

## CONDICIONES GENERALES DE VINCULACIÓN AL PROYECTO SAN GABRIEL LIVING CENTER

**EL(LOS) CLIENTE(S)** declara(n) conocer y aceptar que ha(n) iniciado un proceso para la adquisición de una unidad de vivienda de interés social (en lo sucesivo el **INMUEBLE**), que hace parte integral de un proyecto de construcción (en lo sucesivo el **PROYECTO**) promovido por **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** (en sucesivo **LA CONSTRUCTORA**), y que ha recibido toda la información necesaria sobre el desarrollo de la negociación, lo cual se **RATIFICA** por medio del presente documento. En consecuencia, **EL(LOS) CLIENTE(S) MANIFIESTA(N) CONOCER, ACEPTAR Y COMPROMETERSE CON LAS SIGUIENTES:**

### 1. CONDICIONES GENERALES

- 1.1 Que la forma de vinculación al proyecto por parte de **EL(LOS) CLIENTE(S)** es través de una Fiduciaria mediante un contrato de adhesión al ENCARGO FIDUCIARIO y un contrato de OPCIÓN DE COMPRA, y una vez cumplidas las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO se suscribirá el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA.
- 1.2 Si algunas de las partes que firman el presente documento, no suscribe a su vez el contrato de adhesión al encargo fiduciario y el Contrato de Opción de compra, se entenderá que desiste de hacer la futura negociación respecto del **INMUEBLE** y por ende se entenderá que las sumas de dinero han sido aportadas exclusivamente por quien suscribió el contrato de adhesión al encargo fiduciario y el contrato de Opción de compra, a menos que haya una manifestación de todos los firmantes en sentido contrario. Así mismo, **EL(LOS) CLIENTE(S)** declara(n) que la información suministrada para el diligenciamiento del formulario de vinculación y el contrato de vinculación a la Fiduciaria, fue suministrada de manera clara y veraz en la entrevista realizada por el funcionario de **LA CONSTRUCTORA**, y en el que se confirma que los recursos aportados provienen de una actividad lícita.
- 1.3 El incumplimiento en la forma de pago del precio, o el hecho de que hayan transcurrido más de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que **LA CONSTRUCTORA** le haya informado mediante comunicación escrita a **EL(LOS) CLIENTE(S)** la necesidad de que éste(os) realice(n) algún trámite, sin que éste(os) responda(n) o cumpla(n) con el trámite de que se trate, en los tiempos indicados en la comunicación, se entenderá que **EL(LOS) CLIENTE(S)** ha(n) desistido tácitamente de la separación o compra del **INMUEBLE**, y habrá lugar a aplicar la sanción prevista en el Contrato de Opción de compra, equivalente a **CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.000.000.00 M/CTE)**, y/o la que para tal efecto se indique en el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA. En todo caso, para la firma del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, **EL(LOS) CLIENTE(S) deberá(n) estar al día en el cumplimiento de todos sus compromisos.**
- 1.4 La fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y la entrega del **INMUEBLE** será establecida en el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, que será formalizado, una vez se cumpla el PUNTO DE EQUILIBRIO en los términos del contrato de adhesión al ENCARGO FIDUCIARIO y el Contrato de Opción de compra, previa notificación escrita a **EL(LOS) CLIENTE(S)**.
- 1.5 El trámite de solicitud, aprobación o ratificación del crédito es de exclusiva responsabilidad de **EL(LOS) CLIENTE(S)**, a pesar de la colaboración que le podrá suministrar **LA CONSTRUCTORA**. En consecuencia, si por cualquier circunstancia el crédito fuere negado o aprobado por un menor valor del monto previsto, **EL(LOS) CLIENTE(S)** deberá(n) tramitar por su cuenta, costo y riesgo un nuevo crédito y obtener la aprobación en el tiempo determinado por **LA CONSTRUCTORA**. Así mismo, **EL(LOS) CLIENTE(S)** autoriza(n) a **LA CONSTRUCTORA** y a la(s) entidad(es) financiera(s) para que obtengan en cualquier momento y de cualquier fuente la información y

## CONDICIONES GENERALES DE VINCULACIÓN AL PROYECTO SAN GABRIEL LIVING CENTER

referencias relativas a su nombre, apellidos, documentos, comportamiento y crédito comercial, hábitos de pago, manejo de sus cuentas bancarias, de ahorro programado y en general de sus obligaciones, de acuerdo con lo establecido en la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y normas concordantes.

**1.6 EL(LOS) CLIENTE(S)** adelantará(n) si así lo requiere(n) todos los trámites para obtener el otorgamiento de(l) los subsidios(s) de vivienda otorgado por una caja de compensación familiar, para la(s) unidad(es) del **PROYECTO** cuyo valor corresponda al tope VIS del año en que se escriture, el cual estará sujeto a disponibilidad de los cupos y condiciones de la Caja de compensación, si se ha previsto pagar parte del precio del **INMUEBLE** con el producto de este. **LA CONSTRUCTORA** podrá colaborar en el trámite para la aprobación de(los) subsidio(s) y/o del (los) crédito(s) financiero(s), **sin que asuma responsabilidad alguna** por el resultado de dicha gestión, la cual depende única y exclusivamente de **EL(LOS) CLIENTE(S)**. En consecuencia, **EL(LOS) CLIENTE(S)** autoriza(n) a **LA CONSTRUCTORA** y a la(s) entidad(es) financiera(s) para que obtengan en cualquier momento y de cualquier fuente las informaciones y referencias relativas a su nombre, apellidos, documentos, comportamiento y crédito comercial, hábitos de pago, manejo de sus cuentas bancarias, de ahorro programado y en general de sus obligaciones, de acuerdo con lo establecido en la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y normas concordantes.

**1.7 En todos los casos en que haya desistimiento voluntario o incumplimiento por parte de EL(LOS) CLIENTE(S) se aplicará la sanción establecida en el Contrato de adhesión al encargo Fiduciario, equivalente a cinco millones de pesos moneda corriente (\$5.000.000.00 m/cte.); o la que para tal efecto se indique en el contrato de promesa de compraventa, según el tiempo en el que ocurra el incumplimiento; Sanción, penalidad o arras que se cobrarán a favor de LA CONSTRUCTORA y que se descontarán en la forma establecida en tales documentos. La sanción, penalidad o arras, se aplicará especialmente en los siguientes casos:**

- a. Cuando **EL(LOS) CLIENTE(S)** desista(n) de manera unilateral del negocio.
- b. Cuando **EL(LOS) CLIENTE(S)**, **NO** mantenga(n) al día sus obligaciones financieras y comerciales y/o adquiera(n) deudas con personas naturales o jurídicas que altere(n) su capacidad de endeudamiento para el proceso de estudio, aprobación, vigencia y desembolso del crédito que iba a ser utilizado como parte de pago del **INMUEBLE**, salvo que **EL(LOS) CLIENTE(S)** puede(n) garantizar y demostrar con otros recursos el pago del saldo que iba a ser cubierto con el crédito financiero negado, dentro de los plazos señalados por la **CONSTRUCTORA**.
- c. Cuando **EL(LOS) CLIENTE(S)** dentro de los plazos señalados en los documentos contractuales suscritos, **NO** presente(n) toda la documentación e información requerida para la aprobación, prorrogas, reconsideración, actualización de créditos, subsidios, cesantías, ahorro programado; igual sucederá cuando la información sea presentada por fuera de los tiempos informados o estipulados, para obtener las citadas aprobaciones y desembolsos.
- d. Cuando haya inconsistencia y/o inexactitud en la información y documentación presentada por **EL(LOS) CLIENTE(S)** y ésta sea la razón por la que **NO** le sea aprobado el crédito financiero y/o revocado el subsidio de vivienda familiar otorgado por las cajas de compensación, en caso de que aplique.
- e. Cuando no suscriba el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA dentro de los **CINCO (5) DIAS HÁBILES SIGUIENTES** contados a partir de la notificación que para tal fin realice **LA CONSTRUCTORA**.

## CONDICIONES GENERALES DE VINCULACIÓN AL PROYECTO SAN GABRIEL LIVING CENTER

- f. Cuando se presente cualquier otro hecho que, por culpa, negligencia o dolo de **EL(LOS) CLIENTE(S)**, impida la correcta realización del negocio.

1.8 En el evento en que **EL(LOS) CLIENTE(S)** incurra(n) en mora de pagar una o cualquiera de las cuotas pactadas en el Contrato de adhesión al Encargo Fiduciario, el Contrato de Opción de compra o en el Contrato de Promesa de Compraventa, en las fechas acordadas con **LA CONSTRUCTORA**, dependiendo de la fecha en la que ocurra la mora, **LA CONSTRUCTORA** podrá optar por dar aplicación a lo establecido en el literal (b) del numeral 1.7ra anterior o solicitar el pago del valor adeudado junto con el interés moratorio más alto permitido, por cada mes de retardo o a prorrata del mismo. Las sumas que se recauden por concepto de mora serán entregadas por la Fiduciaria al vehículo fiduciario para el desarrollo del Proyecto que designe **LA CONSTRUCTORA**, junto con los rendimientos e inversiones, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el contrato de adhesión al encargo Fiduciario para cumplir el PUNTO DE EQUILIBRIO.

1.9 Se estipulará en la escritura pública de compraventa, que se constituirá sobre el **INMUEBLE** hipoteca en el caso que **EL(LOS) CLIENTE(S)** obtenga(n) un crédito hipotecario, en los términos, forma y condiciones contempladas en la ley, el valor de los Costos notariales de registro y beneficencia de este gravamen son asumidos totalmente por **EL(LOS) CLIENTE(S)**.

## 2. CONSTANCIAS DE INFORMACIÓN

**EL(LOS) CLIENTE(S)** manifiesta(n) conocer y aceptar:

- 2.1 Que a la firma del presente documento **LA CONSTRUCTORA** a través de sus funcionarios le(s) ha explicado de manera clara, veraz, suficiente, oportuna, precisa e idónea todos los requisitos y etapas que se deben cumplir para el correcto desarrollo de la negociación de conformidad con lo señalado en el artículo 23 de la Ley 1480 de 2011.
- 2.2 Que recibí(mos) y tengo(emos) conocimiento respecto de la cartilla expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y el reglamento de los Fondos Colectivos de Fiduciaria Bogotá S.A.
- 2.3 Que el presente documento **NO CONSTITUYE UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, pues el mismo será suscrito, una vez se cumplan y acrediten ante la fiduciaria las condiciones del PUNTO EQUILIBRIO; en caso de que estas, no se cumplan dentro del término previsto en el contrato de adhesión al Encargo Fiduciario, **LA CONSTRUCTORA** podrá desistir de celebrar la futura promesa de compraventa en caso de que le resulte imposible desarrollar el **PROYECTO** o se presenten variaciones sustanciales en el mismo que le impidan mantener las condiciones aquí señaladas, en cuyo caso se instruirá a la Fiduciaria para que restituya a **EL(LOS) CLIENTE(S)** las sumas entregadas por este(os), en los términos señalados en el contrato de adhesión al ENCARGO FIDUCIARIO y/o el contrato de OPCIÓN DE COMPRA.
- 2.4 En la sala de negocios del **PROYECTO**, se informaron las características, descripción y especificaciones del **PROYECTO** y del **INMUEBLE**, a través de piezas de publicidad y planos ilustrativos los cuales constituyen una referencia de los espacios, puesto que su diseño definitivo corresponderá a los planos del proyecto aprobados por la autoridad competente y las especificaciones serán las que se determinen de manera clara, expresa y exigible en los documentos correspondientes al cierre del negocio que sean suscritos por **EL(LOS) CLIENTE(S)**.
- 2.5 Que el apartamento modelo que se encuentra construido en la sala de negocios del **PROYECTO**, cuenta con decoración y acabados que no están incluidos en la oferta comercial, siendo claro para **EL(LOS) CLIENTE(S)** que **LA CONSTRUCTORA** le(s) entregará(n) el apartamento con los acabados

**CONDICIONES GENERALES DE VINCULACIÓN AL PROYECTO SAN GABRIEL LIVING CENTER** determinados en las especificaciones que le serán entregadas por el asesor comercial en la sala de negocios.

**2.6 En el Anexo N° 1 del contrato de Opción de compra y en el Contrato de Promesa de Compraventa el valor se establecerá en pesos de forma INDICATIVA, No obstante, EL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE A PAGAR será el que resulte de multiplicar el salario mínimo que determine el gobierno nacional para el año en que se otorgue la escritura pública de compraventa por los salarios determinados tanto el Anexo N° 1 del contrato de Opción de compra, como en el Contrato de Promesa de Compraventa, que en ningún caso podrá superar el tope establecido para las viviendas de interés social que a la fecha de firma del presente documento, corresponde a ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150SMMLV).**

**Lo anterior de conformidad con lo establecido en la instrucción N° 7 de la circular N° 004 de diciembre de 2023, expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC).**

**2.7** La información suministrada en el proceso de comercialización en la etapa de preventas, respecto a las fechas estimadas de entrega y fechas de escrituración, **CONSTITUYEN DATOS APROXIMADOS QUE PODRÁN VARIAR EN RAZÓN DEL PROCESO DE COORDINACIÓN ARQUITECTÓNICA DE LOS DISEÑOS TÉCNICOS Y LAS APROBACIONES LEGALES DEL PROYECTO.**

**2.8** Que los datos que se me (nos) han suministrados respecto a las áreas del **INMUEBLE** corresponden a los siguientes conceptos: a) **Área total construida:** Es el área total de los bienes de dominio privado incluida el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de la fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal, b) **Área privada construida:** Es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. Dentro de esta área se encuentra un espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado, c) **Área privada libre:** Extensión superficial privada semi-descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. Así mismo, manifiesta conocer que las dimensiones de espacios y alturas, muros, columnas, ductos, ventanas, entre otros, pueden variar debido a modificaciones o ajustes causados por modulación de materiales, variaciones y ajustes propios del proceso técnico-constructivo y las modificaciones aprobadas por las entidades respectivas en la aprobación de licencias. En el caso de área construida la variación no podrá ser superior al 2.5%, caso en el cual, variará proporcionalmente el área privada.

**2.9** La cuota mensual que se pagaría a una entidad financiera por el crédito que pretenda(mos) tomar, varía en el tiempo y depende de las determinaciones que finalmente adopte la entidad crediticia que se trate, no siendo ello responsabilidad de **LA CONSTRUCTORA**, se aclara que la tasa a la cual será liquidado el crédito hipotecario, será la vigente y estipulada por la entidad financiera al día del desembolso, **LA CONSTRUCTORA** no se hace responsable por la adjudicación o pérdida de cualquier beneficio a la tasa que haya otorgado el gobierno nacional, en el entendido que los mismos son otorgados mediante cupos limitados y tramitados con la respectiva entidad financiera.

**2.10** Deberé(mos) reportar cualquier cambio en la información suministrada en este documento, en cuanto al cambio de estado civil, información laboral y personal, acreditando esta información, según el caso, con los documentos necesarios.

**2.11** Que los recursos con que pagare(mos) los precios del **INMUEBLE** provienen de actividades lícitas. En consecuencia, en caso de que resulte(mos) involucrado(s) en alguna investigación de lavado de activos o de financiación del terrorismo o mi(nuestro) nombre aparezca en cualquiera de las listas internacionales, perderé(mos) el derecho de separación sobre el **INMUEBLE**.

**2.12** Autorizo(amos) a **LA CONSTRUCTORA**, a consultar en las centrales de riesgo y en las entidades financieras información sobre mi(nuestro) historial crediticio, y la autorizo(amos) para compartir con las demás entidades subsidiarias de **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, toda la información

### CONDICIONES GENERALES DE VINCULACIÓN AL PROYECTO SAN GABRIEL LIVING CENTER

sobre las condiciones personales y económicas que repose en sus archivos, según la autorización de tratamiento de datos personales que por medio de este documento suscribo(imos).

- 2.13 Que recibiré(amos) comunicaciones y notificaciones en la dirección física y electrónica que se encuentra señalada en la parte final del presente documento, en el contrato de adhesión al Encargo Fiduciario y el Contrato de Promesa de Compraventa, y me (nos) obligo(amos) a notificar por escrito a **LA CONSTRUCTORA** todo cambio que se produzca en los mismos.
- 2.14 **Que NO podre(amos) ceder total o parcialmente mi(nuestra) posición contractual dentro del Contrato de adhesión al Encargo Fiduciario ni dentro de la PROMESA DE COMPRAVENTA.**
- 2.15 Que a la fecha de formalización del presente documento el estrato socioeconómico del **PROYECTO** es tres (3), no obstante este puede variar de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa Número 006 del ocho (8) de febrero del dos mil doce (2012), emitida por la Superintendencia de Industria y Comercio, que señala que el estrato socioeconómico del proyecto está sujeto a modificación por parte del respectivo municipio y/o distrito, como consecuencia de la evaluación o estudios que las autoridades competentes establezcan.
- 2.16 Que el Valor de la cuota de administración provisional será de aproximadamente de seis mil pesos m/cte. (\$6.000) por metro cuadrado. **No obstante, es de señalar que este valor fue calculado con las tarifas vigentes a la firma del presente documento, razón por la cual está sujeto a los incrementos anuales de ley y tarifas vigentes a la fecha de entrega de la unidad inmobiliaria y según su coeficiente de copropiedad** (Es de señalar que este valor puede ser objeto de modificación por parte de la asamblea general de copropietarios).

En señal de conocimiento y aceptación de todo lo anterior, suscribo(imos) el presente documento a los  
Haga clic o pulse aquí para escribir texto. ( ) del mes de Haga clic o pulse aquí para escribir texto. del  
año dos mil \_\_\_\_\_ ( 202 ), en la ciudad de Bogotá D.C.

#### EL(LOS) CLIENTE(S)

\_\_\_\_\_  
C.C.Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

**Dirección:**Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

**Ciudad:**Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

**Correo Electrónico:** Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

**Teléfono:** Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

\_\_\_\_\_  
C.C.Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

**Dirección:**Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

**Ciudad:**Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

**Correo Electrónico:** Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

**Teléfono:** Haga clic o pulse aquí para escribir texto.



## CONDICIONES GENERALES DE VINCULACIÓN AL PROYECTO SAN GABRIEL LIVING CENTER LA CONSTRUCTORA

**ASESOR(A) COMERCIAL:** Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

VDJ. 24..04.24  
Elab.: DABG-JDCR  
Rev: MVP

CONDICIONES GENERALES