



Acacias 14 de noviembre de 2023

RECIBIDO
Secretaría de Planeación y Vivienda
Nit 892 001 457-3
FECHA 20-11-2023
HORA
FIRMA: LOPEZ

Señores

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y VIVIENDA MUNICIPAL DE ACACIAS

Asunto: Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Cordial saludo, me permito realizar entrega de los documentos para dar cumplimiento a lo establecido en la ley 962 de 2005 en su artículo 71. Ya que se adelanta construcción de vivienda de interés social en el proyecto Urbanístico denominado Reserva Bosques de San Juan ubicado en la dirección calle 31 n° 14 100, en el Municipio de Acacias, cuyas matrículas inmobiliarias son:

Lote 9 mz A – 232-65077

Lote 10 mz A – 232-65078

Lote 11 mz A – 232-65079

Lote 12 mz A – 232-65080

Lote 13 mz A – 232-65081

Anexo lo siguiente:

- Folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la solicitud. (10)
- Copia del modelo de contratos de compraventa (7).
- Presupuesto financiero del proyecto. (3)
- Licencias urbanísticas. Licencias de construcción (10) y urbanismo (6)

(Total 37 folios)

Atentamente,


LUZ MARINA LOPEZ RODRIGUEZ
CC. 21.173.945 ACACIAS-META

Calle 31, número 14-100, Acacias (M) – Oficina: Primer Piso Acamatos
310 502 7157 – 316 876 3689 - 311 253 6708
E:mail: bosquesdesanjuan780@gmail.com

Det: CC-21173945 LUZ MARINA LOPEZ RODRIGUEZ. PETICIONARIO
Fecha de Radicación: 17-11-2023 15:40:10
Anexos: 0

ALCALDIA DE ACACIAS-META
IdControl: 1580377
Radicado: R-00013-2023300775-AA



17/11/2023

Reserva Bosques De San Juan
Acacias-Meta
Cra.23 N°05-13 Pablo Emilio Riveros
Tel.3105027157
bosquesdesanjuan780@gmail.com

Estimado destinatario:

Sra. XXXXXXXXXXXX.

En el presente documento se da a conocer la promesa de compraventa por parte de **Reserva Bosques de San Juan**, la cual se debe revisar y analizar de manera específica y cuidadosa, para el momento de realizar el proceso de firma de vendedor y comprador; Se realiza este procedimiento con el fin de dejar constancia por escrito el concepto de la compraventa realizada de la casa 11 de la manzana A del proyecto **Reserva Bosques De San Juan**.

Atentamente,

URIEL JACINTO MORENO SANABRIA

CC. 17.411.407 Acacias

APODERADO

Calle 31, número 14-100, Acacias (M) – Oficina: cra 16 14-35 centro

322 389 8838 – 316 876 3689 - 311 253 6708

E:mail: bosquesdesanjuan780@gmail.com



PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Entre los suscritos a saber, de una parte, URIEL JACINTO MORENO SANABRIA identificado con cc No. 17.411.407, APODERADO de LUZ MARINA LOPEZ RODRIGUEZ identificada con CC No. 21.173.945, mediante ESCRITURA PUBLICA No. 6.181, el día Diez (10) de noviembre de dos mil veintidós (2022), de la notaría única de Acacias quien para los efectos del presente contrato se denominará EL PROMITENTE VENDEDOR, y de otra parte XXXXXXX, identificada con CC. No. XXXXXX de estado civil XXXXXX con domicilio en la ciudad de XXXXXX, para los efectos de este contrato se denominará EL PROMITENTE COMPRADOR, hemos celebrado la presente promesa de compraventa de bien inmueble que se rige por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA.- OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR promete transferir a favor del EL PROMITENTE COMPRADOR quien adquirirá a título de COMPRA-VENTA, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que aquella tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **Casa No. 11 de la manzana A**, que hace parte de un predio de mayor extensión ubicado en la Calle 31 No. 14-100 del perímetro urbano del municipio de Acacias Meta con extensión de 7.360 M2 con 90 cms, cuyos linderos constan en la escritura pública No. 1.493 del dos (2) de mayo de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Única del Círculo de Acacias Meta, identificado con Matrícula inmobiliaria No. 232-36107 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Acacias y cédula catastral No. 01-00-0224-0087-000"

PARAGRAFO 1.- .-: La casa prometida en venta está construida sobre un lote de 72m2 y el área construida es de 61.15 M2 en un piso y consta de: **Sala, comedor, cocina, patio, zona de lavado dentro del patio, 2 habitaciones, 1 estudio, 2 baños, se entrega en obra gris , habitable**, (con fachada principal pintada, instalación de ornamentación en fachada principal, y en fachada posterior, la alcoba No 2 con vidrios, mesón de la cocina y pared de salpicadero enchapados a (50 cm de altura), con lava platos instalados y con estufa empotrada, instalación de tanque lavadero de (0.75cm x 0.80cm) y electrobomba, baños con pisos enchapados y cabinas de las duchas enchapados a una altura de 1.70mts, el piso de la habitación principal enchapado, el resto de los pisos en alistado y paredes pañetadas, con estuco y pintura). Se identifica con la matrícula inmobiliaria N° 232-65079, tiene una extensión superficial de 72, M2, con los siguientes linderos: por el Norte linda con vía interna V-8 (2),

Calle 31, número 14-100, Acacias (M) – Oficina: cra 16 14-35 centro
322 389 8838 – 316 876 3689 - 311 253 6708
E:mail: bosquesdesanjuan780@gmail.com



RESERVA Bosques de San Juan



en extensión de 6,00 metros; por el **Oriente** linda con lote 10 manzana A en extensión de 12.00 metros; por el **Sur** linda con lote 4 manzana A en extensión de 6,00 metros; por el **Occidente** linda lote 12 manzana A en extensión de 12,00 metros y encierra. No obstante, la cabida enunciada, la presente promesa y posterior venta se realizan como cuerpo **Cierto**. -----

PARÁGRAFO 2. EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y entiende que el inmueble hace parte del proyecto urbanístico RESERVA BOSQUES DE SAN JUAN el cual cuenta con el trámite de la respectiva licencia de Urbanización otorgada mediante Resolución No. 364 del 26 de agosto del 2022 y mediante la resolución n° 458 del 12 de octubre la corrección a dicha resolución otorgada por la Secretaría de Planeación y Vivienda del Municipio de Acacias Meta. En tal sentido algunos de los datos aquí enunciados para identificar el inmueble podrán sufrir variaciones previamente autorizadas por la autoridad municipal, sin que se afecte la ubicación seleccionada por EL PROMITENTE COMPRADOR-SEGUNDA.-. **LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** EL PROMITENTE VENDEDOR, garantiza a EL PROMITENTE COMPRADOR que el inmueble prometido en venta mediante éste documento no lo ha enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, que en la actualidad lo posee en forma regular, pública y pacífica, que se halla libre de hipotecas, censos, anticresis, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, uso, habitación, arrendamientos por escritura pública o por contrato privado, pero en todo caso se obliga a salir al saneamiento por vicios ocultos, redhibitorios o cualquier otro vicio que afecte el inmueble prometido en venta. -----

TERCERA.- PAZ Y SALVO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS: EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a entregar el inmueble prometido en venta, a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización o complementarios, y por cualquier servicio público o privado de que goce el bien inmueble objeto de éste contrato hasta la fecha de entrega del mismo. -----

CUARTA.- PRECIO: El valor acordado como precio de venta del inmueble arriba descrito es la suma de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MCTE (\$156'000.000) que serán cancelados de la siguiente manera:-----

- a) Un primer pago de TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$3.000.000) con recursos propios, como separe del inmueble, a la firma del presente contrato. -----

Calle 31, número 14-100, Acacias (M) – Oficina: cra 16 14-35 centro
322 389 8838 – 316 876 3689 - 311 253 6708
E:mail: bosquesdesanjuan780@gmail.com



RESERVA

Bosques de San Juan



- b) **Un segundo** pago de DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000) que serán cancelados el día **15 de diciembre del 2023**, para completar el separe de la vivienda.-----
- c) **Un Tercer** pago de CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.000.000) que serán cancelados el día **5 de enero del 2024**, como abono a la cuota inicial.-----
- d) **Un cuarto** pago de CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.000.000) que serán cancelados el día **5 de febrero del 2024**, como abono a la cuota inicial.-----
- e) **Un quinto** pago de CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.000.000) que serán cancelados el día **5 de marzo del 2024**, como abono a la cuota inicial.-----
- f) **Un sexto** pago de CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.000.000) que serán cancelados el día **5 de abril del 2024**, como abono a la cuota inicial.-----
- g) **Un séptimo** pago de CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.000.000) que serán cancelados el día **5 de mayo del 2024**, como abono a la cuota inicial-----
- h) **Un octavo** pago de CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.000.000) que serán cancelados el día **5 de junio del 2024**, como abono a la cuota inicial-----
- i) **Un noveno** pago de DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS MIL DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.200.000) que serán cancelados el día **5 de julio del 2024**, como saldo de la cuota inicial-----
- j) **Un décimo** pago de SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$76.000.000.) con el producto de un crédito hipotecario que el Fondo Nacional del Ahorro le Aprobó a la COMPRADORA, dinero que será desembolsado una vez salga registrada la Escritura Pública de Compraventa e hipoteca a favor del banco y sea aprobada por este último. -----
- k) **Un onceavo** pago de TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$34.800.000), que serán aportados con el subsidio de Mi Casa Ya. (Nota: el subsidio de mi casa ya está sujeto a la disponibilidad de recursos del estado, y al cumplimiento de los requisitos del programa, tener en cuenta la cláusula octava). En todo caso el 100% del valor pactado deberá ser cancelado por EL PROMITENTE COMPRADOR, estos valores podrán ser consignados en la cuenta corriente No 890-000028-41 del Bancolombia S.A. a nombre de URIEL JACINTO MORENO SANABRIA. **PARÁGRAFO:** No obstante la forma de pago, las partes de común acuerdo estipulan

Calle 31, número 14-100, Acacias (M) – Oficina: cra 16 14-35 centro
322 389 8838 – 316 876 3689 - 311 253 6708
E:mail: bosquesdesanjuan780@gmail.com



que la presente promesa de compraventa podrá hacerse exigible siempre y cuando se pueda hacer efectivo el crédito y el inmueble se encuentre apto para ser garantía a favor Del Fondo Nacional del Ahorro; de lo contrario se dejará sin efectos la presente promesa; EL PROMITENTE VENDEDOR podrá declarar resuelto este contrato comunicándolo a EL PROMITENTE COMPRADOR por el medio más expedito, y le devolverá a EL PROMITENTE COMPRADOR lo que hubiese abonado, sin intereses, ni indexación de ninguna clase, deduciendo el valor de la cláusula penal pactada y podrá disponer libremente del inmueble en forma inmediata.-----

QUINTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato a la firma de la escritura de compraventa. --

SEXTA.- GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que ocasione la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, serán cancelados por partes iguales entre las partes de la presente promesa, los impuestos de registro y derechos de registro serán cancelados por EL PROMITENTE COMPRADOR, la Retención en la Fuente por concepto de transferencia, será cancelada por EL PROMITENTE VENDEDOR-----

SÉPTIMA.- ESCRITURACIÓN: Las partes acuerdan, que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato se llevará a cabo el día diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024) a las 08:30 am en la Notaria Única del Círculo de Acacias Meta, Si por motivos ajenos a la voluntad de las partes, la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública no se pudiere cumplir, ésta podrá ser prorrogada. La nueva fecha será fijada por ambas partes de común acuerdo, y de la misma se dejará constancia en un otrosí; no obstante, cuando se presenten causas extrañas, fuerza mayor o caso fortuito, demoras en trámites oficiales, protocolización de la licencia de urbanismo o en general cualquier documentación necesaria para suscribir la escritura pública (trámites notaría y registro) referida y transferir el inmueble libre de todo gravamen, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá modificar la fecha, lo cual comunicará por escrito y/o telefónicamente EL PROMITENTE COMPRADOR. -----

OCTAVA: CUMPLIMIENTO DEL CIERRE FINANCIERO. En todo caso el promitente comprador queda obligado a completar el 100% del pago de la vivienda prometida en venta, esto en razón a que existen diferentes fuentes de financiación para el cierre financiero, es decir si por algún motivo alguna fuente de

Calle 31, número 14-100, Acacias (M) – Oficina: cra 16 14-35 centro
322 389 8838 – 316 876 3689 - 311 253 6708
E:mail: bosquesdesanjuan780@gmail.com



RESERVA

Bosques de San Juan



financiación no aportase el recurso estipulado será el comprador quien deberá completar el 100% del valor de la vivienda con recursos propios.-----

NOVENA:- ARRAS DE RETRACTACIÓN. El valor de la Arras de Retracción es de DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$10.000.000), que la compradora deberá completar y entregar al Vendedor, conforme a lo pactado por las partes; Cualquiera de las partes podrá hacer uso de derecho de retracto hasta antes de la firma de la escritura pública de compraventa. En consecuencia, solamente se imputará al precio de dicho monto el día en que se celebre la compraventa prometida. Si EL PROMITENTE COMPRADOR desistiere del negocio, perderá las Arras, haciéndolas suyas EL PROMITENTE VENDEDOR y si fuere éste quien desistiere, las entregará dobladas a EL PROMITENTE COMPRADOR-----

-PARÁGRAFO 1: En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del presente Contrato por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, el presente contrato quedará terminado, situación que le será comunicada por el medio más expedito, y éste autoriza irrevocablemente y desde ya al Promitente Vendedor para que retenga y haga íntegramente suyas las sumas correspondientes a las Arras estipuladas y para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del contrato. Las sumas que no correspondan a Arras serán restituidas a los 45 días de la fecha en que ejerció su derecho de retracto.-----

PARÁGRAFO 2: En dado caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR no haya terminado de cancelar las arras de retractación, deberá completarlas al momento de manifestar su voluntad de desistir, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en su contra EL PROMITENTE VENDEDOR-----

DECIMA: - CESIÓN DE DERECHOS: Previa aceptación expresa y escrita del Promitente Vendedor, los derechos que surjan del presente contrato podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario solidariamente obligados respecto del saldo insoluto del precio pactado, y siendo de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR los gastos que por este concepto se originen. **PARÁGRAFO:** En el evento en que se acepte la cesión de derechos por parte del Promitente Vendedor a terceros que no sean familiares hasta en tercer grado de consanguinidad de EL PROMITENTE COMPRADOR, este cancelará a su favor una comisión del 3% sobre el valor de la venta.-----

Calle 31, número 14-100, Acacias (M) – Oficina: cra 16 14-35 centro
322 389 8838 – 316 876 3689 - 311 253 6708
E:mail: bosquesdesanjuan780@gmail.com



RESERVA Bosques de San Juan



URIEL MORENO
INGENIERO CIVIL



RENOVAR

DÉCIMA PRIMERA: - CLÁUSULA COMPROMISORIA. - Toda controversia o diferencia relativa a éste contrato y al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el mismo, se resolverá por un tribunal de arbitramento del domicilio de EL PROMITENTE VENDEDOR o del lugar donde se encuentra el bien prometido en venta. -----

DÉCIMA SEGUNDA:- CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte de cualesquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones pactadas en la presente Promesa de Compraventa le acarrearán a la parte incumplida y a favor de la que sí cumplió o se allanó a cumplir, una multa o pena equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del inmueble prometido en venta, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal y la indemnización de perjuicios. Se deja expresa constancia de que esta pena en ningún caso implica el cobro de arras y pena por el mismo evento. -----

DÉCIMA TERCERA: Para todos los efectos EL PROMITENTE VENDEDOR recibirá notificaciones en la carrera 23No.05-13 Pablo Emilio Riveros del Municipio de Acacías Meta o en el correo electrónico bosquesdesanjuan780@gmail.com y EL PROMITENTE COMPRADOR en la XXXXXX barrio XXXXXX, en el correo electrónico XXXXXXXX o en el número de celular XXXXXXXXXX.-----

Para constancia se firma en Acacías Meta, a los diecisiete (17) días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).-----

URIEL JACINTO MORENO SANABRIA

CC. 17.411.407 Acacias- Meta

Promitente Vendedor

XXXXXXXXXXXXX

C.C. No. XXXXXXXX de XXXXX

Promitente Comprador

Calle 31, número 14-100, Acacías (M) – Oficina: cra 16 14-35 centro
322 389 8838 – 316 876 3689 - 311 253 6708
E:mail: bosquesdesanjuan780@gmail.com