OFERTA IRREVOCABLE DE COMPRA DE BIEN INMUEBLE DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "_____"
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Señores: **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**
Nit. 900.378.893-8

Municipio: _____.

REF: **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "_____"**

INMUEBLE(S): Haga clic aquí para escribir texto.

FECHA ESTIMADA DE ESCRITURACIÓN *Haga clic aquí para escribir texto.* de *Haga clic aquí para escribir texto.* de *Haga clic aquí para escribir texto.*

OFERENTE (S) Haga clic aquí para escribir texto.
Haga clic aquí para escribir texto.

Yo(nosotros) identificado(s) como aparece al pie de mi(nuestras) firma(s), obrando en nombre propio, ofrezco(cemos) a ustedes comprar el derecho de dominio y la posesión del(los) inmueble(s) Haga clic aquí para escribir texto. del **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO** _____**,** cuya construcción ustedes se han empeñado en promover, de conformidad con las siguientes condiciones:

ANTECEDENTES y DECLARACIONES

PRIMERO. - Que es de mi(nuestro) conocimiento que entre la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** y _____**.**, se celebró un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE** _____ para el proyecto inmobiliario denominado "_____**"**, el cual será un Proyecto de Vivienda Interés Social.

SEGUNDO. - Que de conformidad con el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.,** radicará ante la Subdirección de Control de Vivienda de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal el citado contrato.

TERCERO. - Que la finalidad de dicho contrato es la recepción, inversión y administración de los recursos provenientes de los oferentes, mientras estos se destinan al desarrollo del **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "_____",** una vez se cumplan las condiciones previstas en el contrato relacionado en el numeral primero anterior.

QUINTO: Que en virtud de la Circular No. 004 del trece (13) de diciembre de 2023, expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio, se ordenó entre otros aspectos indicar la fecha en que se celebrará la escritura pública de transferencia de dominio del bien inmueble objeto de la presente oferta. Sin embargo, declaro entender, conocer y aceptar que, únicamente se tendrá certeza de la fecha de escrituración en el momento en que se acrediten las condiciones técnicas, jurídicas, financieras y comerciales del proyecto, que permitan iniciar la ejecución de las obras relativas a su desarrollo, fecha que será debidamente informada por el fideicomitente.

SEXTO. - En consideración con los anteriores antecedentes y declaraciones me(nos) permito(timos) efectuar la siguiente oferta comercial irrevocable de compra de bien inmueble, la cual se reglamentará por las siguientes:

CLÁUSULAS

BORRADOR

PRIMERA: OBJETO. El inmueble que ofrezco(cemos) comprar es el que se distingue actualmente como Haga clic aquí para escribir texto., de la nomenclatura interna provisional adoptada en el esquema básico del **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "_____".** El área total construida del inmueble que ofrezco(cemos) comprar, será de aproximadamente Haga clic aquí para escribir texto. y el área privada será de aproximadamente Haga clic aquí para escribir texto. No obstante, las áreas definitivas serán las asignadas para dicho inmueble en la parte que describe los bienes de uso privado del Conjunto Residencial en el Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente. Los predios de terreno sobre los cuales se proyecta construir el proyecto están ubicados sobre el Municipio de _____ y se distingue con el Folio de Matrícula número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, denominado como _____

SEGUNDA: Declaro(amos) conocer plenamente la localización geográfica del inmueble, extensión superficiaria, ubicación del proyecto, especificaciones, calidades, acabados, estrato socioeconómico, valor aproximado de las cuotas de administración, condiciones arquitectónicas y de propiedad horizontal de los inmuebles del proyecto "_____". Así mismo, declaró(amos) que conozco(emos) las condiciones de la negociación, áreas y zonas comunes del proyecto.

Desde ahora aceptó(amos) y conocemos las disposiciones de la ley 675 del 2001 del Régimen de Propiedad Horizontal que será aplicable al proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo declaro(mos) conocer y acepto(amos) que el estrato socioeconómico del proyecto podrá estar sujeto a modificación por parte del respectivo municipio o distrito, conforme a los lineamientos establecidos por la entidad competente y que no es responsabilidad de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** los cambios que puedan presentarse en un futuro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso, y por tratarse de un ante - proyecto arquitectónico, manifiesto(manifestamos) que acepto(tamos) desde ya los cambios, reformas, aclaraciones o modificaciones de tipo arquitectónico, técnico, jurídico y demás que tuviere **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** la necesidad de realizar, en atención a las adecuaciones y perfeccionamientos del proyecto a desarrollar, en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. No obstante, serán comunicadas al cliente y en caso de ser necesario perfeccionadas con los documentos contractuales que se requieran para tal fin.

PARÁGRAFO TERCERO: De igual manera, declaro(amos) conocer y aceptar que al momento de la entrega del(los) inmueble(s) objeto de la presente oferta, las obras de zonas comunes, de etapas y/o subetapas diferentes a donde se encuentran ubicado(s) el(los) inmueble(s), parqueaderos, urbanismo o demás equipamientos que conforman el conjunto, podrán, estar en proceso de acabados y/o construcción por parte de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** y no serán causal o justificación para no recibir el inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO. - EL (LOS) OFERENTE(S) manifiesta(n) que de conformidad con lo establecido en el Artículo 24 de la ley 675 de 2001, conoce(n) que la entrega del(los) inmueble(s)como unidad(es)privada(s), incluirá la de los bienes comunes esenciales del Conjunto, por acceder estos a los primeros, y se entenderán recibidos desde la primera entrega que se realice de los inmuebles que hacen parte del PROYECTO. En cuanto a la entrega de los bienes comunes de uso y goce no esencial del **CONJUNTO RESIDENCIAL "_____",** tales como zonas de recreación y/o deporte, salones comunes entre otros serán entregados a la comisión designada por la Asamblea General de Copropietarios o al Administrador definitivo o a quien este(os) delegue(n)una vez culmine la etapa constructiva y/o la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la totalidad del Conjunto, fecha en la cual empezará a correr el término de la garantía legal.

PARÁGRAFO CUARTO: Igualmente, acepto(amos) que el Proyecto será llevado a cabo por **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** por su cuenta, riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad, dirección,

BORRADOR

planeación y control, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes, en una porción de los INMUEBLES. Por tal motivo y en dicha calidad de responsable exclusivo del Proyecto, acepto(amos) que el mismo podrá sufrir modificaciones sin requerirse autorización para ello por parte de **EL (LOS) OFERENTE(S)** por cambios que implemente **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, **(i)** en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir las licencias urbanísticas correspondientes respecto de entre otras cosas, sin limitarse a las aquí establecidas: **(a)** número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y nomenclatura; **(b)** ubicación de la portería o acceso; **(c)** número de parqueaderos, comunales, privados o de visitantes, según aplique; **(d)** ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos y retiros; ó **(ii)** en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnico; y/o **(iv)** modificaciones que unilateralmente **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** determine efectuar al Proyecto.

TERCERA: Las obligaciones y derechos derivados de esta oferta no son transferibles mientras no hayan sido expresamente aceptadas por **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**

CUARTA: **CELEBRACIÓN DEL CONTRATO.** Será mi(nuestra) obligación comparecer a las oficinas de la Constructora, a la sala de ventas del Proyecto o a realizar la suscripción del documento de forma digital, según lo indique **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, a suscribir la correspondiente promesa de compraventa dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de la comunicación o correo electrónico que me (nos) remita **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** en la cual informa sobre el cumplimiento de las condiciones suspensivas a que está sujeta la aceptación de la presente oferta y que se encuentran señaladas en el considerando cuarto.

En dicha promesa y en la escritura pública que se otorgue en cumplimiento de ella, se incluirán las condiciones aquí señaladas y las demás consagradas en los modelos aprobados por la entidad legalmente facultada para tal fin y en ella se fijará la fecha de la entrega material del inmueble y demás condiciones propias de la negociación.

LAS PARTES acuerdan que, con la suscripción de la promesa de compraventa, las clausulas convenidas en la presente oferta de compraventa quedarán anuladas por lo que no surtirán ningún efecto jurídico.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para todos los efectos me(nos) comprometo(emos) a hacer entrega de los documentos requeridos por **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** y/o por las entidades públicas y/o privadas que lo requieran, para el perfeccionamiento de la presente negociación, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se efectúe la consignación de la cuota de separación de la unidad inmobiliaria. En el evento que el proceso de vinculación no se culmine dentro del plazo establecido en el presente Parágrafo, se entenderá que estos desisten de la separación de la unidad inmobiliaria objeto de negociación y **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** estará facultado para disponer de la unidad inmobiliaria a favor de nuevos **CLIENTES** interesados en la misma.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Formalizado el proceso de vinculación, estaré(mos) en la obligación de efectuar los pagos pactados en la **CLÁUSULA QUINTA** de la presente oferta, utilizando la tarjeta de recaudo para pagos en efectivo o cheque, o mediante pagos en línea PSE, o por los medios de pago que indique la **FIDUCIARIA.**

PARÁGRAFO TERCERO: En virtud de lo anterior, conozco(cemos) y acepto(amos) que tanto la Fiduciaria como **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** se encuentran facultados para utilizar los mecanismos, procedimientos, aplicativos y/o facilidades tecnológicas para proceder con mi(nuestra) vinculación ante la Fiduciaria, la firma de los correspondientes contratos y documentos que se deban utilizar para la legalización en **EL PROYECTO** y cualquier otro trámite que se deba realizar durante la relación contractual.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de no presentar los documentos requeridos en los plazos establecidos en este parágrafo, ya sea para vinculación, o cualquier otro que se le asemeje o que se requiera, o no haber consignado los dineros, se entenderá incumplido el contrato, y **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** podrá desistir unilateralmente el negocio y hará retención de las

BORRADOR

sumas entregadas a la fecha del incumplimiento a título de cláusula penal conforme lo dispuesto en la cláusula **DÉCIMA SEGUNDA** de la presente oferta mercantil, disponiendo **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** del inmueble separado, y quedando plenamente facultado para su comercialización sin necesidad de notificación o requerimiento previo alguno.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio del inmueble ofertado por mi (nosotros) es de: **_____ (____) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES ESTABLECIDOS POR EL GOBIERNO NACIONAL PARA EL AÑO DE ESCRITURACIÓN DEL INMUEBLE**; el precio proyectado al momento de suscribir esta oferta es la suma de Haga clic aquí para escribir texto. ($Haga clic aquí para escribir texto.). Así mismo, me(nos) obligo (amos) a suscribir los correspondientes documentos para actualizar el valor a **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** al año de la fecha de escrituración del inmueble objeto de la presente oferta. En cualquier caso, declaro conocer y aceptar que el pago del monto ajustado deberá efectuarse conforme a lo descrito en el plan de pagos o con un mes de anticipación a la fecha propuesta para la escrituración.

Dicho precio lo pagare (mos) a favor de ustedes, utilizando la tarjeta de recaudo para pagos en efectivo o cheque, o mediante pagos en línea PSE, o por los medios de pago que indique la **FIDUCIARIA:**

	VALOR	**FECHA**	**ENTIDAD**
SEPARACIÓN	Haga clic aquí par escribir texto.	Haga clic aq para escribir texto	
SALDO DE SEPARACIÓN (30 días)	Haga clic aquí par escribir texto.	Haga clic aq para escribir texto	
CUOTA Haga clic aquí para escribir texto	Haga clic aquí par escribir texto.	Haga clic aq para escribir texto	
CESANTÍAS	Haga clic aquí par escribir texto. Haga clic o pulse aq para escribir texto.	Haga clic aq para escribir texto Haga clic o puls aquí para escrib texto.	Haga clic aq para escribir texto Haga clic o puls aquí para escrib texto.
AHORRO PROGRAMADO	Haga clic aquí par escribir texto.		Haga clic aq para escribir texto
SUBSIDIO	Haga clic aquí par escribir texto.	Haga clic o puls aquí para escrib texto.	Haga clic aq para escribir texto
SUBSIDIO CONCURRENTE	Haga clic o pulse aq para escribir texto.	Haga clic o puls aquí para escrib texto.	Haga clic o puls aquí para escrib texto.
CUENTA AFC	Haga clic aquí par escribir texto.	Haga clic aq para escribir texto	Haga clic aq para escribir texto
CRÉDITO	Haga clic aquí par escribir texto.	Haga clic o puls aquí para escrib texto.	Haga clic aq para escribir texto Haga clic o puls aquí para escrib texto.
VALOR PROYECTADO	$ **Haga clic aquí para escribir texto.**		

PARÁGRAFO PRIMERO: El(los) inmueble(s) objeto del presente contrato está pactado en **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES PARA EL AÑO DE ESCRITURACIÓN DEL INMUEBLE.** Por lo cual, en mi(nuestra) condición de Oferente(s) dejo(amos) expresa constancia, que me(nos) obligo(amos) a suscribir los correspondientes documentos, para actualizar el valor según las condiciones anteriormente expuestas, al año de la fecha de escrituración, en los plazos señalados por **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**

BORRADOR

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los rendimientos generados por las sumas depositadas en los encargos fiduciarios, en el evento de cumplirse las condiciones establecidas en los contratos fiduciarios le pertenecerán a **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** y desde ahora acepto(amos), que dichos rendimientos no serán parte del precio aquí estipulado correspondiente al valor del inmueble, ni se abonarán al mismo.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, yo(nosotros) pagaré(emos) a **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la ley comercial, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** exigir el pago del saldo adeudado con sus intereses de inmediato, sin perjuicio de la sanción imponible de conformidad con la cláusula **DÉCIMA SEGUNDA** del presente documento y la facultad de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** de disponer inmediatamente del inmueble separado y quedando plenamente autorizado para su comercialización sin necesidad de notificación o requerimiento previo alguno.

PARÁGRAFO CUARTO: Si parte del pago del inmueble es producto de un subsidio de vivienda de interés social, declaro(amos) a partir de la suscripción de la presente oferta, que reúno(imos) todos los requisitos necesarios para ser adjudicatario(s) de tal subsidio y realizare(emos) oportunamente todos los trámites para acceder al mismo cumpliendo entre otros, con los siguientes requisitos:

a) Presentar ante **LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO,** los documentos exigidos para la postulación a más tardar a los TREINTA (30) días calendario de suscribir la respectiva promesa de compraventa, o sesenta (60) días calendario antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública de transferencia.
b) Que los ingresos mensuales del hogar no sean superiores a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV) o según los salarios decretados por el Gobierno nacional al momento de la postulación.
c) Presentar los mismos ingresos del hogar postulante ante la Caja de Compensación y entidad Financiera del crédito hipotecario.
d) No haber sido beneficiario de subsidios familiares de vivienda.
e) Si algún miembro del hogar está afiliado a Caja de Compensación Familiar, debe solicitar simultáneamente el subsidio en dicha Caja.

Aprobado el subsidio, me(nos) obligo(amos) a firmar los documentos que autoricen el desembolso del dinero a **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** La inobservancia de la presente obligación dará lugar a la aplicación de la cláusula penal establecida en el presente documento.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de que aplique, en mi(nuestra) calidad de **EL(LOS) OFERENTE(S)** me(nos) obligo(amos) a realizar los trámites correspondientes para ser beneficiario(s) del subsidio correspondiente, así mismo, acepto(amos) que su desembolso se realizará siempre y cuando el mismo este aprobado y vigente. Igualmente, declaro(amos) conocer y aceptar que, si el subsidio se otorga con cargo a los recursos del presupuesto Nacional, y de no contar con la disponibilidad de dichos recursos, me(nos) obligo(amos) a asumir por mi(nuestra) cuenta la suma comprometida.

PARÁGRAFO SEXTO: En caso de rechazo del subsidio de vivienda familiar y/o subsidio que aplique, de no desembolso y/o desembolso inferior a la suma inicialmente comprometida, en mi(nuestra) calidad de **EL(LOS) OFERENTE(S)** me(nos) comprometo(emos) a entregar a más tardar ciento veinte (120) días calendario antes de la firma de la escritura de compraventa del inmueble objeto de esta oferta y con sus propios recursos la suma correspondiente. En caso de haberse otorgado la escritura pública esta suma deberá ser abonada en un plazo máximo de noventa (90) días calendario contados a partir de la notificación de rechazo y/o no desembolso. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior, se harán los ajustes respectivos mediante otrosí a la forma de pago del contrato de promesa de compraventa que se suscriba del inmueble objeto de la presente oferta.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: A partir de los noventa (90) días calendario siguientes a la firma de la escritura pública del inmueble objeto de esta oferta y hasta la fecha de pago o abono

BORRADOR

efectivo del valor del subsidio otorgado por la Caja de Compensación Familiar, en mi (nuestra) calidad de **EL(LOS) OFERENTE(S)** me(nos) obligo(amos) a pagar a **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** intereses a la tasa máxima legal vigente, los cuales deberán ser cancelados en el momento en que **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** realice el cobro, sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a éste expresamente. Saldo e intereses que serán garantizados con pagaré.

PARÁGRAFO OCTAVO: SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS. - Es de mi(nuestro) conocimiento que si decido(imos) acceder al beneficio del subsidio de cobertura de tasa de intereses del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH) administrado por el Banco de la República o cualquier otro beneficio de tasa o similar, será mi (nuestra) obligación adelantar los trámites correspondientes para legalizar mi (nuestra) condición como beneficiario (s) del respectivo programa. Por lo tanto, si por cualquier razón, pasados quince (15) días calendario después de radicado el desembolso del crédito hipotecario o del inicio del contrato de leasing, los recursos destinados para la cobertura de la tasa de interés o beneficio similar, no son desembolsados por la entidad de crédito, por falta de disponibilidad en su cobertura o por cualquier otra causa, en mi (nuestra) calidad de **EL(LOS) OFERENTE(S)** me(nos) obligo(amos) a pagar un interés mensual equivalente al 1.5% sobre las sumas debidas, valor que se cobrará en la liquidación final.

No obstante con lo anterior, **EL(LOS) OFERENTE(S)** declara conocer y aceptar que si al momento del desembolso del crédito hipotecario o del inicio del contrato leasing, los recursos destinados a la cobertura de la tasa de interés a que se refiere el párrafo anterior, no son autorizados por falta de disponibilidad de cupos o de cualquier otra causa, **EL(LOS) OFERENTE(S)** se obliga a instruir a la entidad financiera correspondiente, en un plazo no superior a los tres (03) días hábiles para que se proceda de manera inmediata al pago de las sumas debidas. El termino de tres (03) días empezara a contar a partir de la fecha en que la entidad financiera o EL(LOS) OFERENTE(S) informe sobre la no disponibilidad de los recursos o la causa de su rechazo.

PARÁGRAFO NOVENO: Para el caso de pago del precio del inmueble con cesantías, cuenta AFC y/o ahorro voluntario, **EL(LOS) OFERENTE(S)**, se obliga(n) a tramitar, retirar estos valores y depositarlos mediante consignación efectuada únicamente en efectivo o cheque, pagos en línea PSE, a favor del **FIDEICOMISO** correspondiente. En caso de que no se haga efectivo el desembolso de dichos recursos, **EL(LOS) OFERENTE(S)**, tendrán un plazo máximo de cinco (5) días hábiles siguientes para cancelar dicha suma en su totalidad so pena de entenderse incumplido la presente oferta y por lo tanto darse por terminada quedando **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO: EL(LOS) OFERENTE(S) se obliga(n) a tramitar y gestionar por su cuenta y riesgo la aprobación del crédito ante la correspondiente entidad bancaria, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que esta exija y que declara conocer. **EL(LOS) OFERENTE(S)**, deberá entregar en las oficinas del **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes a la fecha del contrato de promesa de compraventa que se suscriba, la carta de aprobación de crédito hipotecario o leasing habitacional expedida por la correspondiente entidad bancaria. En caso de que no se haga efectivo el desembolso de dichos recursos **EL(LOS) OFERENTE(S)**, deberá(n) pagar esta diferencia en su la totalidad con sus propios recursos, para lo cual se compromete(n) a otorgar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la comunicación o aviso de la negativa del mismo, un otrosí al presente contrato de promesa de compraventa, donde deberán constar las nuevas condiciones en las que **EL(LOS) OFERENTE(S)**, pagará(n) dicha diferencia o totalidad, con los anexos o documentos que acrediten los recursos para cancelar el saldo so pena de entenderse incumplido el presente contrato de promesa de compraventa y por lo tanto darse por terminado el mismo quedando **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: En caso que opte(emos) por financiar el inmueble objeto de la presente oferta con un valor inferior a la suma comprometida, desee (emos) no utilizar financiamiento y/o el crédito hipotecario me(nos) sea negado, en mi(nuestra) calidad de **EL(LOS) OFERENTE(S)** me(nos) obligo(amos) a pagar la suma comprometida con sus propios recursos, para lo cual, me(nos) obligo(amos) a suscribir dentro de los tres (3) días hábiles

siguientes a la comunicación o aviso de dicha decisión un otrosí al contrato de promesa de compraventa que se suscriba, actualizando la forma de pago donde deberán constar las nuevas condiciones en las que **EL(LOS) OFERENTE(S)** pagará(n) dicha diferencia o totalidad, con los anexos o documentos que acrediten los recursos para cancelar el saldo so pena de entenderse incumplido el presente contrato de promesa de compraventa y por lo tanto darse por terminado el mismo quedando **EL(LOS) OFERENTE(S)** con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: En caso que aplique y de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Estatuto Tributario, en mi(nuestra) calidad de **EL(LOS) OFERENTE(S)** declaro(amos) conocer y aceptar que, si sobre el inmueble objeto de la presente oferta, solicito(amos) para su adquisición un listado especial de adicionales, reformas o acabados diferentes a los ofrecidos inicialmente para los apartamentos tipo en caso de que aplique, dicho incremento se incluirá y hará parte del valor total del bien inmueble, por lo tanto, el valor total será base para los todos los efectos, tales como la liquidación de los gastos de escrituración, registro, notariales y beneficencia, liquidación de impuestos, solicitud de crédito hipotecario o leasing habitacional, exigibilidad de la cláusula penal y en general para cualquier operación o calculo en que se manifieste el valor total del inmueble objeto de la presente oferta.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO: De no proceder el(los) oferente(s) a cumplir los requerimientos exigidos en los parágrafos anteriores, la presente oferta se tendrá por incumplida por parte mía(nuestra), con las facultades, acciones y consecuencias en este documento.

SEXTA: VALIDEZ DE LA OFERTA. Esta oferta es irrevocable, será de obligatorio cumplimiento por parte mía (nuestra) y tendrá vigencia a partir de la firma de la misma y por el término de **veintidós (22) meses** por cada una de las subetapas comerciales, término que podrá prorrogarse automáticamente y por una única vez por un periodo igual al inicial, fecha para la cual, la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** deberá haber manifestado mediante escrito si se cumplieron o no las condiciones suspensivas a las que está sujeta la aceptación de la oferta para el **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "_____".**

SÉPTIMA: RECHAZO. Si para el vencimiento del término de validez de esta oferta y la prórroga automática consagrada en la cláusula anterior, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** no hubiese manifestado expresamente y por escrito sobre el cumplimiento de las condiciones suspensivas a que está sujeta la aceptación de la oferta, quedaré (mos) en libertad de prorrogar sus efectos o de retirarla a mi (nuestra) propia conveniencia. En este último caso tendré (mos) derecho a la restitución inmediata de la totalidad de los dineros entregados con sus correspondientes rendimientos generados en el fondo común ordinario de **FIDUCIARIA** _____, que será en el único caso en que tengo lugar a ellos. La devolución por parte de _____, de las sumas de dinero que yo (nosotros) le (s) haya (mos) entregado en desarrollo de lo acordado en la **CLÁUSULA QUINTA** de esta oferta, se entenderán como no aceptación de la misma. Por el contrario, la no devolución no será interpretada por sí sola como cumplimiento de las condiciones suspensivas a la que está sujeta la aceptación de la oferta.

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, y en el evento de darse por terminado el encargo por no cumplirse las condiciones establecidas anteriormente en el encargo fiduciario o por la no aceptación expresa o tácita por parte de **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.,** acepto(amos) y acuerdo(amos), que por esos hechos se dará por terminado el encargo y la oferta comercial de compra que por este acto realizo(amos), sin que haya lugar a indemnización alguna de parte de **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.,** ya que entiendo(endemos) y comprendo(emos), que las condiciones allí estipuladas son las condiciones mínimas que aseguran la inversión realizada y han sido dispuestas a mi(nuestro) favor.

OCTAVA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO. Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa serán cancelados así:

8.1. EL(LOS) OFERENTE(S) asumirá(n):

a) El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa.

b) Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a **EL(LOS) OFERENTE(S)**, a

el BANCO otorgante del crédito, a la oficina de Registros de Instrumentos públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **EL(LOS) OFERENTE(S)** solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuestos a las ventas, en fin cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL(LOS) OFERENTE(S)**.

c) El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que el presente que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL(LOS) OFERENTE(S).**

d) Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasiones la constitución de hipotecas, afectación a vivienda familiar, patrimonio de familia y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por **EL(LOS) OFERENTE(S).**

e) Los gastos que ocasione el timbre de la presente oferta irrevocable de Compraventa si llegare a generarse, serán pagados por **EL(LOS) OFERENTE(S).**

8.2. AR CONSTRUCCIONES S.A.S., asumirá:

a) El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa.

b) Los gastos notariales, de registro y beneficencia, que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión.

PARÁGRAFO PRIMERO: OTROS GASTOS. EL(LOS) OFERENTE(S) se obliga(n) a cancelar treinta (30) días antes de la firma de la escritura pública, en la cuenta que designe **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** los valores que, por concepto de avalúos, estudio de títulos, prima de seguros, timbres de pagarés, etc., le(s) cobre **LA ENTIDAD** para tramitar o perfeccionar el crédito solicitado. Así como los otros costos que se generen para los trámites de la escritura, subsidios, consultas a las centrales de riesgo, certificados de IDU, certificados de libertad, fotocopias, manuales, certificados de habitabilidad, gastos de reprogramación y tramites en general. La liquidación de estos gastos se realizará en conjunto con la liquidación de los gastos de escrituración, registro y beneficencia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) OFERENTE(S) se obliga(n) a cancelar los gastos de escrituración de **EL(LOS) INMUEBLE(S)** con una antelación de treinta (30) días calendario a la fecha acordada para la suscripción de la escritura pública, para ello, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** mediante comunicación informará el monto y la cuenta a la que deberán ser pagados. **EL(LOS) OFERENTE(S)** declara(n) conocer y aceptar que, en caso de incumplimiento en el pago, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** a su entera discreción podrá suspender la escrituración del inmueble y hacer efectiva la cláusula penal.

NOVENA: INTERESES DE SUBROGACIÓN. En el evento que tome(mos) crédito hipotecario con una entidad diferente a la que financia el proyecto, me (nos) comprometo(emos) a que desde la fecha de firma de la escritura pública o la fecha de entrega real y material del inmueble objeto de la presente oferta, lo que primero ocurra y hasta la fecha del pago total del mismo, en mi(nuestra) calidad de **EL(LOS) OFERENTE(S)** pagare(emos) a **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, intereses a la máxima tasa permitida por la ley comercial, los cuales se liquidarán y pagarán por **EL(LOS) OFERENTE(S),** en forma anticipada, treinta (30) días calendario antes de la firma de la escritura. Si resultare una diferencia entre el valor abonado y el valor liquidado, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** reintegrará dicha suma a **EL(LOS) OFERENTE(S),** y en caso contrario en la liquidación final se cancelará el saldo. Dicho saldo será garantizado con pagaré con carta de instrucciones.

DÉCIMA: AR CONSTRUCCIONES S.A.S. hará entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta **dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. La fecha de entrega del inmueble se informará el día de firma de la escritura pública de compraventa o la que se contemple en la citada escritura pública**, entrega que se efectuará junto con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan al inmueble, de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal.

Es de conocimiento de las partes que la fecha de otorgamiento de la escritura pública y/o la entrega real y material del inmueble podrá posponerse por eventos de fuerza mayor o caso fortuito; o en eventos tales como y sin limitarse a: **(i)** Por la falta de suministro total o

parcial de materiales y equipos de construcción; **(ii)** Por incumplimiento total o parcial de los contratistas que fueren vinculados por **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** y que tienen a su cargo la edificación del **PROYECTO INMOBILIARIO** _____; **(iii)** Por retardo en la instalación de redes y conexión de servicios de agua, energía eléctrica, alcantarillado, y gas, por parte de las Empresas Distritales o autoridades municipales; **(iv)** Huelgas del personal de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**. contratado para el desarrollo del **PROYECTO INMOBILIARIO** _____, de sus contratistas o de sus proveedores; **(v)** Por retrasos en el registro del Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO INMOBILIARIO** _____, ocasionados por situaciones jurídicas, técnicas o de cualquier índole, o por la devolución del citado Reglamento de Propiedad Horizontal por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; **(vi)** Por eventos de alteración del orden público que impidan la ejecución normal de la obra; **(vii)** Por la falta de ejecución y desarrollo de obras públicas imputables a las autoridades administrativas y que sean necesarias para la terminación del **PROYECTO INMOBILIARIO** _____; **(viii)** En virtud de órdenes impartidas por entidades administrativas municipales, departamentales o nacionales que afecten el cronograma de ejecución de la obra; **(ix)** Por un hecho imprevisible e irresistible **(x)** Por la declaratoria de estado de excepción por parte de una autoridad administrativa competente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los eventos de fuerza mayor y caso fortuito y demás circunstancias señaladas no generarán que **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**. incurra en incumplimiento, por lo que no habrá lugar a cobro de perjuicio o indemnización alguna a favor de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**. En dichos eventos, el plazo se prorrogará por ciento veinte (120) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito, o por el tiempo que se requiera si estos eventos superasen dicho límite. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas. El presente contrato de promesa de compraventa se regirá por las normas que para caso fortuito o fuerza mayor están contenidas en el Código Civil. La fecha de entrega estipulada puede ser antes, si las partes de común acuerdo así lo convienen.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**. garantiza que, en el evento en que el inmueble presente graves fallas estructurales por el incumplimiento de normas técnicas aplicables a la construcción, perezca o amenace ruina en todo o en parte dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición del certificado técnico de ocupación, que represente un riesgo inminente e irresistible y que impida su habitabilidad lo cual deberá estar debidamente probado y decretado por una autoridad competente y, siempre y cuando resulte imposible su reparación y/o subsanación, se procederá con la devolución del valor total de los recursos recibidos por concepto del precio, siempre y cuando medie sentencia debidamente ejecutoriada.

En caso de que dicho valor haya sido cancelado a través de un crédito financiero se reintegrará tanto el valor cancelado por concepto de cuota inicial, así como la totalidad de las sumas de dinero canceladas por concepto de crédito a la entidad financiera correspondiente, valor debidamente indexado con base en la variación del IPC.

En el evento en que aplique, se harán efectivas las garantías constituidas de conformidad con el artículo 8 de la ley 1796 de 2016.

IMPUESTO PREDIAL. AR CONSTRUCCIONES S.A.S., entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial según lo establecido por el artículo 116 de la ley 9 de 1989 hasta la fecha en la cual se efectúe la enajenación del inmueble(s) objeto de la presente oferta. Por su parte, en mi(nuestra) calidad de **EL(LOS) OFERENTE(S)** me(nos) obligo(amos) a cancelar desde la fecha en la cual se otorgue la escritura pública del inmueble descrito en la cláusula primera, el valor correspondiente al impuesto predial, suma que será determinada en la liquidación de gastos y cuyo valor será cancelado treinta (30) días calendario antes de la suscripción de la correspondiente escritura pública de compraventa.

BORRADOR

Adicionalmente**, AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** entregará el inmueble a paz y salvo por valorizaciones, o cualquier otra contribución, participación o carga que recaiga sobre del inmueble respecto del cual se celebra el presente oferta.

DÉCIMA PRIMERA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA. EL(LOS) OFERENTE(S) constituirá(n) patrimonio de familia inembargable, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de sus hijos menores que tiene(n) o los que llegare(n) a tener, en obediencia al artículo 60 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 38 de la Ley 3ª de 1991 para **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, en los términos de la ley 70 de. 1931 modificado por la ley 495 de 1999 establecido cualquiera que lo complemente, modifique o sustituya.

DÉCIMA SEGUNDA: En mi calidad de **EL(LA) OFERENTE(S)** declaro conocer y aceptar que en el evento de **(i)** cualquier incumplimiento en el pago de los abonos pactados en la cláusula quinta, **(ii)** en caso de desistimiento unilateral de la presente oferta comercial de compra por parte mía (nuestra), **(iii)** en el evento en que no comparezca (mos) dentro del término establecido en la cláusula cuarta de esta oferta, **(iv)** en el evento en que no entregue (mos) la documentación exigida en los parágrafos de la cláusula cuarta, **(v)** o en el evento en que no comparezca(mos) a entregar los documentos requeridos para el trámite del crédito y/o carta aprobación de subsidio, dentro de los ocho (8) días siguientes, contados a partir de la comunicación por la cual sean solicitados, **FIDUCIARIA** _____ y/o **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** deducirá de los recursos depositados o entregados por mi (nosotros) a título de pena el valor por incumplimiento o desistimiento del negocio, lo equivalente al quince por ciento (15%) del valor total del inmueble, a fin de ser transferidos a **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, previa deducción que realice **FIDUCIARIA _____,** con respecto al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN** celebrado entre **FIDUCIARIA** _____ y **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** que yo (nosotros) he (mos) manifestado aceptar y de la retención en la Fuente. Así mismo, serán de **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, los rendimientos generados por las sumas depositadas en el encargo, quedando **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** plenamente facultado para disponer y comercializar el inmueble separado sin necesidad de notificación o requerimiento previo alguno.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para los gastos contemplados en esta cláusula, **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.,** instruirá mediante comunicación escrita dirigida a la **FIDUCIARIA _____.,** sobre la liquidación de los recursos.

DÉCIMA TERCERA: En caso de mi(nuestro) fallecimiento **A.R. CONSTRUCCIONES SAS.,** podrá sin necesidad de declaración judicial disponer de manera inmediata del(los) inmueble(s) objeto de la presente oferta y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del(los) mismo(s) a quién(es) demuestre(n) legítimo derecho de suceder mi patrimonio, mediante escritura pública o sentencia ejecutoriada, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

DÉCIMA CUARTA: Para todos los efectos relacionados con la presente oferta me (nos) permito (imos) indicar la dirección en la cual recibiré (mos) las comunicaciones, informes y notificaciones relacionadas con la misma, las cuales nos obligamos a actualizar en caso de cambio o modificación, siendo únicamente mi (nuestra) responsabilidad la imposibilidad de contacto por la omisión de esta obligación, entendiéndose recibidas las comunicaciones que remita **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**

Dirección: Haga clic aquí para escribir texto.
Teléfono: Haga clic aquí para escribir texto.
e-mail: Haga clic aquí para escribir texto.
Ciudad: Haga clic aquí para escribir texto.

DECIMA QUINTA: CESIÓN. La cesión de la presente oferta irrevocable por parte de **EL (LOS) OFERENTE (S)** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto del cedente como de la persona cesionaria y **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, así como, el cumplimiento de los parámetros establecidos por **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** dentro de los cuales se encuentra el pago por anticipado de los gastos administrativos por parte de **EL (LOS) OFERENTE (S) CEDENTE (S)**.

BORRADOR

DÉCIMA SEXTA: ANEXOS. Hacen parte integral de esta oferta:

16.1. Copia de memoria descriptiva.
16.3. Plano del apartamento.
16.4. Implantación del proyecto el cual manifiesto haber recibido a satisfacción, así como cualquier otro documento que verse sobre el inmueble de la presente oferta.
16.5. Declaro conocer
16.6. DECLARACIÓN SAGRILAFT Y CO/ST Y AUTORIZACIONES PARA TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES Y PARA CONSULTA Y REPORTE EN CENTRALES DE RIESGO.

Yo (nosotros) conozco (emos) y acepto (amos) que los documentos anexos pueden ser modificados unilateralmente por **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** siempre y cuando no se desmejoren las especificaciones técnicas y constructivas inicialmente ofrecidas. Por lo tanto, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, enviará una notificación informando el cambio realizado por cualquier medio escrito a las direcciones de notificación registradas en el presente documento.

Yo (nosotros) conozco (emos) y acepto (amos) que los documentos anexos pueden ser modificados previa aceptación por **LAS PARTES** siempre y cuando no se desmejoren las especificaciones técnicas y constructivas inicialmente ofrecidas. Por lo tanto, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, enviará una notificación informando el cambio realizado por cualquier medio escrito a las direcciones de notificación registradas en el presente documento.

Para constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato, en dos (2) originales del mismo tenor y valor, en la ciudad de Bogotá, D.C., el día Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto.Y en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor probatorio.

OFERENTE (S)

_____
NOMBRE: Haga clic aquí para escribir texto.
C. C. Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto.

_____
NOMBRE:Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
C.C. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

BORRADOR