

TERMINOS Y CONDICIONES
TARRAGONA 145 MIRADOR CLUB HOUSE - ETAPA II

TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LA PROMOCIÓN VENTA Y/O VINCULACIÓN A NUESTROS PROYECTOS INMOBILIARIOS

1. RAZÓN SOCIAL

Los presentes términos y condiciones, corresponden a los que serán aplicados de manera general a los proyectos inmobiliarios que sean promocionados, vendidos y desarrollados por la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S** Nit: 900.085-546-9, Domicilio: Avenida Carrera 45 No. 108A – 50 oficina 501 Bogotá D.C. Teléfono: (1) 7460395, correo electrónico: servicioalcliente@buenvivirconstrucciones.com

2. DEFINICIONES

Para efectos de la ejecución de los términos y condiciones y de conformidad con la normatividad legal, serán aplicables las siguientes definiciones:

CONSTRUCTORA: Será las mencionadas en el numeral **1** de estos términos y condiciones, y corresponderá de manera individual, a la que desarrolle el proyecto inmobiliario de interés de EL(LOS) ENCARGANTE(S) o al que se ha vinculado EL(LOS) ENCARGANTE(S).

ENCARGANTE(S): Serán todas aquellas personas que se hayan vinculado de manera efectiva a cualquiera de los proyectos inmobiliarios desarrollados por LA CONSTRUCTORA. Para lo cual se entiende que ha formalizado toda la documentación legal necesaria para su vinculación y ha aportado los documentos necesarios para conocimiento de EL(LOS) ENCARGANTE(S) que le sean requeridos por LA CONSTRUCTORA o LA FIDUCIARIA.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO: Corresponde al documento denominado “Contrato de Adhesión al encargo fiduciario” que, junto con sus anexos, debidamente suscritos por EL(LOS) ENCARGANTE(S) le otorgan la calidad de EL(LOS) ENCARGANTE(S) efectivamente vinculado(s) al PROYECTO.

FIDUCIARIA: Corresponde a una sociedad fiduciaria debidamente autorizada y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, con la cual se constituye un patrimonio autónomo a través del cual, durante la etapa de PREVENTAS, se reciben todos los recursos aportados por EL(LOS) ENCARGANTE(S) hasta el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO y que, durante la etapa de construcción del PROYECTO, administra el inmueble sobre el cual se construye el PROYECTO y las unidades inmobiliarias resultantes de la construcción del mismo. La FIDUCIARIA también puede administrar los recursos durante la etapa constructiva del proyecto.

UNIDAD INMOBILIARIA_o INMUEBLE: Se refiere a cada una de los bienes de uso privado que formarán parte del PROYECTO y que pueden ser adquiridos por EL(LOS) ENCARGANTE(S), de acuerdo a disponibilidad, precio y condiciones pactadas de manera individual.

PREVENTAS: Es el periodo durante el cual se promociona el PROYECTO y se realizan las acciones para obtener las condiciones técnicas, comerciales, financieras y jurídicas necesarias para su desarrollo. Esta actividad se adelanta con la intervención de una sociedad

FIDUCIARIA, la cual administra los recursos de EL(LOS) ENCARGANTE(S) hasta que se acredite el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO, conforme a lo establecido en el contrato de encargo fiduciario de preventas, que se formalice entre la FIDUCIARIA y la CONSTRUCTORA.

PUNTO DE EQUILIBRIO: Se refiere al momento en el que la CONSTRUCTORA ha cumplido las condiciones técnicas, financieras, comerciales y jurídicas establecidas en el contrato de encargo fiduciario de preventas formalizado con la FIDUCIARIA, que le permiten asegurar la viabilidad del proyecto.

PROMESA DE COMPRAVENTA: Cumplido el punto de equilibrio, LA CONSTRUCTORA suscribirá las promesas de compraventa con EL(LOS) ENCARGANTE(S) del PROYECTO, quienes suscribieron contratos de adhesión al encargo fiduciario en la etapa de PREVENTAS; así como con otros terceros interesados en adquirir las unidades disponibles del PROYECTO con posterioridad al cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO. En la PROMESA DE COMPRAVENTA se establecerá: (i) que los recursos por el pago del precio de la unidad inmobiliaria ingresarán única y exclusivamente a las cuentas del fideicomiso; y (ii) Que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO comparecerá a suscribir las escrituras públicas por medio de las cuales se dé cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA conforme las instrucciones de la CONSTRUCTORA.

PROYECTO: Consistirá en el desarrollo de un proyecto inmobiliario que será llevado a cabo por la CONSTRUCTORA bajo su exclusiva responsabilidad, riesgo, dirección, planeación y control.

3. TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES

Al vincularse al PROYECTO, EL(LOS) ENCARGANTE(S) acepta que ha iniciado un proceso para la adquisición de una UNIDAD INMOBILIARIA, que hace parte integral de un PROYECTO de construcción promovido por la CONSTRUCTORA, y que ha recibido toda la información necesaria sobre el desarrollo de la negociación. En consecuencia, EL(LOS) ENCARGANTE(S) manifiesta(n) conocer, aceptar y comprometerse con las siguientes condiciones:

3.1. Que la forma de vinculación al proyecto por parte de EL(LOS) ENCARGANTE(S) es través de una Fiduciaria mediante un contrato de adhesión al ENCARGO FIDUCIARIO, y una vez cumplidas las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO se suscribirá el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA.

3.2. Si en una misma vinculación existen dos (2) o más ENCARGANTE(S) y uno de ellos no suscribe el CONTRATO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO, se entenderá que desiste de hacer la futura negociación respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA y por ende se entenderá que los RECURSOS para la adquisición de la UNIDAD INMOBILIARIA han sido aportados exclusivamente por quien suscribió el encargo.

3.3. EL(LOS) ENCARGANTE(S) adelantará(n) todos los trámites para obtener el otorgamiento de(l) los subsidio(s) de vivienda y/o de(l) crédito(s) financiero(s), si se ha previsto pagar parte del precio de la UNIDAD INMOBILIARIA con el producto de éstos. La CONSTRUCTORA podrá colaborar en el trámite para la aprobación de(los) subsidio(s) de vivienda y/o del (los) crédito(s) financiero(s), sin que asuma responsabilidad alguna

por el resultado de dicha gestión, la cual depende en todo caso de EL(LOS) CLIENTE(S). En consecuencia, EL(LOS) CLIENTE(S) ha autorizado 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.

3.4. 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) ENCARGANTE(S) la necesidad de que éste realice 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) ENCARGANTE(S) han desistido tácitamente de la separación o compra del INMUEBLE, y habrá lugar a aplicar la sanción, prevista en el CONTRATO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO, equivalente a **CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$5.000.000)**, 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) ENCARGANTE(S) deberá(n) estar al día en el cumplimiento de todos sus compromisos.

3.5. La fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la UNIDAD INMOBILIARIA será establecida en el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, que será formalizado una vez cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO, en los términos del Contrato de adhesión al encargo fiduciario, previa notificación escrita a EL(LOS) ENCARGANTE(S).

3.6. El trámite de solicitud, aprobación o ratificación del crédito es de exclusiva responsabilidad de EL(LOS) ENCARGANTE(S), a pesar de la colaboración que le podrá suministrar la CONSTRUCTORA. En consecuencia, si por cualquier circunstancia el crédito fuere negado o 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 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.

3.7. El trámite de solicitud y aprobación del subsidio de vivienda familiar 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 subsidio fuera negado o aprobado en un monto inferior al establecido en la PROMESA DE COMPRAVENTA, EL(LOS) CLIENTE(S) deberá(n) cancelar este valor con recursos propios.

3.8. En todos los casos en que haya desistimiento voluntario o incumplimiento por parte de EL(LOS) ENCARGANTE(S), se aplicará la sanción, penalidad o arras que se haya pactado en el CONTRATO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO o en CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA, equivalente a CINCO MILLONES DE PESOS

M/CTE. (\$5.000.000) 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 cobrará(n) a favor de la CONSTRUCTORA y que se descontará en la forma establecida en tales documentos. La sanción, penalidad o arras, se aplicará especialmente en los siguientes casos:

- i) Cuando EL(LOS) ENCARGANTE(S) desista de manera unilateral del negocio.
- ii) Cuando EL(LOS) ENCARGANTE(S), **NO** mantenga 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) ENCARGANTE(S) pueda(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.
- iii) Cuando EL(LOS) ENCARGANTE(S), dentro de los plazos señalados por la CONSTRUCTORA, **NO** presente(n) toda la documentación e información requerida para la aprobación, prórroga, reconsideración, actualización de créditos, 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.
- iv) Cuando haya inconsistencia y/o inexactitud en la información y documentación presentada por EL(LOS) ENCARGANTE(S) y ésta sea la razón por la que **NO** le sea aprobado el crédito financiero, en caso de que aplique.
- v) Cuando EL(LOS) ENCARGANTE(S) resulte involucrado en alguna investigación de lavado de activos o de financiación del terrorismo o su nombre aparezca en cualquiera de las listas internacionales.
- vi) Cuando no suscriba el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA dentro de los **CINCO (5) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES** contados a partir de la notificación que para tal fin realice LA CONSTRUCTORA.
- vii) Cuando se presente cualquier otro hecho que, por culpa, negligencia o dolo de EL(LOS) ENCARGANTE(S), impida la correcta realización del negocio.

3.9. En el evento en que EL(LOS) ENCARGANTE(S) incurra(n) en mora de pagar una o cualquiera de las cuotas pactadas en el Contrato de adhesión al Encargo Fiduciario, 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 numeral **3.8.** 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.**

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

3.11. Se estipulará en la escritura pública de compraventa, que se constituirá sobre el INMUEBLE patrimonio de familia inembargable a favor de EL(LOS) CLIENTE(S), de su cónyuge y/o compañero(a) permanente y de su(s) hijo(s) menor(es) o de los que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones contemplados en la ley, el valor de los Costos notariales de registro y beneficencia de este gravamen son asumidos totalmente por EL(LOS) CLIENTE(S). No obstante, lo anterior en caso que EL(LOS) CLIENTE(S), sea persona jurídica, esta disposición no le será aplicable.

4. CONSTANCIAS DE INFORMACIÓN

EL(LOS) ENCARGANTE(S), manifiesta(n) conocer y aceptar:

- 4.1.** Que 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.
- 4.2.** Que recibí(amos) y tengo(emos) conocimiento respecto de la cartilla expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y el Reglamento de Renta fácil Fondo de Inversión Colectiva de Fiduciaria Bogotá S.A..
- 4.3.** Que, el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, **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; Y en caso de que estas, no se cumplan dentro del término previsto en el contrato de Encargo Fiduciario de preventas, 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) ENCARGANTE(S) las sumas entregadas por este(os), en los términos señalados en el contrato de adhesión al ENCARGO FIDUCIARIO
- 4.4.** 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).

4.5. Que la CONSTRUCTORA podrá desistir de celebrar el contrato de 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 iniciales del mismo, en cuyo caso se instruirá a la FIDUCIARIA para que restituya a EL(LOS) ENCARGANTE(S) las sumas entregadas por este.

4.6. Que en la sala de negocios del PROYECTO, se informaron las características, descripción y especificaciones del PROYECTO y de la UNIDAD INMOBILIARIA, 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.

4.7. 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) ENCARGANTE(S) que LA CONSTRUCTORA le(s) entregará(n) el apartamento con los acabados determinados en las especificaciones que le serán suministradas por el asesor comercial en la sala de negocios.

4.8. Si en la sala de ventas donde EL(LOS) ENCARGANTE(S) realizó la separación de su INMUEBLE no hay modelo construido, la información, características, descripción y especificaciones del INMUEBLE y del PROYECTO, fueron informadas por la CONSTRUCTORA, con los planos, publicidad y demás documentos de ventas.

4.9. Que en caso que el precio se haya pactado en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), el precio definitivo será el que resulte de aplicar el incremento en el Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, que determine el Gobierno Nacional para el año en que se otorgue la escritura pública de compraventa de la UNIDAD INMOBILIARIA, según corresponda al tipo de vivienda al que se haya(n) vinculado.

4.10. 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.

4.11. EL(LOS) ENCARGANTE(S) manifiesta(n) conocer y aceptar que los datos que se le han suministrados respecto a las áreas de LA UNIDAD INMOBILIARIA 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 superficiaria 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 superficiaria privada semidescubierta 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 autoridades competentes 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, Sin embargo, también conozco (cemos) que la UNIDAD INMOBILIARIA se transferirá como cuerpo cierto.

4.12. EL(LOS) ENCARGANTE(S) reconoce y acepta que la información, características, descripción y especificaciones de la UNIDAD INMOBILIARIA y del PROYECTO, fueron informadas por la CONSTRUCTORA, con los planos, publicidad y demás documentos de ventas, siendo claro para EL(LOS) ENCARGANTE(S) que la CONSTRUCTORA le entregará la UNIDAD INMOBILIARIA en obra gris, con acabados o semiacabados, según el proyecto al que EL(LOS) ENCARGANTE(S) se haya vinculado y las especificaciones firmadas por EL(LOS) ENCARGANTE(S) y no al mobiliario que se encuentre el apartamento modelo, toda vez que este hace parte de la decoración y no de la oferta comercial.

4.13. La cuota mensual que se pagaría a una entidad financiera por el crédito que EL(LOS) ENCARGANTE(S) pretende(n) 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.

4.14. EL(LOS) ENCARGANTE(S) deberá(n) 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, dentro de los cinco (5) días siguientes a que se presente la modificación.

4.15. EL(LOS) ENCARGANTE(S) deberá garantizar que los recursos con que pagará el precio de la UNIDAD INMOBILIARIA provienen de actividades lícitas. En consecuencia, en caso de que EL(LOS) ENCARGANTE(S) resulte(n) involucrado(s) en alguna investigación de lavado de activos o de financiación del terrorismo o su nombre aparezca en cualquiera de las listas internacionales, EL(LOS) ENCARGANTE(S) perderá el derecho de sobre la UNIDAD INMOBILIARIA.

4.16. EL(LOS) ENCARGANTE(S) autoriza(n) a la CONSTRUCTORA, a consultar en las centrales de riesgo y en las entidades financieras información sobre su historial crediticio, y la autorización para compartir con las demás entidades subsidiarias de la CONSTRUCTORA toda la información sobre las condiciones personales y económicas que repose en sus archivos.

4.17. EL(LOS) ENCARGANTE(S) recibirá(n) comunicaciones y notificaciones en dirección que le ha suministrado a la CONSTRUCTORA o en su correo electrónico, y se obliga(n) a notificar por escrito a la CONSTRUCTORA todo cambio que se produzca

en su información para notificaciones.

4.18. EL(LOS) ENCARGANTE(S) no podrá ceder total o parcialmente su posición contractual dentro del CONTRATO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO o PROMESA DE COMPRAVENTA.

4.19. Que las imágenes contenidas en la publicidad del proyecto son ilustrativas y pueden presentar modificaciones en el desarrollo técnico del proyecto por instrucción de la autoridad competente en la expedición de la licencia de construcción y que las imágenes son apreciaciones artísticas del dibujante, luego sus detalles, colores y especificaciones de materiales son sujetos de modificación.

4.20. Los muros de la UNIDAD INMOBILIARIA hacen parte del sistema estructural de la edificación y por tanto NO podrán ser modificados y/o demolidos total ni parcialmente.

4.21. Que durante la construcción o antes de la entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA, por motivos de seguridad EL(LOS) ENCARGANTE(S) no tendrán acceso al proyecto ni a la UNIDAD INMOBILIARIA.

4.22. Que EL(LOS) FUTURO(S) COMPRADORE(S) deberá(n) asistir a la notaría seleccionada para este PROYECTO, en la fecha y hora notificada por el CONSTRUCTOR, información que será establecida en la promesa de compraventa.

4.23. Que a partir de la fecha de entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA debo (emos) cancelar todos los gastos por concepto de administración y recibos de servicios públicos.

4.24. Que tal y como lo establece la ley 675 artículo 52, el CONSTRUCTOR deberá implementar la administración provisional hasta cuando se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, una vez se complete el 51% de bienes enajenados y construidos de todo el PROYECTO o de la etapa del mismo, según corresponda, se realizará la asamblea en la que la copropiedad debe proceder a nombrar el administrador y el presupuesto definitivo con que operará.

4.25. Que el ENCARGANTE(S) deberá(n) solicitar a cada una de las empresas prestadoras de servicios públicos el cambio de titular del recibo de pago, de acuerdo con los trámites preestablecidos por cada una de ellas.

4.26. Que el valor de la cuota de administración provisional será informado en la sala de ventas. No obstante, es de señalar que este valor es 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 (Este el valor puede ser objeto de modificación por parte de la asamblea general de copropietarios).

CONDICIONES PARTICULARES DE NUESTROS PROYECTOS

El proyecto **TARRAGONA 145 MIRADOR CLUB HOUSE** se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., en la nomenclatura que asigne la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL, sin embargo, se establece la sala de ventas y construcción en la AC 145 # 76 – 90 (**Barrio Altos de Suba, Localidad Suba**). El proyecto está conformado por cuatro torres de treinta (30) pisos cada una, todas las torres cuentan con cubierta transitable, los parqueaderos **serán comunales**, según lo que establezca la licencia de construcción.

La Etapa II del proyecto se compone de las Torres 1 y 2, en donde encontrarán apartamentos con áreas construidas y privadas que estarán en los siguientes rangos:

Apartamento **Tipo A4** de 2 habitaciones, un baño, cocina, zona de ropas y zona social: de 36,00m² (área construida) y 29,69 m² (área privada).

Apartamento **Tipo A5** de 2 habitaciones, un baño, cocina, zona de ropas y zona social: de 36,00m² (área construida) y 29,69 m² (área privada).

Apartamento **Tipo E** de 2 habitaciones, un baño, cocina con zona de ropas, zona social: de 38.68 m² (área construida) y 31.75 m² (área privada).

Información General del Proyecto

Todos los apartamentos se entregarán con acabados, conforme a las especificaciones del mismo, que serán entregadas en la sala de negocios por parte de los asesores comerciales y que deberán ser suscritas y/o firmadas por EL(LOS) ENCARGANTE(S).

Las áreas pueden sufrir modificaciones técnicas, por cambio de normas urbanísticas o por orden de la autoridad competente durante el trámite de expedición de la licencia de urbanismo y construcción.

El uso de los parqueaderos comunales será regulado por la asamblea de copropietarios una vez se haga entrega de los mismos por parte de la CONSTRUCTORA.

El proyecto se desarrollará en dos etapas, así: Etapa 1: conformada por las Torres 3 y 4, estas tienen 30 pisos de altura, dos ascensores y dos escaleras. Etapa 2: integrada por las Torres 1 y 2, estas tienen 30 pisos de altura, por su diseño se encuentran unificadas en una sola unidad estructural, cuentan con tres ascensores y tres escaleras. Las cuatro torres del proyecto cuentan con terraza mirador con vista 360°.

Estrato socioeconómico del proyecto **TARRAGONA 145 MIRADOR CLUB HOUSE** es seis (6). 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.

El proyecto cuenta con un edificio de Club House en el que se ofrecen las siguientes zonas comunes:

Primer piso.

- Lobby
- Sala de espera.
- Casilleros de correspondencia
- Baño para personas con movilidad reducida.
- Cuarto de servicio
- Oficina de administración

Segundo Piso

- Gimnasio
- Sala de Spinning
- Cancha múltiple de medidas no reglamentarias y parque infantil

Tercer piso

- 4 salas VIP lounge

Cuarto piso

- Sala de cine
- Gaming room

Quinto piso

- Coworking

Sexto piso

- Baños y lockers

Séptimo piso

- 4 salas bussiness center

Cubierta

- Zona deck

Además, ofrece una edificación independiente en donde encontrarán las zonas húmedas con piscina y jacuzzis, baños y duchas con vestier. Su terraza es transitable y dispone de máquinas de biogym.

** La CONSTRUCTORA entregará los espacios como disponibles, la dotación de los mismos estará a cargo de la copropiedad, con excepción del lobby, gimnasio, la sala de spinning, las salas VIP Lounge, el gaming room, el coworking y la zona deck, los cuales se entregarán semidotados, de acuerdo con lo indicado en las especificaciones de zonas comunes. El uso de estas áreas estará regulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La distribución de las zonas comunes estará sujeta a las correspondientes aprobaciones legales del Proyecto.*

Las zonas comunales esenciales se entregan al momento de recibir la primera UNIDAD INMOBILIARIA y el restante de zonas comunes de uso y goce general se entregarán de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675/2001.

El valor de la cuota de administración provisional será de aproximadamente de \$ 5.000 pesos m/Cte. por metro cuadrado. No obstante, es de señalar que este valor fue calculado con las tarifas vigentes al año del lanzamiento a ventas, 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).

LEGALES

** Las imágenes, planos, renders, dimensiones, detalles de diseño, colores, especificaciones de los materiales, paisajismo, elementos decorativos de las unidades inmobiliarias, como los componentes del proyecto (zonas comunes) publicados en este material, son una representación digital y artística del ilustrador, razón por la cual están sujetos a modificaciones durante el proceso de licenciamiento y construcción, como consecuencia de cambios en la norma urbanística o por orden directa de las autoridades competentes. Los apartamentos se entregarán con acabados. La información correspondiente a los acabados, las especificaciones y las etapas del proyecto, estrato y valor aproximado de la administración, se informarán en la sala de negocios por parte de nuestros asesores y se establecerán en los documentos correspondientes al cierre del negocio. El área total construida incluye el área privada, más muros, columnas y ductos. El precio puede variar por condiciones de mercado y disponibilidad de las unidades. *Aplica subsidio únicamente para las unidades de la Etapa II del proyecto, cuyo valor corresponda al tope VIS del año en que se escriture y está sujeto a disponibilidad de los cupos y condiciones del Gobierno Nacional. *Ver términos y condiciones en www.buenvivir.co/terminos-y-condiciones.*

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LA PROMOCIÓN VENTA Y/O VINCULACIÓN DEL PROYECTO TARRAGONA 145 MIRADOR CLUB HOUSE