	COADYUVA			
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓	Por los periodos en el flujo para corroborar			
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓	Toda actualizada a 3 meses.			
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓	Anexar CF del tercero que presta a 3 mes.			
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	N/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.  *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Dirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	N/A				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Dirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓	Cambiar nombre de proyecto			
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓	Cambiar nombre del proyecto			
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Dirección de	N/A				

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
Documento o situación	Elementos de revisión	Cumple	Observaciones	Subsanado		Aprobado
				Si	No	
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	✓				
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	✓				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	✓				
	d. Documentos debidamente firmados.	✓				
	e. Documentos legibles.	✓				
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.	✓				
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	✓				
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	✓				

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA			
Elemento de revisión	Cumple	N.A.	Observaciones
1 Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			N/A
2 Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3 Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
4 Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

**Nota:** En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

**OBSERVACIONES:**

① Poner (firmado) en el folio de carpeta.  
 ② Ef de la Sociedad que construye y del prestamista que no sean mayores a 3 meses.  
 ③ Anexar EF del tercero que presta.  
 ④ " folio de carpeta OK.

Revisó: Cuando sea funcionario, escribir nombre completo, curso y dependencia. Cuando sea contratista, escribir número de contrato, vigencia y dependencia a la que pertenece. C.C: 1152468040

Fecha de verificación: Abril 14/2016 9:00 am Firma del profesional: *Muñiz*  
 Abril 14/2016 1:30 pm  
 Abril 15/2016 9:00 am

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presentó se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la radicación incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre del solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: MANUEL CIO CASTILLO Firma: *[Firma]*  
 C.C: 79.62.802



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

Certificado generado con el Pin No: 2604073163132415148

Nro Matricula: 50C-1147559

Pagina 1 TURNO: 2026-50C-1-259768

Impreso el 7 de Abril de 2026 a las 08:28:27 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 25-04-1988 RADICACIÓN: 1988-47886 CON: SIN INFORMACION DE: 24-03-1988

CODIGO CATASTRAL: 006405110200000000 COD CATASTRAL ANT: 35A 96A 8

NUPRE: AAA0078KWSY

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNA CASA SITUADA EN EL BARRIO AZUL, DE LA POBLACION DE FONTIBON CON EL SUELO QUE OCUPA, TIENE UNA LONGITUD DE 32 MTS DE LARGO POR 25 MTS DE ANCHO O SEA UN AREA TOTAL DE 800 M.C. QUE LINDA; NORTE CON EL LOTE QUE FUE DE GUILLERMO ALBORNOZ LOPEZ Y HOY PERTENECE A ESTA SUCESION SUR CONPROPIEDADES DE ANA GONZALEZ Y DE EZEQUIEL CALLE 17 DE POR MEDIO ORIENTE: CON EL LOTE PERTENECIENTE A ESTA SUCESION. QUE ADELANTE SE ADJUDICA A LOS HIJOS DEL CAUSANTE OCCIDENTE: CARRERA 5 DE POR MEDIO CON PROPIEDADES DE LOS SE/ORES PEDRO ABEL RUBIANO Y ANTONIO RAMIREZ F. AREA DE 1389.5 M2, DEL PUNTO A-B:39.7M CON LA CALLE 23A-96J-10LC, DEL PUNTO B-C:35M CON LA CALLE 23A, DEL PUNTO C-D:39.7M, CON AK97, DEL PUNTO D-A:35M CON AK 97-23B 04. AREA DE 1389.5 M2, DEL PUNTO A-B:39.7M CON LA CALLE 23A-96J-10LC, DEL PUNTO B-C:35M CON LA CALLE 23A, DEL PUNTO C-D:39.7M, CON AK97, DEL PUNTO D-A:35M CON AK 97-23B 04.

La guarda de la fe pública

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

QUE ISABEL RODRIGUEZ SOTO VDA. DE VARELA Y JAIME VARELA RODRIGUEZ ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE JOSE VARELA MELO, SEGUN SENTENCI DEL JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO, DE BOGOTA DE FECHA 17-06-43, PROTOCOLIZADO POR MEDIO DE LA ESCRITURA \$2731 DE 25-08-44 NOTARIA DE BOGOTA, ESTE CAUSANTE HABIA ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION EN ASOCIO DE VICTOR VARELA POR COMPRA A EDUARDO CHAVEZ, POR ESCRITURA # 675 DE 19-05-1922 NOTARIA 4 DE BOGOTA Y POSTERIORMENTE POR COMPRA DE DERECHO DE CUOTA QUE HIZO VICTOR VARELA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 2280 DE 29-11 DE 1927 NOTARIA 4 DE BOGOTA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CARRERA 5 17-00 EL BARRIO AZUL

2) CARRERA 97 #35-A-08 ACTUAL

3) CL 23A 96J 76 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1842514

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-11-1946 Radicación: 1946-50C-6-47886

Doc: ESCRITURA 2516 DEL 31-07-1946 NOTARIA 1 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 2604073163132415148**

**Nro Matrícula: 50C-1147559**

Página 2 TURNO: 2026-50C-1-259768

Impreso el 7 de Abril de 2026 a las 08:28:27 AM

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

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

DE: RODRIGUEZ SOTO VDA DE VALERA ISABEL

DE: VARELA RODRIGUEZ JAIME

REINA DE MENDOZA AMERICA

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-03-1988 Radicación: 1988-50C-6-47886

Doc: SENTENCIA SN DEL 28-07-1987 JUZ.20 C.CTO DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: MENDOZA REYES JOSE EDUARDO

DE: REINA DE MENDOZA AMERICA

A: MENDOZA REINA GABRIEL

CC# 117910 X

A: MENDOZA REINA GUSTAVO

CC# 17103951 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-05-1996 Radicación: 1996-50C-6-44475

Doc: ESCRITURA 1199 DEL 28-03-1989 NOTARIA 25 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MENDOZA REINA GABRIEL

CC# 117910

A: MENDOZA REINA GUSTAVO

CC# 17103951 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-05-1996 Radicación: 1996-50C-6-44476

Doc: ESCRITURA 1222 DEL 07-05-1996 NOTARIA 40 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SIN INFORMACION ACTUALIZACION ACLARACION DE LA CABIDA, LINDEROS Y NOMENCLATURA CON UN AREA DE 980M2 A LA ESCRITURA N.1199 DE 28-03-89 NOT.25 BTA.

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

DE: MENDOZA REINA GABRIEL

CC# 117910

A: MENDOZA REINA GUSTAVO

CC# 17103951 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 09-11-2004 Radicación: 2004-50C-6-103501

Doc: ESCRITURA 13678 DEL 30-10-2004 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$127,403,280

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 81%

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

DE: MENDOZA REINA GUSTAVO

CC# 17103951

A: HERRERA DE PARRADO MERCEDES

CC# 20313328 X



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

**Certificado generado con el Pin No: 2604073163132415148**

**Nro Matricula: 50C-1147559**

Pagina 3 TURNO: 2026-50C-1-259768

Impreso el 7 de Abril de 2026 a las 08:28:27 AM

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

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

**A: PARRADO GUTIERREZ ARTURO**

**CC# 2912797 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 09-08-2005 Radicación: 2005-50C-6-73943

Doc: ESCRITURA 1207 DEL 11-06-2005 NOTARIA 22 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$23,200,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 14%

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

DE: HERRERA DE PARRADO MERCEDES

CC# 20313328

DE: PARRADO GUTIERREZ ARTURO

CC# 2912797

**A: MENDOZA DIAZGRANADOS NESTOR**

**CC# 79138477 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 09-08-2005 Radicación: 2005-50C-6-73943

Doc: ESCRITURA 1207 DEL 11-06-2005 NOTARIA 22 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

**A: HERRERA DE PARRADO MERCEDES**

**CC# 20313328 X**

**A: MENDOZA DIAZGRANADOS NESTOR**

**CC# 79138477 X**

**A: PARRADO GUTIERREZ ARTURO**

**CC# 2912797 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 16-01-2013 Radicación: 2013-50C-6-3505

Doc: ESCRITURA 4557 DEL 28-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE AREA Y LINDEROS

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

DE: GONZALEZ JORGE ALEXANDER

CC# 80138300 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 25-01-2013 Radicación: 2013-50C-6-6646

Doc: OFICIO 201204766 DEL 13-02-2012 ACUEDUCTO - AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: EMPRESA DE AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA

**A: HERRERA DE PARRADO MERCEDES**

**CC# 20313328 X**

**A: MENDOZA DIAZGRANADOS NESTOR**

**CC# 79138477 X**

**A: MENDOZA REINA GUSTAVO**

**CC# 17103951 X**

**A: PARRADO GUTIERREZ ARTURO**

**CC# 2912797 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 14-05-2013 Radicación: 2013-50C-6-41344



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2604073163132415148**

**Nro Matrícula: 50C-1147559**

Pagina 4 TURNO: 2026-50C-1-259768

Impreso el 7 de Abril de 2026 a las 08:28:27 AM

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

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

Doc: OFICIO 485 DEL 06-05-2013 ACUEDUCTO - AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO DE PROCESO COACTIVO EXPEDIENTE 14904R

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

DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA

A: HERRERA DE PARRADO MERCEDES

CC# 20313328

A: MENDOZA DIAZGRANADOS NESTOR

CC# 79138477

A: MENDOZA REINA GUSTAVO

CC# 17103951

A: PARRADO GUTIERREZ ARTURO

CC# 2912797

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 14-05-2013 Radicación: 2013-50C-6-41348

Doc: ESCRITURA 3892 DEL 06-11-2008 NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$236,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: HERRERA DE PARRADO MERCEDES

CC# 20313328

DE: MENDOZA DIAZGRANADOS NESTOR

CC# 79138477

DE: MENDOZA REINA GUSTAVO

CC# 17103951

DE: PARRADO GUTIERREZ ARTURO

CC# 2912797

A: GONZALEZ JORGE ALEXANDER

CC# 80138300 X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 22-08-2014 Radicación: 2014-50C-6-72740

Doc: OFICIO 2226 DEL 22-08-2014 JUZGADO 032 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF 201400224

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

DE: PARRADO GUTIERREZ ARTURO

CC# 2912797

A: GONZALEZ JORGE ALEXANDER

CC# 80138300 X

A: VELANDIA CHACON CARLOS ONOFRE

CC# 1013625

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 18-08-2017 Radicación: 2017-50C-6-63986

Doc: OFICIO 1170 DEL 11-08-2017 JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL SEGUN OFICIO 1170 DEL 11 DE AGOSTO DE 2017





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

Certificado generado con el Pin No: 2604073163132415148

Nro Matrícula: 50C-1147559

Pagina 6 TURNO: 2026-50C-1-259768

Impreso el 7 de Abril de 2026 a las 08:28:27 AM

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

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

\*\*\*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-50C-1-259768

FECHA: 07-04-2026

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BASILI

Entre los suscritos, **MAURICIO CASTILLO PICO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.602.802 de Bogotá, quien actúa en su condición de Representante legal de la sociedad, **HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, identificada con NIT: 901.067.246-1, constituida mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de marzo de dos mil diecisiete (2017), inscrita el veintiocho (28) de marzo de dos mil diecisiete (2017) bajo el número 02200190 del libro IX, sociedad que ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BASILI** administrado por **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** constituido mediante documento privado el quince (15) de octubre de dos mil Veinticuatro (2024) quien para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por otra parte:

NOMBRE	CÉDULA	EXPEDIDA EN
Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.

De estado civil como aparece al pie de mi firma, obrando en su (s) propio (s) nombre (s), quien (es) en adelante se denominarán **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes:

### CONSIDERACIONES:

**PRIMERA:** Que la sociedad **HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, está desarrollando un proyecto inmobiliario denominado **BASILI** sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1147559**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

**SEGUNDA:** Que mediante documento privado del **QUINCE (15)** de octubre de dos mil veinticuatro (2024), se celebró entre la sociedad **HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el **CONTRATO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI BASILI**.

**TERCERA:** Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** ostenta la calidad de "enajenador de vivienda", en los términos de la Ley 1796 de 2.016, y sus normas reglamentarias, y que, por lo tanto, asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en dichas normas.

**CUARTA:** Que el señor **MANUEL GUSTAVO MORENO TORRES**, en calidad de **PROPIETARIO** saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos del inmueble en mayor extensión donde se desarrolla el **PROYECTO**, y la sociedad **HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos las unidades resultantes del mismo.

**QUINTA:** Que, mediante la suscripción de la presente promesa de compraventa, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio del (los) bien (es), que se describe (n), de conformidad con las siguientes cláusulas:

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA.-OBJETO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, obrando única y exclusivamente en la escritura pública de compraventa del inmueble como vocera del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO FAI BASILI**, transfiera a título de venta en favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y éste(os) se obliga(n) a comprar a aquél, por el régimen de propiedad horizontal, el derecho de dominio y la posesión que el Patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FAI BASILI** tiene y ejerce sobre **Haga clic o**

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BASILI

pulse aquí para escribir texto., el[los] cual[es] hace[n] parte integrante del Proyecto **BASILI**, localizado en la ciudad de Bogotá D.C.

El Proyecto **BASILI**, se desarrollará sobre el lote de terreno que a continuación se identifica:

Lote de terreno ubicado en la CALLE VEINTITRES A (23A) NÚMERO NOVENTA Y SEIS J SETENTA Y SEIS (96J-76) con una extensión superficial de a continuación se indicarán los linderos del lote:

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1147559 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C – Zona Centro, y la cedula catastral numero **AAA0078KWSYCOD**.

El **PROYECTO** objeto de la presente Promesa de Compraventa se construye de conformidad con la Licencia de construcción No. 11001-5-22-1708 debidamente ejecutoriada el veintiuno (21) de junio de dos mil veintidós (2022), expedida por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C.

Se precisa que el apartamento anteriormente mencionado se entregará en **obra gris**. Al apartamento descrito anteriormente, le corresponde un área construida de **Haga clic aquí para escribir texto.** metros cuadrados y un área privada de **Haga clic aquí para escribir texto.** metros cuadrados, de conformidad con la Licencia de Construcción anteriormente citada.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La enajenación del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, le corresponderá no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, conforme al régimen de propiedad horizontal a que está sometido, sino también el derecho de copropiedad en los bienes comunes, en el porcentaje señalado para el inmueble objeto de este contrato, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y los Decretos Reglamentarios que la modifiquen, adicionen o reformen y en el Reglamento de Copropiedad del Conjunto.

**EL PROMITENTE VENDEDOR**, como constructor del **PROYECTO** queda expresamente autorizado por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, para realizar todas las revocatorias, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva **EL PROMITENTE VENDEDOR** como **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** y Fideicomitente del Fideicomiso que ostenta la calidad de Propietario Inicial, le haga por su cuenta exclusiva al Reglamento de Propiedad Horizontal, una vez sea constituido por escritura pública, de acuerdo con la Ley 675 de 2001 entendiéndose que todo se realizará dentro de las disposiciones previstas en la citada ley y siempre y cuando dichas modificaciones se realicen antes de la transferencia del inmueble a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

El inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria que le asignará la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los linderos en mención corresponden a la descripción del Lote en mayor extensión, los linderos que le corresponderán al inmueble objeto de esta promesa aparecerán en la Escritura Pública de Compraventa, a través de la cual se dé cumplimiento al presente Contrato de Promesa.

No obstante, la cabida y linderos el inmueble se vende como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre el área, cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Este inmueble podrá hacer uso de los parqueaderos de residentes, los cuales no serán de uso exclusivo, ni gravados como servidumbre mediante escritura pública a cada propietario, sino que van a servir a aquellos residentes propietarios que posean vehículo y su uso o destinación no podrá alterarse ya que forman parte del proyecto y hacen parte de los bienes comunes del mismo. El consejo de administración elaborará un reglamento interno que establezca la forma de uso y goce de los parqueaderos, en virtud de la facultad establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

## **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BASILI**

**PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta[n] que por medio del conocimiento que ha tenido del proyecto antes de firmar la presente promesa ha[n] podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de las Unidades Privadas que conforman el Proyecto **BASILI** de manera que se declara[n] satisfecho[s] en cuanto a sus características.

**PARÁGRAFO QUINTO: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI BASILI**, titular del derecho de dominio del inmueble que se promete en venta, comparecerá en la escritura pública de compraventa conforme lo establecido en el contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI BASILI**, el cual **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** declaran conocer y aceptar.

**SEGUNDA. -TRADICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR**, declara que el señor **MANUEL GUSTAVO MORENO TORRES**, adquirió el lote sobre el que se desarrolla el proyecto **BASILI**, mediante escritura pública número setecientos siete (4331) de fecha siete (07) de septiembre de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaria Setenta y tres (73) del círculo de Bogotá D.C., y recae sobre el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1147559 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro; **FIDUCIARIA CREDICORP CAPITAL FIDEICOMISO FA BALZAN II**.

Al inmueble prometido en venta se le asignará el folio individual una vez se registre el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto.

**TERCERA. -VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social, en los términos de la Ley 1537 de 2012, el Decreto 1077 del 2015 y el Decreto 583 de 2017 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, lo cual se establece en la Licencia de construcción No. 11001-5-22-1708 debidamente ejecutoriada el veintiuno (21) de junio de dos mil veintidós (2022), expedida por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C.

**CUARTA. -OBLIGACIONES Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que ni él, ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FAI BASILI**, han enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que tienen el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó y los que se indican a continuación: a) Patrimonio de Familia en los términos establecidos en la Ley. b) Las obligaciones y sanciones establecidas en los artículos 8º y 30 de la Ley 3 de 1991, los cuales fueron modificados mediante los artículos 21 y 22 de la Ley 1537 de 2012 y el artículo 63 del Decreto 2190 de 2009, en la medida en que sea cancelado la totalidad del precio pactado en la presente promesa de compraventa por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento por evicción de los bienes prometidos en venta, así como de los vicios redhibitorios frente a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA, y FIDEICOMISO FAI BASILI** no son constructores, ni promotores, ni comercializadores, ni interventores de proyectos inmobiliarios, de forma que estos no validarán los lineamientos señalados en dicha Circular.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a los **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BASILI

especificaciones de las Unidades De Vivienda De Interés Social, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.

Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** y al **FIDEICOMISO FAI BASILI**, por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** no son constructores, ni promotores, ni comercializadores, ni interventores de proyectos inmobiliarios.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a efectuar el desenglobe ante la Oficina de Catastro o la que haga sus veces, del predio del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato, una vez concluya la enajenación de las unidades habitacionales que conforman el Proyecto.

**QUINTA. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, IMPUESTOS Y SERVICIOS PUBLICOS:** El proyecto **BASILI** del cual hacen parte el inmueble objeto de contrato se someterá al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley 675 del Tres (03) de agosto de 2001. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta que respetará(n) y cumplirá(n) en su totalidad el Reglamento de Propiedad Horizontal a que serán sometidos y que darán cumplimiento a las obligaciones en él contenidas, al igual que sus causahabientes a cualquier título. Además del dominio individual que se promete en venta por ese contrato, la promesa incluye el derecho sobre las zonas y los bienes comunes, en el porcentaje que se señale en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

**EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar a paz y a salvo el inmueble por concepto de contribución por valorización, demás gravámenes, tasas y derechos liquidados o reajustados, hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a pagar el impuesto predial por el año gravable en el que se otorgará la escritura pública de compraventa que formalizará el negocio prometido. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** asumirá(n) el pago de la prorrata por concepto de impuesto predial, pago que deberá realizarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que sea notificado por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, en todo caso siempre con anterioridad a la fecha programada para la firma de la Escritura Pública de Compraventa. Lo anterior, teniendo en cuenta que, para el momento de la mencionada firma, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) encontrarse a paz y salvo por todo concepto. El valor de la prorrata se calculará teniendo en cuenta la fecha proyectada para la entrega real y material del inmueble.

**EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar que, a partir de la fecha de entrega del inmueble, es(son) el(los) único(s) responsable(s) de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) materia del presente contrato. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no podrán excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, a partir de la fecha de entrega del inmueble, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral que debe atender la Unidad Administrativa de Catastro.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará el[los] inmueble[s] objeto de este contrato con los servicios públicos y dotado con las acometidas domiciliarias, de energía, gas natural, acueducto y alcantarillado respecto de este último se encuentran cancelados los derechos de conexión.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor de la conexión de energía eléctrica (energización), que se generará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de Codensa.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El valor de la conexión (acometida y medidor) del servicio de gas natural que, se generará por una sola vez, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, la Resolución de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – número 108 de 1997.

**PARÁGRAFO CUARTO.** La conexión de la línea telefónica para el apartamento, así como la instalación de la misma, y su aparato telefónico corren por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BASILI

**PARÁGRAFO QUINTO.** No será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos con que cuenta el inmueble, tales como acueducto, alcantarillado, energía y gas natural-

**PARÁGRAFO SEXTO. EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará el(los) inmueble(s) materialmente objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de cuotas de administración de la copropiedad.

**SEXTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio y forma de pago del inmueble prometido en venta son los indicados en la presente cláusula:

**Valor Total del Inmueble:** Haga clic aquí para escribir texto.

**Valor pactado en precio fijo**

Suma que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar a favor de **CERDICROP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** administradora del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI BASILI NIT. XXX.XXX.XXX-X**, por medio de la tarjeta de recaudo entregada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, así:

- Suma recibida a la fecha: Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto. por concepto de Recursos Propios.
- La suma de: Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.) que se pagará en la siguiente forma:

Cuota	Fecha	Valor
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.

La suma de Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.), que corresponde a las **cesantías** a que tiene(n) consignados en Haga clic o pulse aquí para escribir texto. y que se pagará a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI BASILI**, en una plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la firma del presente contrato.

- La suma de Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.) que **corresponde al** ahorro programado a que tiene(n) consignados en Haga clic o pulse aquí para escribir texto. y que se le pagará a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI BASILI** un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma del presente contrato.
- El saldo, es decir la suma de Haga clic aquí para escribir texto.(\$Haga clic aquí para escribir texto.) que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cancelará con el producto del crédito que tramitará ante la entidad Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (en adelante el Banco) a cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado junto con la escritura de compraventa que perfeccione este contrato.

**EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** con la suscripción del presente documento declara que de conformidad con lo señalado en los términos y condiciones establecidos en el Contrato fiduciario constitutivo del **FIDEICOMISO FAI BASILI**, los dineros que se giren con ocasión a la presente promesa de compraventa, serán invertidos en Fondo de Inversión Colectiva **FIDUVISTA** ,cuyo reglamento y prospecto ha sido notificado por **EL**

76

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BASILI

**PROMITENTE VENDEDOR**, y el mismo se encuentra a disposición del **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en la página web de la Fiduciaria.

En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** aceptará pagos por parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, poniendo de presente que cualquier pago que se realice al **PROMITENTE VENDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO** no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declaran que exoneran de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por los recursos que entreguen directamente al **PROMITENTE VENDEDOR** y se abstendrán de presentar cualquier tipo de reclamación o queja ante **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** por la destinación que de estos recursos realice **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** solicitará de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** los soportes de ingreso que les permite(n) pagar cuotas mensuales superiores a seis millones de pesos moneda corriente (\$ 6.000.000), lo anterior teniendo en cuenta que por políticas de **SARLAF** se debe acreditar esta información para el registro de los pagos que se realicen por este valor o superior.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR** solicitará a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos, en particular un pagaré para garantizar el pago de la suma correspondiente al crédito.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, como, por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los pagos que haga[n] **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga[n] pendientes de cancelación.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados para el pago del precio, se tendrá por incumplido por parte de éste(os) el presente contrato de compraventa, con las facultades y consecuencias que de él y de la ley se deriven a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Desde la fecha de la entrega del inmueble y hasta la fecha de abono efectivo de cualquier saldo del precio, incluido el valor del crédito otorgado por el Banco; **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagará intereses liquidados a una tasa del dos por ciento (2%) mensual, o la tasa máxima legal permitida, los cuales deberán ser cancelados por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. En caso de mora en el pago del capital o de los intereses, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** reconocerá y pagará intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima autorizada por la ley, según lo previsto en el Código de Comercio Colombiano.

**PARÁGRAFO SEPTIMO:** En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos para pago, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto del Banco, cuando el incumplimiento no sea por culpa atribuible al **PROMITENTE VENDEDOR**, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagará un interés a la tasa moratoria máxima vigente conforme a la ley, a elección de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, aunque esto no pueda interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **EL PROMITENTE VENDEDOR** exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato y dar por terminado este contrato, entendiéndose que debido a que el retracto del negocio es ocasionado por el incumplimiento de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá hacer efectivo el cobro del valor establecido como arras por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagrados a favor de la parte cumplida de las obligaciones de este contrato, , lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 1932 del Código Civil.

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BASILI

**PARÁGRAFO OCTAVO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en forma expresa autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR para solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar informaciones y referencias relativas a los nombres, apellidos y documentos de identidad; comportamiento de crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuentas corrientes, bancarias y en general al cumplimiento de obligaciones comerciales y financieras de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo contractual establecido con EL PROMITENTE VENDEDOR. Si de la consulta efectuada con fundamento en esta autorización se concluye que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no es sujeto de crédito por encontrarse reportado por mal manejo comercial y/o financiero de sus obligaciones, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá dar por terminado el presente contrato y restituirá las sumas entregadas como parte del precio, en un plazo SESENTA (60) días hábiles contados a partir de la fecha de la formalización de la terminación unilateral de este contrato, previo descuento del valor establecido como arras, entendiéndose que el retracto del negocio se produce por el incumplimiento de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagrados a favor de la parte cumplida de las obligaciones de este contrato.

**SÉPTIMA. CRÉDITO HIPOTECARIO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), deberá presentar, la carta de aprobación de crédito hipotecario a más tardar el día \_\_\_\_\_(\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_de dos mil \_\_\_\_\_(202\_) para la adquisición del inmueble objeto de esta promesa. Si entre la fecha de aprobación del crédito hipotecario por parte de la entidad financiera y la firma de la escritura que perfeccione esta promesa, el Banco exigiere otros documentos, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá presentarlos en el plazo que le fije esta entidad. Igualmente se obliga EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a otorgar oportunamente los documentos y garantías que exija el Banco, necesarios para el otorgamiento del crédito o derivados de este y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR, pudiendo por lo tanto resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectivas las arras por el retracto realizado en virtud del incumplimiento en el pago del precio que se deriva de la aprobación del crédito mencionado en la presente cláusula y por tanto pudiendo prometer el inmueble a terceros con plena libertad, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 1932 del Código Civil.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para obtener la carta definitiva de aprobación de crédito hipotecario, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá realizar la actualización de su crédito, con una anticipación no mayor a dos (2) meses a la fecha programada para la firma de la correspondiente escritura de compraventa. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete a entregar a EL PROMITENTE VENDEDOR un (1) mes antes a la fecha programada para la firma de la escritura de compraventa que perfeccione este contrato, la carta definitiva de aprobación de crédito hipotecario.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL PROMITENTE VENDEDOR, o un representante suyo le podrán colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho y sin cobrar suma alguna, a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en el trámite de los documentos con destino a la entidad de crédito, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel y que es exclusivamente a su cargo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá firmar a nombre propio un acta provisional de entrega, la cual será utilizada por el PROMITENTE VENDEDOR únicamente para fines de agilizar el trámite de desembolso del crédito hipotecario, documento que deberá ser formalizado con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa. En la fecha de la firma de esta acta provisional, EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) de un documento en el que se aclare que el acta de entrega suscrita en esa fecha, corresponde a un acta de carácter provisional cuyo fin exclusivo es el de agilizar el desembolso del crédito hipotecario.

**PARÁGRAFO CUARTO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR, autorizan al Banco, para que el préstamo que le sea otorgado para pago de parte del precio por parte del EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sea girado directamente a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR o a quien este autorice.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BASILI

**PARÁGRAFO QUINTO:** En el evento que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** opte por utilizar una financiación inferior a la suma señalada en la cláusula de precio y forma de pago del presente contrato o decida no utilizarla, deberá pagar la diferencia a más tardar dos (2) mes antes de la fecha acordada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante la cual se perfeccione el presente contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, etc., les cobre el Banco para perfeccionar la aprobación y desembolso del crédito hipotecario, así mismo los timbres de pagarés, la cuota parte de los derechos notariales, y registro y en general los demás documentos que deban otorgarse en desarrollo de este contrato.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado el presente contrato si el Banco negare a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el préstamo solicitado para cubrir por su conducto la parte del precio prevista en la cláusula de precio y forma de pago, por inexactitud de los documentos aportados para la aprobación del crédito, cambio en la capacidad de endeudamiento, por contraer obligaciones adicionales antes del desembolso del crédito y reportes por mal manejo comercial y/o financiero de las obligaciones a su cargo, o por cualquier otra causa imputable a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, para lo cual procederá restituir las sumas entregadas como parte del precio, en un plazo de SESENTA (60) días hábiles contados a partir de la fecha de la formalización de la terminación unilateral de este contrato, previo descuento del valor establecido como arras, entendiéndose que el retracto del negocio se produce en virtud del incumplimiento de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en el pago del precio que se deriva de la no aprobación del crédito requerido para el pago del precio del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa y por tanto pudiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** prometer el inmueble a terceros con plena libertad, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 1932 del Código Civil y sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagrados a favor de la parte cumplida de las obligaciones de este contrato.

**OCTAVA. ARRAS. – EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR** acuerdan que las arras de retractación del negocio serán el equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble prometido en venta, suma de dinero que se tendrá entregado y recibido a título de arras, las cuales perderá **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en caso de retractación, debiendo igualmente **EL PROMITENTE VENDEDOR** restituir las dobladas en caso de que fuere éste quien se retractare del negocio, lo anterior conforme lo establecido en el artículo 886 del Código de Comercio y 1859 del Código Civil, la facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la promesa de compraventa hasta el otorgamiento de la escritura pública que perfeccione este contrato.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si el retracto o desistimiento es por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, bien sea voluntario o en virtud del no pago del precio del inmueble de conformidad con lo establecido en el artículo 1932 del Código Civil, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, deducirá de las sumas entregadas el valor tomado como arras y restituirá el resto de los dineros en un término no mayor a sesenta (60) días hábiles a partir de la fecha en que se verifique el retracto o desistimiento del negocio.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Si el retracto o desistimiento es por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, éste deberá restituir las arras dobladas dentro de un término no mayor a sesenta (60) días hábiles siguientes a partir de la fecha en que se notifique a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, en la dirección de notificación estipulada en el presente contrato, su interés de no continuar con el negocio.

**NOVENA. GASTOS DE LEGALIZACION:** Los gastos notariales que se originen por la celebración del contrato prometido serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, 50% **EL PROMITENTE VENDEDOR** y 50% **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

Los gastos de impuesto de registro, tesorería y registro de la venta, los gastos notariales, de impuesto de registro, tesorería y registro de la hipoteca a favor de **EL BANCO** y los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** o de **EL BANCO**, así como las copias con destino al **BANCO, REGISTRO** y **CATASTRO** o cualquier otra que se solicite, serán asumidos ciento por ciento (100%) por **EL(LA)(LOS)**

19

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BASILI

**PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).**

**PARÁGRAFO:** Los gastos notariales, de impuesto de registro, tesorería y registro que se originen por la cancelación de hipoteca en mayor extensión serán asumidos ciento por ciento (100%) por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**DÉCIMA. CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.** **EL PROMITENTE VENDEDOR** estipula y **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) que el destino del inmueble que se promete en venta, es única y exclusivamente para vivienda familiar.

**PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a constituir en la escritura pública de compraventa PATRIMONIO INEMBARGABLE a favor suyo y de su esposa(o) y de su(s) hijo(s) menor (es) y de los que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9a de 1989 y en la Ley 3a de 1991. No obstante, de ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble prometido en venta en este contrato.

**DÉCIMA PRIMERA. FIRMA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA.-** La obligación de celebración del contrato prometido se entiende cumplida por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** con su comparecencia a la suscripción de la escritura pública correspondiente y de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI BASILI**, titular del derecho de dominio sobre el inmueble que se promete en venta, la primera comparecerá su calidad de desarrollador del proyecto y por tanto responsable del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios y la segunda para efectos de realizar la tradición del bien objeto de compraventa, ya que ostenta la titularidad del derecho de dominio sobre el mismo.

**EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa que perfeccionará este contrato el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ en la Notaría Cincuenta y Cinco (55) del círculo de Bogotá D.C., a la hora **3:00 p.m.**

Se entiende que para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** esté obligado a firmar la escritura de compraventa, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** debe(n) haber cumplido con todos los requisitos para ello, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad del precio de venta que debe pagar antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, la obtención del crédito para cancelar el saldo adeudado; igualmente deberá haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte del Banco, tales como firma de pagaré, constitución de seguros, entre otros, trámites que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara[n] conocer y acepta[n] cumplir. En caso contrario, la presente promesa se entenderá incumplida por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, quien[es] asumirá[n] las consecuencias señaladas en este contrato para el evento de incumplimiento.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública **EL PROMITENTE VENDEDOR** no contase con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura pública se prorrogará hasta el quinto (5) día hábil siguiente a la fecha de la obtención de dicho documento, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso escrito físico, o por correo electrónico dirigido a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a la dirección registrada por él(ellos) y este(os) último(s) contará(n) con un plazo de tres (3) días para aceptar el término de prórroga propuesto. Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no da respuesta a la comunicación de prórroga remitida por **EL PROMITENTE VENDEDOR** se entenderá que acepta la nueva fecha propuesta para el otorgamiento de la escritura pública. Si las partes no llegan a un acuerdo expreso para la fecha y hora del otorgamiento de la escritura, esta será otorgada en la fecha y hora establecida en la comunicación que le haya enviado el **PROMITENTE VENDEDOR** al **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BASILI

**PARÁGRAFO TERCERO:** Igualmente el **PROMITENTE VENDEDOR**, podrá prorrogar la firma de las escrituras públicas, sin ningún tipo de consecuencias económicas, cuando sobrevengan motivos de fuerza mayor o caso fortuito, hasta el día hábil siguiente en que las causas y/o motivos generadores de los mismos hayan cesado. En este caso el **PROMITENTE VENDEDOR** informará de tales hechos al **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** por escrito o por correo certificado dirigido a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a la dirección proporcionada por él, informándole los motivos de aplazamiento de las escrituras y la estimación de la nueva fecha de firma.

**DÉCIMA SEGUNDA.-ENTREGA DEL INMUEBLE:** **EL PROMITENTE VENDEDOR**, hará entrega real y material del inmueble prometido en venta dentro de los **SESENTA (60)** días hábiles siguientes contados a partir de la firma de la escritura de compraventa e hipoteca , lo anterior siempre y cuando el Banco haya efectuado el desembolso efectivo del crédito a favor del **EL PROMITENTE VENDEDOR** y salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito o casos tales como falta de suministro oportuno de los materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos; etc. En dicho evento **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se obliga a remitir una comunicación explicativa de los hechos que dieron origen a la fuerza mayor o al caso fortuito y la indicación del plazo estimado para la entrega. En todo caso y para definir la fecha de entrega definitiva, las partes deberán dejar constancia escrita de la fecha convenida para el cumplimiento de esta obligación.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el momento en que se efectuó la entrega material del inmueble prometido, las partes suscribirán un acta donde conste el estado de recibo del inmueble, las reparaciones, servicios de postventa a que haya lugar, así como el plazo en el cual el **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregarlos o repararlos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o donde éste le señale. Es claro también, que si como consecuencia de la negativa de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de recibir el apartamento, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Salvo culpa o negligencia de su parte, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos domiciliarios, en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y teléfono. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos mencionados, en el evento en que las empresas de servicios públicos domiciliarios encargadas no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Se deja expresa constancia que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá abstenerse de hacer entrega real y material a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en la fecha establecida para ello, si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no ha cumplido las obligaciones estipuladas en este contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO:** No obstante, la forma pactada para la entrega del inmueble objeto de este contrato, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a renunciar en la escritura pública de compraventa mediante la cual se perfeccione el contrato prometido, al ejercicio de la acción resolutoria por la forma establecida para la entrega del inmueble.

**PARÁGRAFO SEXTO:** La entrega de los bienes comunes de uso y goce general se harán de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001; por lo tanto, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** es (son) consciente(s) y acepta(n), que es posible que a la entrega del inmueble por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, las zonas comunes del proyecto no se encuentren terminadas, teniendo en cuenta que las mismas

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BASILI

se realizan conforme al avance de la construcción del proyecto y la entrega de los inmuebles se realiza de igual manera.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Teniendo en cuenta que el proyecto se realiza con base en la normatividad urbanística vigente y los requerimientos legales establecidos para la construcción de vivienda de interés social, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete a acatar las directrices establecidas en el manual de operación y mantenimiento del inmueble del cual se le entregará una copia, quedando prohibido a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** realizar cambios en el diseño y la estructura del inmueble que pongan en riesgo su propia seguridad y la de sus vecinos.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** Mientras se aprueba el presupuesto que cubra los gastos correspondientes a las expensas o gastos de administración, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cancelará a la administración delegada nombrada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en calidad de propietario inicial, la suma que corresponda conforme al presupuesto elaborado por la administración delegada designada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, hasta que se cumplan las condiciones señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, para la elaboración del presupuesto definitivo aprobado por la copropiedad. El pago anterior deberá efectuarse dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes en forma anticipada a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a través de la administración delegada, en calidad de propietario inicial.

**DÉCIMA TERCERA. CONSTANCIA DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integral el inmueble materia del presente contrato de promesa de compraventa de conformidad con la radicación realizada ante la autoridad competente.

**DÉCIMA CUARTA. ACEPTACIÓN DE PLANOS Y MODIFICACIONES:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, acabados, materiales y demás especificaciones técnicas que conforman **EL PROYECTO**, las unidades de vivienda privada, parqueaderos y bienes comunes de la edificación y las especificaciones de construcción, los cuales se obliga a respetar.

También se compromete a respetar el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le correspondan a partir de la fecha de entrega del inmueble, que también será de cargo de sus causahabientes a cualquier título.

**PARAGRAFO PRIMERO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda autorizado expresamente por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** como constructor que es del **PROYECTO**, para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de acabados, materiales, etc, propuestos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a lo largo del proceso de preventas y de manera específica en este contrato, tanto del inmueble prometido en venta como para **EL PROYECTO** del cual hacen parte, modificaciones estas que **EL PROMITENTE VENDEDOR** estime indispensable o necesarias. Estos cambios se realizarán sin desmejorar las condiciones del **PROYECTO** y dejando una apariencia similar en los mismos, de acuerdo con lo aprobado por la autoridad competente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos y/o el Conjunto y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados de(l) (los) inmueble(s) objeto de este contrato

**DÉCIMA QUINTA- GARANTÍAS. DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE.** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de(l)(los) inmueble(s), para que responda por ellos.

1. **TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL:** Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011,

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BASILI

respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a partir de la entrega y b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año, contados a partir de la entrega del inmueble.

Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** haga(n) del(los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expirará para **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** vencido este término.

- 2. La garantía respecto de las fisuras de asentamiento de muros de(l)(los) inmueble(s), se atenderá una (1) sola vez, después de un (1) año, el cual empezará a contar a partir de la fecha de entrega del inmueble, siempre y cuando el inmueble permanezca en el estado en que se entrega, por ello es importante que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** sigan las recomendaciones de aplicación del pañete establecidas en el manual del propietario.

Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de(l)(los) inmueble(s) por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de un (1) año contados a partir de la entrega. De ahí en adelante **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citófonos estos últimos en caso de que apliquen, por causa de los sistemas privados de televisión

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el(los) inmueble(s), deberán consignarse en el acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega de(l)(los) inmueble(s) y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR** indicando el nombre de(l)(los) propietario(s), la ubicación de(l)(los) inmueble(s) y la relación de los daños.

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

**PARÁGRAFO CUARTO.** Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal

**DÉCIMA SEXTA: INDEPENDENCIA DEL CONSTRUCTOR:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no intervendrá directa o indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación en contrario.

**DÉCIMA SÉPTIMA. CESIÓN:** El presente contrato se entiende celebrado en consideración de la persona del **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, y por lo mismo no se aceptará ninguna solicitud de cesión total o parcial que le realice **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**PARÁGRAFO:** En caso de muerte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** este contrato se resolverá de pleno derecho, pudiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** disponer de(l) (los) inmueble(s) con toda libertad, restituyendo las sumas recibidas a cuenta del negocio sin deducción alguna y sin causación de intereses, una vez se

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BASILI

haya radicado ante CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO FAI BASILI, bien sea la sentencia judicial por medio de la cual se apruebe el trabajo de partición debidamente ejecutoriada o la escritura pública mediante la cual se haya liquidado la herencia a fin de validar a quien corresponden dichos recursos del que era titular EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**DÉCIMA OCTAVA. PLANTA GENERAL, LOCALIZACION Y ESPECIFICACIONES:** La planta general, la localización y las especificaciones de construcción del inmueble objeto de esta promesa de compraventa, se suscriben por las partes en anexo separado y forman parte integral de este contrato.

**DÉCIMA NOVENA. ORIGEN DE RECURSOS:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que los recursos que ha pagado y que pagará al PROMITENTE VENDEDOR por concepto del precio del inmueble objeto de este contrato no provienen ni provendrán de ninguna actividad ilícita de las contempladas por la ley y que será el único responsable por los requerimientos que por este hecho pueda realizar cualquier entidad y/o autoridad.

**VIGÉSIMA. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que conoce la existencia del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FAI BASILI y que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. , no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del PROYECTO y en consecuencia, no es responsable por la terminación calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. , suscribirá las respectivas escrituras de compraventa única y exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FAI BASILI y para los efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto, cuya construcción será levantada por la sociedad HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. De forma que la Fiduciaria ni en nombre propio ni como vocera del mencionado Fideicomiso, adquieren obligación o compromiso alguno frente a las actividades de ejecución, vigilancia y control: (i) De la obra, (ii) De las especificaciones de la construcción los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el Proyecto, (iii) Del destino de los recursos obtenidos para la financiación de proyecto, (iv) De la definición y cumplimiento de las condiciones de giro necesario para la viabilidad de cada una de las etapas del proyecto, (v) De las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación de las diferentes etapas del proyecto, (vi) En relación con la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las Unidades Inmobiliarias, (vii) En el avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada y, (viii) En relación con la elaboración, ejecución y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos y (ix) de la contabilidad de costos del proyecto.

**VIGÉSIMA PRIMERA. MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato prestará mérito ejecutivo suficiente para hacer efectivo el cumplimiento de las obligaciones de hacer, de pagar o de dar, contenidas en el mismo o derivadas de él, evento en el cual basta con la sola presentación de prueba sumaria del incumplimiento por la parte cumplida, para hacer efectivo el mérito de este documento en contra de la parte incumplida. Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato, tendrá el mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales. Para tal fin, las partes acuerdan expresamente, de manera libre y voluntaria, que renuncian a los requerimientos de ley para la constitución en mora.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES DIRECCIONES DE LAS PARTES:** Las notificaciones que se deban dar las partes en desarrollo del presente contrato, y las cuales no exista la posibilidad de enviar por correo electrónico, se harán enviándolas por correo certificado a las siguientes direcciones:

**EL PROMITENTE VENDEDOR: HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** Dirección Calle 23A No. 96J - 76, Bogotá, D.C. Teléfonos: 3138538461.

**EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** La dirección del comprador será tomada como aparece al pie de su(s) firma(s). Las partes se entenderán notificadas el día de recibido de la comunicación escrita, soportado con la fecha y sello de radicación o de confirmación de recibo de correo electrónico. Cualquier cambio de esta

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BASILI

información de alguna de las partes en la dirección deberá ser notificada por correo certificado con diez (10) días calendario de anticipación y sólo producirá efectos una vez sea recibida por la otra parte.

**VIGÉSIMA TERCERA.** El presente contrato (incluido Anexo), constituye el acuerdo total entre las partes y reemplaza en caso de haberse suscrito, la carta de instrucciones formalizada en la etapa de preventas del proyecto inmobiliario denominado **BASILI**, así como cualquier documento previo entregado por cualquiera de las partes, escritos o verbales, con respecto al objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa.

**VIGÉSIMA CUARTA DESENGLOBE EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete adelantar ante Catastro distrital, el desenglobe de las unidades inmobiliarias correspondientes al proyecto.

Incluye anexo anunciado: Anexo. Planta General, Localización Y Especificaciones de(l)(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá D.C. a los **Haga clic o pulse aquí para escribir texto.**(Haga clic o pulse aquí para escribir texto.) días del mes de **Haga clic o pulse aquí para escribir texto.** de del año dos mil veintiuno (2.021), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y validez.

**EL PROMITENTE VENDEDOR:**

\_\_\_\_\_  
MAURICIO CASTILLO PICO  
HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.  
FIDEICOMITENTE  
NIT. 901067246-1

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

**FIRMA** \_\_\_\_\_  
**NOMBRE:** Haga clic aquí para escribir texto.  
**C.C.** Haga clic aquí para escribir texto. **Expedida en:** Haga clic aquí para escribir texto.  
**ESTADO CIVIL:**  
**DIRECCIÓN.**  
**TEL.**  
**CEL.**  
**CORREO ELECTRÓNICO.**

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

**FIRMA** \_\_\_\_\_  
**NOMBRE:** Haga clic aquí para escribir texto.  
**C.C.** Haga clic aquí para escribir texto. **Expedida en:** Haga clic aquí para escribir texto.  
**ESTADO CIVIL:**  
**DIRECCIÓN.**  
**TEL.**  
**CEL.**  
**CORREO ELECTRÓNICO.**

## **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BASILI**

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITA ENTRE HAUS  
DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S Y Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir  
texto.

**NOTARIA CINCUENTA Y CINCO (55) DE BOGOTÁ D.C.**

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

**DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2.025)**

\*\*\*\*\*

INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO: **APARTAMENTO** NÚMERO \_\_\_\_\_ ( ) TORRE \_\_\_\_\_ ( ), QUE HACE PARTE DEL **EDIFICIO BASILI** PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 23 A (23 A) NÚMERO NOVENTA Y SEIS J – SETENTA Y SEIS (96 J – 76), DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C. \_\_\_\_\_

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: **50C – 1147559**

CÉDULA CATASTRAL (EN MAYOR EXTENSIÓN): **AAA0078KWSYCOD**\_\_\_\_\_

UBICACIÓN DEL PREDIO: Urbano ( **X** ). Rural ( ) \_\_\_\_\_

MUNICIPIO: **BOGOTÁ D.C.** \_\_\_\_\_

DEPARTAMENTO: **CUNDINAMARCA** \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO**

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR ACTO
0369	<b>COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b>	\$ _____ .00
0204	<b>CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA</b>	<b>SIN CUANTÍA</b>
0219	<b>HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA</b>	\$ _____ .00

\*\*\*\*\*

PERSONAS QUE INTERVIENEN \_\_\_\_\_ IDENTIFICACIÓN

**COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

PARTE VENDEDORA: \_\_\_\_\_

**CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FAI BAŞILI** \_\_\_\_\_ **NIT. 900.531.292-7**

EL FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_

**HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** \_\_\_\_\_ **NIT. 901.067.246-1**

LA PARTE COMPRADORA: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ C.C. \_\_\_\_\_

**CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA**

LA PARTE OTORGANTE: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ C.C. \_\_\_\_\_

A FAVOR SUYO, DE SU CÓNYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD y que llegare a tener. \_\_\_\_\_

**HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA**

LA PARTE HIPOTECANTE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ C.C. \_\_\_\_\_

EL ACREEDOR \_\_\_\_\_

**BANCO** \_\_\_\_\_ **NIT.** \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los \_\_\_\_\_ ( ) **DÍAS DEL MES DE** \_\_\_\_\_ **DEL AÑO DOS MIL** \_\_\_\_\_ ( ), ante el Despacho de la Notaría **CINCUENTA Y CINCO (55) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.**, cuyo Notario titular es **ALEJANDRO HERNÁNDEZ MUÑOZ**, se otorgó escritura pública que se consigna en los siguientes términos: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**I. ACTO  
COMPRAVENTA**

Comparecieron: \_\_\_\_\_

**1. La Doctora SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 51.893.549 en su calidad de Representante Legal de la sociedad **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, identificada con el **NIT 900.520.484-7**, entidad de servicios financieros, identificada con NIT 900.520.484-7, registrada con matrícula mercantil número 02209744, inicialmente constituida con la denominación de "CORREVAL FIDUCIARIA S.A.

sigla "FIDUCORREVAL", mediante escritura pública número ochocientos ochenta y cuatro (884) de fecha veinticinco (25) de abril del año dos mil doce (2012) otorgada y autorizada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá D.C., que adoptó su actual denominación por reforma estatutaria solemnizada mediante escritura pública número dos mil quinientos setenta y ocho (2578) de fecha veintiuno (21) de octubre del año dos mil trece (2013) otorgada y autorizada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá D.C., autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número ochocientos setenta y seis (876) de fecha trece (13) de junio del año dos mil doce (2012), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se anexan para su protocolización, sociedad que comparece en el presente acto única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FAI BASILI, NIT. 900.531.292-7; constituido mediante documento privado de fecha veinte (20) de agosto del año dos mil veinte (2.020)**, quien en adelante y para todos los efectos de este Contrato se llamará **LA PARTE VENDEDEDORA** -----

**2. MAURICIO CASTILLO PICO**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.602.802 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad **HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, identificada con **NIT 901.067.246-1**, sociedad comercial debidamente constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas de fecha veintisiete (27) de marzo del año dos mil diecisiete (2017), inscrita el día veintiocho (28) de marzo del año dos mil diecisiete (2017) bajo el número 02200190 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se anexa; obrando en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO EDIFICIO BASILI – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la calle 23 A (23 A) número noventa y seis J – setenta y seis (96J – 76) de la ciudad de Bogotá, D.C; quien en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, como único responsable del proyecto inmobiliario.-----

3. Así mismo comparece \_\_\_\_\_, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, obrando en nombre propio y quien para todos los efectos se denomina **LA PARTE COMPRADORA**; hábiles para contratar y obligarse y realizaron ante el suscrito Notario el siguiente contrato de compraventa que se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en éste instrumento previas las siguientes: \_\_\_\_\_

**CONSIDERACIONES:**

Que **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**, celebraron el contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, mediante documento privado de fecha diez (10) de Junio del año dos mil veintiuno (2.021), un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO FAI BASILI**, cuyo objeto consiste en que la **FIDUCIARIA** mantenga la titularidad de los bienes que sean transferidos al referido Patrimonio Autónomo y adelante sobre ellos las gestiones que le indique quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE**.

Posteriormente mediante transferencia de dominio por Adición a Fiducia Mercantil de **MANUEL GUSTAVO MORENO TORRES** según escritura número ochocientos sesenta y ocho (868) de fecha veintitrés (23) de mayo del año dos mil veintidós (2.022) otorgada en la Notaría Cincuenta y Cinco (55) del Circulo de Bogotá, D.C., debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1147559**; contrato de fiducia donde consta que la sociedad actúa como **FIDEICOMITENTE** y en dicha calidad, es la encargada de llevar por cuenta y riesgo las labores de promoción, comercialización, gerencia y construcción del proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO BASILI PH**, siendo esta sociedad la responsable del desarrollo inmobiliario en todos sus aspectos financieros, jurídicos, constructivos y técnicos cuyo objeto consiste en la constitución de un Patrimonio Autónomo cuyas consideraciones precisas son las siguientes: \_\_\_\_\_

**CONSIDERACIÓN PRIMERA:** Que **EL FIDEICOMITENTE** construyó el Edificio residencial denominado **BASILI PH**, en adelante (el **PROYECTO**), sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **50C - 1147559** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá zona Centro, de propiedad del

FIDEICOMISO, cuya vocera es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. -----

**CONSIDERACIÓN SEGUNDA:** Que entre LA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI BASILI, EI FIDEICOMITENTE VENDEDOR y LA PARTE COMPRADORA suscribieron promesa de compraventa sobre el INMUEBLE, por lo cual comparecen en el presente instrumento a cumplir dicho contrato de promesa, (en adelante la PROMESA DE COMPRAVENTA). -----

**CONSIDERACIÓN TERCERA:** La FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO FAI BASILI, exclusivamente para los efectos de la transferencia del dominio, efectuará la transferencia del EI INMUEBLE a LA PARTE COMPRADORA, siendo responsabilidad del FIDEICOMITENTE responder por el saneamiento de lo vendido, por ser éste el único responsable del desarrollo del PROYECTO. -----

**CONSIDERACIÓN CUARTA:** De conformidad con el CONTRATO, EI FIDEICOMITENTE es quien responderá frente a los terceros compradores por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, por fallas en la construcción, y demás temas inherentes a la ejecución del PROYECTO desde el punto de vista jurídico, financiero y técnico. Ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO TRADENTE están obligados a responder por el saneamiento o vicios del INMUEBLE. -----

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan que la transferencia del EI(LOS) INMUEBLE(S) se registrá por las siguientes: -----

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA: OBJETO:** LA PARTE VENDEDORA, por este instrumento público transfiere a título de compraventa en favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio, propiedad y posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble cuya área, linderos y demás especificaciones se toman textualmente de la escritura de Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal número XXXX (XXXX) de fecha doce (XX) de (MES) del año dos mil veintidós (20XX) otorgada en la Notaría Cincuenta y Cinco (55) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., al folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_, y que se detalla así: -----

**APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_ ( ) TORRE \_\_\_\_\_ ( ),**

QUE HACE PARTE DEL **EDIFICIO BASILI** – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA **CALLE VEINTITRES A (23A) NÚMERO NOVENTA Y SEIS J – SETENTA Y SEIS (96 J – 76)**, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., el cual que se individualiza de la siguiente manera: .....

**APARTAMENTO NÚMERO** \_\_\_\_\_ ( )

**TORRE** \_\_\_\_\_ ( )

**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** \_\_\_\_\_

**CÉDULA CATASTRAL (EN MAYOR EXTENSIÓN): 006405772000000000**

**CHIP (EN MAYOR EXTENSIÓN): AAA0078KWSYCOD**

**LINDEROS ESPECIALES:**

**PARÁGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO:** No obstante, la indicación de áreas y medidas, este inmueble se transfiere como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le correspondan. ....

**PARÁGRAFO SEGUNDO: LINDEROS GENERALES: EL EDIFICIO BASILI – PROPIEDAD HORIZONTAL,** está determinado por los siguientes linderos generales: .....

Lote de terreno con una extensión superficial de: XXXXX metros cuadrados (XXXX), y los siguientes linderos: .....

**POR EL FRENTE U ORIENTE:** En XXX metros (XX mts), linda con la carrera tercera (3) de Fontibón. ....

**POR EL FONDO U OCCIDENTE:** En extensión de XX metros (XX mts) linda en parte XX metros (XX mts), con finca de XX y en el resto XX metros (XX mts) con predios restantes del vendedor XXXXX. ....

**NORTE:** En longitud total de XX y XX metros (XX mts) linda con propiedades de XXXX, XXXX, XXXXX. ....

**SUR:** En longitud de XX metros (XXX mts) con tierras de XXXX, XXXX. ....

**PARÁGRAFO TERCERO: PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EDIFICIO BASILI – PROPIEDAD HORIZONTAL,** fue sometido al régimen de propiedad separada u

- 7 -

horizontal en los términos de la Ley 675 de 2001, mediante escritura pública número XXX (XX) de fecha XX (XX) de XX del año dos mil XX (20XX) otorgada en la Notaría Cincuenta y Cinco (55) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro al folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO CUARTO: LA PARTE COMPRADORA**

manifiesta que conoce las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del proyecto inmobiliario y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia, así mismo que conoce(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento.

**PARÁGRAFO QUINTO: LA PARTE VENDEDORA** manifiesta que el inmueble objeto de este contrato es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, en los términos del artículo 6°. del Decreto 975 del treinta y uno (31) de marzo del año dos mil cuatro (2.004) y Resolución 610 del veinticinco (25) de mayo del año dos mil cuatro (2.004) artículos 3 y 4, además el Decreto 2190 del doce (12) de junio del año dos mil nueve (2009), expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman, se entiende dada por la Licencia de construcción mediante Acto Administrativo No 11001-4-21-0679 con fecha de expedición 12 de marzo del año 2021, con fecha de ejecutoria el 17 de marzo de 2021, para el desarrollo Urbanístico denominado EDIFICIO BASILI, expedida por la Curaduría Urbana No. 5 (P) de Bogotá D.C.; Acto Administrativo No 11001-5-22-1708 con fecha de expedición 2 de junio del año 2022, con fecha de ejecutoria 21 de junio del año 2022.

**SEGUNDA: TRADICIÓN: LA PARTE VENDEDORA** adquirió el inmueble objeto de venta, así: \_\_\_\_\_

**2.1 CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FAI BASILI, NIT 900.531.292-7 adquirió el lote por transferencia de dominio por Adición a Fiducia Mercantil de MANUEL GUSTAVO MORENO TORRES mediante escritura número ochocientos sesenta y ocho (868)

de fecha veintitrés (23) de mayo del año dos mil veintidós (2.022) otorgada en la Notaría Cincuenta y Cinco (55) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1147559, sobre el cual se construyó el **EDIFICIO BASILI** \_\_\_\_\_

**2.2** Posteriormente, se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO BASILI**, mediante escritura pública número XXX (XXX) de fecha XX (12) de XXX del año dos mil XX (20XX) otorgada en la Notaría Cincuenta y Cinco (55) del Círculo de Bogotá, D.C., del cual surgió (eron) la(s) unidad(es) objeto de esta venta correspondiéndole el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Además del dominio individual que se transfiere por este contrato, la compraventa incluye el derecho sobre los bienes y servicios comunes del Edificio en proporción al coeficiente de copropiedad consagrado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PARTE COMPRADORA** manifiesta que acepta y conoce la unidad privada por haberla identificado claramente sobre los planos, por haberla recorrido y está de acuerdo con las especificaciones ofrecidas, así como la ubicación del inmueble objeto del presente contrato es la que fue acordada. -----

**PARÁGRAFO TERCERO: ALCANCE DE LA OBRA:** La unidad privada que es objeto de este contrato se vende y entrega con las obras de acabados que ha propuesto y decidido **EL FIDEICOMITENTE**, las eventuales adecuaciones internas en la unidad privada que decidiese llevar a cabo **LA PARTE COMPRADORA**, serán de su cargo exclusivo, quien, para ejecutarlas, una vez reciba el inmueble, expresamente se obliga a respetar los diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos y de todo tipo tanto de la(s) Unidad(es) privada(s), como del Edificio. Con esta base, **EL FIDEICOMITENTE** no responderá en ningún caso por las reformas o modificaciones que **LA PARTE COMPRADORA** de la(s) Unidad(es) privada(s) objeto de este contrato, o el de cualquier otra(s) Unidad(es) privada(s) del Edificio, hagan en contravención con lo aquí previsto; y no será responsable por los daños que eventuales modificaciones realizadas por **LA PARTE COMPRADORA** u otro propietario de unidades privadas generen en las

instalaciones generales del Edificio. \_\_\_\_\_

**EL FIDEICOMITENTE** ha informado a **LA PARTE COMPRADORA** y ésta acepta conocer y se obliga a respetar, que algunos muros interiores y todos los de fachada de la(s) Unidad(es) privada(s) objeto de este contrato, son parte integral de la estructura del Edificio y por consiguiente son bienes comunes que no admiten ningún tipo de modificación ni pueden ser suprimidos, intervenidos o alterados. La ubicación de los muros estructurales consta en los planos a disposición de **LA PARTE COMPRADORA**. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO CUARTO: LA PARTE COMPRADORA** queda en todo sujeta a dicho Reglamento y, por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquiere derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicados. \_\_\_\_\_

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio total del presente contrato de compraventa es la suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) los cuales serán pagados por **LA PARTE COMPRADORA** así: \_\_\_\_\_

**a)** La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), la cual fue pagada por **LA PARTE COMPRADORA** con anterioridad a la fecha de suscripción del presente instrumento público y que **LA PARTE VENDEDORA** declara haber recibido a entera satisfacción. \_\_\_\_\_

**b)** La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) con el producto del subsidio de vivienda de interés social que le fue aprobado y adjudicado a **LA PARTE COMPRADORA** por **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR** \_\_\_\_\_ NIT. \_\_\_\_\_, según carta de aprobación del subsidio de vivienda de fecha \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ ( ), en la que consta que el beneficiario es: \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_ DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN  
C.C. \_\_\_\_\_

Dineros que serán pagados a **LA PARTE VENDEDORA**, es decir, el cien por ciento (100%) del valor del subsidio; lo anterior conforme a lo dispuesto en el Decreto 2190 de 2009, en la ley 1537 de 2012 y sus posteriores reformas y

adiciones. \_\_\_\_\_

c) La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), con el producto del subsidio familiar de vivienda, que por dicho valor le adjudicó(aron) a LA PARTE COMPRADORA el Gobierno Nacional a través del Programa MI CASA YA, con Resolución número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ ( ), en la que consta que este subsidio fue aprobado al hogar conformado por: \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_ DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_

suma que será girada por esta, la entidad otorgante, una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago. \_\_\_\_\_

d) El saldo, es decir la suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) MONEDA CORRIENTE, será pagada con el producto de un crédito hipotecario para financiación de vivienda individual de largo plazo aprobado por el BANCO \_\_\_\_\_ NIT \_\_\_\_\_, a favor de LA PARTE COMPRADORA y que será desembolsado a favor de LA PARTE VENDEDORA, una vez se haya registrado correcta y debidamente la presente escritura pública de Compraventa y de hipoteca del (los) citado (s) inmueble (s) a favor de BANCO \_\_\_\_\_ S.A, y se le haya entregado la primera copia de la misma junto con el (los) Certificado de Libertad y Tradición del (los) inmueble (s) en el cual conste el registro de la presente compraventa y el (los) inmueble (s) aparezca (n) correctamente hipotecado(s) a favor de BANCO \_\_\_\_\_ S.A. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LA PARTE COMPRADORA Y EL FIDEICOMITENTE expresa e irrevocablemente autorizan al BANCO \_\_\_\_\_ para que el producto del préstamo que se le otorgue a LA PARTE COMPRADORA, sea entregado directamente a LA PARTE VENDEDORA. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO SEGUNDO: RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA:** No obstante, la forma de pago, las partes renuncian expresamente a la ejecución de la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y en consecuencia otorga el presente título firme e irresoluble. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO TERCERO:** La mora en el pago del saldo del precio una vez

cumplidos los plazos establecidos en la presente clausula, dará lugar a que LA PARTE VENDEDORA pueda exigir a LA PARTE COMPRADORA el pago de un interés moratorio equivalente a una y media veces el interés bancario corriente para créditos ordinarios que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. Las partes renuncian a cualquier requerimiento judicial o extrajudicial para la constitución en mora. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** DECLARACIÓN BAJO JURAMENTO RESPECTO DEL PRECIO Y/O VALOR DE LA **ENAJENACIÓN** DE INMUEBLE (ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DE 2019). -----

Las partes del negocio jurídico de enajenación del bien inmueble que consta en la presente escritura pública de conformidad con el artículo sesenta y uno (61) de la Ley dos mil diez (2.010) de dos mil diecinueve (2.019) que modificó el artículo noventa (90) del Estatuto Tributario, declararon, bajo la gravedad del juramento, que el **valor, precio y/o contraprestación económica** expresado no es inferior al costo, es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de éste instrumento público. -----

**PARÁGRAFO QUINTO:** Que es de su conocimiento que, tributariamente no son constitutivos como costo de los bienes raíces aquellas sumas que no hayan sido desembolsadas a través del sistema financiero. -----

**PARAGRAFO SEXTO:** La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO que transfiere los inmuebles y como sociedad de servicios financieros que es, no participó en la determinación del valor de los inmuebles objeto de transferencia y no es responsable en el evento que El FIDEICOMITENTE y COMPRADOR pacten un valor diferente al aquí estipulado y que no le haya sido comunicado a la FIDUCIARIA. -----

**CUARTA: SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Manifiestan las partes contratantes que el inmueble objeto de este Contrato es una Vivienda con precio en el rango de vivienda de Interés Social adquirida por **LA PARTE COMPRADORA** con subsidio de vivienda, el cual será desembolsado con sujeción a lo dispuesto en el Decreto 2.190 de 2.009 y sus posteriores reformas y adiciones y declaran: -----

1. Que el inmueble objeto del presente contrato es una solución (soluciones) de Vivienda de Interés Social obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda.
2. Que en la presente Escritura Pública se protocoliza copia de la carta de aprobación del Subsidio Familiar de Vivienda atrás referido. -----
3. Así mismo según el artículo 34 del Decreto 2190 de 2009, la persona que presente documento o información falsos con el objeto de que le sea adjudicado un Subsidio Familiar de vivienda, quedará inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo. -----

Las personas que integran el hogar beneficiario del subsidio de vivienda, dejan constancia expresa, que autorizan desde ya a las Entidades otorgantes del subsidio **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR** y al **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA PROGRAMA MI CASA YA**, para que realicen el giro correspondiente del valor de subsidio que me(nos) fue aprobado, a favor de **LA PARTE VENDEDORA**, previa verificación que el plan cumple con los requisitos establecidos y exigidos por las distintas normas que reglamentan el subsidio familiar de vivienda. -----

SE PROTOCOLIZA LA CARTA DE APROBACIÓN DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA DE FECHA \_\_\_\_\_ ( ) DE \_\_\_\_\_ DEL AÑO \_\_\_\_\_ ( ) EXPEDIDA POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR \_\_\_\_\_.

SE PROTOCOLIZA LA RESOLUCIÓN NÚMERO \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ ( ) DEL MES DE \_\_\_\_\_ DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2.021) EXPEDIDA POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO FONDO NACIONAL DE VIVIENDA PROGRAMA *MI CASA YA*. -----

**QUINTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** El inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2.009. y la ley 1537 de 2012. -----

**SEXTA: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA:** Artículo 8º Ley 3 de 1991 modificada por el artículo 13 de la Ley 2079

del año 2.021. El subsidio familiar de vivienda será restituible sí se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos, para la asignación. En los casos en los que se compruebe que un hogar ha recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, pondrá el hecho en conocimiento de las autoridades competentes para que realicen las investigaciones a las que haya lugar por el delito de Fraude de Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011. -----

**PARÁGRAFO:** Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **LA PARTE VENDEDORA** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en la cláusula respectiva, **LA PARTE COMPRADORA** se obliga a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la Superintendencia Financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio. -----

**SÉPTIMA: REMATE JUDICIAL:** En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere dentro de los cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del subsidio, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009, compilado en el artículo 2.1.1.1.5.2.1, del Decreto 1077 de 2015 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto *"... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.* -----

**PARÁGRAFO:** *El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución".* -----

**OCTAVA: ESTADO DE EL(LOS) INMUEBLE(S) Y SANEAMIENTO:** **EI FIDEICOMITENTE** garantiza que no ha vendido ni prometido en venta a ninguna

otra persona en acto anterior al presente, y que el inmueble se encuentran libres de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública registrada, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio; y por lo tanto responderá por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios sobre EI(LOS) INMUEBLE(S), frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES), la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO y terceros. -----

**NOVENA:** Igualmente, se hace entrega del derecho de dominio, propiedad y posesión sobre el inmueble objeto de la presente escritura pública, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, así como debidamente cancelados los servicios públicos, siendo de cargo de **LA PARTE COMPRADORA**, las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta venta. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En todo caso El FIDEICOMITENTE asume de manera exclusiva y excluyente la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios sobre EI(LOS) INMUEBLE(S). Por tanto, ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO TRADENTE están obligados a salir al saneamiento de lo vendido por cuanto es única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE, lo cual es aceptado por los EL(LOS) COMPRADOR(ES), con la suscripción del presente instrumento. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El FIDEICOMITENTE concurrirá a la defensa de la FIDUCIARIA y/o del FIDEICOMISO TRADENTE, si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que LA FIDUCIARIA se reserve el derecho de repetir contra El FIDEICOMITENTE, si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que le corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula. -----

**PARAGRAFO TERCERA: SERVICIOS PUBLICOS: EL FIDEICOMITENTE entrega EL(LOS) INMUEBLE(S) instalados en funcionamiento de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, cancelado el valor de los derechos de dichas instalaciones y conexiones de acuerdo a las exigencias de las Entidades Competentes., A partir de la fecha de entrega del EI(LOS) INMUEBLE(S)a EL(LOS) COMPRADOR(ES), serán por su cuenta los pagos que se causen por servicios públicos, tales como energía, acueducto, tasa de aseo, etc., y por**

- 15 -

concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha será por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES), el pago de las expensas comunes o cuotas de administración del PROYECTO.-----

**DÉCIMA: ENTREGA: EL FIDEICOMITENTE** hace entrega real y material a **LA PARTE COMPRADORA** de la unidad privada objeto de este contrato a la firma de la presente escritura pública, de lo cual se suscribirá un Acta que así lo contenga; declarando que exoneran expresamente a **LA PARTE VENDEDORA** de toda responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la entrega del inmueble objeto de la presente transferencia. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** A partir de la fecha de la entrega de la unidad privada objeto de este contrato, serán de cargo de **LA PARTE COMPRADORA** todas las reparaciones causadas por daños o deterioros que no obedezcan a la construcción, tales como el uso inadecuado del inmueble, o por no atender las instrucciones relacionadas en el manual del propietario, o por efectuar reparaciones por terceros sin autorización de la autoridad competente. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **LA PARTE COMPRADORA** no se presentare a recibir el inmueble o se negare a firmar el acta, sin que medie excusa por parte de éste, **EL FIDEICOMITENTE**, enviará una nueva comunicación informando la fecha y hora en la cual deberá asistir para agotar este trámite. Si **LA PARTE COMPRADORA** no asiste a la segunda citación, se entenderá que el inmueble fue recibido a satisfacción y sin observaciones con las consecuencias establecidas en el presente instrumento. En este último caso **EL FIDEICOMITENTE** procederá de la siguiente manera: a) Elaborará un acta de entrega, que será suscrita por 2 testigos en donde conste el estado del inmueble, a la misma se le anexará un registro fotográfico del lugar. b) Dejara las llaves del inmueble con el administrador encargado o delegado por los copropietarios. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** No obstante, la entrega pactada **EL FIDEICOMITENTE Y LA PARTE COMPRADORA** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y la venta se otorga firme e irresoluble. -----

**DÉCIMA PRIMERA: VENCIMIENTO DE GARANTÍAS:** Las garantías de la Unidad privada descrita en la cláusula primera de este contrato se pierden por el

uso inadecuado, por no atender las instrucciones de cuidado o por efectuar reparaciones por terceros sin autorización del FIDEICOMITENTE. -----

**PARÁGRAFO:** Las partes manifiestan expresamente que en caso que **LA PARTE COMPRADORA** efectúe reformas parciales o totales en los acabados del Apartamento objeto de este contrato, las obligaciones que asume **EL FIDEICOMITENTE**, en su caso se limitan a responder por los materiales utilizados por ésta en el diseño original del Apartamento y/o garaje en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o trabajos efectuados por **LA PARTE COMPRADORA** e igualmente las garantías otorgadas por **EL FIDEICOMITENTE** perderán su vigencia si dichas modificaciones no han sido efectuadas por ésta. **EL FIDEICOMITENTE** no estará obligado en ningún caso a hacer modificación alguna en el inmueble objeto de este contrato. -----

**DECIMA SEGUNDA: PERMISO DE ENAJENACIÓN:** Por ser un predio nuevo y sujeto a régimen de propiedad horizontal **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** radicó ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Secretaría Distrital del Hábitat, de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., la documentación necesaria para obtener la autorización para enajenar las unidades de vivienda que hacen parte del **EDIFICIO BASILI – PROPIEDAD HORIZONTAL**, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 del 26 de mayo de 2015 (antes Decreto Reglamentario 2180 de 2006), conforme a la Radicación 400020220076 de fecha diecinueve (19) de abril del año dos mil veintidós (2.022), cuya copia autenticada se anexa para su protocolización. -----

**DÉCIMA TERCERA:** Con la firma de esta escritura las partes de común acuerdo dejan sin efecto alguno cualquier documento, tales como promesas, otrosí a las mismas, etc., que se haya firmado con anterioridad entre las partes. Cualquier diferencia que se presente en la interpretación de este contrato se resolverá única y exclusivamente de conformidad a las cláusulas pactadas en este instrumento y en las normas del Código Civil, del Código Comercio y en la legislación vigente aplicable. -----

**DÉCIMA CUARTA: GASTOS:** Los derechos notariales que ocasione esta

- 17 -

escritura por concepto de la compraventa en ella contenida, serán cancelados por ambas partes en iguales proporciones, los derechos notariales por concepto de la hipoteca y por la constitución e inscripción del patrimonio de familia inembargable, serán asumidos exclusivamente por LA PARTE COMPRADORA así como el impuesto de registro (beneficencia) y derechos de registro serán por cuenta de LA PARTE COMPRADORA. \_\_\_\_\_

**DÉCIMA QUINTA:** La gestión de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso o el **FIDEICOMITENTE**, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor e interventor. \_\_\_\_\_

**DÉCIMA SEXTA:** **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, únicamente comparece en este contrato como administradora y vocera **COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FAI BELINI**, por tanto, con límite de responsabilidad y garantía, en los activos que lo conforman, no es constructor, comercializador, promotor veedor, interventor, gerente, ni participe de manera alguna, en el desarrollo de **EDIFICIO BASILI – PROPIEDAD HORIZONTAL**, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. \_\_\_\_\_

**DÉCIMA SÉPTIMA: DESENGLOBE CATASTRAL: EL FIDEICOMITENTE** radicará ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el desenglobe catastral de los inmuebles que se enajena(n) y que se encuentra(n) en proceso de construcción. \_\_\_\_\_

\* \* \* \* \*

#### ACEPTACIÓN DE LA COMPRAVENTA

PRESENTE LA PARTE COMPRADORA: \_\_\_\_\_

de las condiciones civiles antes mencionadas y declaró(aron): -----

a) Que acepta(n) esta escritura y consecuentemente la venta en ella contenida a su favor, así como todas las declaraciones contenidas en la misma. -----

b) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el **EDIFICIO BASILI – PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual forma parte la unidad de dominio que adquiere y que, en consecuencia, se somete a cumplirlo en todo su contenido, obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título, y que conoce las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga desde la fecha de la entrega de los inmuebles al pago oportuno de las cuotas o expensas ordinarias y extraordinarias que les correspondan según el coeficiente de copropiedad y los módulos de contribución, fijadas en principio por **EL FIDEICOMITENTE** en su calidad de Administrador Provisional y posteriormente por sus Copropietarios y se obliga al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento. -----

c) Que acepta(n) que la entrega real y material de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato se efectúe por parte del FIDEICOMITENTE mediante Acta que para dicho fin se suscribe entre las partes y que, no obstante, **EL FIDEICOMITENTE** cuenta con un plazo adicional de sesenta (60) días para efectuar las intervenciones eventuales que surjan de la diligencia de entrega, sin que ello implique sanción o incumplimiento de ninguna clase. Este período adicional podrá ser utilizado para terminar de gestionar, en caso de que fuere necesario, la agilización en la instalación de servicios públicos, en el evento en que, llegado el término inicialmente señalado, tales servicios no hubieren sido instalados. -----

d) Que asumirán respecto de su inmueble cualquier reliquidación o mayor valor que se llegare a causar, una vez la autoridad competente adelante el desenglobe de las cédulas catastrales. -----

e) Que conoce y aceptan el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO FAI BASILI** celebrado entre la sociedad **HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S** y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** -----

Compareció nuevamente, **MAURICIO CASTILLO PICO**, mayor de edad, vecino y

domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.602.802 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad **HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, identificada con **NIT 901.067.246-1**, sociedad comercial debidamente constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas de fecha veintisiete (27) de marzo del año dos mil diecisiete (2017), inscrita el día veintiocho (28) de marzo del año dos mil diecisiete (2017) bajo el número 02200190 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., que se anexa; obrando en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI BASILI** y en su condición de constructor del proyecto denominado "EDIFICIO BASILI – PROPIEDAD HORIZONTAL", del que hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato: \_\_\_\_\_

1. Da su conformidad a la venta contenida en este instrumento, firmada por la **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FAI BASILI**, con todos los derechos y obligaciones que de ella se derivan. \_\_\_\_\_

2. Da su conformidad respecto a que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** comparece como **VENDEDOR** para dar cumplimiento a su obligación contenida en el **CONTRATO DE FIDUCIA**. \_\_\_\_\_

3. Se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA**. \_\_\_\_\_

4. En su calidad de Constructor se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa. \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**NOTA DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**  
**(Ley 258/96, Reformada por la Ley 854/03)**

El Notario en cumplimiento de la exigencia señalada en el inciso 1º del Artículo 6º de la Ley 258 del 17 de enero de 1.996, **NO** indagó a la **PARTE VENDEDORA**, por tratarse de un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuya vocera es **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** \_\_\_\_\_

Igualmente, el Notario indagó a **LA PARTE COMPRADORA**, si el inmueble lo destinará a su vivienda, si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar; ante lo cual respondió: -----

Mi estado civil es \_\_\_\_\_, el inmueble será destinado para - \_\_\_\_\_, que \_\_\_\_ poseo (emos) otro inmueble afectado a vivienda familiar y que el inmueble que adquiero (rimos) \_\_\_\_\_ queda afectado a vivienda familiar, por

El Notario advirtió a los comparecientes que el NO cumplimiento de la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de Mil Novecientos Noventa y Seis (1.996), modificada por la Ley Ochocientos cincuenta y cuatro (854) de dos mil tres (2.003), dará lugar a la nulidad del acto jurídico. -----

\*\*\*\*\*

**II. ACTO**

**CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA**

Presente **LA PARTE COMPRADORA**, \_\_\_\_\_, colombiano(a), mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, manifiesta que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991) y la Ley noventa y una (91) de mil novecientos treinta y seis (1.936), constituye **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente y de sus hijos menores actuales y los que llegare a tener, sobre el inmueble descrito en el segundo (2º) acto de esta escritura pública, que se regirá para todos los efectos legales por la citada norma. **El cual no será oponible al BANCO DE BOGOTÁ S.A., NIT. 860.002.964-4, por ser la entidad que financió la adquisición del inmueble.** -----

\*\*\*\*\*

III. ACTO  
HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

**Minuta aportada por el Banco.**

\*\*\* HASTA AQUÍ LA MINUTA \*\*\*

\*\*\*\*\*

NOTA DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR  
PARTE HIPOTECANTE

*(Ley 258/96, Reformada por la Ley 854/03)*

El Notario en cumplimiento de la exigencia señalada en el inciso 1º del Artículo 6º de la Ley 258 del 17 de enero de 1.996, indagó a **LA PARTE DEUDORA**, quien respondió bajo la gravedad del juramento que su estado civil es \_\_\_\_\_, que el inmueble que hipoteca por esta escritura **NO ESTÁ AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.** \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

COMPROBANTES FISCALES:

Se presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que se protocolizan con este instrumento: \_\_\_\_\_

**CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y/O PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2.022 EN MAYOR EXTENSION**

Formulario No. 2022301010107479851 \_\_\_\_\_  
Chip: **AAA0078KWSYCOD** \_\_\_\_\_  
Matrícula Inmobiliaria: **1147559** \_\_\_\_\_  
Cédula Catastral: 006405772000000000 \_\_\_\_\_  
Dirección: CL 23 A 96 J 76 \_\_\_\_\_  
Autoavalúo: \$ XXXXXX \_\_\_\_\_  
Valor pagado: \$ XXXXX \_\_\_\_\_  
Consecutivo Transacción: XXXXXXXX \_\_\_\_\_  
Lugar de presentación: BANCOLOMBIA \_\_\_\_\_  
Fecha de presentación: 24/02/2022 \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES (EN MAYOR EXTENSION)**

SE PROTOCOLIZA EL REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES EXPEDIDO EL DÍA VEINTIOHO (28) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2.022) POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, MEDIANTE EL CUAL INFORMA QUE: \_\_\_\_\_

Cadena de seguridad: 0000000000001127582620221028100523 \_\_\_\_\_  
Fecha 28/10/2022 \_\_\_\_\_  
Hora: 10:05:23 \_\_\_\_\_

EL PREDIO IDENTIFICADO CON EL CHIP **AAA0078KWSYCOD** SE ENCUENTRA AL DÍA CON SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
**INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**  
DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN  
SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES

**PIN DE SEGURIDAD: AvsAAAAAEAARY0**

**CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL**

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 23 A 96 J 76 -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-1147559-----

CÉDULA CATASTRAL: 006405772000000000 -----

CHIP: **AAA0078KWSYCOD**-----

FECHA DE EXPEDICIÓN: 28/10/2022 -----

FECHA DE VENCIMIENTO: 26/01/2023 -----

**VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES**

A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización. -----

*Artículo 111 del acuerdo 7 de 1987 – "nulidad de efectos: el haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente". -----*

**CONSECUTIVO N° 104**

**CONSULTA VALIDEZ CERTIFICADO**

Número Pin: **2501315397107666674**-----

\*\*\*\*\*

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN**

RADICACIÓN NÚMERO W-924836 DE FECHA 28/10/2022 EXPEDIDA POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL. -----

\*\*\*\*\*

**PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN**

**Ley 675 de 2001 art. 29.**

El Notario exigió el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes frente a lo cual MANIFIESTAN LOS OTORGANTES QUE NO SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN PORQUE TODAVÍA NO HA SIDO DESIGNADO ADMINISTRADOR DEFINITIVO, POR TRATARSE DE OBRA NUEVA, y se hacen solidarios frente a cualquier obligación que surgiere. ---

\*\*\*\*\*

**SE PROTOCOLIZA(N) EL (LOS) SIGUIENTE(S) DOCUMENTO(S):**

\* Carta de aprobación del subsidio de vivienda de fecha \_\_\_\_\_ ( ) de

\_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), expedida por \_\_\_\_\_ por la suma de \$ \_\_\_\_\_.

\* Resolución número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio FONDO NACIONAL DE VIVIENDA PROGRAMA MI CASA YA. \_\_\_\_\_

\* Carta de aprobación del crédito de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), expedida por BANCO DE BOGOTÁ S.A., por la suma de \$ \_\_\_\_\_.

\* Radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda Radicación 400020220076 de fecha diecinueve (19) de abril del año dos mil veintidós (2.022), de la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT. \_\_\_\_\_

\* Copia de la Licencia de Construcción Acto Administrativo No 11001-4-21-0679 Fecha de expedición: 12-mar-2021 Fecha de Ejecutoria: 17-Mar-2021 expedida por la Curaduría Urbana No 4 (P) de Bogotá D.C. \_\_\_\_\_

\* Copia de la Modificación Licencia de Construcción Acto Administrativo No 11001-5-21-1633 Fecha de expedición: 02-dic-2021 Fecha de Ejecutoria: 10-Dic-2021 expedida por la Curaduría Urbana No 5 de Bogotá D.C. \_\_\_\_\_

\* Copia del Acto Administrativo N° 11001-5-22-1708 de fecha 02 -Jun-2022 por medio de la cual se aprueban los Planos de alindamiento y el cuadro de áreas para someter al Régimen de Propiedad Horizontal al EDIFICIO BASILI VIS expedida por la Curaduría Urbana No 5 de Bogotá D.C. \_\_\_\_\_

\* Certificado de Existencia y Representación Legal de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \_\_\_\_\_

\* Superfinanciera de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. \_\_\_\_\_

\* Certificado de existencia y representación legal de HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**NOTA 1:** El Suscrito Notario Cincuenta y Cinco (55) del Círculo de Bogotá, D.C., autoriza al Representante Legal de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. NIT. 900.520.484-7**, para firmar el presente instrumento en su Despacho, al tenor del Decreto 1069 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.1.5. \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**NOTA 2:** El suscrito Notario Cincuenta y cinco (55) del Círculo de Bogotá, D.C., autoriza a la apoderada del **BANCO \_\_\_\_\_ S.A., NIT. \_\_\_\_\_**, para firmar el presente instrumento en su Despacho, al tenor del Decreto 1069 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.1.5. -----

\*\*\*\*\*

### **AUTORIZACIÓN ESPECIAL**

En nuestra (mi) calidad de otorgante(s) de conformidad a lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, autorizo en forma irrevocable a la Notaría Cincuenta y cinco (55) del Círculo de Bogotá y a la Superintendencia de Notariado y Registro para que nos (me) notifique(n) vía correo electrónico cualquier información relacionada con la presente escritura a la dirección electrónica que se anote en las antefirmas de este instrumento.-----

### **ADVERTENCIA NOTARIAL**

- Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). De conformidad con el artículo 37 Decreto 960 de 1970 Instrucción Administrativa número 01-09 del 2001. -----
- Se advierte a los otorgantes que si en este instrumento se otorgó **HIPOTECA O CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA** deberá inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro de los **noventa (90) días** siguientes a su otorgamiento. De no hacerlo en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura. (**Artículo 28, Ley 1579 de 2012**). -----
- El suscrito Notario advierte que en caso de no incluir la declaración bajo juramento de que el precio incluido es el real, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a **CUATRO VECES** el valor incluido en la escritura sin perjuicio de la obligación de la Notaria

de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos y sin perjuicio de que la DIAN determine el valor real de la transacción. -----

- Los otorgantes que actúan como apoderados o representantes de alguno de los contratantes declararon que obran dentro del marco de sus facultades y/o restricciones y que se hacen expresamente responsables de la vigencia y alcance de tales poderes o calidades, y que a la fecha no han sido notificados de revocatoria o modificación a los términos y condiciones de su mandato. -----
- Los otorgantes manifiestan expresamente que los bienes objeto del presente acto o contrato, así como los dineros comprometidos en él, provienen y se originan en el ejercicio de actividades lícitas (Ley 1121 de 2006, Resoluciones UIAF 033 y 044 de 2007 y Circular Externa Superintendencia de Notariado y Registro 1536 de 2013). -----
- El Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato respectivo. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9° del Decreto Ley 960 de 1970. -----

**DILIGENCIA AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA**

El suscrito Notario, en la presente escritura pública, realiza la diligencia de toma de huella digital mediante el sistema biométrico; dicho sistema de control implementado por la Notaría tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y la eficacia de los negocios jurídicos celebrados. ---

**El Notario advirtió a los comparecientes:**

- 1) Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. -----
- 2) Que son responsables penal y civilmente en el evento en que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. -----
- 3) Que es obligación de los comparecientes leer y verificar cuidadosamente el contenido del presente instrumento; los nombres completos, los documentos de identificación, los números de la matricula inmobiliaria, cédula catastral, linderos y demás datos consignados en este instrumento. -----

Como consecuencia de esta advertencia el suscrito Notario deja constancia que los comparecientes "DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES

CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y EN CONSECUENCIA, ASUMEN TODA LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LAS MISMAS". El Notario, por lo anterior, informa que toda corrección o aclaración posterior a la autorización de este instrumento, requiere el otorgamiento de una nueva escritura pública con el lleno de todas las formalidades legales, la cual generará costos adicionales que deben ser asumidos por los otorgantes conforme lo disponen los artículos 102, 103 y 104 del Decreto 960 de 1970. -----

----- **OTORGAMIENTO** -----

Conforme al artículo 35 del Decreto 960 de 1.970, el presente instrumento es leído por los comparecientes quienes lo aprueban por encontrarlo conforme y en señal de asentimiento más adelante lo firman con el suscrito Notario. Los comparecientes declaran que son responsables del contenido y de la vigencia de los documentos presentados y protocolizados para la celebración de este acto jurídico. -----

----- **AUTORIZACIÓN** -----

Conforme al artículo 40 del Decreto 960 de 1.970, El Notario da fe de que las manifestaciones consignadas en este instrumento público fueron suscritas por los comparecientes según la Ley y que dan cumplimiento a todos los requisitos legales, que se protocolizaron comprobantes presentados por ellos y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública. -----

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial de seguridad identificadas con código de barras números:

NOTARIAL

Derechos Notariales:	\$
Retención en la Fuente:	\$
IVA:	\$
Recaudos para la Superintendencia:	\$
Recaudos Fondo Especial para El Notariado:	\$

Resolución 536 del 22 de enero de 2.021, modificada por la Resolución 545 del 25 de enero de 2.021, de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

NOTARÍA (55) DE BOGOTÁ D.C.

ÉSTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO RRR DE FECHA VVV (\*\*) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2.022) DE LA NOTARÍA CINCUENTA Y CINCO (55) DE BOGOTÁ D.C. -----

LA PARTE VENDEDORA

**SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ**

C.C. No.

Teléfono ó Celular:

E-MAIL:

Dirección:

Ciudad:

Profesión u Oficio:

Actividad económica:

Estado Civil:

Persona Expuesta Políticamente Decreto 1674 de 2016 SI \_\_\_ NO \_\_\_

Cargo:

Fecha Vinculación:

Fecha Desvinculación:

**OBRANDO EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE FIDUCIARIA CREDICORP CAPITAL S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FAI BASILI – FIDUBOGOTA, NIT. 830.055.897-7.**

**EL FIDEICOMITENTE**

**MAURICIO CASTILLO PICO**

C.C.

Teléfono ó Celular:

E-MAIL:

Dirección:

Ciudad:

Profesión u Oficio:

Actividad económica:

Estado Civil:

Persona Expuesta Políticamente Decreto 1674 de 2016 SI \_\_\_ NO \_\_\_

Cargo:

Fecha Vinculación:

Fecha Desvinculación:

**OBRANDO EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S, NIT. 901.067.246-1.  
LA PARTE COMPRADORA**

\_\_\_\_\_  
C.C. No.

Teléfono ó Celular:

E-MAIL:

Dirección:

Ciudad:

Profesión u Oficio:

Actividad económica:

Estado Civil:

Persona Expuesta Políticamente Decreto 1674 de 2016 SI \_\_\_ NO \_\_\_

Cargo:

Fecha Vinculación:

Fecha Desvinculación:

### LA PARTE ACREEDORA

---

C.C. No.

Teléfono ó Celular:

E-MAIL:

Dirección:

Ciudad:

Profesión u Oficio:

Actividad económica:

Estado Civil:

Persona Expuesta Políticamente Decreto 1674 de 2016 SI \_\_\_ NO \_\_\_

Cargo:

Fecha Vinculación:

Fecha Desvinculación:

**OBRANDO COMO APODERADO(A) DEL BANCO**

**NIT.**

**ALEJANDRO HERNÁNDEZ MUÑOZ**  
**NOTARIO CINCUENTA Y CINCO (55) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**

Digitador: SANDRA REYES - RAD. \_\_\_\_\_

NOTARÍA (55) DE BOGOTÁ D.C.



**ANEXO FINANCIERO**

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	martes, 14 de abril de 2026
SOLICITANTE:	HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS

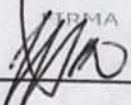
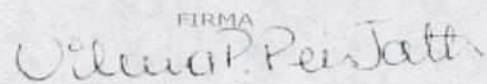
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	BASILI VIS		
DIRECCIÓN:	CALLE 23A # 96J-76		
APARTAMENTOS:	84	CASAS:	0
		LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	1.390 m <sup>2</sup>		
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	2.801.757 \$/m <sup>2</sup>		
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	4.646 m <sup>2</sup>		
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	3.749.538 \$/m <sup>2</sup>		


III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 3.893.042	837.878 \$/m <sup>2</sup>	22,3%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 10.989.015	2.365.106 \$/m <sup>2</sup>	63,1%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 1.324.368	285.037 \$/m <sup>2</sup>	7,6%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 1.035.000	222.757 \$/m <sup>2</sup>	5,9%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 180.092	38.760 \$/m <sup>2</sup>	1,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 17.421.518	3.749.538 \$/m <sup>2</sup>	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 19.610.490	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 2.188.972
			11,2%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 3.893.042	22,3%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 6.176.089	35,5%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 2.497.517	14,3%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 4.854.869	27,9%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 17.421.518	100%

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:
--	---

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2160 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2017, artículo 165, literal c)

1. Fecha elaboración 2026-abr-13	2. Solicitante: HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda BASIU			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	294,152	58,39	6,634	150,00	2027	\$ 1.961.014
	Valor mínimo	207,636	34,24	5,038	105,88		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			84	0		
9. Observación:							

FILA VALIDACIÓN Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS?							NO
---	--	--	--	--	--	--	----

Totales		84	\$ 19.610.490	3.341,01 m <sup>2</sup>	\$ 5.864.271	29,90%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	T1 201	259545040	40,62	77863512	259.545	6.390	30,00%	VIS
2	T1 202	235950000	39,73	70785000	495.495	5.939	30,00%	VIS
3	T1 203	235950000	41,07	70785000	731.445	5.745	30,00%	VIS
4	T1 204	235950000	41,07	70785000	967.395	5.745	30,00%	VIS
5	T1 205	235950000	42,53	70785000	1.203.345	5.548	30,00%	VIS
6	T1 206	235950000	42,53	70785000	1.439.295	5.548	30,00%	VIS
7	T1 207	235950000	41,07	70785000	1.675.245	5.745	30,00%	VIS
8	T1 208	235950000	40,88	70785000	1.911.195	5.772	30,00%	VIS
9	T2 201	235950000	41,07	70785000	2.147.145	5.745	30,00%	VIS
10	T2 202	235950000	41,07	70785000	2.383.095	5.745	30,00%	VIS
11	T2 203	235950000	42,25	70785000	2.619.045	5.585	30,00%	VIS
12	T2 204	235950000	41,07	70785000	2.854.995	5.745	30,00%	VIS
13	T2 205	235950000	41,07	70785000	3.090.945	5.745	30,00%	VIS
14	T2 206	235950000	42,53	70785000	3.326.895	5.548	30,00%	VIS
15	T2 207	235950000	42,53	70785000	3.562.845	5.548	30,00%	VIS
16	T2 208	235950000	41,07	70785000	3.798.795	5.745	30,00%	VIS
17	T2 209	235950000	40,88	70785000	4.034.745	5.772	30,00%	VIS
18	T1 301	235950000	40,62	70785000	4.270.695	5.809	30,00%	VIS
19	T1 302	235950000	39,73	70785000	4.506.645	5.939	30,00%	VIS
20	T1 303	235950000	41,07	70785000	4.742.595	5.745	30,00%	VIS
21	T1 304	235950000	41,07	70785000	4.978.545	5.745	30,00%	VIS
22	T1 305	235950000	42,53	70785000	5.214.495	5.548	30,00%	VIS
23	T1 306	235950000	42,53	70785000	5.450.445	5.548	30,00%	VIS
24	T1 307	235950000	41,07	70785000	5.686.395	5.745	30,00%	VIS
25	T1 308	235950000	40,88	70785000	5.922.345	5.772	30,00%	VIS
26	T2 301	235950000	41,07	70785000	6.158.295	5.745	30,00%	VIS
27	T2 302	235950000	41,07	70785000	6.394.245	5.745	30,00%	VIS
28	T2 303	235950000	42,25	70785000	6.630.195	5.585	30,00%	VIS
29	T2 304	235950000	41,07	70785000	6.866.145	5.745	30,00%	VIS

Formato PM05-FO121 V10

Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y  
Presupuesto de Ventas

Calle 52 #13 64 Tel. 3581600 ext 6006  
www.habitatbogota.gov.co

SECCIÓN C  
Página 1 de 3



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
09/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSION  
10

107

ANEXO DE VENTAS  
-Citas en miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2026-abr-13	2. Solicitante: HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda BASIU				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máximo	294.152	58,39	6,634	150,00	2027	\$ 1.961.014	
	Valor mínimo	207.636	34,24	5,038	105,88			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0	0	84	0	0	NO VIP/MS	0	
9. Observación:							10. Firma del Solicitante	

FILE VALIDACIÓN

Totales	84	\$ 19.610.490	3.341,01 m <sup>2</sup>	\$ 5.864.271	29,90%			NO
---------	----	---------------	-------------------------	--------------	--------	--	--	----

ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
30	T2 305	235950000	41,07	70785000	7.102.095	5.745	30,00%	VIS
31	T2 306	235950000	42,53	70785000	7.338.045	5.548	30,00%	VIS
32	T2 307	235950000	42,53	70785000	7.573.995	5.548	30,00%	VIS
33	T2 308	235950000	41,07	70785000	7.809.945	5.745	30,00%	VIS
34	T2 309	235950000	40,88	70785000	8.045.895	5.772	30,00%	VIS
35	T1 401	264736836	40,62	79421050	8.310.632	6.517	30,00%	VIS
36	T1 402	235950000	39,73	70785000	8.546.582	5.939	30,00%	VIS
37	T1 403	235950000	41,07	70785000	8.782.532	5.745	30,00%	VIS
38	T1 404	235950000	41,07	70785000	9.018.482	5.745	30,00%	VIS
39	T1 405	235950000	42,53	70785000	9.254.432	5.548	30,00%	VIS
40	T1 406	264736836	42,53	79421050	9.519.169	6.225	30,00%	VIS
41	T1 407	235950000	41,07	70785000	9.755.119	5.745	30,00%	VIS
42	T1 408	235950000	40,88	70785000	9.991.069	5.772	30,00%	VIS
43	T2 401	235950000	41,07	70785000	10.227.019	5.745	30,00%	VIS
44	T2 402	235950000	41,07	70785000	10.462.969	5.745	30,00%	VIS
45	T2 403	235950000	42,25	70785000	10.698.919	5.585	30,00%	VIS
46	T2 404	264736836	41,07	79421050	10.963.656	6.446	30,00%	VIS
47	T2 405	235950000	41,07	70785000	11.199.606	5.745	30,00%	VIS
48	T2 406	235950000	42,53	70785000	11.435.556	5.548	30,00%	VIS
49	T2 407	235950000	42,53	70785000	11.671.506	5.548	30,00%	VIS
50	T2 408	235950000	41,07	70785000	11.907.456	5.745	30,00%	VIS
51	T2 409	235950000	40,88	70785000	12.143.406	5.772	30,00%	VIS
52	T1 501	220220000	35,44	66066000	12.363.626	6.214	30,00%	VIS
53	T1 502	220220000	35,59	66066000	12.583.846	6.188	30,00%	VIS
54	T1 503	294152040	58,39	88245612	12.877.998	5.038	30,00%	VIS
55	T1 504	213928000	34,24	64178400	13.091.926	6.248	30,00%	VIS
56	T1 505	220220000	35,15	66066000	13.312.146	6.265	30,00%	VIS
57	T1 506	228459237	34,58	68537771	13.540.605	6.607	30,00%	VIS
58	T1 507	220220000	35,15	66066000	13.760.825	6.265	30,00%	VIS

\*Formato PM05-FO121 V10


\*Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y

\*Presupuesto de Ventas

168

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras en miles COP-

Decreto 2160 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2020-abr-13	2. Solicitante: HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda BASIU			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	294,152	58,39	6.634	150,00	2027	\$ 1.961.014
	Valor mínimo	207.636	34,24	5.038	105,88		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0			VIS 84		VIS RENLURB 0	NO VIP/VIS 0
9. Observación:							10. Firma del Solicitante 
FILA VALIDACIÓN							Indicador: ¿La construcción se aprobó como NO VIS? <b>NO</b>

Totales		84	\$ 19.610.490	3.341,01 m²	\$ 5.864.271	29,90%		
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial/ Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
59	T1 508	213928000	34,86	64178400	13.974.753	6.137	30,00%	VIS
60	T1 509	269592108	42,63	80877632	14.244.345	6.324	30,00%	VIS
61	T1 510	207636000	36,49	62290800	14.451.981	5.690	30,00%	VIS
62	T1 511	237472614	38,09	71241784	14.689.454	6.235	30,00%	VIS
63	T1 512	220220000	38,50	66066000	14.909.674	5.720	30,00%	VIS
64	T1 513	220220000	38,10	66066000	15.129.894	5.780	30,00%	VIS
65	T1 514	220220000	38,50	66066000	15.350.114	5.720	30,00%	VIS
66	T1 515	240522721	38,39	72156816	15.590.636	6.265	30,00%	VIS
67	T2 501	220220000	35,57	66066000	15.810.856	6.191	30,00%	VIS
68	T2 502	213928000	34,62	64178400	16.024.784	6.179	30,00%	VIS
69	T2 503	213928000	34,91	64178400	16.238.712	6.128	30,00%	VIS
70	T2 504	220220000	35,29	66066000	16.458.932	6.240	30,00%	VIS
71	T2 505	231571591	34,91	69471477	16.690.504	6.633	30,00%	VIS
72	T2 506	220220000	36,73	66066000	16.910.724	5.996	30,00%	VIS
73	T2 507	229517438	35,18	68855231	17.140.241	6.524	30,00%	VIS
74	T2 508	220220000	35,15	66066000	17.360.461	6.265	30,00%	VIS
75	T2 509	220220000	34,58	66066000	17.580.681	6.368	30,00%	VIS
76	T2 510	220220000	35,15	66066000	17.800.901	6.265	30,00%	VIS
77	T2 511	231260356	34,86	69378107	18.032.162	6.634	30,00%	VIS
78	T2 512	269592108	42,63	80877632	18.301.754	6.324	30,00%	VIS
79	T2 513	207636000	36,49	62290800	18.509.390	5.690	30,00%	VIS
80	T2 514	220220000	38,09	62290800	18.729.610	5.782	28,29%	VIS
81	T2 515	220220000	38,50	62290800	18.949.830	5.720	28,29%	VIS
82	T2 516	220220000	38,10	62290800	19.170.050	5.780	28,29%	VIS
83	T2 517	220220000	38,50	62290800	19.390.270	5.720	28,29%	VIS
84	T2 518	220220000	38,53	62290800	19.610.490	5.716	28,29%	VIS

<b>CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.</b>		No. de Radicación:	<b>5</b>
<b>ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO</b>		<b>11001-5-21-1695</b>	
Acto Administrativo No. <b>11001-5-22-1708</b>		Fecha de Radicación:	PAGINA.
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	VIGENCIA:	
<b>02-jun.-2022</b>	<b>21 JUN 2022</b>	<b>21 JUN 2024</b>	<b>03-dic.-2021</b>
CL 23 A 96 J 76 Actual			1

La Curadora Urbana No.5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

**RESUELVE:**

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO, OBRA NUEVA EN EL PREDIO URBANO, ESTRATO: 3 LOCALIZADO EN LA DIRECCIÓN CL 23 A 96 J 76 Actual - Chip:AAA0078KWSY - Matrícula Inmobiliaria:50C1147559 de la localidad de Fontibón para el proyecto denominado BASILI, el cual consta de una edificación en cinco (5) pisos de altura, con destinación del primer piso para estacionamientos y equipamiento comunal (piso no habitable) y aprovechamiento del área bajo cubierta, para 84 unidades de vivienda multifamiliar de interés social (VIS), con 23 estacionamientos para residentes, seis (6) estacionamientos para visitantes de los cuales un cupo cumple con las dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida y 16 cupos para bicicletas. El proyecto prevé solución alternativa de vivienda para personas con movilidad reducida (Apartamento 211 - ver planos A-111 y A-112). Se autoriza el cerramiento del antejardín y contra predios colindantes, según planos. Titulares: En Calidad de Fideicomitente MORENO TORRES MANUEL GUSTAVO Fideicomitente del fideicomiso FA Balzan II CC 79300254 Constructor Responsable: MAURICIO CASTILLO PICO Con CC :79602802 Mat: A2507199979602802. Urbanización: EL RUBI, Manzana: 11 (CAT) Lote(s): 02 (CAT) con las siguientes características básicas:

**1. MARCO NORMATIVO**

1.1 POT - Decreto 190/2004	a. UPZ No:75 - Fontibón	b. SECTOR NORMATIVO:NO APLICA	c. USOS:NO APLICA	d. EDIFIC:NO APLICA
e. AREA ACTIVIDAD:	ESPECIALIZADA	f. ZONA:	RESIDENCIAL GENERAL	
g. TRATAMIENTO:	ACTUALIZACION	h. MODALIDAD:	NO APLICA	
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa:No	b. Inundación:No	1.3 MICRO - ZONIFICACION:	LACUSTRE-500

**2. ANTECEDENTES**

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
---------------------	------------------------------	---------	-------------------	-------------------

**3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: BASILI		3.2 Estrato: 3	
3.3 USOS:		3.4 ESTACIONAMIENTOS:	
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	Nº UNIDADES	PRIV/RESID VISIT / PUBL
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	84	23
Sistema: Loteo Individual	Total	84	23
			Sec. Demanda:
			Bicicletas: 16
			Depósitos: 0
			Motos: 0

**4. CUADRO DE ÁREAS**

PROYECTO ARQUITECTÓNICO	LÓTE:	USO	ÁREAS CONSTRUIDAS						
			Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANO(S):	0	VIVIENDA	4.646,31	0,00	4.646,31	0,00	0,00	0,00	4.646,31
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	893,37	OFIC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	3752,94	INSTIT/DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO:	496,13	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO:	4646,31	TOTAL INTERV	4.646,31	0,00	4.646,31	0,00	0,00	0,00	4.646,31
		GEST ANT	0	AREA DISM/DEM	141,31	Tot Const	4646,31	CERRAM. MTS	34,89
VIVIENDA VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto				

**5. EDIFICABILIDAD**

5.1 VOLUMETRÍA		5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		5.3 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS	
a. No PISOS HABITABLES	4	PÚBLICO		TIPOLOGÍA	
b. ALTURA MAX EN METROS	13.78	ANTEJARDIN		CONTINUA	
c. SOTANOS	NO PLANTEA	5.00 M. POR CL 23 A		b. AISLAMIENTO	
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA	5.00 M. POR AK 97		METROS	
e. No. EDIFICIOS	1	b. CERRAMIENTO		NIVEL	
f. PISO NO HABITABLE	SI	Altura:1.80 mts-Longitud mts 34.89		Terreno	
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	SI	c. VOLADIZO		Terreno	
h. INDICE DE OCUPACION.	NO APLICA	0.80 POR CL 23 A		5.5 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN.	NO APLICA	0.80 POR AK 97.		DESTINACION	
		h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		%	
		0		Mts.	
				ZONAS RECREATIVAS.	
				SERVICIOS COMUNALES	
				ESTAC. ADICIONALES	
				44,56	
TIPO DE CIMENTACION.		5.4 ESTRUCTURAS			
Placa - Pilotes		TIPO DE ESTRUCTURA			
RESISTENCIA ULTIMA		Combinado			
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE		GRADO ELEM NO ESTR.			
No		Bajo			
OTROS		MODAL			
		No			

**6. PRECISIONES**

VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. Se expide esta Licencia con fundamento en lo establecido en los Artículos 178 y 179 del Decreto 190 de 2004, para predios sobre los cuales se han demarcado zonas de reserva. Debe garantizar la accesibilidad y movilidad de personas con movilidad reducida según Decreto 1538 de 2005; la implementación de las medidas es responsabilidad del constructor responsable. Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del constructor, dando cumplimiento a la Resolución N° 90708 de 2013, artículos 13 y 14.4 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución N° 5405 de 2018, sobre las normas RITEL. El predio no es objeto de participación en plusvalía por cuanto aplica régimen de transición del POT (Acuerdo 6 de 1990) Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por la ingeniera María Carolina Escobar con M.P. No. 25202-153270 CND cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017. Deberá realizar publicación en un diario de amplia circulación de la parte resolutive del presente acto administrativo en virtud de lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**7. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

Proyecto Arquitectónico (14) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Planos Estructurales (27) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Certificación Ing. Rev. Independiente (1) / Memoria de cálculo elem no estruct. (1) / Planos elementos no estructurales (1)

**8. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS, GRAVAMENES, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES.**

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Declarada
Delineación Urbana	01-jun.-2022	22320003113	5357195000	0	4646,31

**APROBACION CURADURIA URBANA No. 5 - Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

Arquitectura	Ingeniería	Jurídica	Firma Curadora
Fernando Castillo Barajas MP 25700-36660 CND	Camila Castell Córdoba MP 25202090293 CND	Luisa Fernanda Perez Montagut TP 100252-D1	Arq. Adriana López Moncayo MP 25700-22882 CND

**9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS**

-- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se 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.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de Instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

- Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

-Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

-Los contribuyentes del impuesto de delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

-El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.

-Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).

- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causarán a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).

-El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complemente)

-La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.

- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
5. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 6 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.



## RESOLUCIÓN No. 11001-4-24-1389 DEL 22 DE AGOSTO DE 2024

Por la cual se concede por una sola vez Revalidación a la Licencia de Construcción aprobada mediante acto administrativo No. 11001-5-22-1708 del 02 de junio del 2022, expedida por la Curadora Urbana No.5 de Bogotá D.C., Arquitecta Adriana López Moncayo, para el predio ubicado en la CL 23 A 96 J 76 (ACTUAL) perteneciente a la Localidad de Fontibón.

### EL CURADOR URBANO No. 4 DE BOGOTÁ D.C. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 344 de 2021 y,

#### CONSIDERANDO:

1. Que la Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C., Arquitecta Adriana López Moncayo, expidió la Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Cerramiento, Obra Nueva aprobada mediante acto administrativo No. 11001-5-22-1708 del 02 de junio del 2022, para el predio ubicado en la **CL 23 A 96 J 76 (ACTUAL)** perteneciente a la Localidad de Fontibón, con folio de matrícula inmobiliaria No. **50C1147559**, y CHIP **AAA0078KWSY**, con una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el día 21 de junio de 2022.
2. Que mediante consecutivo 11001-4-24-0951 del 19 de julio de 2024, el señor **MORENO TORRES MANUEL GUSTAVO** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.300.254 en calidad de **FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO FA BALZANI II**, solicitó ante este Despacho la revalidación de la citada licencia de construcción.
3. Que con la solicitud se allegó certificación del Arquitecto **CASTILLO PICO MAURICIO** identificado con la cédula de ciudadanía No.79.602.802 y Matrícula Profesional No. A25071999-79602802, quien en su condición de Constructor Responsable suscribe el cuadro de áreas en el que se identifica lo ejecutado durante la vigencia de la licencia vencida, así como lo que se ejecutará durante la vigencia de la revalidación solicitada, y certifica que el proyecto cuenta con avance de obra del 52,01% de la estructura portante.
4. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.4.3 modificado por el artículo 29 del Decreto Nacional 1783 de 2021 establece que:

*"(...) Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:*

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles





Expediente No. 11001-4-24-0951

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-24-1389 DEL 22 DE AGOSTO DE 2024

*Por la cual se concede por una sola vez Revalidación a la Licencia de Construcción aprobada mediante acto administrativo No. 11001-5-22-1708 del 02 de junio del 2022, expedida por la Curadora Urbana No.5 de Bogotá D.C., Arquitecta Adriana López Moncayo, para el predio ubicado en la CL 23 A 96 J 76 (ACTUAL) perteneciente a la Localidad de Fontibón.*

*autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.*

*3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.*

*4. Para las licencias de intervención y ocupación del espacio público, solo se exige la presentación de la solicitud dentro del término señalado en el presente artículo.*

*5. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad distinta a la de cerramiento se deben cumplir las condiciones establecidas en el numeral 1, Y según el sistema estructural con el que cuente el proyecto lo dispuesto en los numerales 2 o 3."*

- 5. Que conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto Nacional 1783 de 2021, la solicitud de Revalidación de la Licencia cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley.
- 6. Que según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, en las solicitudes de revalidación no aplica la citación de vecinos y terceros prevista en el mencionado artículo.

En virtud de lo expuesto Anteriormente, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro,

### RESUELVE:

#### ARTÍCULO PRIMERO:

Conceder al señor **MORENO TORRES MANUEL GUSTAVO** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.300.254 en calidad de **FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO FA BALZANI II**, una nueva Licencia de Construcción para culminar las obras correspondientes y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción aprobada mediante acto administrativo No. 11001-5-22-1708 del 02 de junio del 2022, para el predio ubicado en la **CL 23 A 96 J 76 (ACTUAL)** perteneciente a la Localidad de Fontibón.

#### PARÁGRAFO:

Hace parte de la presente Resolución, la certificación y el cuadro de áreas expedidos por el Constructor Responsable. (Artículo 29 del Decreto 1783 de 2021).

#### ARTÍCULO SEGUNDO:

El término de la vigencia de la nueva Licencia de Construcción que se concede en virtud de la Revalidación con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la Licencia de Construcción aprobada mediante Resolución No. 11001-5-22-1708 del 02 de junio del 2022, es de veinticuatro (24) meses, prorrogables por una





Expediente No. 11001-4-24-0951

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-24-1389 DEL 22 DE AGOSTO DE 2024

*Por la cual se concede por una sola vez Revalidación a la Licencia de Construcción aprobada mediante acto administrativo No. 11001-5-22-1708 del 02 de junio del 2022, expedida por la Curadora Urbana No.5 de Bogotá D.C., Arquitecta Adriana López Moncayo, para el predio ubicado en la CL 23 A 96 J 76 (ACTUAL) perteneciente a la Localidad de Fontibón.*

sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo, según lo establecido en el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021.

### ARTÍCULO TERCERO:

Los demás aspectos de la Licencia de Construcción aprobada mediante resolución No. 11001-5-22-1708 del 02 de junio del 2022, se mantienen y no son objeto de modificación mediante el presente acto.

### ARTÍCULO CUARTO:

La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y contra ella proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, en el momento de la notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.



**MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO**  
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.

Proyectó y Revisó: MLC

Fecha de ejecutoria: 30 AGO 2024





CURADOR URBANO No. 4 - Bogotá D.C.

**ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO**

**RESOLUCIÓN 11001-4-26-0405**

Expedida: 22-ago-2024 - Ejecutoriada: 30-ago-2024

FECHA DE EXPEDICIÓN: **02-mar.-2026** FECHA DE EJECUTORIA: **1 MAR 2026**

No. DE RADICACIÓN		PÁGINA
<b>11001-4-25-1245</b>		<b>2</b>
RADICACIÓN	DEBIDA FORMA	
08-sept.-2025	08-sept.-2025	DE 2

**9. VIGENCIA Y PRORROGA**

La modificación que se concede NO AMPLIA el plazo de vigencia de la Licencia.


Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

**10. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS**

1. Ejecutar las obras de forma tal que se 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. 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541/94 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077/15, o la norma que la modifique o sustituya. 5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10, en los casos que lo requiere. 6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. 7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. 8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796/16. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801/16 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes. 11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373/97 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad, según el Decreto 1077/15 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias. 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077/15 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles. 15. En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077/15, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra. 16. De conformidad con el Artículo 5 del Decreto 1203/17 el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. 17. El presente Acto Administrativo no autoriza la tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente. 18. Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. 19. Cumplir con las obligaciones previstas en el ordinal D) del Artículo 135 de la Ley 1801/16, corregido mediante el artículo 10 del Decreto 555/17, referente a los comportamientos de Integridad Urbanística. 20. El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23 y 65 a 85 del Código de Policía de Bogotá, Acuerdo 79/03, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos o líquidos, disposición de escombros y desechos de construcción. 21. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Decreto 2981/13 compilado por el Decreto 1077/15 o a la norma que la adicione, modifique o sustituya, para el almacenamiento colectivo de residuos sólidos. 22. En caso de contar con campamento de obra y ocupaciones temporales de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909/22 expedido por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU). 23. Las intervenciones en el espacio público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. (Resolución 113583/14 IDU). 24. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500/03 o la norma que la adicione, modifique o sustituya). 25. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Reglamento Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 40117/24 o la norma que la adicione, modifique o sustituya). 26. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL. 27. Los contribuyentes del impuesto de Delineación Urbana, deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme a la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352/08. 28. El titular tiene la obligación de ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de intervención para futuras intervenciones. 29. Para intervención y excavación en el espacio público deberá obtener las respectivas licencias. 30. El presente acto administrativo no autoriza intervención en el Espacio Público.

**APROBACIÓN CURADOR URBANO 4 - Arq. MAURO BAQUERO CASTRO**

Vo. Bo. Jurídica <i>[Firma]</i> Sandra Milena Méndez Correas T.P. No. 202450 CSJ	Vo. Bo. Ingeniería <i>[Firma]</i> Claudia Lucía Herrera Mejía T.P. No. 63202-68292 GND	Vo. Bo. Prof. responsable <i>[Firma]</i> Ingrid García T.P. No. 25780-35851 CND	Vo. Bo. Director Grupo <i>[Firma]</i> CURADOR URBANO	SE MAURO BAQUERO CASTRO CURADOR URBANO
---	---	--	--	--

	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  <b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b> RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024
		CÓDIGO PM05-FO124
		VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: BASIL  
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 84  
 DIRECCIÓN: CALLE 23A # 961-76  
 CONSTRUCTORA: HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS  
 FECHA (dd-mm-aa): 13/04/2026

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?  
 En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: \_\_\_\_\_  SI  NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?  SI  NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?  
 En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por immisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.  SI  NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:  
 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal  SI  NO  
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.  
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña  
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?  SI  NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?  
 Seleccione de que tipos:  SI  NO

- Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto
- Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
- Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo
- Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L | Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos.
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales
- Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.
- Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:  
Cimentacion sobre pilotes, con placa aligerada desde el nivel 0,90

2.8. PILOTES  SI  NO Tipo de pilotaje utilizado:  
Pilotes precxavados de concreto , con diametro de 0,40 y longitud de 23,5 ML.

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura tradicional aporticada con columnas, vigas y placas de entepiso

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

ladrillo rejilla liviano 24x12x6 en fachadas

2.10.2. BLOQUE

SI  NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque liso #4 de perforación vertical para divisiones internas de apartamentos

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

SI  NO

Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

No se considera el uso de pañete en los muros, ladrillo y bloque a la vista.

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

Describe el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

marco línea Serie 50 de alumina

Espesor del vidrio:

Según sus proporciones varían entre 4mm y 5 mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fachadas en ladrillo liviano a la vista 24x12x6 y concreto a la vista en vigas y columnas

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Cerámica piso granilla 45x45 blanco marca alfa o similar

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta sencilla en teja standing seam de lamina metálica de color

Cubierta Verde

SI

NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

escaleras de zonas comunes en concreto y enchape, escaleras metálicas internas en apartamentos

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento en perfil metálico

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

tanques plasticos de almacenamiento en primer piso y cubierta

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

SI  NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

SI  NO



4.9. BAÑOS

- 4.9.1. MUEBLE  SI  NO
- 4.9.2. ENCLAPE PISO  SI  NO
- 4.9.3. ENCHAPE PARED  SI  NO
- 4.9.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO
- 4.9.5. ESPEJO  SI  NO
- 4.9.6. SANITARIO AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.7. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA  SI  NO

Características:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ En ducha

\_\_\_\_\_ En ducha

\_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Descarga: \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: \_\_\_\_\_

4.10. ILUMINACION

- 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES  SI  NO
- 4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES  SI  NO
- 4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS  SI  NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES  SI  NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS  SI  NO

Características:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

SI  NO

- 4.11.1. HABITACION  SI  NO
- 4.11.2. ESTUDIO  SI  NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL  SI  NO

Características:

\_\_\_\_\_ NA

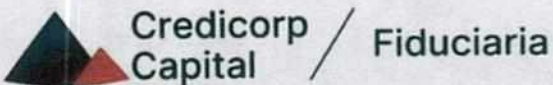
\_\_\_\_\_

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

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

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

  
 Firma representante de persona natural



Bogotá D.C. 04 febrero de 2025

**Señores**  
**SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**  
**Ciudad**

El patrimonio autónomo denominado **FA BALZANI II**, identificado con NIT 900.531.292-7, constituido mediante escritura pública No. 4331 con fecha del 07 de septiembre de 2018 otorgada en la notaría 73 de Bogotá, por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo, que actúa a través de su vocera y administradora **Credicorp Capital Fiduciaria S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, quien a su vez actúa mediante su Apoderado general Rubén Darío Abril, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.845.454 expedida en Bogotá D.C.; por medio del presente documento **coadyuva** a la sociedad **Haus Desarrollos Inmobiliarios S.A.S**, identificado con Nit No. 901.067.246, en su calidad de propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1147559 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, para que realice todos los trámites correspondientes a radicación de documentos, para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Con el otorgamiento del presente documento ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre el(los) lote(s) que forma(n) parte del Fideicomiso.

La sociedad a quien se otorga la presente autorización declara que exonera de responsabilidad tanto a la fiduciaria como al fideicomiso de las actividades y obligaciones que se deriven de la misma y que son exclusivamente a cargo de la sociedad **Haus Desarrollos Inmobiliarios S.A.S.**

Atentamente,

**Rubén Darío Abril**  
Apoderado general  
**CRÉDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A**

Actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **HAUS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS**