



CENTRIKO ARMENIA S.A.S
NIT. 901.812.462-2

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

1. TÉRMINOS DEL CONTRATO

PRIMERO - PARTES INTERVINIENTES

PROMITENTE VENDEDOR

La Doctora **MARGARITA MARÍA SALAZAR PALACIO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.940.565 expedida en Armenia, y quien obra como representante legal de la sociedad **CENTRIKO ARMENIA S.A.S.**, identificada con NIT. 901.812.462-2, domiciliada en Armenia (Quindío), sociedad legalmente constituida por medio de documento privado de Asamblea de Accionistas de Armenia del 11 de marzo de 2024, inscrita el 13 de marzo de 2024 bajo el número 63739 del libro IX de la Cámara de Comercio de Armenia, y quien en adelante se llamará el **PROMITENTE VENDEDOR**.

Dirección: Calle 50 Norte # 15-19, Oficina Edificio Reserva de Los Cedros, Armenia, Quindío.

Celular: 310-4101866

Correo electrónico: sociedadcentrikoarmeniasas@gmail.com

PROMITENTE COMPRADOR

COMPRADOR No. 1: XXX, C.C.XXX, Participación: 100%

Estado Civil:

Dirección:

Tel Celular:

Correo electrónico:

SEGUNDO - OBJETO DEL CONTRATO: los inmuebles objeto del presente contrato de compraventa corresponden a:

Inmuebles	02	Valor Total Inmuebles	\$ 000
Apartamento	XXX Torre 01 perteneciente a la Etapa 1	Valor Inmueble	\$ 000
Parqueadero	Módulo 1 # XXX perteneciente a la Etapa 1	Valor Inmueble	\$ 000

Los inmuebles prometidos en venta serán construidos en la Calle 2 Nro. 18-72 de la Ciudad de Armenia Quindío. Tanto el apartamento como el parqueadero que se prometen en venta contarán cada uno con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria y ficha catastral. Es de anotar que las áreas construidas corresponden a los planos aprobados por la Curaduría Urbana Nro. 1 mediante Resolución Número 63001-1-24-0594 del 16 de diciembre de 2024.

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

TERCERO - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio que pagaré (emos) por el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato es la suma de **XXX PESOS MCTE(\$000.00)**, que el PROMITENTE COMPRADOR (ES) se obliga (n) a pagar a favor del **FIDEICOMISO CENTRIKO-FIDUBOGOTÁ** cuya vocera y administradora es **AVAL FIDUCIARIA S.A.** así:

FORMA DE PAGO:

CUOTA INICIAL: Se tendrá por cuota inicial de los inmuebles objeto de promesa de compraventa, la suma de **XXX PESOS MCTE(\$000.00)**, a favor del **FIDEICOMISO CENTRIKO-FIDUBOGOTÁ**, razón por la cual se expedirá por cada abono o pago de cuota, el respectivo comprobante de pago con indicación de la suma pagada, en el momento en que se reciba en la cuenta bancaria del FIDEICOMISO cada uno de los valores establecidos en el presente documento. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a reportar de manera inmediata cada abono o pago de cuota realizado en virtud del presente contrato, mediante el envío del respectivo comprobante de consignación o transferencia al número de WhatsApp +57 313 736730. El incumplimiento de esta obligación no exime al COMPRADOR del pago, pero facultará al VENDEDOR para no reconocer el mismo hasta tanto no se reciba el soporte correspondiente.

La cuota inicial antes indicada será cancelada así:

- A)** La suma de XXXXXXXX (\$XXX), ya cancelada por el PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)
- B)** La suma de XXXXXXXX (\$XXX), que será cancelada de la siguiente forma:

CUOTA	FECHA DE PAGO	VALOR
1	FECHA	\$ 000,00
2	FECHA	\$ 000,00
3	FECHA	\$ 000,00

PARÁGRAFO 1: EI PROMITENTE COMPRADOR se compromete en ir pagando las cuotas indicadas establecidas en el plan de pagos del cuadro anterior, con el fin de cancelar el valor del (los) inmueble (s). En todo caso, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se reservan el derecho a acceder a financiamiento bancario para adquirir los bienes aquí descritos, y en el evento en que no pueda acceder o no quiera acceder a financiamiento bancario, pagará con recursos propios, **sin que el simple no otorgamiento del crédito constructor constituya, por si solo, justa causa de terminación del contrato de promesa de compraventa o desistimiento con justa causa del encargo fiduciario, salvo que se acredite una causa legal o contractual aplicable. Lo anterior no exonera al PROMITENTE COMPRADOR de cumplir oportunamente las obligaciones de pago pactadas.**

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

PARÁGRAFO 2: MORA EN EL PAGO DEL PRECIO: El simple retardo en el pago de cualquiera de las obligaciones económicas a cargo del (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) generará intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, sin necesidad de requerimiento previo. En caso de mora en el pago del precio convenido o en cualquiera de las cuotas pactadas en la presente promesa de compraventa EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima de interés moratorio certificada periódicamente por la Superintendencia Financiera de Colombia, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de EL PROMITENTE VENDEDOR, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora ésta podrá exigir de inmediato el pago del saldo total adeudado con sus intereses, y demandar el cumplimiento forzado del presente contrato.

PARÁGRAFO 3: El saldo del precio se pagará a favor del **FIDEICOMISO** o a favor de quien este indique. En el caso en que el saldo restante se fuese a cancelar a través recursos propios, este pago deberá efectuarse a más tardar el día QUINCE (15) de Julio de 2027. En caso de que se acuda a crédito bancario para el pago del saldo restante, se deberá contar con la carta de compromiso de desembolso del crédito y la orden de escrituración por parte de la entidad bancaria financiadora a mas tardar el día QUINCE (15) de Julio de 2027.

PARÁGRAFO 4: No obstante desde ya se anuncia que la responsabilidad para el pago del precio y el trámite del crédito corresponde exclusivamente AL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), y en caso de incumplimiento con el pago del precio en los tiempos y forma establecida en la presente promesa de compraventa, el dinero entregado por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), al **FIDEICOMISO CENTRIKO-FIDUBOGOTÁ** cuya vocera y administradora es **AVAL FIDUCIARIA S.A.** (Antes **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**), le será devuelto en un plazo máximo de SESENTA (60) días hábiles descontando lo correspondiente a las arras de retracto estipuladas en la cláusula decima primera del presente contrato.

PARÁGRAFO 5: Si el (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) pagará (n) el saldo del precio con desembolso de un crédito bancario hipotecario, una vez efectuada la entrega material y/o escrituración del inmueble lo que ocurra primero, el (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), tendrá (n) como plazo un (1) mes para que el **FIDEICOMISO CENTRIKO -FIDUBOGOTÁ** reciba los recursos correspondientes al saldo del precio (desembolso efectivo del crédito). Vencido este plazo de un (1) mes el PROMITENTE COMPRADOR pagará a favor del **FIDEICOMISO CENTRIKO -FIDUBOGOTÁ** administrado por **AVAL FIDUCIARIA S.A.** intereses equivalentes mensuales a la tasa máxima de interés moratorio certificada periódicamente por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre el saldo del precio que esté pendiente por pagar, durante todo el tiempo que dure el trámite bancario de subrogación del crédito.

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

PARÁGRAFO 6: EL PROMITENTE VENDEDOR, sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros provenientes de aportes del(los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), por cuanto aquellos se recibirán directamente en la cuenta del FIDEICOMISO que será informada por el PROMITENTE VENDEDOR. En ese sentido, El (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), conoce(n) y acepta(n) que los aportes de dineros se realizarán única y exclusivamente al FIDEICOMISO, y que cualquier pago que se haga a PROMITENTE VENDEDOR o a un tercero se entenderá por no válido por haberse hecho a quien no se encuentra facultado para recibirlo.

PARÁGRAFO 7: APLICACIÓN DE ABONOS: Los pagos que hagan EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) serán aplicados primero al pago de los intereses que tengan pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a la cuenta del **FIDEICOMISO CENTRIKO -FIDUBOGOTÁ** cuya vocera y administradora es **AVAL FIDUCIARIA S.A.** o a quien este indique. EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR (A) faculta a EL PROMITENTE VENDEDOR, para efectuar la imputación de los pagos, en el orden que éste último estime pertinente, aún después de otorgada la Escritura Pública prometida, a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A) y a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de EL FINANCIADOR.

SALDO RESTANTE: El saldo restante corresponde a la suma de **XXX PESOS MCTE (\$000.00)**. Este saldo podrá cancelarse con recursos propios o con crédito bancario. En caso de que el saldo restante o parte de este se requiera pagar con crédito bancario, EL PROMITENTE (S) COMPRADOR (es) se obliga (n) a adelantar y tramitar ante las entidades crediticias el préstamo que se sea requerido para pagar el saldo del precio del inmueble objeto del presente contrato, reuniendo y presentando los requisitos que sean requeridos por estas, si el (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) no dieran cumplimiento a los tiempos y requisitos exigidos por la entidad financiera para acceder al crédito solicitado, se entenderá como incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor del PROMITENTE VENDEDOR que se regulan más adelante.

PARÁGRAFO 1: GASTOS DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO: el (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obligan a pagar de forma inmediata los valores que se llegaren a causar por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otras, que cobren las entidades crediticias o el PROMITENTE VENDEDOR para perfeccionar el crédito.

PARÁGRAFO 2: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n), con la suscripción de la presente promesa de compraventa, que conoce(n) plenamente los trámites, documentos y requisitos exigidos por las entidades financieras para el otorgamiento del crédito hipotecario o leasing habitacional

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

requerido para el pago del saldo del precio del inmueble objeto del presente contrato, y se compromete(n) a gestionarlo con la debida diligencia y dentro de los plazos aquí establecidos.

En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) incumpla(n) cualquiera de los plazos fijados para el trámite del crédito, o incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones económicas pactadas en la presente cláusula o en el contrato en general, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá, a su elección exclusiva y sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial previo, ejercer cualquiera de las siguientes opciones:

A) Cobro de intereses de mora: Exigir el pago de intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con el artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, calculados sobre el saldo insoluto de la deuda o sobre el monto pendiente de subrogación, según corresponda. Dichos intereses se causarán de pleno derecho a partir del vencimiento del plazo incumplido, sin perjuicio de las demás acciones y derechos que le asisten a EL PROMITENTE VENDEDOR.

B) Resolución del contrato con aplicación de arras: *Previo requerimiento escrito solicitando el pago de las obligaciones pendientes en un plazo máximo de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES*, se declarar resuelto el presente contrato de promesa de compraventa de pleno derecho, , sin necesidad de declaración judicial, haciendo efectiva la cláusula de ARRAS DE RETRACTO pactada en la Cláusula Décima Primera del presente documento. Para todos los efectos legales, la mora en el pago de cualquiera de las cuotas o el incumplimiento en los plazos del trámite crediticio, por parte de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se entenderá como una manifestación expresa e inequívoca de desistimiento del contrato, autorizando desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para que así lo interprete y proceda en consecuencia, previo requerimiento escrito como quedó plasmado en este literal.

Las opciones descritas en los literales A) y B) anteriores no son excluyentes entre sí en lo que respecta al cobro de intereses causados con anterioridad a la resolución del contrato, los cuales podrán ser descontados de los valores a reintegrar, si hubiere lugar a ello.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconoce(n) y acepta(n) que los intereses de mora aquí pactados se causarán automáticamente desde la fecha de vencimiento de cada obligación incumplida y hasta la fecha del pago efectivo y total de la obligación, sin que sea necesario requerimiento previo de ninguna naturaleza, renunciando expresamente a cualquier beneficio que pudiera derivarse de la ausencia de tal requerimiento.

PARÁGRAFO 3: El (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) solicitará (n), gestionará (n) y obtendrá (n) el crédito bancario requerido para el pago del saldo de los inmuebles aquí prometidos en venta con una antelación de por lo menos seis (6) meses antes de la fecha programada para la firma de

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

la escritura pública. La falta de aprobación del crédito dentro de dicho plazo, por causas imputables o no a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se considerará incumplimiento contractual y dará lugar a la terminación del contrato, con las consecuencias previstas en la cláusula de arras. En ningún caso la negativa o no aprobación del crédito constituirá justa causa para desistir del presente contrato. El promitente vendedor podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el trámite de los documentos con destino a LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIAS), lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), en esta gestión, la cual es exclusivamente de su cargo.

PARÁGRAFO 4: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), deberá informar por escrito al PROMITENTE VENDEDOR con mínimo SESENTA (60) DÍAS HÁBILES de antelación a la fecha de escrituración si el pago de la parte restante del precio pactado será pagado con crédito bancario o de contado, so pena que quede en suspenso la firma de la escritura pública. El incumplimiento a este requisito hará que se tenga por incumplida la promesa y en consecuencia se dará aplicación a las respectivas sanciones pactas en el presente contrato.

CUARTO – OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: La fecha de firma de la escritura pública de Compraventa será el (FECHA), a las 4:00 p.m, en la Notaria Tercera de la ciudad de Armenia.

PARÁGRAFO 1. No obstante, lo anterior, esta fecha, lugar y hora, podrá ser modificada por las partes de común acuerdo y en todo caso se tendrá en cuenta la ejecución del cronograma de obra, cuando se presenten retrasos que ameriten el aplazamiento de la suscripción de la Escritura, sin que se tenga como incumplimiento o desistimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR.

2. CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado suscrito el día nueve (09) de mayo de dos mil veinticinco (2025), la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** (Hoy **AVAL FIDUCIARIA S.A.**) y la Sociedad **CENTRIKO ARMENIA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, suscribieron el **Contrato de Encargo Fiduciario No. 2-3-124988**, cuyo objeto es la recepción de los recursos que los Encargantes consignen en la Fiduciaria para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Centriko Conjunto Residencial, ubicado en la calle 2 # 18-72 de la ciudad de Armenia, Quindío.

SEGUNDA: Posteriormente, esto es, el veintinueve (29) de octubre de dos mil veinticinco (2025), la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** (Hoy **AVAL FIDUCIARIA S.A.**) en calidad de **FIDUCIARIA** del proyecto inmobiliario **Centriko Conjunto Residencial**, la Corporación Polo Club Armenia, en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y la Sociedad **CENTRIKO ARMENIA S.A.S.** en calidad de

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

BENEFICIARIO FUTURO, suscribieron **Contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 2-3-124988**, cuyo objeto es el siguiente:

“4.1. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CENTRIKO – FIDUBOGOTÁ**, afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

4.1.1. En la FASE DE PARQUEO:

- (i)** Recibir y administrar **EL INMUEBLE** que aportará el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a más tardar el día **DIEZ (10) DE DICIEMBRE DE 2025**.
- (ii)** Entregar en comodato precario **EL INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente, al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, quien podrá a su vez entregarlo al mismo título al **BENEFICIARIO FUTURO**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y/o **BENEFICIARIO FUTURO** debido a la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.
- (iii)** **EL FIDEICOMISO** queda facultado para suscribir las escrituras públicas de englobe, desenglobe, subdivisión material sobre los **INMUEBLES**, de acuerdo con la instrucción que realice **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y las respectivas licencias. Los formatos de las minutas deberán ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y aprobados por la **FIDUCIARIA**.
- (iv)** Por instrucción del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, la cual imparte con la suscripción de este contrato, y de manera automática sin necesidad de suscripción de otro documento o autorización la **FIDUCIARIA** registrará la cesión del 100% de los derechos fiduciarios que ostenta el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a favor del **BENEFICIARIO FUTURO** una vez se acrediten las condiciones de giro del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
- (v)** En caso de incumplimiento de las condiciones de giro del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, dará lugar a que **LA FIDUCIARIA** restituya **EL INMUEBLE** al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

4.1.2. Una vez sea registre la cesión del 100% de los derechos fiduciarios que ostenta **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, y se haya cedido el 100% de los derechos fiduciarios a favor del **BENEFICIARIO FUTURO** y en consecuencia este adquiera la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** el **FIDEICOMISO** pasará a la **FASE INMOBILIARIA**, cuyo objeto contemplará lo siguiente:

- A.** Administrar **EL INMUEBLE** junto con los demás activos aportados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO** de vivienda por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba, cuyo manejo se realizará en contabilidades independientes para cada etapa, así mismo los lotes resultantes de la subdivisión por etapas del proyecto se registrarán de manera independiente en la contabilidad de cada etapa, sin embargo, las mismas estarán afectas y harán parte de la única contabilidad del Fideicomiso:
- i. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - ii. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - iii. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
 - iv. De los que a título de aportes hagan el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- C. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
- E. Por instrucción de los **FIDEICOMITENTES**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- F. Entregar a los **BENEFICIARIOS** y a los **DESTINATARIOS DE GIRO** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. lo anterior, conforme a cada etapa. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda, el giro a favor de los **DESTINATARIOS DE GIRO** y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días de anterioridad por **LA FIDUCIARIA**, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento. “

TERCERA: En desarrollo de dicho contrato de fiducia se conformó un patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRIKO-FIDUBOGOTÁ**, administrado actualmente por **AVAL FIDUCIARIA S.A.** (antes **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**) con el fin de que el **BENEFICIARIO FUTURO** y **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** (Centriko Armenia S.A.S), adelante por su cuenta y riesgo, la planeación, estudio, diseño, construcción, desarrollo, promoción, ventas y en general la ejecución de un proyecto inmobiliario específico destinado a vivienda y comercio, bajo las características que se encuentran señaladas en el Contrato de Fiducia antes citado.

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

CUARTA: Que mediante la escritura pública número 3442 del Once (11) de diciembre de 2025, otorgada en la Notaría Tercera de Armenia, la Corporación Bolo Club Armenia en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, transfirió a título de adición a Fiducia Mercantil, a favor del **FIDEICOMISO CENTRIKO - FIDUBOGOTÁ**, el inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro 280-265283, el cual fue objeto de subdivisión modalidad reloteo, dando como resultado los inmuebles identificados con folio de matrícula Nos. 280-265284, 280-265285, 280-265286, 280-265287, 280-265288, 280-265289, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

QUINTA: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(S) declara(n) que conoce(n) los términos del contrato de fiducia mercantil mencionado en las consideraciones anteriores, de igual manera, y teniendo en consideración que el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRIKO – FIDUBOGOTÁ** (Hoy Aval Fiduciaria), no tiene la condición de constructor, ni comercializador, no responderá en ningún caso por defectos ni por vicios originados o derivados directa o indirectamente de la construcción y/o de la titulación de los inmuebles objeto de administración, y así lo acepta irrevocablemente el PROMITENTE VENDEDOR, quien mantendrá en todo tiempo indemne al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRIKO – FIDUBOGOTÁ**, respecto de acciones de terceros y se obliga a asumir y/o reembolsar todos los gastos, sin limitación, en que incurra el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRIKO – FIDUBOGOTÁ**. Esta estipulación es aceptada también en forma irrevocable por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). En todo caso, el PROMITENTE VENDEDOR renuncia a iniciar, tramitar, coadyuvar y/o impulsar directamente o por interpuesta persona, cualquier reclamación, trámite y/o acción administrativa, judicial, prejudicial extrajudicial y/o de cualquier otra naturaleza, que se relacione directa o indirectamente y, de igual forma, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), hace(n) la misma renuncia. En todo caso el obligado al saneamiento de tales situaciones será el PROMITENTE VENDEDOR. La gestión de LA FIDUCIARIA es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a LOS FIDEICOMITENTES/PROMITENTE VENDEDOR o al PROYECTO, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO, ni asume en relación con el PROYECTO obligación de construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del PROYECTO. Es entendido por EL FIDEICOMITENTES/PROMITENTE VENDEDOR que LA FIDUCIARIA no es comercializador, gerente, veedor, interventor, constructor ni vendedor del PROYECTO, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del PROYECTO denominado **FIDEICOMISO CENTRIKO -FIDUBOGOTÁ** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho PROYECTO, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

SEXTA: EL PROMITENTE VENDEDOR mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. (HOY AVAL FIDUCIARIA S.A.), no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular

SÉPTIMA El proyecto CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL – PROPIEDAD HORIZONTAL estará ubicado en la ciudad de Armenia, Quindío, en la calle 2 # 18-72. El PROMITENTE VENDEDOR, se compromete a cumplir con las disposiciones aplicables en temas urbanísticos, medioambientales, sismorresistentes y de calidad en materiales y acabados vigentes y disponibles al momento de ejecutar el proyecto inmobiliario CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL. En materia de permisos y autorizaciones, a la fecha se cuenta con Licencia de Construcción por Etapas y Licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva para la Etapa 1, otorgada mediante Resolución Número 63001-1-24-0594 del 16 de diciembre de 2024 expedida por Curaduría Urbana No. 01 Armenia, la cual fue modificada en cuanto a la distribución de las Etapas del proyecto inmobiliario a través de la Resolución Número 63001-1-25-0714 del 09 de diciembre de 2025 de la Curaduría Urbana No. 01 Armenia.

En lo referente a la conformación de la Etapa 1 del Proyecto, esta estará conformada por la Torre 1 con un total de 60 apartamentos, el módulo 01 de parqueaderos con un total de 84 parqueaderos sencillos, 14 parqueaderos dobles y 9 parqueaderos de visitantes, Lobby, Portería, Administración y zona de juegos exteriores.

Los lotes donde se desarrollará este proyecto se identifican actualmente con los folios de matrículas inmobiliarias Nros. 280-265284, 280-265285, 280-265286, 280-265287, 280-265288 y 280-265289, cuyos linderos están consignados en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, inmuebles fruto del desenglobe del lote de mayor extensión que fue transferido a título de fiducia mercantil al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRIKO – FIDUBOGOTÁ S.A.** Nit- 8.300.558.977.

El proyecto CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL cuenta con certificado de estratificación socioeconómica CUATRO (4) asignado mediante la Resolución 008 del 7/03/2025, proferida por el Departamento de Planeación Municipal de Armenia, el cual puede ser objeto de modificación por parte del Municipio de Armenia.

OCTAVA: Que, en virtud de lo anterior, el citado **FIDEICOMISO CENTRIKO – FIDUBOGOTÁ S.A.** ejercerá la propiedad fiduciaria de los Lotes de terreno donde se desarrollará por parte de la sociedad **CENTRIKO ARMENIA S.A.S.** el citado proyecto, localizado en la ciudad de Armenia Quindío en cualquier momento.

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

NOVENA: EL PROMITENTE VENDEDOR suscribe la promesa de compraventa relacionada con el proyecto, sin embargo, la transferencia de la(s) unidad(es) privada(s) objeto de la presente promesa será(n) efectuada(s) por el citado Fideicomiso titular fiduciario de las mismas, en calidad de propietario fiduciario, de conformidad con las instrucciones de la sociedad **CENTRIKO ARMENIA S.A.S.** en calidad de FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO: La presente promesa de compraventa es suscrita únicamente por **CENTRIKO ARMENIA S.A.S.** y por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); LA FIDUCIARIA** no es parte de este contrato, no lo firma, no lo suscribe y su comparecencia futura se limitará, si procede, a la transferencia instrumental como vocera del patrimonio autónomo, de conformidad con el contrato fiduciario y las instrucciones aplicables.

DÉCIMA: En virtud de lo expuesto anteriormente, y habiéndose cumplido las condiciones de giro establecidas en el contrato de adhesión al encargo fiduciario de preventas suscrito por las partes, la sociedad **CENTRIKO ARMENIA S.A.S** y **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** proceden con la suscripción de la promesa de compraventa respecto de los bienes inmuebles identificados en la parte inicial de la presente promesa de compraventa, específicamente en el numeral segundo de los términos del contrato.

DÉCIMA PRIMERA: Con la firma de la presente promesa de compraventa **EL PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara (n) conocer y aceptar que **LA PROMITENTE VENDEDORA** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 o la normativa que la modifique o sustituya y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

3. CLAUSULADO

PRIMERA: Entre los suscritos a saber de una parte, la sociedad **CENTRIKO ARMENIA S.A.S.**, identificada con NIT No. 901.812.462-2, domiciliada en Armenia (Quindío), sociedad legalmente constituida por medio de documento privado de Asamblea de Accionistas de Armenia del 11 de marzo de 2024, inscrita el 13 de marzo de 2024 bajo el número 63739 del libro IX de la Cámara de Comercio de Armenia, representada legalmente por la gerente **MARGARITA MARÍA SALAZAR PALACIO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.940.565 expedida en Armenia, y quien obra como representante legal de quien en adelante se llamará el **PROMITENTE VENDEDOR** y de otra parte xxxxxxxxxxxx xx mayor (es) de edad, identificado (s) con la cedula de ciudadanía número xxxx de xxxx,

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

estado civil CASADO (A) CON SOCIEDAD CONYUGAL xxxx,, quien (es) actúan en su propio nombre y representación, quién (es) en el texto de este contrato se denominará (n) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se ha celebrado el presente contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA de bien inmueble destinado a vivienda, que se rige por las siguientes Cláusulas, no sin antes advertir que se hará una consideración frente al cumplimiento del contrato no oponible a terceros, a fin de que se cumpla por quien (es) hoy se obliga (n), ya que en el evento en que el (los) Promitente (s) Comprador (es) falleciera (n) antes de haberse perfeccionado la compraventa o haber pagado en su totalidad el precio del inmueble, las partes acuerdan que los dineros por él depositados en la cuenta bancaria del FIDEICOMISO corresponderán a un activo de la sucesión del causante, y queda liberado el inmueble de forma automática para que EL PROMOTOR lo pueda negociar libremente en el mercado.

SEGUNDA – OBJETO DEL CONTRATO: Por el presente contrato EL PROMITENTE VENDEDOR promete transferir a favor del (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a título de compraventa, mediante el otorgamiento de escritura pública, y el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) promete(n) comprar en la misma forma, el derecho de dominio y la posesión real, material y efectiva sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s) sometidos a propiedad horizontal, que una vez construidos se determinarán de la manera indicada en los términos del presente contrato de promesa de compraventa, comprendidos dentro de los linderos particulares que se inserten en la escritura pública de compraventa que se suscriba con ocasión del cumplimiento de la presente promesa de venta. Estos inmuebles pertenecen al proyecto **CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPAS 1-2-3-4-5-6** de uso exclusivo mixto vivienda-comercial, el cual se levanta sobre predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Armenia, con un área de terreno de 12.276,57 m2 aproximadamente. En el caso de la **ETAPA 1 DEL PROYECTO CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL**, corresponde a un predio con área de 3.523,32m2, identificado con folio de matrícula 280-26584 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la Ciudad de Armenia y ficha catastral número (parte) 01-06-0000-00-88-0004-0000-00000, 01-06-0000-00-88-0001-0000-00000, 01-06-0000-00-88-0002-0000-00000, 01-06-0000-00-88-0003-0000-00000. Las Seis (06) etapas constructivas se desarrollarán de la siguiente forma: **ETAPA 01:** Esta etapa comprende la construcción de la TORRE 1 compuesta de 60 apartamentos distribuidos en 15 pisos, modulo 01 de parqueaderos cubiertos y descubiertos, portería, lobby, administración, vías y zonas sociales comunes que lo serán para todas las etapas. **ETAPA 02:** Esta etapa comprende la construcción de la TORRE 2 compuesta de 60 apartamentos distribuidos en 15 pisos, modulo 02 de parqueaderos cubiertos y descubiertos y zonas sociales comunes que lo serán para todas las etapas. **ETAPA 03:** Esta etapa comprende la construcción de la TORRE 3 compuesta de 90 apartamentos distribuidos en 15 pisos, modulo 03 de parqueaderos cubiertos y descubiertos y zonas sociales comunes que lo serán para todas las etapas. **ETAPA 04:** Esta etapa comprende la construcción de la TORRE 4 compuesta de 90 apartamentos distribuidos en 15 pisos y zonas sociales comunes que lo serán para todas las etapas. **ETAPA 05:** Esta etapa comprende la construcción de la TORRE 5 compuesta de 90 apartamentos distribuidos en 15 pisos y zonas sociales comunes que lo serán para todas las etapas. **ETAPA 06:** Esta

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

etapa comprende la construcción de locales comerciales y zonas sociales comunes que lo serán para todas las etapas.

INMUEBLES OBJETO DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA:

Apartamento	XXX Torre 01, perteneciente a la Etapa 1
Parqueadero	Módulo 1 # XXX perteneciente a la Etapa 1

LINDEROS APARTAMENTO XXX TORRE 01 ETAPA 01: poner aquí los linderos

LINDEROS PARQUEADERO XXX MODULO 01 ETAPA 01: poner aquí los linderos

PARÁGRAFO 1: El Promitente Vendedor no otorgará garantías de calidad al inmueble objeto de este contrato sobre las áreas afectadas por las reformas y/o modificaciones realizadas por el Promitente Comprador(a). El sistema constructivo utilizado en el proyecto, no permite afectaciones en muros, placas y demás.

La ambientación del plegable es virtual, sujeta a cambios y a condiciones especiales de venta. Aplican condiciones y restricciones. Los inmuebles modelo, los plegables y los brochure que la constructora diseña tienen como finalidad ambientar los espacios y diseño de la construcción para que EL PROMITENTE COMPRADOR se haga una imagen de los inmuebles. Por lo cual las imágenes son una representación artística del proyecto, las cuales pueden presentar diferencias en el diseño, acabados y elementos mostrados, formas, dimensiones y texturas, tanto de los inmuebles prometidos en venta como de las zonas comunes del conjunto. Tal como se encuentra descrito en la publicidad del proyecto, la construcción está sujeta a cambios y condiciones especiales de venta. **GENERALIDADES:** Estas unidades serán construidas en **CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPAS 1-2-3-4-5-6**, la cual contará con zonas comunes y privadas que se determinarán claramente en el reglamento de propiedad horizontal donde se integrarán de manera progresiva las seis (06) etapas del proyecto urbanístico, por lo anterior las zonas comunes del proyecto lo serán para la totalidad de las etapas, y corresponden a las que se describen a continuación. Se hace claridad que la totalidad de las especificaciones de venta tanto de las unidades privadas prometidas en venta como de las zonas comunes se encuentran contempladas en el Anexo Nro. 1 que hace parte integral de la presente promesa de compraventa.

Las áreas comunes no esenciales serán entregadas al comité de recepción de áreas comunes nombrado por la primera asamblea general especial de copropietarios, una vez sea entregada la administración provisional de la constructora a la propiedad horizontal; lo anterior conforme el artículo 52 de la ley 675 de 2001 por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

Las zonas comunes del proyecto son la siguientes y se entregarán conforme se indica a continuación:

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

ZONA COMÚN	ETAPA EN LA QUE SE ENTREGA
PORTERÍA Y ADMINISTRACIÓN	1
JUEGOS EXTERIORES	1
JUEGOS INFANTILES	2
PISTA DE RUNNING	3
GIMNASIO	3
SALÓN MULTIMEDIA	3
COWORKING	3
ZONA FOGATA	4
CANCHA RECREATIVA	5
CANCHA DE PADEL	4
ZONA HÚMEDA	5
ZONA DE MASCOTAS	6
BBQ	6
ROOFTOP	6
UTB DEFINITIVA	6
CERRAMIENTO	De Manera Progresiva Conforme A La Construcción De Las Etapas
PARQUEADEROS DE VISITANTES	Con La Entrega De Cada Etapa De Conformidad Con La Exigencia De La Norma

Así mismo el PROMITENTE VENDEDOR entregará instalados los servicios de acueducto y energía eléctrica, las instalaciones internas para la conexión del servicio de gas domiciliario debidamente probadas y construidas, al igual que la conexión a la empresa prestadora del servicio gas, cumpliendo las normas pertinentes; la red y conexión para el teléfono en los puntos señalados en las especificaciones de acabados incluidas en el Anexo 1 que hace parte integral de la presente promesa de compraventa. La solicitud de la línea telefónica será por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO 2: Las zonas comunes de **CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPAS 1-2-3-4-5-6**, serán entregadas de forma progresiva de acuerdo al desarrollo de la obra y en todo caso serán culminadas cuando se venda y entregue la totalidad de las unidades privadas de la quinta etapa, y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato, ni para la entrega de los inmuebles que en él se relacionan.

PARÁGRAFO 3: El PROMITENTE COMPRADOR declara haber identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos, los inmuebles en venta y las características de los mismos y por el conocimiento adquirido en esa forma declara su satisfacción al respecto. A pesar de la mención del área del inmueble es posible que pueda resultar diferencias en la cabida del área construida y área privada, lo que es aceptado desde este momento por el promitente comprador, por ser conveniente y pertinente al planteamiento general del Proyecto.

PARÁGRAFO 4 - AUTORIZACIÓN PARA SUSTITUIR MATERIALES Y EQUIPOS: Por razones técnicas, de suministro y disponibilidad en el mercado, EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva la

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

facultad de sustituir los acabados y equipos nacionales o importados, los cuales podrán ser reemplazados sin previo aviso en todo o en parte, cuando no le fuere posible instalar dichos acabados o equipos en las condiciones y/o con las especificaciones inicialmente convenidas, cuando se presente deficiencia en el suministro por parte de los respectivos productores, distribuidores y proveedores, cambiándolos por otros de igual calidad “o” características sin detrimento del nivel de calidad de los aquí detallados, lo que será a juicio del PROMITENTE VENDEDOR, para lo cual autoriza(n) expresamente a éste con la firma del presente documento. Existen materiales que, por su procedencia, fabricación y su calidad de ser elementos naturales como las maderas, o de ser elementos elaborados, producidos o procesados, como los quartzone, cerámicas, porcelanatos, concretos, los aglomerados de madera y otros, pueden presentar diferencias de tonalidades, brillos, vetas, texturas, tamaños, composición y colores.

TERCERA – RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CLAUSULA DE COPROPIEDAD: Los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa serán sometido al régimen jurídico de propiedad horizontal, en los términos previstos por la ley 675 de 2001 y/o normas que lo adicionen o modifiquen, en todo caso, los inmuebles aquí descritos y objeto del negocio pactado, se entregarán individualizados y registrados en la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Armenia Q. En la enajenación del inmueble se entiende comprendido el dominio común, indivisible e inalienable de los bienes afectados al uso común general del conjunto, que se describirá en el respectivo régimen de propiedad horizontal, el cual desde ya el PROMITENTE COMPRADOR (ES) manifiesta (n) aceptar. La aceptación de esta cláusula constituye condición irrenunciable e inmodificable para el (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). En la respectiva escritura de compraventa se incluirán todos los derechos que por ley, y de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal que se constituya, le corresponde en razón a su calidad de propietario del bien privado que se promete transferir por medio del presente contrato. El PROMITENTE COMPRADOR acepta desde ahora el reglamento de propiedad horizontal que el PROMITENTE VENDEDOR constituya en relación para las SEIS (06) etapas del proyecto inmobiliario **CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPAS 1-2-3-4-5-6.**

CUARTA - TRADICIÓN: Los predios donde se desarrollará el Proyecto CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL en sus ETAPAS 1-2-3-4-5-6, corresponden a los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 280-265284, 280-265285, 280-265286, 280-265287, 280-265288 y 280-265289; los cuales se encuentran debidamente aportados al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRIKO – FIDUBOGOTÁ S.A.** identificado con Nit. 830.055.897-7, en el cual actúa como vocera y administradora **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** (Hoy **AVAL FIDUCIARIA S.A.** identificada con Nit.800.140.887-8). en calidad de FIDUCIARIA. Los mencionados predios se encuentran ubicados en la calle 2 # 18-72 del área urbana de Armenia Quindío, y cuentan con un área total de 12.276.57 m2.

Actualmente los 6 predios que corresponden a las etapas constructivas del proyecto se encuentra en proceso de apertura de fichas catastrales individuales ante la Subsecretaría de Catastro Municipal, por

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

lo tanto, las fichas de mayor extensión en la actualidad corresponden a: (parte) 01-06-0000-00-88-0004-0000-00000, 01-06-0000-00-88-0001-0000-00000, 01-06-0000-00-88-0002-0000-00000, 01-06-0000-00-88-0003-0000-00000. El inmueble de mayor extensión con área de 12.276,57 m2 fue adquirido por la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** (hoy **AVAL FIDUCIARIA S.A.**), en calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO **FIDEICOMISO CENTRIKO – FIDUBOGOTÁ S.A.** a título de TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL realizada por **CORPORACIÓN BOLO CLUB ARMENIA**, por medio de la Escritura Publica Nro. 3442 del 11-12-2025, otorgada en la Notaría Tercera de Armenia Quindío, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío. El inmueble de mayor extensión con área de 12.276,57 m2 objeto del transferencia fue adquirido por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, así: I. Adquirió el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-4393, a título de COMPRAVENTA realizada a MARÍN DUQUE DAVID, por medio de la escritura pública número 1841 del 6 de agosto de 1991, otorgada en la Notaría Primera de Armenia; debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 280-4393. Posteriormente, realizaron CORRECCIÓN DE ÁREA Y LINDERO, mediante Resolución 1529 del 10 de diciembre de 2025, proferida por la Oficina de Catastro Municipal de Armenia, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 280-4393. Por último, mediante la Sección Primera del presente instrumento público realizaron RELOTEO sobre el mismo, obteniendo el inmueble denominado Lote 4A.

II. Adquirió el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-22305, a título de COMPRAVENTA realizada a TORRES PALOMINO OLGA MARÍA Y OTRO, por medio de la escritura pública número 2804 del 6 de noviembre de 1985, otorgada en la Notaría Segunda de Armenia; debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 280-22305. Por último, mediante la Sección Segunda del presente instrumento público realizaron RELOTEO sobre el mismo, obteniendo el inmueble denominado Lote Centriko.

III. Adquirió el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-26516, a título de COMPRAVENTA realizada a LÓPEZ RODAS MARIO JOSÉ, por medio de la escritura pública número 1160 del 23 de marzo de 1988, otorgada en la Notaría Tercera de Armenia, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 280-26516, la cual fue aclarada mediante la Sección Primera del presente instrumento público. Mediante la Resolución 264 del 4 de diciembre de 2025 del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, realizaron CAMBIO DE USO DE SUELO, acto debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 280-26516. Posteriormente, realizaron CORRECCIÓN DE ÁREA Y LINDERO, mediante Resolución 1527 del 10 de diciembre de 2025, proferida por la Oficina de Catastro Municipal de Armenia, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

IV. Adquirió el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-21811, a título de COMPRAVENTA realizada a LÓPEZ RODAS MARIO JOSÉ, por medio de la escritura pública número 1160 del 23 de marzo de 1988, otorgada en la Notaría Tercera de Armenia, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 280-21811, la cual fue aclarada mediante la Sección Primera del presente instrumento público. Posteriormente, realizaron CORRECCIÓN DE ÁREA Y LINDERO, mediante Resolución 1528 del 10 de diciembre de 2025, proferida por la Oficina de Catastro Municipal de Armenia, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

V. Mediante la Sección Cuarta de la escritura pública 3442 del 11-12-2025, otorgada en la Notaría Tercera de Armenia Quindío, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío se realizó el engloble de los anteriores inmuebles, obteniendo el inmueble objeto de transferencia.

VI. Posteriormente y a través del mencionado instrumento público en su sección sexta se procedió a subdividir, en modalidad reloteo, el citado predio, de forma tal que se subdividió generando los siguientes lotes correspondientes a cada una de las etapas del proyecto CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL, 280-265284, 280-265285, 280-265286, 280-265287, 280-265288 y 280-265289. A continuación, y por tratarse de una promesa de compraventa de inmuebles pertenecientes a la Etapa 1 del proyecto, se procede a describir los linderos correspondientes al lote de esta etapa; los linderos de las etapas restantes están descritos en los respectivos títulos de dichos inmuebles.

1. LOTE DE TERRENO DENOMINADO LOTE ETAPA 1, DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO, con un área aproximada de 3523.32 m², comprendido dentro de los siguientes linderos: Lindero 1 (Norte): Partiendo del punto 115 con coordenadas N 2060770.39 – E 4704406.81, sentido Sur-Este en línea recta, con una distancia de 37.96 m hasta llegar al punto 116 con coordenadas N 2060749.08 – E 4704438.21, lindando por este costado con la Etapa - 2. Lindero 2 (Este): Partiendo del punto 116 con coordenadas N 2060749.08 – E 4704438.21, sentido Sur-Oeste en línea recta, con una distancia de 22.35 m hasta llegar al punto 147 con coordenadas N 2060730.59 – E 4704425.66, sentido Sur-Este en línea recta, con una distancia de 1.20 m hasta llegar al punto 148 con coordenadas N 2060729.91 – E 4704426.66, sentido Sur-Oeste en línea recta, con una distancia de 25.50 m hasta llegar al punto 117 con coordenadas N 2060708.81 – E 4704412.34, sentido Sur-Este en línea recta, con una distancia de 31.20 m hasta llegar al punto 118 con coordenadas N 2060691.29 – E 4704438.15, lindando hasta aquí por este costado con la Etapa – 2. Del punto 118, sentido Sur-Oeste en línea recta, con una distancia de 6.83 m hasta llegar al punto 62 con coordenadas N 2060685.64 – E 4704434.32, sentido Nor-Oeste en línea recta, con una distancia de 5.00 m hasta llegar al punto 61 con coordenadas N 2060688.44 – E 4704430.18, sentido Sur-Oeste en línea recta, con una distancia de 22.47 m hasta llegar al punto 60 con coordenadas N 2060669.85 – E 4704417.56,

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

sentido Nor-Oeste en línea recta, con una distancia de 5.40 m hasta llegar al punto 59 con coordenadas N 2060672.89 – E 4704413.09, sentido Sur-Oeste en línea recta, con una distancia de 5.30 m hasta llegar al punto 58 con coordenadas N 2060668.50 – E 4704410.12, sentido Sur-Oeste en línea recta, con una distancia de 1.29 m hasta llegar al punto 119 con coordenadas N 2060667.54 – E 4704409.26, lindando hasta aquí por este costado con Lote 4B. Lindero 3 (Sur): Partiendo del punto 119 con coordenadas N 2060667.546 – E 4704409.26, sentido Nor-Oeste en línea recta, con una distancia de 41.08 m hasta llegar al punto 120 con coordenadas N 2060690.61 – E 4704375.27, sentido Sur-Oeste en línea recta, con una distancia de 26.08 m hasta llegar al punto 121 con coordenadas N 2060669.03 – E 4704360.62, lindando hasta aquí por este costado con la Etapa - 5. Del punto 121, sentido Nor-Oeste en línea recta, con una distancia de 22.34 m hasta llegar al punto 122 con coordenadas N 2060681.57 – E 4704342.14, lindando hasta aquí por este costado con el Lote Afectación Vial. Del punto 122, sentido Nor-Este en línea recta, con una distancia de 39.18 m hasta llegar al punto 123 con coordenadas N 2060713.98 – E 4704364.16, lindando hasta aquí por este costado con la Etapa – 6. Del punto 123, sentido Sur-Este en línea recta, con una distancia de 40.77 m hasta llegar al punto 124 con coordenadas N 2060691.09 – E 4704397.89, sentido Nor-Este en línea recta, con una distancia de 46.00 m hasta llegar al punto 125 con coordenadas N 2060729.15 – E 4704423.72, sentido Nor-Oeste en línea recta, con una distancia de 25.39 m hasta llegar al punto 126 con coordenadas N 2060743.41 – E 4704402.71, sentido Sur-Oeste en línea recta, con una distancia de 36.69 m hasta llegar al punto 127 con coordenadas N 2060713.05 – E 4704382.11, sentido Nor-Oeste en línea recta, con una distancia de 11.39 m hasta llegar al punto 128 con coordenadas N 2060719.44 – E 4704372.68, lindando hasta aquí por este costado con la Etapa – 4. Lindero 4 (Oeste): Partiendo del punto 128 con coordenadas N 2060719.44 – E 4704372.68, sentido Nor-Este en línea recta, con una distancia de 51.15 m hasta llegar al punto 130 con coordenadas N 2060761.77 – E 4704401.41, sentido Nor-Oeste en línea recta, con una distancia de 0.38 m hasta llegar al punto 131 con coordenadas N 2060761.98 – E 4704401.09, sentido Nor-Este en línea recta, con una distancia de 10.17 m hasta llegar al punto 115 con coordenadas N 2060770.39 – E 4704406.81, lindando hasta aquí por este costado con la Etapa – 2.

QUINTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO POR EVICCIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que el inmueble fue objeto de transferencia del derecho de dominio por adición a fiducia mercantil, **AVAL FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso **CENTRIKO ARMENIA-FIDUBOGOTÁ** y esta entidad fiduciaria no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles de mayor extensión sobre los cuales se ejecutara el proyecto, así mismo esta FIDUCIARIA tiene el dominio y la posesión tranquila de estos predios, y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso o habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz, y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encuentre sometido el inmueble conforme se indicó, de las servidumbres que naturalmente le corresponden y de una hipoteca abierta sin límite de cuantía que se va a constituir a favor de entidad crediticia según elección de la Constructora en garantía

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

del crédito otorgado para la construcción del proyecto CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL. La cancelación de esta hipoteca será tramitada por el PROMITENTE VENDEDOR mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a las unidades que vaya enajenando y en las condiciones en que autorice la entidad mencionada. Las cargas que graven al inmueble mientras no se transfiera el derecho de dominio y/o se haga entrega material, lo que ocurra primero, serán de cargo del propietario y no de (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

SEXTA. REQUISITOS PARA VALIDACIÓN DE PAGOS: Para efecto de validación de los pagos a cargo del PROMITENTE COMPRADOR se determinan las siguientes reglas:

1. Los pagos se realizarán mediante la tarjeta y/o código de recaudo fiduciario indicado a cada uno de los clientes desde la suscripción del **FORMULARIO DE SOLICITUD DE VINCULACIÓN PERSONA NATURAL – COMPRADOR INMOBILIARIO** con FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A (Hoy Aval Fiduciaria); en ningún caso se recibirá dinero en efectivo en las oficinas de la Constructora por concepto de pago de cuotas pactadas o consignación en cuenta diferentes a la establecida por la Fiduciaria. Los recursos del crédito bancario deberán ser desembolsados por el respectivo banco que otorgó la aprobación del crédito hipotecario o leasing habitacional a través de cheque de gerencia a favor de la entidad bancaria que ha otorgado el crédito constructor a la Sociedad CENTRIKO ARMENIA S.A.S. Lo anterior, en atención a los acuerdos establecidos con la entidad financiera responsable del fondeo del proyecto. Dicho crédito está identificado bajo la obligación No. 1158249453, correspondiente al FIDEICOMISO CENTRIKO – FIDUBOGOTÁ S.A, con NIT. 830.055.897-7, cuya vocera y administradora es **AVAL FIDUCIARIA S.A.** con NIT. 800.140.887-8.
2. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), manifiesta conocer los trámites y documentos exigidos por el Banco para conceder el crédito, y acepta reconocer un interés a la tasa máxima legal autorizada mensual o por fracción de mes, sobre el saldo de la deuda a subrogar, en el evento de no cumplir con los términos estipulados en este documento para el trámite del crédito, obligación que se hará exigible a partir del vencimiento del plazo.
3. En caso de presentarse incumplimiento en el pago de las cuotas pactadas en la presente promesa de compraventa, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), faculta al PROMITENTE VENDEDOR para que éste, a su elección, pueda cobrar intereses de mora a la tasa máxima legal autorizada; la cual se causará a partir de las fechas de vencimiento citadas anteriormente y hasta que se produzca el pago definitivo de tales cuotas, así mismo EL PROMITENTE VENDEDOR procederá a requerir por escrito al PROMITENTE COMPRADOR para que cancele las obligaciones vencidas en un plazo máximo de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES; en caso de no acreditar el pago de las cuotas vencidas EL PROMITENTE VENDEDOR podrá resolver el presente contrato.

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

4. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), reconocerá y pagará por dichos valores objeto de la financiación y que corresponden al plan de pagos establecido en la presente promesa de compraventa, un interés del 0% por el plazo, que se causará a partir del día de la firma del presente documento y hasta la fecha de vencimiento de la obligación antes señalada, y un interés por mora equivalente al interés bancario corriente a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, que se causará a partir de las fechas de vencimiento citadas anteriormente y hasta que se produzca el pago definitivo de tales compromisos con el financiador EL PROMITENTE VENDEDOR.
5. El precio acordado para la venta ha sido fijado con base en un estudio de costos para los acabados ofrecidos a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por tanto, cualquier modificación en estos debe ser previamente pactada en su precio y condiciones. Si las modificaciones pedidas por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), afectaren el desarrollo de la obra, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá optar por no hacerlas sin que esto pueda ser causal de terminación del contrato.
6. **ORIGEN DE FONDOS:** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), bajo la gravedad del juramento y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), la Ley 190 de 1995, Circulares Externas de la Superintendencia Financiera de Colombia, y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos, declara en relación con los fondos entregados a LA PROMITENTE VENDEDORA para el pago del precio del presente contrato de promesa y con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en las normas anteriormente mencionadas, que los recursos que entrega provienen del ejercicio normal de sus actividades profesionales, financieras y que no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en los casos que ello aplique, que por tener la calidad de extranjero no residente en el territorio nacional, que los bienes que promete adquirir mediante el presente acuerdo de voluntades corresponden a una inversión extranjera.
7. Si el EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), cancela al PROMITENTE VENDEDOR más dinero del correspondiente a la cuota inicial, se abonará al saldo por pagar.
8. No obstante, la forma de pago pactada, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), podrá (n) hacer abonos extraordinarios, cuando así lo considere (n) pertinente, sin perjuicio de lo acordado en el presente artículo.

PARÁGRAFO 1 - GASTOS DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga (n) a pagar en forma inmediata los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, que le cobren LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIAS) o EL PROMITENTE VENDEDOR para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a rembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso por EL PROMITENTE VENDEDOR quien bien

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

puede no hacer uso de esa facultad. Así mismo EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S); si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.

PARÁGRAFO 2 - CRÉDITO POR UN MONTO INFERIOR AL REQUERIDO: En el caso de que la entidad apruebe el crédito por un valor inferior al previsto bajo el concepto de crédito, EL PROMITENTE VENDEDOR otorgará un plazo de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES a la parte compradora para presentar una nueva propuesta de pago para cubrir la diferencia en el precio. En caso de aceptación de la propuesta por la PROMITENTE VENDEDORA, la nueva forma de pago se hará constar en el cuerpo de este contrato a través de un otrosí modificatorio. En caso de que este plazo se cumpla sin que se sea presentada por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) una nueva propuesta de pago, el presente contrato se resolverá de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, procediendo EL PROMITENTE VENDEDOR a devolver a (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) los dineros recibidos de estos como parte del precio, dentro de los SESENTA (60) días hábiles siguientes al vencimiento de los diez (10) días hábiles otorgados en para la presentación de la nueva propuesta de pago, quedando en plena libertad el promitente vendedor de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato.

PARÁGRAFO 3: CRÉDITO NO APROBADO: Si reunidos por parte del (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) todos los requisitos exigidos por las entidades crediticias, estas negaren libremente el crédito solicitado, o si lo negaren por causas originadas por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, haber suministrado información falsa o inexacta o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios, etc., EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), tendrá (n) un plazo adicional de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha en que el Banco citado le notifique la no aprobación, para cancelar al PROMITENTE VENDEDOR, el saldo del precio y/o el valor no aprobado, y de esta manera el presente contrato se mantendrá vigente con todos sus efectos. Vencido este término sin que se hubiese recibido el pago del saldo del precio y/o el valor no aprobado, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial y EL PROMITENTE VENDEDOR quedará facultado inmediatamente para disponer del inmueble objeto de este contrato; de igual manera el PROMITENTE VENDEDOR devolverá las sumas abonadas por el (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), en un plazo de SESENTA (60) días hábiles contados a partir de la confirmación por parte de las entidades crediticias de la negativa del crédito, sin reconocer interés alguno y previa deducción de las arras estipuladas en la cláusula Décima Primera. Adicional al cobro de las arras estipuladas, **EL PROMITENTE VENDEDOR** descontará del valor a reintegrar la suma de un (1) salario mínimo mensual legal vigente, por concepto de gastos administrativos por la labor ejecutada por **LA**

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

PROMITENTE VENDEDORA en todo el proceso de preventa. Colocando como requisito previo para la devolución del dinero la suscripción del contrato de resciliación por parte del promitente comprador.

PARÁGRAFO 4 - NO RATIFICACIÓN DEL CRÉDITO PRE-APROBADO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de compraventa LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) aún no se hubieren pronunciado respecto de la ratificación del(los) crédito(s) solicitado(s) por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el promitente vendedor quedará facultado para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha inicialmente pactada. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, y el promitente vendedor podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas sin causación de intereses previos los descuentos financieros de acuerdo con la Ley 633 del 2000, haciendo efectiva las ARRAS, las cuales se detallan en la cláusula pertinente.

PARÁGRAFO 5 - RESTITUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO EN EL DESEMBOLSO DEL CRÉDITO: Si por cualquier circunstancia, imputable o no al(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se paga a favor del **FIDEICOMISO CENTRIKO -FIDUBOGOTÁ** la suma correspondiente al crédito aprobado o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá(n) pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de negación de desembolso total o parcial, suma que será cancelada a favor del **FIDEICOMISO CENTRIKO -FIDUBOGOTÁ** o de lo contrario se rescindirá en forma automática el presente contrato de compraventa, con aplicación de las arras estipuladas en la cláusula decima primera del presente contrato y EL PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) restituirá(n) el inmueble al PROMITENTE VENDEDOR, dentro de los quince (15) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) asumirá(n) los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble sí se hizo alguna modificación, suma que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) deducir de los dineros cancelados a cuenta del precio en la compraventa convenida.

SÉPTIMA - SITUACIÓN DEL INMUEBLE: El PROMITENTE VENDEDOR declara que, al tratarse de una venta sobre planos, se obliga a construir el bien prometido de conformidad con las especificaciones anotadas en la cláusula primera del presente contrato. De igual manera el PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que los lotes donde se desarrollarán las 6 etapas del proyecto urbanístico se encuentran debidamente aportados al **FIDEICOMISO CENTRIKO – FIDUBOGOTÁ S.A**, con NIT. 830.055.897-7, lo anterior, mediante la escritura pública No. 3442 del 11-12-2025, otorgada en la Notaría Tercera de Armenia Quindío, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío. Que dicho inmueble no lo ha enajenado por acto anterior al presente contrato y que se

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

encuentra libre de limitaciones de dominio, demandas civiles, embargos judiciales, contrato de anticresis, arrendamiento por escritura pública, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, así mismo, se encuentra libre de gravámenes a excepción de una hipoteca que sobre mayor extensión constituirá la sociedad a favor del establecimiento bancario que le financie la construcción, gravamen que se compromete a cancelar antes de legalizar por medio de escritura pública el presente negocio y se obliga al saneamiento de la venta en todos los casos de ley, y advierte, que este inmueble está libre de todo vicio o defecto oculto que pueda hacerlo impropio para su destinación, y que se obliga a salir al saneamiento por vicios redhibitorios, siempre y cuando se informe dentro de los seis (6) meses a partir de la fecha de la escritura.

OCTAVA - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: La escritura de compraventa que solemnice y de cumplimiento al presente contrato, se otorgará conforme se indicó en la parte cuarta de los términos del presente contrato de promesa de compraventa, esto es, el **(FECHA)**, o a los cinco (5) días siguientes a la fecha en que el BANCO, comunique al PROMITENTE COMPRADOR que el crédito solicitado ha sido aprobado y expida la correspondiente orden de escrituración, esto siempre y cuando el PROMITENTE COMPRADOR haya cumplido las estipulaciones sobre el pago del precio de los inmuebles establecidos en este contrato, y haya firmado el pagaré ante el Banco que le financió la compra. Para efectos de dinamizar los trámites y evitar pérdida de tiempo, esta fecha podrá adelantarse o prorrogarse previa comunicación que realice el PROMITENTE VENDEDOR con no menos de diez (10) días de antelación a la inicialmente acordada, informando a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), las razones que hacen necesaria dicha modificación, entre los que se cuentan pero no se limitan, a motivos de fuerza mayor o caso fortuito, circunstancias generadas por las adversidades del clima, falta de suministro oportuno de materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas, demora en la instalación de los suministros de servicios públicos domiciliarios, huelga decretada por su personal o el de sus proveedores o contratistas o por cambios internos a la vivienda por obras adicionales solicitadas por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),. En esa comunicación EL PROMITENTE VENDEDOR dará a conocer la nueva fecha de suscripción del instrumento público correspondiente y entrega del inmueble, sin que por dichas circunstancias se pueda interpretar incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR y así expresamente lo acepta el PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO 1 - REQUISITOS PARA ESCRITURAR: Para EL PROMITENTE VENDEDOR, la obligación de transferir el inmueble está condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos: **1.** Que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) realizado la cancelación total de la cuota inicial, pago de avalúos y estudios de títulos a las entidades financieras, gastos administrativos y demás y, hayan obtenido el Paz y Salvo otorgado por el promitente vendedor con fecha no inferior a treinta (30) días de antelación a la fecha de la firma de la Escritura de Compraventa, documento que exigirá la Notaría el día estipulado para la firma, so pena de que el contrato de promesa se resuelva de pleno derecho sin requerimiento alguno. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a conservar todos sus comprobantes de pago originales, ya que los mismos deberán ser entregados a EL

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

PROMITENTE VENDEDOR antes de la firma de la escritura de compraventa que perfecciones este contrato. **2.** Que haya sido notificada la aprobación definitiva del crédito que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a solicitar de acuerdo con lo previsto en este contrato. **3.** Que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya (n) efectuado las gestiones que les competen, necesarias para la legalización y desembolso del crédito, de las cesantías y del ahorro programado si se hubieren comprometido como parte del precio.

PARÁGRAFO 2: PAZ Y SALVOS DE IMPUESTOS PREDIAL Y DE VALORIZACIÓN: Si el día fijado para la firma de la escritura pública el promitente vendedor no contare con los paz y salvos correspondientes al impuesto predial y a la contribución de valorización por causas no imputables a él, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de éstos documentos, para lo cual el promitente vendedor dará aviso o por vía telefónica, vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en este mismo contrato.

PARÁGRAFO 4 - CIERRE DE LA NOTARÍA CONVENIDA: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil dentro de la misma hora, en la misma Notaría.

PARÁGRAFO 5 - INTERESES MORATORIOS: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), los intereses se empezarán a causar en la cuenta designada por el promitente vendedor desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar terminada unilateralmente, sin necesidad de declaración judicial, la presente promesa de compraventa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas.

NOVENA - ENTREGA: La entrega real y material de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compraventa se efectuará por el PROMITENTE VENDEDOR a los quince (15) días hábiles siguientes de la firma de la escritura pública de compraventa, esta fecha podrá adelantarse o prorrogarse previo acuerdo entre las partes contratantes. debiendo firmar el ACTA DE ENTREGA suscrita por ambas partes, en la que se dejarán estipuladas todas las observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del inmueble y se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble. El mismo día de la entrega a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) del inmueble objeto de este contrato se hará entrega también del Manual del Propietario, donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega realizadas directamente por EL(LA)(LOS)

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios o haciendo caso omiso de las recomendaciones estipuladas en el Acta de Entrega y en el Manual del Propietario. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección el propietario procede a realizar por su propia cuenta y riesgo las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto.

PARÁGRAFO 1: Si EL PROMITENTE VENDEDOR informa por escrito a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que el inmueble se encuentra listo para ser entregado y que los documentos a su vez se encuentran listos para su firma en la Notaría, y éste no comparece dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de la comunicación mediante correo electrónico, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), empezará a pagar al PROMITENTE VENDEDOR intereses a la tasa máxima legal autorizada mensual sobre el saldo de la deuda, y además será deudor ante la persona Jurídica del edificio por las cuotas de administración que se causen.

PARÁGRAFO 2: En los casos en que la compra del inmueble sea financiada por entidad crediticia y el vendedor deba esperar desembolso o subrogación para la cancelación de parte del precio de venta que corresponda cancelar al comprador, y cuando el inmueble se entregue antes de la fecha en que se haga efectivo el desembolso, el comprador deberá cancelar al PROMITENTE VENDEDOR un valor igual a la cuota que le correspondería pagar a la entidad que le financió la compra y hasta el momento en que el vendedor reciba lo correspondiente al crédito.

PARÁGRAFO 3: EL PROMITENTE VENDEDOR queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega de los inmuebles prometidos en venta en la fecha pactada por motivos de fuerza mayor o caso fortuito por ejemplo, las inclemencias del clima, falta de suministro oportuno de materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas, demora de la instalación de los suministros de servicios públicos tales como agua o energía eléctrica, huelga decretada por su personal o el de sus proveedores o contratistas, caso en el cual el PROMITENTE VENDEDOR se obliga a comunicar previamente dicha situación a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO 4: Las partes de común acuerdo y desde ahora prorrogan el término fijado para la firma de la escritura pública que perfeccione y de cumplimiento al presente contrato y para la entrega de los inmuebles objeto del presente contrato, en periodos automáticos de diez (10) días hábiles en forma sucesiva y continua, si a ello hubiere lugar en caso de presentarse alguna eventualidad que genere demoras ya sea por el desarrollo normal del proyecto, o en el proceso ante Catastro y registro o cualquier otra, sin necesidad de concurrir a la Notaría para formalizar este acuerdo, solemnidad a la cual renuncia las partes en beneficio recíproco.

PARÁGRAFO 5: A partir de la fecha pactada para la entrega material del(os) inmueble(s) prometidos en venta, serán de cargo de **ÉL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** los siguientes gastos

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

relacionados con dichos bienes: a). - Impuestos prediales. b). - Contribuciones por concepto de Valorización Municipal. c). - Cuotas proporcionales de administración y mantenimiento de las zonas comunes de CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL. d). - Tasas por concepto de servicios públicos de energía, teléfono, acueducto, alcantarillado, etc., ya sean servicios provisionales o definitivos de áreas privadas o comunes de acuerdo a los coeficientes establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO 6: ADMINISTRACIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL: EL PROMITENTE VENDEDOR informa al PROMITENTE COMPRADOR que de conformidad con la ley 675 de 2001 en su artículo 52, le corresponde al Propietario inicial o constructor, administrar la propiedad horizontal. El promitente comprador se obliga pagar durante los primeros 10 días de cada mes desde la fecha de la escrituración o entrega del inmueble la cuota de administración que se establezca conforme al presupuesto de gastos de la copropiedad, el cual será aprobado conforme lo dispuesto en la Ley y en el reglamento, que calculado a precio de 2027 corresponde a una referencia estimada y no vinculante de SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$600.000) aproximadamente, esta cuota tendrá como finalidad cubrir parte de los costos que genera la administración del condominio. EL PROMITENTE VENDEDOR designará con cargo al presupuesto del conjunto un profesional que se encargue de administrar los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. En consecuencia, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), manifiesta (n) que conoce (n) esta disposición y que se compromete (n) a cancelar oportunamente la cuota de administración que se determine por la administración provisional, so pena de iniciarse en su contra proceso ejecutivo tendiente a hacer efectivo el pago de las cuotas de administración, más los correspondientes intereses a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia, costas, agencias en derecho y honorarios profesionales. Si el conjunto ya ha sido entregado por parte de la constructora a los copropietarios, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá cancelar el valor de la administración determinado en la asamblea de copropietarios, desde la fecha en que se haga la entrega por parte DEL PROMITENTE VENDEDOR a la nueva administración que se nombre por parte de los adquirentes.

PARÁGRAFO 7: Los detalles que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tenga a la entrega del inmueble sobre los acabados, no serán impedimento para que el PROMITENTE COMPRADOR reciba el inmueble. El procedimiento para los reclamos de calidad sobre los acabados se deberá manifestar por escrito con un plazo mínimo de un mes a la fecha de entrega del inmueble con su debida justificación al PROMITENTE VENDEDOR, quien tendrá el plazo de un mes a partir de la fecha en que se reciba la solicitud para corregirlos. Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se niega a recibir el inmueble, se dejará constancia de ello y empezará a pagar al PROMITENTE VENDEDOR intereses a la tasa máxima legal vigente sobre el saldo de la deuda, y además será deudor ante la persona jurídica del Conjunto por las cuotas de administración que se causen. Quedando el libertad el promitente vendedor en constituir en mora al promitente comprador, bastando para ello hacerle llegar

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

una citación con no menos de cinco (5) días para que se presente a la unidad inmobiliaria objeto de la compraventa, levantando el acta de entrega, en presencia de dos testigos, quienes verificarán el estado en que se encuentra el inmueble, quedando así legalmente entregado, sin haber lugar a reclamaciones posteriores y haciéndose deudora del mantenimiento, pago de servicios públicos, cuotas de administración, impuestos predial, valorización, vigilancia del inmueble y demás emolumentos que hay lugar.

PARÁGRAFO 8: Conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, cubiertas, fachadas, tanque de agua y equipos, redes hidráulicas, de energía, RCI, de gas, de telefonía, circulaciones vehiculares y peatonales, portería, entre otras, se efectúa de manera simultánea con la entrega de las unidades privadas según las actas correspondientes.

En el mismo sentido, respecto a la ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROMITENTE VENDEDOR, el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, menciona que los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el conjunto, tales como zona de recreación, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General de Copropietarios o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando se enajene más del 51% de los coeficientes y en el momento que lo fije el promitente vendedor, para lo cual en ese momento el PROMITENTE VENDEDOR convocará a una Asamblea para hacer la entrega de la copropiedad, en todo caso antes del enajenar y entregar el 99% de los coeficientes.

DÉCIMA - VISITAS Y MODIFICACIONES: Por motivos de seguridad El PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho a que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) visite (n) la obra durante la construcción. El sistema constructivo del proyecto no permite realizar modificaciones arquitectónicas ni estructurales (muros) al inmueble.

DÉCIMA PRIMERA – ARRAS DE RETRACTO: Las partes convienen el veinte por ciento (20%) del valor total del negocio, como ARRAS DE RETRACTO. La parte incumplida del contrato deberá pagarlas a la parte cumplida. Si el incumplido es el PROMITENTE VENDEDOR deberá entregarlas al PROMITENTE COMPRADOR. Si el que incumple es EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), el PROMITENTE VENDEDOR podrá descontarlas y apropiarse inmediatamente de los dineros entregados por aquél y quedará en libertad de negociar el inmueble con otra persona, sin que para ello se deba iniciar proceso jurídico alguno o esperar fallo que así lo ordene.

PARÁGRAFO 1: La Constructora quedará eximida de pagar las arras pactadas en cualquiera de los siguientes casos: a) Cuando las autoridades competentes no concedan o revoquen los permisos y licencias que se requieren para la construcción y venta del mencionado proyecto. b) Cuando la entidad

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

bancaria ante la cual se presentó la solicitud del crédito necesario para financiar la construcción del proyecto, lo niegue. c) Por desabastecimiento de los materiales, inflación elevada que ponga en riesgo el cierre financiero del proyecto, el alto costo de los materiales de construcción y de la mano de obra, y en general cuando se presenten dificultades, de cualquier índole, respecto del suministro de los materiales de construcción. d) Por cualquier causa de fuerza mayor, tales como eventos climáticos o de la naturaleza, caso fortuito o de extrema gravedad, que impida la iniciación o continuación del mencionado proyecto. En estos eventos se entenderá que queda sin efectos jurídicos el presente contrato con la sola manifestación de PROMITENTE VENDEDOR respecto de alguna de las anteriores causales y en consecuencia la sociedad constructora restituirá al PROMITENTE COMPRADOR los dineros recibidos; y para lo cual contará con un término de sesenta (60) días hábiles para hacer las respectivas devoluciones de los dineros. e) En aquellos casos en que no se pueda entregar oportunamente el bien raíz, entre los que se cuentan pero no se limitan, a motivos de fuerza mayor o caso fortuito, circunstancias generadas por las adversidades del clima, falta de suministro oportuno de materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas, demora en la instalación de los suministros de servicios públicos domiciliarios, huelga decretada por su personal o el de sus proveedores o contratistas o por cambios internos a la vivienda por obras adicionales solicitadas por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). En los eventos establecidos en la presente cláusula la sociedad vendedora solo deberá devolver al PROMITENTE Comprador los dineros recibidos sin reconocer intereses, para lo cual contará con un término de sesenta (60) días para hacer las respectivas devoluciones de los dineros.

DÉCIMA SEGUNDA - CESIÓN DEL CONTRATO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) no podrán ceder total o parcialmente el presente contrato sin previa autorización y por escrito de EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO 1: La Parte Cedente deberá estar al día en sus obligaciones y/o pagos e intereses, Si contravinieren las disposiciones estipuladas en esta cláusula, la cesión no tendría efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

PARÁGRAFO 2: Las partes dejan constancia que la presente Promesa de Compraventa sustituye en todos sus efectos a la opción de compra que eventualmente se hubiera suscrito entre los mismos o cualquier otro documento que recaer sobre el bien determinado en la presente promesa de compraventa.

DÉCIMA TERCERA: Las partes contratantes dejamos constancia en esta promesa de compraventa y su Anexo Nro. 1, al igual que el contrato de adhesión al encargo fiduciario como vínculo jurídico entre el comprador y el patrimonio autónomo, son los únicos documentos válidos suscritos entre las partes, que las fechas de pago y las sumas acordadas son las estipuladas en este documento en la presente promesa de compraventa y declaran que no tiene ningún valor lo que se acuerde en documento distinto a estos.

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

PARÁGRAFO 1 - RESOLUCIÓN ESPECIAL DEL CONTRATO: Cuando el PROMITENTE COMPRADOR manifieste su interés de desistir del negocio, o no presente dentro de los términos señalados por el banco la documentación necesaria para el trámite del crédito, o no pague el costo del avalúo del inmueble o del estudio jurídico de los títulos dentro del término señalado por la entidad financiera, o incumpla cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, o se niegue el crédito por mera liberalidad de las entidades financieras, o por culpa del PROMITENTE COMPRADOR como por ejemplo, por encontrarse reportado en las centrales de información de financiera o por el incumplimiento en el lleno total de requisitos; se entenderá que el PROMITENTE COMPRADOR desiste en forma expresa de continuar con el negocio y por lo tanto autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para que resuelva ipso facto el presente contrato de promesa de compraventa; caso en el cual EL PROMITENTE VENDEDOR podrá transferir libremente el inmueble aquí prometido, sin necesidad de esperar una declaración judicial, a un tercero interesado, condición que desde ya acepta el PROMITENTE COMPRADOR, quien expresamente renuncia a cualquier reclamación por esta causa y a los requerimientos de constitución en mora. En este caso se harán efectivas las arras de retracto pactadas en el presente contrato; adicionalmente, **EL PROMITENTE VENDEDOR** cobrará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** la suma de un (1) salario mínimo mensual legal vigente, por concepto de gastos administrativos por la labor ejecutada por LA PROMITENTE VENDEDORA en todo el proceso de preventa.

DÉCIMA CUARTA - GASTOS NOTARIALES Y OTROS ASOCIADOS AL PROCESO DE ESCRITURACIÓN: Desde ya se acuerda, que los gastos a que dé lugar la escritura pública de transferencia del derecho de dominio a favor de (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), se cubrirán así:

- 1) Los derechos Notariales, que demande el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, serán de cargo de las dos partes en igual proporción, mientras que los gastos e impuestos generados por Registro serán a cargo en su totalidad por el (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y el impuesto de retención en la fuente será asumido por el PROMITENTE VENDEDOR.
- 2) El (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) asumirá (n) los eventuales gastos de hipoteca, y los de estudio de títulos y avalúo que se desprendan del crédito aprobado por EL BANCO, en caso de que este crédito fuera usado para financiar el pago de la compraventa objeto de este contrato.
- 3) Todos los impuestos, derechos y gastos asociados al registro de la compraventa, serán asumidos en su totalidad por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO 1: PAGO PROPORCIONAL DEL IMPUESTO PREDIAL Y SOBRETASA BOMBERIL: Las partes, establecen de común acuerdo por medio del presente documento, de manera libre y voluntaria, que el (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) pagarán en la cuenta designada por EL PROMITENTE VENDEDOR, a más tardar treinta (30) días antes de la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este contrato, el valor correspondiente al impuesto predial y sobre tasa bomberil del inmueble objeto de la presente promesa, correspondiente al período comprendido

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

entre la fecha de la firma de la entrega del inmueble y el treinta y uno (31) de Diciembre del año en que se realice la escrituración, pago que habrá sido previamente realizado por EL PROMITENTE VENDEDOR de conformidad con las normas vigentes. Incluso es probable que el pago del impuesto predial y sobre tasa bomberil se realice por el PROMITENTE VENDEDOR sobre la ficha catastral del folio matriz, en atención a que no se haya realizado aun la mutación catastral correspondiente por concepto de la constitución del régimen de propiedad horizontal, evento en el cual el (los) promitente (s) comprador (es) realizarán el pago del valor que sea indicado a prorrata por el promitente vendedor.

PARÁGRAFO 2: En caso que la Subsecretaría de Catastro Municipal o quien haga sus veces no hubiera realizado la respectiva mutación con respecto a las unidades construidas, generando una sola factura por este concepto de manera global por todo el lote de mayor extensión, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a reconocer y pagar de manera proporcional por su coeficiente el impuesto predial, hasta que se genere de manera individual la respectiva factura.

DÉCIMA QUINTA - MODIFICACIONES DEL PROYECTO: El PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de modificar el proyecto arquitectónico en aspectos como fachadas, volúmenes, acabados, o número total de unidades y usos, siempre y cuando no se afecte la esencia del proyecto, adicionar nuevas unidades y etapas a este reglamento, rediseñar arquitectónicamente las unidades privadas no vendidas, lo que puede implicar la creación de nuevas unidades privadas, y de adicionar predios aledaños para la construcción de nuevas etapas de acuerdo a las conveniencias técnicas y con las debidas autorizaciones de las autoridades competentes; igualmente se reserva el derecho de adicionar la segunda, tercera, cuarta, quinta y sexta etapa, y demás etapas y lotes aledaños para así ampliar el lote de terreno donde se construye el conjunto. El constructor se reserva el derecho a efectuar obras, cerramientos, establecer servidumbres, hacer apartamento o local modelo, efectuar ventas, colocar avisos, pendones, y demás actividades conducentes a la construcción y comercialización mientras dure la construcción y venta de la totalidad del proyecto urbanístico. De igual manera, El PROMITENTE VENDEDOR, podrá disponer de una unidad modelo para promocionar la venta de los inmuebles durante toda la etapa de construcción del proyecto inmobiliario, y en todo caso hasta que termine la totalidad del proyecto y ninguna persona a ningún título podrá realizar acciones que impidan o vayan en detrimento del normal desenvolvimiento de las labores de comercialización y venta; el no cumplimiento de lo aquí dispuesto será causal de incumplimiento del contrato.

Así mismo EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza (n) al PROMITENTE VENDEDOR para que modifique el diseño, número y tipo de unidades de vivienda, locales comerciales y parqueaderos, y terminados de los mismos, para modificar el diseño y características de todo el proyecto; esta libertad incluye aspectos tales como modificaciones de las áreas comunes, fachadas, número de pisos, volumetría, tipos y unidades de vivienda o locales, desarrollos de usos diferentes al residencial, comercial y dotacional, siempre y cuando ellos sean permitidos por las normas, así como los demás aspectos que conforman los apartamentos y locales o todo el proyecto urbanístico.

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

Por tal motivo y en dicha calidad de responsable exclusivo del Proyecto, EL PROMITENTE VENDEDOR en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR manifiesta que el proyecto podrá sufrir modificaciones sin requerirse autorización para ello por parte de LOS PROMITENTES COMPRADORES por cambios que implemente FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR, (i) en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción 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 privados o de visitantes; (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 FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR determine efectuar al Proyecto, en cualquiera de estos casos, los ajustes al proyecto no dará lugar a devoluciones de dinero, indemnizaciones ni reclamaciones por parte del optante. siempre que dichos cambios no afecten el uso y disfrute esencial de la unidad inmobiliaria adquirida.

PARÁGRAFO 1: El desarrollo del proyecto se hará por etapas sin que el tiempo de ejecución de estas sea determinante en el presente contrato y podrá ser modificado en cuanto cantidad, ubicación y características, tanto arquitectónicas como de uso, en las subsiguientes etapas del conjunto a construir.

PARÁGRAFO 2: Es claro para ambas partes que en virtud del presente acuerdo de voluntades se promete vender y comprar únicamente las unidades privadas relacionadas en la cláusula primera de este contrato y que las demás áreas del proyecto no hacen parte del presente negocio jurídico y por tanto están sujetas a eventuales modificaciones en los términos pactados en la presente cláusula.

PARÁGRAFO 3: La publicidad conocida por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con respecto al objeto de este documento, ha sido comprendida por él, y al suscribir este documento conoce y acepta que lo referente a colores, texturas y modelos exhibidos pueden cambiar por las condiciones propias de los elementos con que se construyen los bienes objeto de esta compraventa. De otra parte, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) entiende y reconoce que los elementos mostrados en las piezas e imágenes publicitarias y arquitectónicas tales como muebles, adornos y accesorios, son imágenes de animación que no hacen parte del presente contrato y que pueden sufrir cambios y modificaciones sin previo aviso, pues el fin de estas piezas es recrear la imaginación para visualizar como podría llegar a organizarse los espacios de los inmuebles por cuenta y a gusto de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). De igual manera tiene claro y acepta que las imágenes y render que hacen parte de la publicidad del proyecto, son una representación artística aproximada del diseño, los acabados, texturas, dimensiones, distribución, especificaciones y áreas del proyecto, son susceptibles a cambio por parte de la compañía constructora sin previo aviso. El mobiliario y los vehículos no hacen parte del proyecto. El entorno urbanístico y de paisajes cerca al proyecto hacen

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

parte de una representación artística y aproximada que no compromete ninguna entidad pública o privada.

DÉCIMA SEXTA - DOMICILIO CONTRACTUAL, DATOS E INFORMACIONES: Para todos los efectos legales derivados del presente contrato de promesa de compraventa, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Armenia, Quindío y para las notificaciones personales establecen la información plasmada el comienzo de la presente promesa de compraventa. Así mismo queda expresamente consignado en este contrato que los datos e informaciones suministrados por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** son de exclusiva responsabilidad y por ende lo (s) compromete solo a **ÉL (ELLOS)** en cuanto a la veracidad de los mismos; esta información y el origen de los dineros entregados por **ESTE (OS)** al **PROMITENTE VENDEDOR** correspondiente al inmueble prometido en venta, junto con los datos e informaciones que igualmente son de exclusivo manejo y responsabilidad de **ÉL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, documentación que por lo tanto hacen parte integral del presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO 1: Las partes se comprometen a notificar cualquier cambio en la dirección de domicilio que se ha indicado en la parte inicial del presente contrato. Mientras esta obligación no se cumpla, se entiende por notificada la persona, con el solo recibo que se tenga del envío de la correspondencia a la dirección indicada en el presente documento.

DÉCIMA SÉPTIMA - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza AL PROMITENTE VENDEDOR y/o a su cesionario, para que la información que le entrega derivada de los fines del presente Contrato puede ser utilizada por ésta, de conformidad con lo ordenado por la ley 1581 de 2012 y su decreto reglamentario 1377 de 2013, con fines que le permitan realizar campañas de publicidad o mercadeo, ofrecer promociones o descuentos, obtener referencias personales y familiares, efectuar estudios de crédito, desarrollar labores de cobranza, consultar, almacenar, utilizar y reportar dicha información a Centrales de Información Financiera, compartir la información obtenida con las empresas que sostenga relaciones comerciales y contractuales; y en general, para todas las actividades lícitas relacionadas con su objeto social. EL PROMITENTE COMPRADOR hace constar que ha sido enterado del tratamiento que se dará a sus datos personales, así como de los derechos que le asisten como titular de la información. Del mismo modo, siempre que así lo estime, podrá ejercitar su derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición relativo a este tratamiento, dirigiéndome siempre por escrito. Adicionalmente, en mi calidad de PROMITENTE COMPRADOR declaro que la información que he suministrado es verídica y doy mi consentimiento expreso e irrevocable a la Sociedad **CENTRIKO ARMENIA S.A.S.** o a quien sea en el futuro beneficiario de los derechos que confiere este contrato para: a) Consultar, en cualquier tiempo, en Data crédito o en cualquier otra central de información de riesgo, toda la información relevante para conocer mi desempeño como deudor, mi capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de concederme un crédito, b) Reportar a Data crédito o a cualquier central de información de riesgo, datos,

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

tratados o sin tratar, tanto sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de mis obligaciones crediticias, o de mis deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que éstas presenten una información veraz, pertinente, completa actualizada y exacta de mi desempeño como deudor después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener una información significativa, c) Conservar, tanto en Sociedad CENTRIKO ARMENIA S.A.S. o a quien sea en el futuro beneficiario de los derechos que confiere este contrato, en Data crédito o en cualquier otra central de información de riesgo, con la debidas actualizaciones y durante el período necesario señalado en sus reglamentos la información indicada en los literales b) y d) de esta cláusula, d) Suministrar a Data crédito o cualquier otra central de información financiera, datos relativos a mis solicitudes de crédito así como otros atinentes a mis relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que yo haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos.

FINALIDAD DE AUTORIZACIÓN

1. Informar y ofrecer productos que este relacionados con los contratos o servicios adquiridos con el promitente vendedor
2. Informar de los cambios de los productos o servicio, evaluar la calidad de los servicios prestados por la constructora
3. Ofrecimiento de créditos, subsidios y demás, informar sobre ofertas, concursos y contenidos en general, auditar, estudiar, analizar y utilizar la información de la base de datos para diseñar, implementar y desarrollar programas, proyectos y eventos.
4. Suministrar información de contacto al área comercial y/o red de distribución, telemarketing, investigación de mercados y cualquier tercero con el cual la constructora tenga vínculo contractual para el desarrollo de actividades de ese tipo.
5. Contactar al titular a través de medios telefónicos para realizar encuestas, estudios y/o confirmación de datos personales necesarios para la ejecución de una relación contractual.
6. Contactar al titular a través de medios Electrónicos - SMS o chat para el envío de noticias relacionadas con el proyecto ofertado.
7. Contactar al titular a través de correo electrónico para el envío de extractos, estados de cuenta, cartera o facturas en relación con las obligaciones derivadas del contrato celebrado entre las partes.
8. Transmitir datos personales fuera del país a terceros con los cuales la constructora haya suscrito un contrato de procesamiento de datos y sea necesario entregársela para el cumplimiento del objeto contractual.
9. Tramitar datos personales al banco con el cual la constructora haya tramitado el crédito constructor del proyecto inmobiliario ofertado

DÉCIMA OCTAVA - MÉRITO EJECUTIVO: Las Partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en esta contenidas y que continua vigente la totalidad del clausulado, incluso posterior a la suscripción de la escritura pública, ya que se entiende incorporado a la escritura pública.

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

DÉCIMA NOVENA - AUTORIZACIÓN PARA MODIFICAR EL REGLAMENTO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) confiere(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR, o a quien ésta ceda sus derechos, amplias facultades para realizar las modificaciones necesarias al reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando estas modificaciones correspondan a necesidades técnicas del proyecto, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios; lo anterior, mientras LA PARTE VENDEDORA ostente la calidad de propietaria inicial del Proyecto, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001. EL PROMITENTE VENDEDOR podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso, y que sean convenientes y pertinentes al planteamiento general del Proyecto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta.

VIGÉSIMA - DESENGLOBE CATASTRAL: EL PROMITENTE VENDEDOR solicitará a la Subsecretaría de Catastro Municipal que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias, constitutivas del proyecto, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

VIGÉSIMA PRIMERA- OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

I) OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR:

- a) Construir y comercializar el proyecto inmobiliario
- b) Firmar la promesa de compraventa en los términos pactados en este documento.
- c) Realizar la entrega real y material del inmueble objeto de promesa de compraventa y adelantar, bajo su exclusiva responsabilidad, las gestiones, instrucciones y actuaciones necesarias para que el titular fiduciario otorgue la escritura publica de transferencia, conforme al contrato fiduciario y a la normatividad aplicable.
- d) Salir al saneamiento del inmueble objeto de promesa de compraventa.
- e) Gestionar la constitución del régimen de propiedad horizontal y las escrituras publicas correspondientes, inclusive las de adición o reforma a que hubiere lugar, e impartir las instrucciones necesarias al titular fiduciario cuando este deba comparecer en calidad de vocero del patrimonio autónomo.
- f) Mantener y cumplir, en lo que le corresponda, las obligaciones derivadas del negocio fiduciario.
- g) Las demás que se desprendan del presente contrato.

(II) OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES

- a) Agregarse al negocio fiduciario suscribiendo los documentos requeridos, como por ejemplo el formulario de vinculación a la fiducia, entre otros.

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

- b) Aceptar la entrega real y material del inmueble objeto de promesa de compraventa y concurrir a la suscripción de la escritura pública de transferencia cuando se cumplan las condiciones contractuales y fiduciarias aplicables.
- c) Pagar el precio convenido en la cantidad, forma y plazos establecidos.
- d) Recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa.
- e) Pagar intereses de mora a la tasa máxima legal, en caso de que haya incumplimiento o retraso en el pago de cuotas, de la cuota inicial, o saldo del precio.
- f) Pagar el valor de los impuestos nacionales, municipales o departamentales que se hayan causado o se causen con posterioridad a la entrega del inmueble y/o escrituración, contribuciones, expensas ordinarias y/o extraordinarias, lo que suceda primero.
- g) Aceptar el régimen de propiedad horizontal constituido.
- h) Las demás que se desprendan del presente contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA- SERVICIOS PÚBLICOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: El PROMITENTE VENDEDOR al momento de la entrega material del inmueble prometido en venta, lo entregará libre de toda deuda o cobro por concepto de servicios públicos, administración, impuestos, tasas o contribuciones fiscales, parafiscales o de otra naturaleza. A partir de la entrega material dichos costos serán asumidos por el EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO 1: En ningún caso EL PROMETIENTE VENDEDOR será responsable por las demoras en que puedan incurrir las empresas locales en la instalación, conexión y mantenimiento de los servicios públicos.

PARÁGRAFO 2: Las partes son conocedoras de que puede presentarse el caso en que al momento de recibir materialmente el inmueble y/o llevarse a cabo la escrituración, los servicios públicos sean los provisionales de obra, habida consideración de que estas entidades de servicios públicos domiciliarios tienen sus propios procedimientos para asignar matrículas individuales a pesar de que el PROMITENTE VENDEDOR, haya efectuado la respectiva radicación de documentos con el cumplimiento de los requisitos legales, motivo por el cual EL (LOS) PROMITENTE (S) / COMPRADOR (ES), acepta (n) desde ya que si se presentare este evento, pagarán a prorrata lo que la empresa constructora y/o administrador provisional o administrador definitivo, les indique por concepto de los servicios públicos domiciliarios que estén con la conexión provisional, mientras le son asignadas las matrículas individuales.

VIGÉSIMA TERCERA - DEMORAS O INCONVENIENTES EN LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS: En ningún caso EL PROMITENTE VENDEDOR será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos domiciliarios en la instalación y el mantenimiento de estos tales como acueducto, alcantarillado, energía y gas. Es entendido que el inmueble prometido en compraventa se entregará EL PROMITENTE VENDEDOR a EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos definitivos de

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

energía eléctrica y acueducto con sus respectivos medidores y las redes de alcantarillado conectadas. En el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de EL PROMITENTE VENDEDOR y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. EL PROMITENTE VENDEDOR hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos; en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. En consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados, o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.

PARÁGRAFO 1. Como ha quedado indicado, el (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a asumir a partir de la entrega material del inmueble prometido en venta, todos los gastos que determine la Administración de la copropiedad para el mantenimiento y funcionamiento de este

VIGÉSIMA CUARTA - CONTRATO INTUITO PERSONAE: El presente contrato se celebra en consideración de la persona de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES). Así, en caso de fallecimiento de éste(os), el contrato se resolverá de pleno derecho y EL PROMITENTE VENDEDOR restituirá los dineros entregados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), previa adjudicación en la liquidación de la sucesión.

VIGÉSIMA QUINTA - PERMISO DE VENTAS: El PROMITENTE VENDEDOR está debidamente autorizado para anunciar y enajenar el proyecto urbanístico del cual forman parte los inmuebles materia del presente contrato; lo anterior en virtud del permiso de enajenación otorgado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para la ETAPA 1 del proyecto, la cual contempla la TORRE 1 y MODULO 1 de PARQUEADEROS, lo anterior, mediante oficio identificado 2025EE-2138 DP del 09 de mayo de 2025, 2025EE-818 DP del 28 de marzo de 2025 y 2025EE-2555 DP del 21 de mayo de 2025.

VIGÉSIMA SEXTA: TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO: Las Partes acuerdan expresamente que los siguientes eventos, se interpretarán en conjunto con este contrato, pues las siguientes conductas dará lugar a la terminación del presente Contrato:

1. EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR (A) no fuere diligente en el cumplimiento de los requisitos o plazos fijados por EL FINANCIADOR para obtener la financiación requerida.
2. Incumple alguna de sus obligaciones contractuales.
3. En caso de que EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A) no compareciere personalmente o por intermedio de apoderado a firmar la Escritura Pública de Compra-venta de Bien Inmueble.

**PROMESA DE COMPRAVENTA CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL
APARTAMENTO XXX TORRE 1 Y PARQUEADERO NRO. XXXXX PERTENECIENTE A LA ETAPA 1**

4. Exista mora de más de treinta (30) días calendario en los pagos estipulados en el presente Contrato, y no se acredite el pago de las obligaciones vencidas, en un plazo máximo de DIEZ (10) días hábiles siguiente al requerimiento escrito que realice el PROMITENTE VENDEDOR para tal efecto.
5. EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A) manifiesta su intención de dar por terminado el presente Contrato.

PARÁGRAFO 1: Ante los eventos anteriormente descritos, EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A) autoriza(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR a disponer del inmueble objeto del presente Contrato y a hacer efectiva la cláusula decima primera Arras de retracto, en favor del Promitente Vendedor

Para constancia se firma a los 10 días del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026).

EL PROMITENTE COMPRADOR

EL PROMITENTE VENDEDOR

XXX
C.C. XXX de XXX

CENTRIKO ARMENIA S.A.S
NIT. 901.812.462-2