



CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA

Compareció la Doctora _____, mayor, vecina de la ciudad de Armenia, identificada con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en Armenia, y quien obra como representante legal en calidad de Gerente de la sociedad **INVERSIONES MONTECARLO ABEDULES S.A.S.**, identificada con NIT No. _____ domiciliada en Armenia (Quindío) y legalmente constituida por medio de documento privado de Asamblea de Accionistas de Armenia ----- de la Cámara de Comercio de Armenia, y quien en adelante se llamará el PROMITENTE VENDEDOR, y la señora _____, identificada con la cédula de ciudadanía número _____ de Armenia, de estado civil _____ quien en adelante se llamara el PROMITENTE COMPRADOR, se ha celebrado un contrato de promesa de compraventa que se rige por las siguientes estipulaciones:

PRIMERA- OBJETO: El PROMITENTE VENDEDOR, por el sistema de Propiedad Horizontal, se obliga a vender al PROMITENTE COMPRADOR quien se obliga a comprar sobre planos a aquel, los derechos de dominio y posesión sobre bienes futuros, que una vez construidos se determinarán de manera especial de la siguiente forma: **APARTAMENTO NUMERO _____ PERTENECIENTE A LA TORRE _____, INMUEBLE DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL V.I.S.**, 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. Este inmueble pertenece al proyecto **CIUDADELA MONTECARLO ABEDULES ETAPAS I, II, III Y IV** de uso exclusivo vivienda, el cual se levanta en predio ubicado en el área urbana de la ciudad de Armenia, y el cual se desarrollará en un área de terreno de ----- aproximadamente, de un lote de mayor extensión denominado **LOTE ETAPA _____ CIUDADELA MONTECARLO ABEDULES**, ubicado en la Ciudad de Armenia, Quindío, Barrio Bosques de Pinares, identificado con folio de matrícula _____ y ficha catastral número _____. El Proyecto CIUDADELA MONTECARLO ABEDULES ETAPAS I, II, III Y IV del área urbana de Armenia Quindío cuenta con la siguiente licencia de urbanismo y construcción para su desarrollo: -----, licencias que en la actualidad se encuentran en proceso de modificación en virtud al rediseño del Proyecto CIUDADELA MONTECARLO ABEDULES. Las CUATRO (4) etapas urbanísticas y constructivas se desarrollarán de la siguiente forma: **ETAPA I:** Esta etapa comprende la construcción de la TORRE 1 compuesta de 80 apartamentos distribuidos en 10 pisos, parqueaderos cubiertos y descubiertos, portería, vías y zonas sociales comunes que lo serán para todas las etapas. **ETAPA II:** Esta etapa comprende la construcción de la TORRE 2 compuesta de 80 apartamentos distribuidos en



10 pisos, parqueaderos cubiertos y descubiertos y zonas sociales comunes que lo serán para todas las etapas. **ETAPA III:** Esta etapa comprende la construcción de la TORRE 3 compuesta de 80 apartamentos distribuidos en 10 pisos, parqueaderos cubiertos y descubiertos y zonas sociales comunes que lo serán para todas las etapas. **ETAPA IV:** Esta etapa comprende la construcción de la TORRE 4 compuesta de 80 apartamentos distribuidos en 10 pisos, parqueaderos cubiertos y descubiertos y zonas sociales comunes que lo serán para todas las etapas.

PARAGRAFO 1: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso, y que sean convenientes y pertinentes al planteamiento general del Proyecto, incluso podrá limitar o extender más etapas. **ESPECIFICACION DE LOS INMUEBLES OBJETO DE ESTA PROMESA DE COMPRAVENTA:** Los inmuebles objeto de éste contrato de compraventa se describen de la siguiente manera: **APARTAMENTO ___ TORRE ___ ETAPA ___**; linderos.

ESPECIFICACIONES DE ACABADOS: Estructura en concreto reforzado consistente en muros vaciados y losa maciza en concreto, cumpliendo el Código Colombiano Sismo Resistente 2010 (NSR-10). **PISOS:** Referencia Adria Beige de Cerámica Italia formato 55 x 55 o similar. El segundo baño, denominado baño social, se entrega con piso en mortero. **GUARDA ESCOBA:** Referencia Adria Beige de Cerámica Italia o similar. **MUROS:** En concreto a la vista. **BAÑOS:** solo se entrega el baño principal con puerta de acceso en madera entamborada, piso en cerámica referencia Mikonos ARD Beige Corona o en las marcas ALFA, ITALIA o similar, enchape en paredes de ducha hasta 1.80mts de altura referencia María Marfil de Corona o similar, el resto de paredes en pintura lisa. Incluye aparatos sanitarios referencia Acuplus II Corona o similar, lavamanos de pedestal referencia Milano CORONA o marca o referencia similar, Mezclador Ducha CEDRO S.S.B. o marca o referencia similar, incluye regadera. Incluye una jabonera y porta papel. No incluye espejo. No incluye división de ducha. No incluye muebles. El segundo baño, denominado baño social, se entrega con piso en mortero y paredes en concreto a la vista, no se entregan aparatos sanitarios, ni puerta de acceso, ni ducha, ni accesorios, ni pisos, solo se entrega con puntos hidráulicos, este baño social no cuenta con viga falsa para cubrir tubería. **CIELO RASO:** Se entrega en concreto a la vista con tubería a la vista descolgada, salvo en baño principal que se entrega en concreto pintado de blanco y viga falsa. **PUERTA PRINCIPAL:** En madera entamborada y marco metálico. **PUERTAS INTERIORES:** Solo en alcoba principal y en el baño de la alcoba principal en madera entamborada, no se entrega en otras habitaciones ni baño social. **CLOSET:** este no estará incluido en ninguna de las habitaciones. **COCINA:** Con mueble inferior (2 puertas) en madecor y superficie de trabajo en acero inoxidable, con lavaplatos en acero inoxidable y estufa de cuatro puestos



a gas, no se entrega con salpicadero en zona de estufa ni superficie de trabajo de cocina. **ZONA DE ROPAS:** Instalaciones hidráulicas para lavadora, lavadero en poliéster reforzado con fibra de vidrio sin salpicadero. Cielo raso en concreto a la vista con tubería a la vista descolgada tanto en zona de cocina como en zona de ropas. **VENTANERIA:** En aluminio natural y vidrio de 4mm. **BARRA AMERICANA:** Este apartamento no se entrega con barra americana. **INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y COMUNICACIONES:** Según normas vigentes. **BALCÓN:** En las unidades que cuentan con balcón, esté tendrá barandas en tubería vertical redonda y piso en tableta gres o similar con grano lavado, salida de televisión y telefonía en alcoba principal (sin cableado). **NOTA:** Cuando por razones técnicas o de mercado, sea necesario por parte de la CONSTRUCTORA modificar las especificaciones de los acabados, estas corresponderán a un cambio en el elemento pero de la misma o mejor calidad a las planteadas en el proyecto inicial. **PISOS CIRCULACIONES DE LAS TORRES:** En cerámica, fachada en graniplast o similar, un (1) ascensor por cada torre con parada en cada piso. 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 el plegable, la construcción está sujeta a cambios y condiciones especiales de venta. **GENERALIDADES Y SERVICIOS PÚBLICOS:** Estas unidades serán construidas en la **CIUADAELA MONTECARLO ABEDULES ETAPAS I, II, III Y IV**, 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 cuatro (4) etapas del proyecto urbanístico, por lo anterior las zonas comunes del proyecto lo serán para la totalidad de las etapas. **ZONAS COMUNES: Portería:** Con muros en concreto estucados y pintados color blanco, con baño y casilleros para correspondencia y central telefónica para todos los usuarios, con un (1) citofono por apartamento ubicado en la cocina, que permite comunicación privada entre portería y cada uno de los usuarios. **CERRAMIENTO:** En malla eslabonada y tubería industrial. **UTB:** Con pintura epóxica de piso a techo, con tanque para aseo de trapeadores y punto hidráulico. **ZONA RECREATIVA Y SOCIAL:** Piscina adultos con profundidad de 1.30 mts y un área total de 55 m², Piscina Niños con profundidad de 50 cms y un área total de 14 m², baños en zona de piscina, salón Social con baños, juegos infantiles,



cancha deportiva en concreto demarcada en suelo y zona BBQ. **PARQUEADEROS VISITANTES:** En asfalto, demarcados en suelo. Las áreas sociales se entregarán así: **PORTERÍA:** Con la entrega de la Torre Nro. 1. **UTB** Con la entrega de la Torre Nro. 1. **CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN:** Incluye 17 cámaras, DVR y TV monitor, cableado, solo incluye cámaras correspondientes al perímetro del conjunto. **CERRAMIENTO:** Con la entrega de la Torre Nro. 1. **PISCINA ADULTOS Y NIÑOS:** Con la entrega de la Torre Nro. 3. **JUEGOS INFANTILES, ZONA BARBECUE Y CANCHA:** Con la entrega de la Torre Nro. 3. **SALÓN SOCIAL:** Con la entrega de la Torre 2. **PARQUEADEROS VISITANTES:** Con la construcción de cada uno de las torres de conformidad con la exigencia de la norma. También 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, cumpliendo las normas pertinentes y la red y conexión para el teléfono en los puntos señalados en las especificaciones de acabados incluidas en la presente promesa de compraventa. Quedando a cargo del propietario la solicitud de conexión a la empresa prestadora del servicio, el pago de los derechos y pruebas que ésta exige, al igual la línea telefónica será por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR.

PARAGRAFO 2: Las zonas comunes de la **CIUDELA MONTECARLO ABEDULES I ETAPAS I, II, III Y IV**, 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 cuarta 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.

SEGUNDA- CLAUSULA DE COPROPIEDAD: 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 CUATRO (4) etapas de la **CIUDADELA MONTECARLO ABEDULES ETAPAS I, II, III Y IV.**

TERCERA-TRADICIÓN: El lote donde se desarrollará el Proyecto CIUDADELA MONTECARLO ABEDULES en sus Etapas I, II, III y IV, hace parte de un lote de mayor extensión de propiedad de la Sociedad **INVERSIONES MONTECARLO ABEDULES S.A.S** identificada con Nit. Nro. -----, ubicado en el Barrio Bosques de Pinares enseguida del Supermercado Ara, área urbana de Armenia Quindío, con un área de -----, identificado con folio de matrícula ----- y parte de la ficha catastral número -----, predio que en su mayor extensión se encuentra actualmente en proceso de loteo a efectos que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de apertura al nuevo folio de matrícula inmobiliaria en el cual se desarrollará el Proyecto CIUDADELA MONTECARLO ABEDULES Etapas I, II, III y IV. El anterior inmueble fue adquirido por la sociedad INVERSIONES MONTECARLO ABEDULES S.A.S., mediante promesa de compraventa suscrita con la Sociedad -----cuya protocolización mediante escritura pública se encuentra en trámite de otorgamiento. La Sociedad ----- adquirió por COMPRAVENTA realizada a la -----, mediante la Escritura Pública No. ----- del -----, otorgada en la Notaría Cuarta de Armenia Quindío, debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria número ----- en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío en fecha ----- y posteriormente mediante escritura pública No. ----- realizó loteo en 10 lotes entre los cuales surgió el inmueble en mayor extensión donde se desarrollara el proyecto CIUDADELA MONTECARLO ABEDULES identificado con matrícula inmobiliaria No. -----.

CUARTA. PRECIO: El precio del inmueble prometido en venta se ha pactado en la suma de **CIENTO TREINTA Y CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES EN COLOMBIA (135 SMMLV) PARA EL AÑO DE ESCRITURACIÓN DEL INMUEBLE**, suma que el PROMITENTE COMPRADOR cancelará a favor del PROMITENTE VENDEDOR de la forma que se señala en la cláusula siguiente.

QUINTA. FORMA DE PAGO: Conviene expresamente las partes que el precio de venta de los inmuebles prometidos en venta, fijado en **135 SMLMV**, será cancelado por el PROMITENTE COMPRADOR de la forma que se describe a continuación, conviniendo expresamente las partes que para el cálculo financiero de pagos a cargo del PROMITENTE COMPRADOR, se tendrá en cuenta de manera provisional, un aproximado del SMLMV correspondiente para el año de escrituración:

1. **CUOTA DE SEPARACIÓN:** La suma de _____ **PESOS M/CTE (COP\$0.000.000.00)**, suma que el PROMITENTE VENDEDOR declara recibida a satisfacción.



2. **CUOTA INICIAL:** Se establece la suma de _____ **PESOS M/CTE (COP\$0.000.000.00)**, será cancelada mediante recursos propios por el PROMITENTE COMPRADOR de la siguiente manera:

3. **SALDO RESTANTE:** El saldo pendiente, el cual corresponde **AL MENOS AL 70% DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE PARA EL AÑO DE ESCRITURACIÓN DEL INMUEBLE**; y para efectos preliminares se tiene que será la suma de _____ **PESOS MCTE (COP\$0.000.000.00)**; será cancelada por el PROMITENTE COMPRADOR por medio de crédito Bancario y/o recursos propios a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR al momento de la escrituración y entrega del inmueble.

PARÁGRAFO 1. DEL VALOR DE AJUSTE POR ACTUALIZACIÓN DEL SMLMV: Considerando que el valor del inmueble contemplado en esta promesa, esta expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes, su valor final al momento de la escrituración, corresponderá al valor que resulte de multiplicar la cantidad de SMLMV expresados en la CLAUSULA CUARTA de la presente promesa con el valor del SMMMLV decretado por el Gobierno nacional para el año de escrituración del inmueble, por lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a cancelar el reajuste necesario a que haya lugar de manera previa al otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento al objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO 2 - APLICACIÓN DE ABONOS: Los pagos realizados por el PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga(n) 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.

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.



PARÁGRAFO 3 - MORA EN EL PAGO DEL PRECIO: En caso de mora en el pago del precio convenido o en cualquiera de las cuotas pactadas en la presente cláusula, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, 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 o dar por terminado el mismo de manera unilateral de pleno derecho, lo cual será comunicado a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sin necesidad de declaración judicial, toda vez que la presente disposición constituye una condición resolutoria expresa del presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

PARÁGRAFO 4 - GARANTÍA DE PAGO DEL SALDO: el promitente vendedor podrá solicitar de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de cualquier saldo insoluto del precio que no fuere cubierto en la forma pactada, asumiendo la obligación de cubrir el valor adeudado, en caso que por cualquier razón no sea debidamente pagado en la cuenta designada por EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO 5 - RENUNCIA A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA: No obstante, la forma de pago pactada, en la escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a la presente promesa, las partes renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago.

PARÁGRAFO 6 - INELEGIBILIDAD PARA RECIBIR EL SUBSIDIO: SI EL PROMITENTE VENDEDOR considera fundadamente que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no podrá(n) ser beneficiario(s) de tal subsidio, aún antes de radicada cualquier solicitud, ya sea por circunstancias del mercado o porque éste(os) no cumple(n) con los requisitos necesarios para ser adjudicado(os) por causas no imputables a él(los), este contrato podrá ser terminado de manera unilateral por EL PROMITENTE VENDEDOR, de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial, mediante comunicación escrita dirigida al(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) caso en el cual el promitente vendedor restituirá los dineros entregados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sin deducciones y sin reconocimientos de intereses.

PARÁGRAFO 7 - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA - PAGO ALTERNATIVO DEL PRECIO: No obstante, si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) demuestra(n) haber tramitado



correctamente el formulario para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda y haber presentado los anexos correspondientes, cumpliendo los requisitos establecidos por la ley y en los Decretos Reglamentarios y no resultare(n) elegido(s), este contrato se entenderá resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada, en tal evento el promitente vendedor restituirá los dineros recibidos a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), una vez se hubiera vendido la unidad y el promitente vendedor hubiera recibido el dinero.

Si a pesar de la negativa, el (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) paga(n) en esa misma fecha y de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes, el presente contrato se mantendrá vigente con todos sus efectos. Sin embargo, cuando EL PROMITENTE VENDEDOR tuviere conocimiento directa o indirectamente de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatario(s) del subsidio, o si la entidad a la que haya(n) aplicado niegue el subsidio por encontrar falsedad, se harán efectivas las sumas establecidas en la cláusula de arras a favor de aquélla y además podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato sin necesidad de declaración judicial y quedará facultada inmediatamente para disponer del inmueble objeto de este contrato, restituyendo las sumas de dinero que éste(os) hubiere(n) entregado, previa deducción de la suma establecida en la cláusula de arras. La misma suma se deducirá si con posteridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y entrega del inmueble, la entidad otorgante se niega a efectuar el desembolso del subsidio por inconsistencias en la información suministrada por El(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR.

PARÁGRAFO 8 - ADJUDICACIÓN DE UN SUBSIDIO DE CUANTÍA INFERIOR: Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma indicada bajo el concepto de Subsidio en la cláusula cuarta, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar dicho saldo con recursos propios a más tardar sesenta (60) días calendario antes del día de la firma de la escritura pública de compraventa. En caso contrario se resolverá el contrato de pleno derecho sin necesidad de requerimiento alguno y EL PROMITENTE VENDEDOR restituirá, los dineros entregados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sin deducciones y sin reconocimientos de intereses. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior, se harán los ajustes respectivos en la forma de pago del precio.

PARÁGRAFO 9 - RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE - ESCRITURA DE RESCISIÓN: Si por cualquier circunstancia imputable o no al(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se paga en la cuenta designada por el promitente vendedor la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda 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 del desembolso, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado en la cuenta designada por el PROMITENTE VENDEDOR o de lo contrario EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) restituirán el inmueble al PROMITENTE VENDEDOR, dentro de los quince (15) días comunes siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso y se otorgará dentro del mismo término la Escritura Pública de rescisión. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) los gastos que ocasione esta escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescindirá este contrato y el costo de la adecuación del inmueble si se le hizo alguna modificación, suma que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la compraventa.

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

1. Los pagos se realizarán mediante consignaciones a favor de **SOCIEDAD INVERSIONES MONTECARLO ABEDULES S.A.S.** directamente en la **cuenta Corriente N° _____ del Banco _____** y enviar copia de la consignación para la expedición de su recibo de pago al número de teléfono _____, indicando nombre completo, numero de cedula de ciudadanía e inmueble al cual se registra el pago, teléfono designado por la Constructora ubicada en el Proyecto CIUDADELA MONTECARLO ABEDULES Barrio Bosques de Pinares en seguida el Supermercado Ara; en ningún caso se recibirá dinero en efectivo en las oficinas de la Constructora por concepto de pago de cuotas pactadas.
2. El Promitente Comprador tendrá un plazo de dos (2) meses contados a partir de la suscripción de la presente promesa de compraventa para tramitar el respectivo crédito bancario que garantice el pago del saldo restante e informar a la Constructora por escrito el resultado de este trámite. En el caso en que EL PROMITENTE COMPRADOR durante ese periodo informe a la Constructora que el crédito no le fue aprobado, será causal de terminación del contrato de mutuo acuerdo con la consecuente devolución del dinero que haya pagado el PROMITENTE COMPRADOR a favor del PROMITENTE VENDEDOR, para lo cual el PROMITENTE VENDEDOR tendrá un plazo de un (1) meses para realizar la respectiva devolución, sin lugar al pago de intereses de ninguna clase, multas o indemnizaciones por ninguna de las partes;



quedando en libertad la sociedad vendedora de ofrecer nuevamente en venta el inmueble a un tercero interesado. Si el PROMITENTE COMPRADOR guarda silencio durante ese período se entenderá que el Crédito le ha sido aprobado y por consiguiente la promesa de compraventa suscrita tendrá todos sus efectos, no siendo viable posteriormente la devolución de los dineros entregados sin el cobro de multas con ocasión a la no aprobación del crédito. Es responsabilidad única y exclusiva de EL PROMITENTE COMPRADOR tramitar la aprobación del crédito antes de la firma de la escritura pública de compraventa a que se obligan las partes.

3. Para efectos de los recursos que se pagarán con recursos provenientes de crédito bancario, el promitente comprador se obliga a presentar dentro del término de dos (2) meses calendario contados a partir de la firma de esta promesa de compraventa los documentos y requisitos que exige el banco para el otorgamiento del crédito.
4. EL PROMITENTE COMPRADOR 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.
5. En caso de presentarse incumplimiento en el pago de las cuotas antes señaladas, el PROMITENTE COMPRADOR 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 y en consecuencia podrá resolver el contrato.
6. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para que interprete que la mora en el pago de las cuotas antes señaladas es una forma expresa de desistimiento. EL PROMITENTE COMPRADOR reconocerá y pagará por dichos valores objeto de la financiación 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.



7. El precio acordado para la venta ha sido fijado con base en un estudio de costos para los acabados ofrecidos al PROMITENTE COMPRADOR, por tanto, cualquier modificación en estos debe ser previamente pactada en su precio y condiciones. Si las modificaciones pedidas por el PROMITENTE COMPRADOR afectaren el desarrollo de la obra, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá optar por no hacerlas sin que esto pueda ser causal de terminación del contrato.
8. ORIGEN DE FONDOS: EL PROMITENTE COMPRADOR 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. Declara el PROMITENTE COMPRADOR, 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.
9. Si el PROMITENTE COMPRADOR cancela al PROMITENTE VENDEDOR más dinero del correspondiente a la cuota inicial, se abonará al saldo por pagar.
10. **CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA:** Si habiendo presentado la parte PROMITENTE COMPRADOR todos los documentos y cumplido todos los requisitos, el Banco le negare el crédito o lo aprobare en una cuantía inferior, el PROMITENTE COMPRADOR tendrá un plazo adicional de ocho días calendario 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. Vencido este plazo sin que se cumpla con este pago, el presente contrato se resolverá de pleno derecho sin que se requiera declaración judicial y sin que haya aplicación de las arras estipuladas en este documento, caso en el cual el **PROMITENTE VENDEDOR** reintegrará al **PROMITENTE COMPRADOR** dentro de los sesenta (60) días siguientes, el dinero recibido por concepto de cuota inicial o parte del precio, sin reconocer interés alguno, colocando como requisito previo la suscripción del contrato de resciliación. En este caso, EL PROMITENTE VENDEDOR descontará del valor a reintegrar la suma de dos (02) salarios mínimos mensuales



legales vigentes, por concepto de gastos administrativos por la labor ejecutada por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en todo el proceso de preventa.

11. Si el crédito fuere negado por razones imputables al PROMITENTE COMPRADOR, como por ejemplo no haber realizado en forma oportuna las gestiones conducentes a obtener su aprobación, no acreditar los ingresos en debida forma o tener sanciones bancarias no solucionadas, el presente contrato se resolverá igualmente de pleno derecho, y sin necesidad de declaración judicial, caso en el cual EL **PROMITENTE VENDEDOR** devolverá el dinero entregado por concepto de cuota inicial y demás valores recibidos, dentro de los sesenta (60) días siguientes, a la notificación de la negativa del crédito, sin reconocer interés alguno y previa deducción de las arras estipuladas en la cláusula Décima. 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 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
12. No obstante, la forma de pago pactada, EL PROMITENTE COMPRADOR podrá hacer abonos extraordinarios, cuando así lo considere pertinente, sin perjuicio de lo acordado en el presente artículo.
13. Considerando que el valor del inmueble contemplado en esta promesa, esta expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la escrituración, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a cancelar el reajuste necesario a que haya lugar de manera previa al otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento al objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO 1 - GASTOS DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga 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) al 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 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 - ASESORÍA EN TRAMITES: 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 aquel(los) que es exclusivamente de su cargo.

PARÁGRAFO 3 - 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 dará por terminado de pleno derecho el presente contrato, a no ser que se llegue a un acuerdo con EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) para cubrir la diferencia en el precio. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en el cuerpo de este contrato. Si la propuesta se rechaza se resolverá el presente contrato 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 treinta(30) días hábiles siguientes a la fecha en la que se comunique EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el rechazo de la propuesta, quedando en plena libertad el promitente vendedor de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato.

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.

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 en la cuenta del designada por el promitente vendedor 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 en efectivo o en cheque de gerencia girado en la cuenta por el promitente vendedor o de lo contrario se rescindirá de mutuo acuerdo y en forma automática el contrato de compraventa 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. Que el inmueble de mayor extensión donde se desarrollará el proyecto urbanístico aquí aludido lo adquirió mediante escritura pública _____ del _____ otorgada en la Notaría _____ de la Ciudad de Armenia, por compra efectuada a la Sociedad _____. Que dicho inmueble de mayor extensión no lo ha enajenado por acto anterior al presente contrato y que se 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 doce (12) 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 en la **Notaría _____ del Círculo Notarial de Armenia, el día _____ (00) del mes de _____ del año _____ (2000) a las 4 p.m.,** 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. 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 al PROMITENTE COMPRADOR los casos 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 PROMITENTE Comprador. 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: EL PROMITENTE COMPRADOR deberá informar con mínimo diez (10) 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 la sanción consignada en el parágrafo 6 de la cláusula cuarta de este contrato.

PARÁGRAFO 2: Para efectos de dinamizar los trámites y evitar pérdida de tiempo, el PROMITENTE VENDEDOR se encuentra facultado para prorrogar la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa y de la entrega que solemniza y da cumplimiento al presente Contrato, en los casos en que tenga ocurrencia motivos de fuerza mayor o caso fortuito, así como, aquellas 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, por cambios internos a la vivienda por obras adicionales solicitadas por el PROMITENTE Comprador caso en el cual el PROMITENTE VENDEDOR se obliga a comunicar previamente dicha situación al PROMITENTE COMPRADOR y en esa comunicación dará a conocer la nueva fecha de suscripción del instrumento público correspondiente y entrega de inmueble.



PARAGRAFO 3: El PROMITENTE COMPRADOR se obliga a sujetarse a las normas que regulan la vivienda de interés social V.I.S.

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, en periodos automáticos de diez (10) días hábiles en forma sucesiva y continua para que se suscriba la escritura pública a la misma hora, si a ello hubiere lugar en caso de presentarse alguna eventualidad que genere demoras ya sea por el desarrollo normal del proyecto, sin necesidad de concurrir a la Notaría para formalizar este acuerdo, solemnidad a la cual renuncia las partes en beneficio recíproco.

PARÁGRAFO 5 - 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 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.** En caso de aplicar, que haya sido notificada la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda. **4.** Que EL(LOS) PROMITENTE(S)COMPRADOR(ES) haya (n) efectuado las gestiones que les competen, necesarias para la legalización y desembolso del crédito, del Subsidio de Vivienda, de las cesantías y del ahorro programado si se hubieren comprometido como parte del precio.

PARÁGRAFO 6: 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 7 - 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 8 - 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.

PARÁGRAFO 9. - CONSTANCIAS EN LA ESCRITURA PÚBLICA - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: Si tal es el caso, en la escritura de compraventa se dejará constancia de que se trata de una solución de vivienda de interés social obtenida con el producto de un subsidio familiar de vivienda se consignará el valor y se establecerá la fecha de su adjudicación, el número de elegibilidad del proyecto, las sanciones previstas en el numeral 80 de la Ley 3ª de 1991 y la constitución del correspondiente patrimonio de familia inembargable, regulado por el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989.

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 cinco (05) días hábiles siguientes de la firma de la escritura, 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) 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. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO 1: Si El PROMITENTE VENDEDOR informa por escrito al PROMITENTE COMPRADOR 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 PROMITENTE COMPRADOR 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 préstamo, 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 al PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO 4: Las partes de común acuerdo y desde ahora prorrogan el término fijado 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.

PARAGRAFO 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



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 del CONDOMINIO CIUADAELA MONTECARLO ABEDULES 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: La sociedad quedará eximida de pagar la cláusula atinente a las arras pactada en la cláusula décima en cualquiera de los siguientes casos: A) Cuando no se logre llegar al punto de equilibrio comercial que permita financieramente garantizar el éxito económico del proyecto. **NOTA: PUNTO DE EQUILIBRIO COMERCIAL:** Se cumplirá una vez el PROMITENTE VENDEDOR alcance un punto de equilibrio en preventas equivalente al 70% del total de las ventas previstas. Las partes manifiestan y aceptan, que el no lograr el citado punto de equilibrio, será causal de terminación del contrato de mutuo acuerdo o voluntario con la consecuente devolución del dinero que haya pagado el PROMITENTE COMPRADOR a favor del PROMITENTE VENDEDOR en un plazo de sesenta (60) días a partir de la comunicación por correo certificado enviado por el PROMITENTE VENDEDOR, sin lugar al pago de multas o indemnizaciones por ninguna de las partes. B) Cuando las autoridades competentes no otorguen los permisos y licencias que se requieren para la construcción y venta del mencionado proyecto. C). Cuando EL BANCO ante el cual se presentó la solicitud del crédito necesario para financiar la construcción del proyecto denominado lo niegue. D) Por cualquier causa de fuerza mayor, caso fortuito o de extrema gravedad que impida la iniciación o continuación del mencionado proyecto. 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 PROMITENTE Comprador. F) 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. En los eventos establecidos en la presente clausula la sociedad 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.



PARÁGRAFO 7: 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 a pagar la cuota de administración que se establezca conforme al presupuesto de gastos de la copropiedad, que calculado a precio de 2023 corresponde a \$160.000 aproximadamente, durante los primeros 10 días de cada mes desde la fecha de la escrituración o entrega del inmueble 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. Cuando se enajene más del 51% de los coeficientes y en el momento que lo determine 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. En consecuencia, el PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que conoce esta disposición y que se compromete a cancelar oportunamente la cuota de administración que se determine, 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 PROMITENTE comprador 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.

PARAGRAFO 8: Los detalles que el PROMITENTE COMPRADOR 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 de escrituración para corregirlos. Si el PROMITENTE COMPRADOR 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 una citación con no menos de 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 y quedando 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.

PARAGRAFO 9: 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, techos, fachadas, tanque de agua y equipos, redes hidráulicas, de energía, de gas, de teléfono, circulaciones vehiculares y peatonales, portería, 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 haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total del coeficiente de la copropiedad.

DECIMA - VISITAS Y MODIFICACIONES: Por motivos de seguridad El PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho a que EL PROMITENTE COMPRADOR visite la obra durante la construcción. Al proyecto de construcción no se le podrán introducir modificaciones o adiciones de ningún tipo.

DECIMA PRIMERA- SANEAMIENTO: El PROMITENTE VENDEDOR 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 llame dentro de los seis (6) meses a partir de la fecha en que se otorgue la escritura.

DÉCIMA SEGUNDA - ARRAS: Las partes convienen el quince por ciento (15%) del valor total del negocio, como arras confirmatorias. La parte incumplida del contrato deberá pagarlas a la parte cumplida o que se allane a cumplir. Si el que incumple es el PROMITENTE COMPRADOR, el PROMITENTE VENDEDOR podrá descontarlas y apropiarse inmediatamente de los dineros entregados por aquel 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.



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

PARAGRAFO 1: En caso de cesión del contrato, el promitente comprador se compromete a pagar el 10% del valor del inmueble a favor del promitente vendedor, teniendo en cuenta la tramitología que se debe realizar y en general el traumatismo que genera con la suscripción de los nuevos documentos.

PARAGRAFO 2: La Parte Cedente deberá estar al día en sus obligaciones y/o pagos e intereses, Si contravinieren esta disposición, 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 3: 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 Cláusula Primera de esta promesa de compraventa.

CLÁUSULA ESPECIAL: Las partes contratantes dejamos constancia en esta promesa de compraventa, que este es el único documento válido suscrito entre las partes, que las fechas de pago y las sumas acordadas son las estipuladas en este documento y declaran que no tiene ningún valor lo que se acuerde en documento distinto a este.

PARÁGRAFO - RESOLUCIÓN ESPECIAL DEL CONTRATO: Cuando el PROMITENTE COMPRADOR manifieste su interés de desistir del negocio, o no se presente a recibir el inmueble dentro del plazo aquí señalado, 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 culpa del PROMITENTE COMPRADOR como por ejemplo, por encontrarse 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 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- AUTORIZACIÓN DE CONSULTA DE REPORTE: 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 INVERSIONES MONTECARLO ABEDULES 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, 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 INVERSIONES MONTECARLO ABEDULES S.A.S. 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 de riesgo 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.

PARÁGRAFO 1: En general EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR para que la información que le entrega derivada de los fines del presente contrato pueda ser utilizada por ésta, de conformidad con lo ordenado por la ley 1581 de 2011 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 empresas con las que sostenga relaciones comerciales; y en general, para todas las actividades lícitas relacionadas con su objeto social. EL PROMITENTE COMPRADOR hace constar que ha sido enterado por EL PROMITENTE VENDEDOR



del tratamiento que se dará a sus datos personales, así como de los derechos que le asisten como titular de la información.

DÉCIMA QUINTA - GASTOS NOTARIALES: Los gastos Notariales, que ocasione el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa serán sufragados por ambas partes contratantes en igual proporción y los gastos de estudio de crédito, notariales, de Beneficencia, Tesorería y Registro que demande el otorgamiento de la escritura de hipoteca serán a cargo del PROMITENTE COMPRADOR, al igual que los gastos de registro y de beneficencia que demande la escritura pública de compraventa.

PARAGRAFO 1: PRORRATA DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL: El PROMITENTE Comprador, reembolsará al PROMITENTE Vendedor el valor del impuesto predial que este haya cancelado anticipadamente y que corresponda al tiempo que falta por transcurrir desde el día siguiente a la firma de la escritura o desde la fecha de la entrega del bien inmueble prometido en venta. En cualquiera de estos casos, el que primero ocurra en el tiempo, hasta la vigencia del Paz y Salvo. Este pago deberá hacerse en el momento de la firma de la escritura.

PARAGRAFO 2: En caso que la Oficina 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 promitente comprador 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.

DECIMA SEXTA: 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 y cuarta 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. Así mismo EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza 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.

PARÁGRAFO 1: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá adicionar o suprimir nuevas unidades y etapas al proyecto y rediseñar arquitectónicamente las unidades privadas no vendidas, lo que puede implicar la creación o supresión de nuevas unidades privadas, y de adicionar o suprimir predios aledaños para la construcción de nuevas etapas de acuerdo con las conveniencias técnicas y con las debidas autorizaciones de las autoridades competentes. 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 PROMITENTE COMPRADOR 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 PROMITENTE COMPRADOR 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 del PROMITENTE COMPRADOR. 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 urbanismo



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

DÉCIMA SEPTIMA: 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 las siguientes direcciones:

EL PROMITENTE VENDEDOR:

DIRECCION: INVERSIONES MONTECARLO ABEDULES S.A.S

CORREO ELECTRONICO: _____ [@hotmail.com](#)

_____ [@gmail.com](#)

TELEFONOS: _____

ÉL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

DIRECCION: _____.

CORREO ELECTRONICO: _____ [@gmail.com](#)

TELEFONOS: _____

Así mismo queda expresamente consignado en este contrato que los datos e informaciones suministrados por **ÉL (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)**, anexos 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 esta dirección que se ha indicado. 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.

CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA: TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: EL PROMITENTE COMPRADOR 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 2011 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 INVERSIONES MONTECARLO ABEDULES 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, 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 INVERSIONES MONTECARLO ABEDULES 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

DECIMA NOVENA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR PARTE DEL PROMITENTE VENDEDOR. EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que ha sido informado por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, que actualmente se encuentra adelantando los trámites legales tendientes a constituir un CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA para el desarrollo del proyecto, por lo cual en caso de que este sea constituido, será el representante del Fideicomiso inmobiliario, quien procederá a suscribir las respectivas escrituras de compraventa con los PROMITENTES COMPRADORES, situación que declara conocer y aceptar EL PROMITENTE COMPRADOR.

VIGÉSIMA - MÉRITO EJECUTIVO: Las Partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en esta contenidas y que continúa vigente la totalidad del



clausulado incluso posterior a la suscripción de la escritura pública, ya que se entiende incorporado a la escritura pública.

VIGESIMA PRIMERA - 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, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios, 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.

VIGESIMA SEGUNDA: - DESENGLOBE CATASTRAL: EL PROMITENTE VENDEDOR solicitará a la Oficina 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 TERCERA - 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 PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO 1: en ningún caso EL PROMITENTE 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 CUARTA: 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 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. Los cargos de conexión que decreten cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos y deberán ser cancelados por EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), siendo estos(as) exclusivamente responsables del pago de estos ante las empresas correspondientes, 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 - CONEXIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS: se hace constar que el proyecto se entregará de las redes externas e internas de suministro de gas domiciliario.

PARÁGRAFO 2. 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

VIGESIMA QUINTA: 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.



VIGESIMA SEXTA - PERMISO DE VENTAS: el promitente vendedor está debidamente autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato por medio del permiso de ventas otorgado por el departamento administrativo de planeación de la ciudad de Armenia mediante DP-POT-1908 del 05 de junio de 2020 y DP-POT-2032 del 20 de diciembre de 2022, tras haber radicado toda la documentación legalmente requerida.

VIGESIMA SÉPTIMA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) beneficiario(s) del subsidio de vivienda familiar o del programa gubernamental “MI CASA YA”, se obliga(n) a constituir en la escritura pública de compraventa PATRIMONIO INEMBARGABLE a favor suyo y de su esposo(a) y de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley de 1989, y en la Ley 3ª de 1991. No obstante ser el patrimonio de familia inembargable, éste solo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble prometido en venta de este contrato.

VIGESIMA OCTAVA: DESISTIMIENTO DEL NEGOCIO POR PARTE DE EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A): Se entenderá que EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A) desiste del negocio jurídico, cuando:

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 Compraventa de Bien Inmueble.
4. Exista mora de más de treinta (30) días calendario en los pagos estipulados en el presente Contrato.

PARAGRAFO 1: Ante los eventos anteriormente descritos, EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A) autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR a disponer del inmueble objeto del presente Contrato.

VIGESIMA NOVENA: 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. Todos los eventos de desistimiento contemplados en la Cláusula anterior del presente Contrato.



2. EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A) manifiesta su intención de dar por terminado el presente Contrato.

PARAGRAFO 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.

Para constancia se firma ante Notario Público en dos ejemplares del mismo tenor, se autentican las firmas y se reconoce su contenido a los _____ (00) días del mes de _____ del año _____ (2000).

EL PROMITENTE COMPRADOR

C.C. _____

EL PROMITENTE VENDEDOR

**INVERSIONES MONTECARLO
ABEDULES S.A.S**