

**TÉRMINOS Y CONDICIONES / PROTOCOLO DE VENTAS**  
**PROYECTO - CONJUNTO RESIDENCIAL POBLADO SALAMANCA**

**CÁCERES Y FERRO FINCA RAÍZ S.A.**, es una firma líder en el sector inmobiliaria, quien actualmente adelanta la promoción y venta del ***Proyecto Inmobiliario Conjunto Residencial Poblado Salamanca***, ubicado en el occidente de la ciudad de Bogotá D.C; el cual fue desarrollado por la sociedad Constructora Conconcreto S.A., quien en su calidad de constructor del proyecto mantiene a su cargo las obligaciones de que trata el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2060 del Código Civil, propias del sector de la construcción en Colombia.

**I. DEFINICIONES.**

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

- **PROYECTO:** Es el *Proyecto Inmobiliario Conjunto Residencial Poblado Salamanca*, ubicado en la Diagonal 77B # 119A - 73, al occidente de la ciudad de Bogotá D.C; compuesto por 120 unidades inmobiliarias destinadas a vivienda.
- **PROMOTOR:** Será la sociedad Cáceres Y Ferro Finca Raíz S.A., en sus funciones de promoción y venta del PROYECTO.
- **CONSTRUCTORA:** Será la sociedad Constructora Conconcreto S.A., como constructor y desarrollador del proyecto inmobiliario de interés del CLIENTE.
- **CLIENTE:** Serán todas aquellas personas que se hayan vinculado de manera efectiva, formalizando toda la documentación legal y de conocimiento de cliente requerida por la CONSTRUCTORA o la FIDUCIARIA.
- **CLIENTE ARRENDATARIO:** Serán todas aquellas personas que actualmente se encuentran habitando inmuebles del PROYECTO a título de arrendamiento, quienes podrán optar por la compra de dichos inmuebles, formalizando toda la documentación legal y de conocimiento de cliente requerida para la vinculándose por parte de la CONSTRUCTORA o la FIDUCIARIA.
- **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO:** Corresponde al documento junto con sus anexos que requiera la FIDUCIARIA con efecto de la vinculación del CLIENTE al PROYECTO, para la adquisición de UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) que hacen parte el mismo.
- **FIDUCIARIA:** Corresponde a una sociedad fiduciaria debidamente autorizada y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien actualmente administra el patrimonio autónomo a través del cual se lleva la titularidad de las UNIDADES INMOBILIARIAS que integran el PROYECTO.
- **UNIDAD INMOBILIARIA:** Se refiere a cada uno de los bienes de uso privado que forman parte del PROYECTO y a que pueden ser adquiridos por el(los) CLIENTE, de acuerdo a disponibilidad, precio y condiciones pactadas de manera individual.

**TÉRMINOS Y CONDICIONES / PROTOCOLO DE VENTAS**  
**PROYECTO - CONJUNTO RESIDENCIAL POBLADO SALAMANCA**

- **PROMESA DE COMPRAVENTA:** La CONSTRUCTORA suscribirá las promesas de compraventa con el(los) CLIENTE(S) del PROYECTO, a través de las cuales se establecerán los términos, condiciones, planes de pago, financiación, entrega, entre otros; respecto de cada negociación de la(s) UNIDAD INMOBILIARIA que hacen parte del PROYECTO, y donde se regularán las condiciones en que la FIDUCIARIA 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.

**II. CONDICIONES GENERALES.**

- a. El CLIENTE acepta que ha iniciado un proceso para la adquisición de una UNIDAD INMOBILIARIA, que hace parte integral del PROYECTO cuyo desarrollo constructivo fue adelantado por la CONSTRUCTORA, y que ha recibido toda la información referente a términos, condiciones, planes de pago, financiación, entrega, y demás necesaria sobre la negociación para la adquisición de la UNIDAD INMOBILIARIA.
- b. Que la forma de vinculación al PROYECTO es través de una FIDUCIARIA mediante un contrato de ENCARGO FIDUCIARIO o PROMESA DE COMPRAVENTA, según instrucciones impartidas para el efecto por la CONSTRUCTORA.
- c. El CLIENTE adelantará todos los trámites necesarios para obtener el otorgamiento de los subsidios de vivienda y/o crédito(s) financiero(s), si se ha previsto pagar parte del precio de la UNIDAD INMOBILIARIA con el producto de éstos.
- d. La fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la UNIDAD INMOBILIARIA será definida en la PROMESA DE COMPRAVENTA, que será celebrada con la FIDUCIARIA, según instrucciones impartidas para el efecto por la CONSTRUCTORA.
- e. El trámite de solicitud y aprobación de los subsidios de vivienda y/o crédito(s) financiero(s) será de exclusiva responsabilidad del CLIENTE, sin perjuicio de la colaboración que le podrá suministrar la CONSTRUCTORA para el efecto. En consecuencia, si por cualquier circunstancia los subsidios de vivienda y/o crédito(s) financiero(s) fuere(n) negado(s) o no aprobado(s) por los montos previstos, el CLIENTE deberá tramitar por su cuenta, costo y riesgo, una nueva solicitud con el fin de obtener la aprobación en el tiempo otorgado por la CONSTRUCTORA.
- f. El CLIENTE conoce y acepta que en la escritura pública que perfeccione la compraventa, se constituirá sobre la UNIDAD INMOBILIARIA un gravamen y/o hipoteca en el caso que el CLIENTE obtenga un crédito hipotecario para la financiación del inmueble, en los términos, forma y condiciones contempladas en la ley. En dicho evento, el valor de los costos notariales y de registro de este gravamen serán de cargo del CLIENTE.
- g. En todos los casos en que haya desistimiento voluntario o incumplimiento por parte del CLIENTE, se aplicará la sanción, penalidad o arras que se haya establecido en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO o en la PROMESA DE COMPRAVENTA, según el tiempo en el que ocurra el incumplimiento, sanción, penalidad o arras que se cobrará 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:
- h. En los eventos en que el CLIENTE incurra en mora en el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en la PROMESA DE COMPRAVENTA en las fechas acordadas, deberá cancelar el valor adeudado junto con el interés moratorio permitido por la Ley, en los términos y condiciones que se regulen en el citado contrato.

**TÉRMINOS Y CONDICIONES / PROTOCOLO DE VENTAS**  
**PROYECTO - CONJUNTO RESIDENCIAL POBLADO SALAMANCA**

**III. DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN.**

- a. Que de forma previa a la vinculación EL PROMOTOR le informó con claridad las características generales, estructura, descripción y especificaciones del PROYECTO, así como de la(s) UNIDAD INMOBILIARIA objeto de vinculación y adquisición por parte del CLIENTE.
- b. Que al momento de su vinculación al PROYECTO, el PROMOTOR y la CONSTRUCTORA le explicó con claridad todos los requisitos y etapas de la negociación, que se deben cumplir para la adquisición de la(s) UNIDAD INMOBILIARIA por parte del CLIENTE.
- c. El CLIENTE manifiesta 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 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.
- d. El CLIENTE conoce y acepta que la UNIDAD INMOBILIARIA será entregada por la CONSTRUCTORA, atendiendo a los acabados previstos en el apartamento modelo y no al mobiliario allí incorporado, toda vez que este hace parte de la decoración y no de la oferta comercial del inmueble.
- e. El CLIENTE deberá garantizar que los recursos empleados para el pago del precio de la UNIDAD INMOBILIARIA provienen de actividades lícitas.
- f. El CLIENTE autoriza al PROMOTOR y a la CONSTRUCTORA, a consultar en las centrales de riesgo, en las entidades financieras y listas restrictivas, información sobre su historial crediticio, y la autorizan a estos para compartir con las demás entidades vinculadas o subsidiarias del PROMOTOR y la CONSTRUCTORA toda la información sobre las condiciones personales y económicas que repose en sus archivos.
- g. El CLIENTE recibirá información y notificaciones en la dirección que ha suministrado al PROMOTOR y/o a la CONSTRUCTORA o en su correo electrónico, y se obliga a notificar por escrito todo cambio que se produzca en su información.
- h. Que de conformidad con los términos y condiciones que se regulen en la PROMESA DE COMPRAVENTA y demás documentos de vinculación al PROYECTO, referente a la adquisición de una cualquiera UNIDAD INMOBILIARIA; estoy (amos) obligado(s) a asistir a la notaria seleccionada para este PROYECTO, en la fecha y hora notificada por la CONSTRUCTORA.
- i. Que a partir de la fecha de entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA debo(emos) cancelar todos los gastos que se deriven por concepto por concepto de expensas de administración y recibos de servicios públicos del respectivo inmueble.
- j. El CLIENTE conoce y acepta que la UNIDAD INMOBILIARIA y el PROYECTO se encuentra sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal en observancia de lo previsto en la Ley 675 de 2001, cuyo reglamento será puesto en conocimiento del CLIENTE, una vez finalizado el proceso de compra y entrega de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA.
- k. El CLIENTE deberá 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

**TÉRMINOS Y CONDICIONES / PROTOCOLO DE VENTAS**  
**PROYECTO - CONJUNTO RESIDENCIAL POBLADO SALAMANCA**

de ellas, una vez finalizado el proceso de compra y entrega de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA.

**IV. POLITICA DE REFERIDOS.**

- a. Para efectos del proceso comercial de venta del PROYECTO; se tendrá como “REFERIDO”, el contacto que se refiera por el CLIENTE o el CLIENTE ARRENDATARIO, quien haya finalizado el proceso de vinculación y compra efectiva de una cualquiera UNIDAD INMOBILIARIA del PROYECTO.
- b. El proceso y/o contacto REFERIDO por el CLIENTE o el CLIENTE ARRENDATARIO, tendrá validez única y exclusivamente si fue compartido a través de la *Landing Page* de la campaña comercial del PROYECTO.
- c. El valor y/o pago a lugar por concepto del contacto REFERIDO, será efectuado por parte del PROMOTOR a favor de la persona quien refiere, una vez legalizada la vinculación del respectivo CLIENTE, y recaudado el pago del 100% del valor de negociación de la UNIDAD INMOBILIARIA del PROYECTO.