



Biviana Torrez <torrescastanedaabogados@gmail.com>

Reclamación créditos pendientes

1 mensaje

Felipe Zamudio <felipe.z.v9007@gmail.com>
Para: Btorres@tcabogados.com.co

19 de diciembre de 2021, 16:40

La ciudad

Teniendo en cuenta el tiempo estipulado para la reclamación de los créditos pendientes por parte de la empresa CONSTRUCTODO de la sabana S. A. S, y su gerente y y representante legal Rene primitivo Rivera Ríos, adjunto documentos que expresan los créditos pendiente al señor Henry Martínez serna identificado con cédula de ciudadanía número 94.340.715 de Cali, Valle


Parqueaderos 56,57,60,61 y 62 por valor de sesenta millones de pesos mcte \$60.000.000

Apartamento 307 torre 02
Apartamento 406 torre 02
Apartamento 407 torre 02
Apartamento 506 torre 02
Apartamento 507 torre 02

Por un valor total de \$329.064.000

2 adjuntos

 **documentos henry Martínez.pdf**
3520K

 **documentos henry 2.pdf**
858K

DAVIVIENDA (92)02500175342001 **FORMATO DE CONVENIOS EMPRESARIALES**

DAVIVIENDA CAJERO 4 H.A.
51 20 DIC. 2016 0157
PROCESADO

DATOS DEL CONVENIO
Nombre del convenio: [] Código convenio / No. cuenta: []
Referencia 1: [] Referencia 2: []
No. factura: [] Valor: [] No. factura: [] Valor: []

FORMA DE PAGO RECAUDO / PLANILLA
 Efectivo Cheque **CARGO A CUENTA O TARJETA DE CRÉDITO**
 Cuenta de Ahorro Cuenta Corriente Tarjeta de Crédito
 No. de cuentas

RELACIÓN DE CHEQUES LOCALES
Código banco: [] No. Cheque: [] No. cuenta del cheque: [] Valor: []
Total efectivo / Cargo a cuenta o Tarjeta \$: []
No. cheques: [] Total cheque \$: []
Total \$: []

COBRO POR VENTANILLA
Nombre del beneficiario: [] Identificación del beneficiario: [] Valor a cobrar \$: []

PAGO DE PLANILLA
 Planilla asistida Pin único Número planilla / Pin único: [] Período liquidado (AAAA/MM): []

DATOS DE QUIEN REALIZA LA TRANSACCIÓN
Nombre y apellidos: [] Teléfono: [] Ciudad: []
Documento identidad: [] No. documento: []
Firma de quien realiza la transacción: [] Huella: []

El Banco Davivienda S.A. actúa bajo la exclusiva responsabilidad de Fidecroma Davivienda S.A. y Crediavivienda Davivienda S.A. por lo tanto no asume obligación alguna relacionada con la ejecución de los cheques emitidos en su nombre. Los cheques depositados en esta sucursal son válidos para su utilización posterior y no serán efectivos una vez que el banco libere a su pago, el cliente acepta desde ahora que en su calidad de que habiente suya. El pago con cargo a tarjeta de crédito está sujeto a previa autorización y autorización de la empresa emisoras. Compromiso emitido con el sello del cajero.

- CLIENTE -

DAVIVIENDA (92)02500175332051 **FORMATO DE CONVENIOS EMPRESARIALES**

DAVIVIENDA CAJERO 4 H.A.
51 06 DIC. 2016 0157
PROCESADO

DATOS DEL CONVENIO
Nombre del convenio: [] Código convenio / No. cuenta: []
Referencia 1: [] Referencia 2: []
No. factura: [] Valor: [] No. factura: [] Valor: []

FORMA DE PAGO RECAUDO / PLANILLA
 Efectivo Cheque **CARGO A CUENTA O TARJETA DE CRÉDITO**
 Cuenta de Ahorro Cuenta Corriente Tarjeta de Crédito
 No. de cuentas

RELACIÓN DE CHEQUES LOCALES
Código banco: [] No. Cheque: [] No. cuenta del cheque: [] Valor: []
Total efectivo / Cargo a cuenta o Tarjeta \$: []
No. cheques: [] Total cheque \$: []
Total \$: []

COBRO POR VENTANILLA
Nombre del beneficiario: [] Identificación del beneficiario: [] Valor a cobrar \$: []

PAGO DE PLANILLA
 Planilla asistida Pin único Número planilla / Pin único: [] Período liquidado (AAAA/MM): []

DATOS DE QUIEN REALIZA LA TRANSACCIÓN
Nombre y apellidos: [] Teléfono: [] Ciudad: []
Documento identidad: [] No. documento: []
Firma de quien realiza la transacción: [] Huella: []

El Banco Davivienda S.A. actúa bajo la exclusiva responsabilidad de Fidecroma Davivienda S.A. y Crediavivienda Davivienda S.A. por lo tanto no asume obligación alguna relacionada con la ejecución de los cheques emitidos en su nombre. Los cheques depositados en esta sucursal son válidos para su utilización posterior y no serán efectivos una vez que el banco libere a su pago, el cliente acepta desde ahora que en su calidad de que habiente suya. El pago con cargo a tarjeta de crédito está sujeto a previa autorización y autorización de la empresa emisoras. Compromiso emitido con el sello del cajero.

- CLIENTE -

DAVIVIENDA (92)02500083861472 **FORMATO DE CONVENIOS EMPRESARIALES**

DAVIVIENDA CAJERO 2 H.N.
51 09 AGO. 2016 0155
PROCESADO

DATOS DEL CONVENIO
Nombre del convenio: [] Código convenio / No. cuenta: []
Referencia 1: [] Referencia 2: []
No. factura: [] Valor: [] No. factura: [] Valor: []

FORMA DE PAGO RECAUDO / PLANILLA
 Efectivo Cheque **CARGO A CUENTA O TARJETA DE CRÉDITO**
 Cuenta de Ahorro Cuenta Corriente Tarjeta de Crédito
 No. de cuentas

RELACIÓN DE CHEQUES LOCALES
Código banco: [] No. Cheque: [] No. cuenta del cheque: [] Valor: []
Total efectivo / Cargo a cuenta o Tarjeta \$: []
No. cheques: [] Total cheque \$: []
Total \$: []

COBRO POR VENTANILLA
Nombre del beneficiario: [] Identificación del beneficiario: [] Valor a cobrar \$: []

PAGO DE PLANILLA
 Planilla asistida Pin único Número planilla / Pin único: [] Período liquidado (AAAA/MM): []

DATOS DE QUIEN REALIZA LA TRANSACCIÓN
Nombre y apellidos: [] Teléfono: [] Ciudad: []
Documento identidad: [] No. documento: []
Firma de quien realiza la transacción: [] Huella: []

El Banco Davivienda S.A. actúa bajo la exclusiva responsabilidad de Fidecroma Davivienda S.A. y Crediavivienda Davivienda S.A. por lo tanto no asume obligación alguna relacionada con la ejecución de los cheques emitidos en su nombre. Los cheques depositados en esta sucursal son válidos para su utilización posterior y no serán efectivos una vez que el banco libere a su pago, el cliente acepta desde ahora que en su calidad de que habiente suya. El pago con cargo a tarjeta de crédito está sujeto a previa autorización y autorización de la empresa emisoras. Compromiso emitido con el sello del cajero.

- CLIENTE -

DAVIVIENDA (92)02500031304419 **FORMATO DE CONVENIOS EMPRESARIALES**

DAVIVIENDA CAJERO No. 3 H.A.
51 01 JUN. 2016 0157
PROCESADO

DATOS DEL CONVENIO
Nombre del convenio: [] Código convenio / No. cuenta: []
Referencia 1: [] Referencia 2: []
No. factura: [] Valor: [] No. factura: [] Valor: []

FORMA DE PAGO RECAUDO / PLANILLA
 Efectivo Cheque **CARGO A CUENTA O TARJETA DE CRÉDITO**
 Cuenta de Ahorro Cuenta Corriente Tarjeta de Crédito
 No. de cuentas

RELACIÓN DE CHEQUES LOCALES
Código banco: [] No. Cheque: [] No. cuenta del cheque: [] Valor: []
Total efectivo / Cargo a cuenta o Tarjeta \$: []
No. cheques: [] Total cheque \$: []
Total \$: []

COBRO POR VENTANILLA
Nombre del beneficiario: [] Identificación del beneficiario: [] Valor a cobrar \$: []

PAGO DE PLANILLA
 Planilla asistida Pin único Número planilla / Pin único: [] Período liquidado (AAAA/MM): []

DATOS DE QUIEN REALIZA LA TRANSACCIÓN
Nombre y apellidos: [] Teléfono: [] Ciudad: []
Documento identidad: [] No. documento: []
Firma de quien realiza la transacción: [] Huella: []

El Banco Davivienda S.A. actúa bajo la exclusiva responsabilidad de Fidecroma Davivienda S.A. y Crediavivienda Davivienda S.A. por lo tanto no asume obligación alguna relacionada con la ejecución de los cheques emitidos en su nombre. Los cheques depositados en esta sucursal son válidos para su utilización posterior y no serán efectivos una vez que el banco libere a su pago, el cliente acepta desde ahora que en su calidad de que habiente suya. El pago con cargo a tarjeta de crédito está sujeto a previa autorización y autorización de la empresa emisoras. Compromiso emitido con el sello del cajero.

- CLIENTE -

Ciudad: Armenia - Quindío Fecha: 02 Junio 2016
 Recibido de: Henry Martinez S. Valor: 7'000.000
 Dirección: Cll 12A #107-80 Tel: 3174274205 c.c: 94380915

Recibo de caja

Nº 0220

La Suma en Letras: Siete millones de pesos
 Forma de Pago: Efectivo Cheque No. _____ Cuenta: 138000020766
 Banco: Davivienda Ciudad: Armenia

CONCEPTO	VALOR	VALOR TOTAL
Reserva parqueaderos 56-57-60-61-62 S2 T2	7'000.000	7'000.000
SUMAS		7'000.000

Observaciones

Elaboró Juliana Cortés Patiño Contabilizó feruifer Aceptado [Signature]



Armenia, mayo 24 de 2016
CDT-MCL-0063

Señor
Henry Martínez Serna
Calle 12ª #107-80
Cali, Valle del Cauca

Asunto: **Remisión Documentación.**

Cordial Saludo:

Por medio de la presente, remitimos documentación correspondiente de los apartamentos 307, 406, 407, 506, 507 Torre 2 del Proyecto MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA en Armenia, Quindío; y la documentación de las bodegas ubicadas en SAN ANDRESITO Pereira, Risaralda.

- (1) Contrato De Promesa De Compraventa autenticado de los apartamentos.
- (1) Contrato De Promesa De Compraventa autenticado de los locales.

Tenga en cuenta que debe autenticar ambas copias y enviar de regreso una para la constructora.

Agradecemos su atención y quedamos atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente,


JULIANA CORTES P.

Auxiliar administrativa

MONTECARLO PLAZA MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL
KM 1,5 VIA AEROPUERTO EL EDEN
Carrera 18 # 59-03 L-1-33 Centro Comercial Diag. Estadio Centenario
Tel: 7342777 Cel 3127356086
Mail: constructododelasabana@gmail.com

Recibo de caja

Nº 0221

Ciudad: Armenia-Quindío Fecha: 02 Junio 2016
 Recibido de: Henry Martínez S. Valor: 8'000.000
 Dirección: Cll 12A #107-80 Tel: 3194274805 c.c: 94380915

La Suma en Letras: Ocho millones de pesos
 Forma de Pago: Efectivo Cheque No. _____ Cuenta: 138000020766
 Banco: Davienda Ciudad: Armenia

CONCEPTO	VALOR	VALOR TOTAL
Pago 25% parqueaderos	8'000.000	8.000.000
56-57-60-61-62 S2 T2		
SUMAS		8.000.000

Observaciones

Elaboró: Julianna Cortés Patiño Contabilizó: Paúlifer
 Aceptado: [Signature]



Armenia, junio 02 de 2016

Señor
Henry Martínez Serna
Calle 12ª #107-80
Cali, Valle del Cauca

Asunto: **Remisión Documentación.**

Cordial Saludo:

Por medio de la presente remitimos documentación de la compra de los parqueaderos 56, 57, 60, 61, y 62 Sótano 2 torre 2 del Proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza en la ciudad de Armenia, Quindío.

A continuación, relaciono las áreas y valores de los depósitos que ofrecemos a su disposición.

DEPOSITOS SOTANO 2 TORRE 2			
DEPOSITOS	AREA	PRECIO x m2	TOTAL
0-055	3,29	\$ 960.000	\$ 3.158.400
0-056	2,2	\$ 960.000	\$ 2.112.000
0-057	2,22	\$ 960.000	\$ 2.131.200
0-058	2,38	\$ 960.000	\$ 2.284.800
0-059	2,44	\$ 960.000	\$ 2.342.400
0-060	2,62	\$ 960.000	\$ 2.515.200
0-061	2,58	\$ 960.000	\$ 2.476.800
0-062	3,4	\$ 960.000	\$ 3.264.000

Según conversación del día martes 31 de mayo, usted solicitó la suma de los valores de los depósitos correspondientes a cada parqueadero elegido. Estos valores se presentan a continuación:

MONTECARLO PLAZA MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL
KM 1,5 VIA AEROPUERTO EL EDEN
Carrera 18 # 59-03 L-1-33 Centro Comercial Diag. Estadio Centenario
Tel: 7342777 Cel 3127356086
Mail: constructododelasabana@gmail.com

que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá al Promitente Comprador, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al Promitente Comprador. **Octava. – Gastos Notariales y de Registro:** Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa serán sufragados por partes iguales entre el Promitente Comprador y el Promitente Vendedor. Los gastos que demande la boleta fiscal y su registro, incluyendo el impuesto de registro, serán por cuenta del Promitente Comprador. La retención en la fuente será cancelada por el Promitente Vendedor. **Novena. – Mérito Ejecutivo:** Las Partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas. **Décima. – Cesión:** Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente Contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra Parte. **Décima Primera. – Notificaciones:** Para todos los efectos de esta Promesa, las direcciones de notificación del Promitente Comprador y el Promitente Vendedor serán las siguientes:

Promitente Vendedor

Dirección: calle 12a N 107 – 80. Cali Valle.

Promitente Comprador

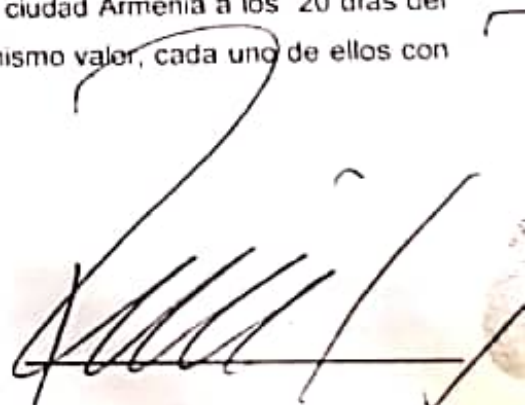
Dirección: Carrera 18 N 59 03 Centro comercial San sur Segundo piso local 1.

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad Armenia a los 20 días del mes de mayo del año, en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.



PROMITENTE VENDEDOR

CC: 94.350.315





PROMITENTE COMPRADOR

CC:

hacen parte de un lote de terreno ubicado en las siguientes nomenclaturas urbanas de Pereira Risaralda, carrera 8 entre calle 30 y 31 CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO P.H. Y cuyos linderos se encuentran establecidos en la escritura N 659 de la notaria dieciocho del círculo de Cali, otorgada el 7 de marzo del año 2016 En adelante los Inmuebles. **Parágrafo:** Así mismo, las Partes declaran que no obstante la descripción anterior del Inmueble, la promesa de venta se hace como de cuerpo cierto.

Segunda. – Título: Los inmuebles anteriores fueron adquiridos por el Promitente Vendedor de RENDON MONTOYA NOEL HERNAN mediante contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No 659 de la notaria dieciocho del círculo de Cali, otorgada el 7 de marzo del año 2016. Debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Pereira en los folios de Matricula Inmobiliarias números 290-182968, 290- 203056, 290- 203055 respectivamente para las bodegas 24, 2 y 1. **Tercera. – Precio:** El precio de la venta prometida es la suma de cuatrocientos once millones trescientos treinta mil pesos milite, (\$411.330.000), que el Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor de la siguiente manera: La entrega de los apartamentos 307, 406, 407, 506, 507 de la torre 2 del proyecto PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA ubicado en la vía a la Tebaida, km 1.5, y del cual se registró en la negociación realizada con la respectiva firma de la promesa de compraventa que se firma para dicho acto. **Cuarta. – Arras:** Para la presente promesa no habrán arras de depósito. **Parágrafo:** Como cláusula penal por el incumplimiento del presente contrato se fija como porcentaje del 30% del valor del contrato. **Quinta. – Plazo:** La Escritura Pública que contendrá el contrato de compraventa prometido será otorgada en la Notaria segunda del Círculo Notarial de la ciudad de Armenia, el día 31 de mayo del año 2016 a las 4:00 pm lugar, fecha y hora en la que deberán hacerse presentes el Promitente Comprador y el Promitente Vendedor. **Sexta. – Prorroga:** El plazo para la celebración del contrato prometido podrá prorrogarse, de común acuerdo por las Partes, el cual deberá constar por escrito. **Séptima. – Entrega:** En la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública a través de la cual se de cumplimiento a esta Promesa, el Promitente Vendedor se obliga frente al Promitente Comprador a: (i) Entregar el Inmueble al Promitente Comprador libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia, (ii) en paz y a salvo por concepto de servicios públicos del Inmueble y en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden, y (iii) salir al saneamiento de la venta del Inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real

#107-80. El cambio de dirección será notificado por escrito a la otra parte, personalmente o por correo certificado, con la debida anticipación.
Para constancia, se firma ante Notario Público en dos ejemplares del mismo tenor y se reconoce su contenido a los veinte (20) días del mes de mayo del año 2016.



PROMITENTE VENDEDOR
CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS
RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS
C.C. 79.289.437 de Bogotá DC
REPRESENTANTE LEGAL



PROMITENTE COMPRADOR
HENRY MARTINEZ SERNA
C.C. 94.380.715 de Cali, Valle



RE
A

F PVapt T1

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que se rige por las siguientes cláusulas: **CLAUSULA SEGUNDA OBJETO. EL PROMITENTE VENDEDOR:** Se obliga a vender por el sistema de Propiedad Horizontal al **PROMITENTE COMPRADOR** quien se obliga a comprar sobre planos a aquel los derechos de dominio y posesión sobre bienes futuros que se construyen en un (1) lote propiedad del **PROMITENTE VENDEDOR**. El proyecto consta de 386 apartamentos en total que son 5 torres de apartamentos de 10 pisos cada una, denominados torre 1, torre 2, torre 3, torre 4 y torre 5, con acceso por vía pública y bahía; la torre 1 con una distribución interna así:

Torre "2": Cada piso con 8 apartamentos de los cuales 2 apartamentos de 3 habitaciones, 4 apartamentos de dos habitaciones y 2 apartamentos de una habitación. El apartamento de 3 habitaciones tiene un área construida de 57 m², los de 2 habitaciones tienen un área construida de 47,48 m² y los de 1 habitación tiene un área de 30,47 m². **PARÁGRAFO 1: DESCRIPCION DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA; El (los) inmueble (s) prometido(s) en venta será(n) APARTAMENTO 307, APARTAMENTO 406, APARTAMENTO 407, APARTAMENTO 506, APARTAMENTO 507 TORRE 2** De 47,48m² de Área Construida, con 2 (DOS) Alcobas, 2 (Dos) Baños, Sala Comedor, Cocina, Cuarto de Ropas y Balcón. Se entrega con Puerta de Acceso, Puertas de Alcobas y Baños, Closet en cada habitación, Mueble de Cocina inferior con mesón en Acero Inoxidable y Superior de 1,60 m de ancho y 0,80 m de alto, cerámica gris y muebles en madera blanco ártico. **PARÁGRAFO 2: ESPECIFICACIONES DEL ACABADO:** El bien prometido en venta (apartamento) posee las siguientes especificaciones:

DESCRIPCION	ESPECIFICACIONES
ESTRUCTURA	Estructura sismo resistente con sistema de aporticado; su acabado final será estucado y pintado. Cielo raso en estuco y paredes en vinilo.
PISOS	Pisos en cerámica gris de 45 cm x 45 cm. Guarda escobas en cerámica.
BAÑOS	Enchape muros baño solo en ducha a una altura de 1.80 m. Piso baño en cerámica. Porcelana sanitaria combo laguna de baño color blanco tipo Corona o similar. (sanitario y lavamanos)
PUERTAS Y CARPINTERIA.	Puertas en madera entaborada, y chapa de pomo para baño y alcobas. Una (1) puerta de madera entaborada acceso principal con chapa sencilla color castaño blanco. Closet en madera color castaño blanco con puertas corredizas y divisiones internas.
COCINA	Mesón cocina en acero inoxidable con estufa de 4 puestos empotrada a gas tipo socoda o similar. Enchape cocina solo sobre mesón altura 40 cm. Mueble inferior en cocina tablemac 1,62 x0.55 (6 patas de acero). Mueble superior en madecor laminado color castaño blanco.
ROPAS	Lavadero en fibra de vidrio o similar.
VENTANERIA	Ventanería en aluminio color natural y vidrio claro.
INTALACIONES	Grifería tipo Gricol económica o similar. Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias para lavadora. Instalación de gas domiciliario para la estufa y calentador.

PARÁGRAFO 3: Sera por cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR** los gastos ocasionados en razón a las matriculas de acueducto, alcantarillado y energía, así como la instalación del respectivo contador y medidor, el **PROMITENTE COMPRADOR** pagara el costo del contador y matricula del gas, previa firma a la escritura, y entrega material del inmueble.

F PVapt T1 04 16 05

comunicación para determinar la fecha y lugar de la suscripción de la escritura se enviara por el sistema de correo certificado o por medio electrónico a la dirección del **PROMITENTE COMPRADOR**. Una vez introducida al correo se entiende incorporada, para todos los efectos legales, como parte integrante de este contrato. **PARÁGRAFO 2:** No obstante lo indicado anteriormente las partes podrán acordar, por escrito, una nueva prórroga del plazo señalado. **PARÁGRAFO 3: DEVOLUCIÓN DE DINEROS:** Las partes acuerdan que en caso de que el incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** se deba a razones ajenas a su voluntad, el mismo hará devolución de los dineros entregados, con los respectivos intereses generados a la tasa del interés bancario efectivo anual para liquidación en cuentas de ahorro hasta la fecha de sus devolución. **PARÁGRAFO 4: ENTREGA ANTICIPADA:** La escritura que solemnice el contrato prometido podrá otorgarse antes de la fecha inicialmente pactada o en el intermedio de cualquiera de las fechas enunciadas, si el constructor ha concluido la construcción de la unidad privada junto con las áreas y bienes comunes indispensables para su utilización. El constructor dará aviso por escrito de la fecha estipulada de acuerdo con los procedimientos establecidos. **PARÁGRAFO 5: MORA EN LA LEGALIZACIÓN Y EL RECIBIDO:** Las partes convienen que la mora en la legalización de la promesa de compraventa, es decir firma de la escritura, pago de gastos o entrega de documentos por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** es causa de incumplimiento, tal mora se entenderá después de tres días corrientes de no allegar lo requerido, por lo cual a partir de que se genere el incumplimiento se genera una multa adicional de cinco millones de pesos (\$5.000.000), sin perjuicio de que se cobre otros montos tales como intereses, o se haga efectiva la cláusula penal, por los perjuicios causados. **CLAUSULA SEPTIMA: AFECTACIÓN DEL INMUEBLE A VIVIENDA FAMILIAR:** En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato, se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1.996, reformada por la Ley 854 de 2.003, el **PROMITENTE COMPRADOR** se obligan a que su conyugue o el compañero permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa y consienta en el gravamen hipotecario, si hay lugar a ello. **CLAUSULA OCTAVA: ENTREGA:** la entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se efectuara por el **PROMITENTE VENDEDOR** a los cinco (05) días siguientes de la firma de la escritura, o cuando **EL PROMITENTE COMPRADOR** se subroga en el crédito ante el banco que le financio la compra en caso de que no comparezca al recibir el inmueble, el **PROMITENTE COMPRADOR** será deudor ante la administración del conjunto por las cuotas de administración que se causen partir del momento en que debió recibir los bienes. **CLAUSULA NOVENA: VISITAS Y MODIFICACIONES: EL PROMITENTE COMPRADOR:** Se compromete a no entrar a la obra mientras la misma no este apta para habitable, las partes acuerdan la presente clausula, toda vez que entienden que el ingreso a la obra constituye un peligro para aquellos que no estén capacitados para transitar en la misma. El **PROMITENTE COMPRADOR**, podrá visitar el bien únicamente cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** lo autorice. Al proyecto de construcción no se le podrán introducir modificaciones o adicionales. **CLAUSULA DECIMA PAZ Y SALVO DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA: 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. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA: PACTO COMISORIO:** en el evento que el **PROMITENTE COMPRADOR** incurra (n) en cualquiera de los siguientes literales a) no pague el precio o cualquiera de las cuotas en las fechas convenidas, b) desista del negocio, c) no presente dentro de los términos señalados de este contrato la documentación necesaria para el trámite del crédito, d) no pague el costo del avalúo del inmueble o del estudio jurídico de los títulos dentro de los cinco días siguientes al requerimiento por parte de la entidad financiera, e) no se presente a firmar la escritura de compraventa en la fecha pactada, se entenderá que el (los) **PROMITENTE COMPRADOR(ES)** desiste en forma expresa de continuar con el contrato y por lo tanto autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** que si es su voluntad,

conjunto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío del cobro por correo certificado a la dirección que se tenga registrada, al correo electrónico o a la entrega personal del mismo. En caso de mora en el reintegro de las sumas canceladas por el **PROMITENTE VENDEDOR**, el **PROMITENTE COMPRADOR** pagará, además intereses a la tasa máxima legal autorizada para la mora, en cuyo evento constituirá título ejecutivo la copia autenticada de esta promesa o de la escritura de compraventa y del comprobante de pago. **PARÁGRAFO 2: PAGO DE IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS PUBLICOS:** Será a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** el pago de impuestos y contribuciones de valorización, gastos de administración de la propiedad horizontal y servicios públicos que se originen a cargo del inmueble que promete comprar, a partir de la fecha en que se firme la escritura pública de venta y en su defecto al momento en que le sean entregados materialmente los inmuebles, si la entrega se efectuare eventualmente antes que las suscripción de escrituras. A partir de la misma fecha, asumirá en la proporción correspondiente el pago de impuestos y contribuciones que graven los bienes de propiedad o uso común y de acuerdo con el coeficiente de copropiedad. **PARÁGRAFO 3: PAGO DE GASTOS:** EL **PROMITENTE COMPRADOR**, entregará al **PROMITENTE VENDEDOR** los gastos pertinentes a la escrituración, con una antelación no mayor a dos meses, el incumplimiento a esta cláusula, se entiende como incumplimiento al presente contrato. **PARÁGRAFO 4: EL PROMITENTE VENDEDOR:** Entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo hasta la fecha de la escritura a hasta el día de entrega del bien inmueble (lo que primero ocurra), por concepto de impuesto Predial y Valoración, de acuerdo con el pago que haga de la ficha catastral de mayor extensión del lote donde se construyó el proyecto **MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA** o de la ficha catastral individual si esta ya fue asignada para ese momento y se encuentra debidamente conocida por el **PROMITENTE VENDEDOR**. **CLAUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: MÉRITO EJECUTIVO DE ESTE DOCUMENTO:** Las partes aceptan y reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo en contra de parte obligada que no haya satisfecho sus obligaciones, sin necesidad de reconocimiento de firmas o de constitución en mora, en favor de la otra que si la haya atendido, respecto de todas y cada una de las obligaciones de dar o hacer aquí contenidas y a cargo de cada una de las partes. La parte cumplida podrá reclamar por la vía ejecutiva la satisfacción de las mismas, incluso con embargo o secuestro previos. **CLAUSULA DÉCIMO OCTAVA: ESCRITOS O NEGOCIACIONES VERBALES ANTERIORES:** Expresamente se acuerda que los pactos, acuerdos o negociaciones verbales o escritos anteriores carecen de validez, pues la presente promesa la sustituye en su integridad. Cualquier convenio posterior que modifique el presente contrato deberá consignarse en un "otrosí" suscrito por las partes. **CLAUSULA DÉCIMO NOVENA: DOMICILIO CONTRACTUAL:** Las partes acuerdan que el domicilio contractual será la ciudad de Armenia Quindío. **CLAUSULA VIGÉSIMA: GRANTIAS POST - VENTA INTERNAS:** Todas las reclamaciones con respecto a la entrega del inmueble prometido en venta se recibirán aun dentro de los dos meses siguientes a la entrega efectiva del mismo, y la constructora lo reparara siempre y cuando se deba a una imperfección propia de la construcción y de los acabados, no habrá lugar a reparaciones ni siquiera dentro de los dos meses mencionados, cuando el deterioro se deba a un mal manejo por parte de los ocupantes, una vez se cumplan el tiempo anteriormente establecido, los arreglos correrán por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR**. **PARÁGRAFO 1:** Las reclamaciones post-venta no serán causal para no recibir el inmueble o para no dar cumplimiento a obligaciones pendientes, toda vez que las mismas quedarán registrada en acta, las cuales deberán ser solucionadas por el **PROMITENTE VENDEDOR** o sus proveedores en un lapso no mayor de tres meses, el plazo será mayor si existe justificación real para la misma. **CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: MODIFICACIONES:** Toda modificación realizada en el presente contrato se hará a través de un "otrosí" el cual hará parte integral del presente contrato. **CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: NOTIFICACIÓN:** Todas las notificaciones, los avisos, solicitudes o demandas que sean necesarias entre las partes del presente contrato, se dirigirán a las siguientes direcciones: El **PROMITENTE VENDEDOR: CRA 18 # 59-03 L1 SEGUNDO PISO PROMITENTE COMPRADOR: CALLE 12ª**

F PVapt T1 04 16 05

pueda resolver de 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, de dicha resolución prevista en la ley, condición que acepta el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) quien expresamente renuncia a cualquier reclamación por esta causa y a los requerimientos de constitución en mora. En este caso se harán efectivas la cláusula penal pactada en el presente contrato, **CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA; ESPECIAL RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Cuando EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta su interés de desistir del negocio, cuando no se presente a recibir el inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la firma de la escritura, 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 los títulos dentro del término señalado por la entidad financiera, o incumpla cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato. **PARÁGRAFO 1:** De igual forma las partes acuerdan dar por terminado el presente contrato de pleno derecho y sin lugar a actos o requisitos adicionales, cuando se presente alguna de las siguientes causales: 1) Por mutuo acuerdo entre partes contratantes. 2) Por la muerte del PROMITENTE COMPRADOR, salvo que algún heredero decida seguir con el contrato y en tal caso, estará al arbitrio del PROMITENTE VENDEDOR, determinar si continua o no con el contrato. 3) En caso de que el PROMITENTE COMPRADOR incumplan con los plazos para el pago del precio conforme a lo pactado en el presente contrato. 4). En caso de falsedad en los documentos aportados por el PROMITENTE COMPRADOR o por información falsa suministrada en la solicitud del crédito, de modo que de por tal modo sea rechazado el crédito. **PARÁGRAFO 2: HEREDEROS:** En caso de muerte del PROMITENTE COMPRADOR, el contrato mantiene su vigencia en los términos pactados respecto del otro y de los herederos del fallecido, continuando el cumplimiento de las obligaciones en los términos pactados en este contrato; con la salvedad del artículo 2 de la cláusula décima segunda. **PARÁGRAFO 3: COBRO DE LA CLAUSULA PENAL:** De presentarse alguno de los eventos indicados en los numerales 3 y 4 del presente artículo, el PROMITENTE VENDEDOR estará facultado para hacer efectivo el cobro de la cláusula penal pactada. **CLAUSULA DÉCIMA TERCERA; CLAUSULA PENAL:** La parte que no cumpliere con una o algunas de las obligaciones aquí pactadas pagará a la otra el treinta por ciento (30%) del valor total de la compra, suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente a la formalización de la presente promesa de compraventa, sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio, y con la sola afirmación y demostración del incumplimiento imputado. Si el que incumple es PROMITENTE COMPRADOR, el PROMITENTE VENDEDOR podrá descontarla y apropiarse inmediatamente de los dineros entregados por aquel y quedara 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 quedara eximida de pagar la cláusula penal pactada en cualquiera de los siguientes casos: 1) Cuando no se logre llegar al punto de equilibrio que permita financieramente garantizar el éxito económico del proyecto. 2) Cuando las autoridades competentes no otorguen los permisos y licencias que se requieren para la construcción y venta del mencionado proyecto. 3) Cuando la entidad bancaria ante la cual se presentó la solicitud del crédito necesario para financiar la construcción del proyecto denominado **MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA** lo niegue. 4) Por cualquier caso de fuerza mayor, caso fortuito o de gravedad que impida la iniciación o continuación del mencionado proyecto. Sera exigible esta cláusula al PROMITENTE VENDEDOR cuando el incumplimiento se deba a una negligencia en cuyo caso deberá ser probada. 5) Cuando no se logre conseguir la disponibilidad de los servicios públicos. 6) Cuando hayan vicios de suelos. **PARÁGRAFO 2:** Las partes acuerdan que en caso de darse por terminado dicho contrato principal, por cualquier causa no reconocerán indemnizaciones ni multas a terceros sobre el presente inmueble por ventas o negocios que se liagan con el mismo. **PARÁGRAFO 3:** En los eventos es que haya saldos a favor para devolución al PROMITENTE COMPRADOR y una vez liquidadas las respectivas sanciones, el saldo reintegrar se hará en un máximo de sesenta días (60) contados a

partir de la liquidación del respectivo saldo a favor, y será consignado a una cuenta bancaria estipulada por el PROMITENTE COMPRADOR. **CLAUSULA DÉCIMA CUARTA – CESIÓN DEL CONTRATO:** EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a no ceder total o parcialmente el presente contrato sin previa autorización y por escrito del PROMITENTE VENDEDOR. En el evento de autorizarse la cesión, luego de conocer a la persona o personas interesadas en ella, el PROMITENTE VENDEDOR cobrará por la sustitución o traslado la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) MLCTE. **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA : AUTORIZACIÓN DE CONSULTA O REPORTE :** EL PROMITENTE COMPRADOR declara que la información que ha suministrado es verídica y da consentimiento expreso e irrevocable a **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, o a quien sea en el futuro beneficiario de los derechos que confiere este contrato para consultar o reportar en cualquier tiempo, en Data crédito o en cualquier otra central de información de riesgo, toda la información relevante para conocer el desempeño como deudor, la capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro para conceder un crédito o para dar a conocer el manejo de sus obligaciones con **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.** **CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: GASTOS NOTARIALES:** Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa serán sufragadas 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, en su totalidad al igual que los gastos de registro y de beneficencia que demande la escritura pública de compraventa de la misma manera asumirá en su totalidad los gastos que ocasionen la hipoteca que se constituya en favor de la persona o entidad que le otorgue el respectivo crédito para la adquisición del inmueble. El PROMITENTE COMPRADOR deberá consignar al PROMITENTE VENDEDOR los valores de estudio de títulos y certificados de tradición requeridos por la entidad bancaria y la notaria para preparar las escrituras, además deberá pagar directamente en la notaria los gastos que a este le correspondan según lo descrito anteriormente en un plazo no mayor a tres días después de notificado por la empresa de que tal pago se debe realizar, el incumplimiento a este pago en el término señalado es causa de incumplimiento, y se procederá de conformidad con el artículo de la cláusula penal. **PARÁGRAFO 1: PAGOS A CARGO DEL PROMITENTE COMPRADOR HECHOS POR EL PROMITENTE VENDEDOR:** Si por cualquier circunstancia el PROMITENTE VENDEDOR se viere obligado a efectuar pagos por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y otros cargos y gravámenes que deben ser pagados por el PROMITENTE VENDEDOR, o por servicios públicos, después de la firma de la escritura pública de venta y de la entrega, el PROMITENTE COMPRADOR deberá hacer el reintegro total, si el pago se contrae a las unidades privadas materia de esta promesa, proporcional si se refiere a todo el conjunto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío del cobro por correo certificado a la dirección que se tenga registrada, al correo electrónico o a la entrega personal del mismo. En caso de mora en el reintegro de las sumas canceladas por el PROMITENTE VENDEDOR, el PROMITENTE COMPRADOR pagará, además intereses a la tasa máxima legal autorizada para la mora, en cuyo evento constituirá título ejecutivo la copia autenticada de esta promesa o de la escritura de compraventa y del comprobante de pago. **PARÁGRAFO 2: PAGO DE IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS PUBLICOS:** Será a cargo del PROMITENTE COMPRADOR el pago de impuestos y contribuciones de valorización, gastos de administración de la propiedad horizontal y servicios públicos que se originen a cargo del inmueble que promete comprar, a partir de la fecha en que se firme la escritura pública de venta y en su defecto al momento en que le sean entregados materialmente los inmuebles, si la entrega se efectuare eventualmente antes que las suscripción de escrituras. A partir de la misma fecha, asumirá en la proporción correspondiente el pago de impuestos y contribuciones que graven los bienes de propiedad o uso común y de acuerdo con el coeficiente de copropiedad. **PARÁGRAFO 3: PAGO DE GASTOS:** EL PROMITENTE COMPRADOR, entregará al PROMITENTE VENDEDOR los gastos pertinentes a la escrituración, con una antelación no mayor a dos meses, el incumplimiento a esta cláusula, se entiende como incumplimiento al presente contrato. **PARÁGRAFO**

EL PRESENTE DOCUMENTO VA A CONSTITUIR TÍTULO
CONTRATO PROMESA DE COMPRA VENTA
TRASLATIVO DE DOMINIO AL ES OBJETO DE SUSCRIPCIÓN
ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS COMPETENTE
TORRE 2 SOTANO 2 PARQUEADEROS 56-57-80-81
HENRY MARTINEZ SERNA

Entre los suscritos, de una parte el señor **RENE PRIMITIVO RIVERA RÍOS**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Armenia, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79289437 expedida en Bogotá, D.C. quien obra como Representante Legal y en calidad de Gerente de la Empresa **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, entidad de derecho privado, identificada con el NIT 900882014-1, domiciliada en Armenia (Quindío) y legalmente constituida por medio de documento privado Asamblea de Accionistas de fecha 25 de Agosto de 2015 e inscrita el 26 de Agosto de 2015 bajo el número 00038513 del libro IX de la Cámara de Comercio de Armenia y quien en adelante se llamara **EL PROMITENTE VENDEDOR** Y del otro lado el señor (a) (res), **HENRY MARTINEZ SERNA** Mayor de edad identificado (a) con la cédula de ciudadanía número N° 94.380.715 de Cali, Valle del Cauca con estado civil Soltero vecino(a) de la ciudad de Cali y domicilio Calle 12ª #107-80. hábil(es) para contratar y obligarse (en), obrando en nombre propio y quien (es) en adelante se denominara (n) **EL PROMITENTE COMPRADOR**; Las partes se encuentran plenamente identificadas y expresan que es su voluntad de celebrar por medio del presente documento, una **PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**, contrato que se registrará por las disposiciones legales y pertinentes de los códigos Civil y de comercio y en especial por las estipulaciones que a continuación se expresan:

CLAUSULA PRIMERA: DECLARACION DEL RECONOCIMIENTO DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA


DEVIDA DELIGENCIA: a) el contrato suscrito, se celebra de manera, voluntaria y consciente, sin apremio de ningún tipo. b) **EL PROMINENTE COMPRADOR** ha recibido del **PROMITENTE VENDEDOR**, información completa, precisa e idónea respecto del objeto de la presente negociación, así como los riesgos que pueda derivarse de la suscripción de este contrato, c) **EL PROMITENTE VENDEDOR** ha informado al **PROMITENTE COMPRADOR** de las condiciones del producto que se ha prometido vender, de su calidad, así como de las instrucciones con su adecuado uso y conservación, d) En relación con la garantía de los productos objeto de la compraventa de este documento, el **PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que los bienes inmuebles tendrán una garantía legal que comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años tal y como lo establece el artículo 2060 de código de civil colombiano y para los acabados un (1) año, todo ello contando a partir de la fecha de entrega de los mismos, e) 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, diseños, acabados, referencias y modelos exhibidos pueden cambiar, no por voluntad del **PROMITENTE VENDEDOR** sino por las condiciones propias de los elementos con que se construye el objeto de esta compraventa. De otra parte, el **PROMITENTE COMPRADOR** entiende y reconoce que los elementos mostrados en las piezas publicitarias y los expuestos en el renders, tales como camas, lámparas, comedores, salas, cuadros, electrodomésticos, etc., son imágenes de animación que no hacen parte del presente contrato. 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**, f) Las condiciones de precio, plazo, garantías exigidas en el pago de las sumas contenidas en este documento, y las referidas a la escritura y entrega del bien objeto de este documento, han sido debidamente negociadas y acordadas de manera libre y voluntaria con el **PROMITENTE COMPRADOR** quien la acepta en su integridad, g) Así mismo, el **PROMITENTE VENDEDOR** ha manifestado que lo relativo a la estratificación socio-económica del inmueble, corresponde a determinaciones de las autoridades respectivas, no obstante, al momento de suscribir este documento el estrato para el inmueble objeto de esta negociación es cuatro(4). En tal virtud, las partes celebran este

F PVapt T1 04 16 05

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO
TRASLATIVO DE DOMINIO, NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN
ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE LOCALES
COMERCIALES CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO P.H
PEREIRA RISARALDA.

HENRY MARTINEZ SERNA, Hombre de nacionalidad colombiana, con domicilio Cali, calle del Cauca y domicilio la calle 12a N 108 - 80, de estado civil soltero, identificado con la Cédula de Ciudadanía número número N° 94.380.715 de Cali, calle, quien obra en nombre propio y para efectos de este contrato se denominará el Promitente Vendedor", por una parte, y por la otra, RENE PRIMITIVO RIVERA RÍOS mayor de edad, vecino de la ciudad de Armenia, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79289437 expedida en Bogotá, D.C. quien obra como Representante legal y en calidad de Gerente de la Empresa CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S., entidad de derecho privado, identificada con el NIT 900882014-1, domiciliada en Armenia (Quindío) y legalmente constituida por medio de documento privado Asamblea de Accionistas de fecha 25 de Agosto de 2015 e inscrita el 26 de Agosto de 2015 bajo el número 00038513 del libro IX de la Cámara de Comercio de Armenia y quien en adelante se denominará el "Promitente Comprador", manifestaron que han decidido celebrar un contrato de promesa de contrato de compraventa de bodegas comerciales, en adelante la "Promesa", la que se regirá por las siguientes cláusulas:
Primera. - Objeto: El Promitente Vendedor promete vender al Promitente Comprador y éste promete comprar de aquel, las bodegas comerciales que se describen a continuación, de propiedad del Promitente Vendedor, ubicadas en la Cra 8 entre calles 31 y 31 CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO P.H, bodegas 24, bodega 1 y bodega 2, que hacen parte del CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO P.H, propiedad horizontal, del área urbana del municipio Pereira, departamento Risaralda con un área aproximada de 85,70 metros cuadrados para la bodega número 24, 46,71 metros cuadrados para la bodega número 1 y 40,69 metros cuadrados para la bodega número 2, cuyos linderos y complementarios se encuentran contenidos para los tres inmuebles, bodega 24, bodega 2 y bodega 1, en la escritura pública 659 de la notaría dieciocho del círculo de Cali, otorgada el 7 de marzo del año 2016 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 290 - 182968 para la bodega 24, matrícula inmobiliaria número 290 - 203056 para la bodega número 2 y matrícula inmobiliaria número 290 - 203055 para la bodega número 1. Los inmuebles que hacen parte de las fichas catastrales: 0105000000920901900000001 para la bodega número 1, 0105000000920901900000002 para la bodega número 2 y 01050000009209019000000705 para la bodega número 24. Los anteriores inmuebles

4: EL PROMITENTE VENDEDOR: Entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo hasta la fecha de la escritura a hasta el día de entrega del bien inmueble (lo que primero ocurra), por concepto de impuesto Predial y Valoración, de acuerdo con el pago que haga de la ficha catastral de mayor extensión del lote donde se construyó el proyecto **MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA** o de la ficha catastral individual si esta ya fue asignada para ese momento y se encuentra debidamente conocida por el **PROMITENTE VENDEDOR.** **CLAUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: MÉRITO EJECUTIVO DE ESTE DOCUMENTO:** Las partes aceptan y reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo en contra de parte obligada que no haya satisfecho sus obligaciones, sin necesidad de reconocimiento de firmas o de constitución en mora, en favor de la otra que si la haya atendido, respecto de todas y cada una de las obligaciones de dar o hacer aquí contenidas y a cargo de cada una de las partes. La parte cumplida podrá reclamar por la vía ejecutiva la satisfacción de las mismas, incluso con embargo o secuestro previos. **CLAUSULA DÉCIMO OCTAVA: ESCRITOS O NEGOCIACIONES VERBALES ANTERIORES:** Expresamente se acuerda que los pactos, acuerdos o negociaciones verbales o escritos anteriores carecen de validez, pues la presente promesa la sustituye en su integridad. Cualquier convenio posterior que modifique el presente contrato deberá consignarse en un "otrosí" suscrito por las partes. **CLAUSULA DÉCIMO NOVENA: DOMICILIO CONTRACTUAL:** Las partes acuerdan que el domicilio contractual será la ciudad de Armenia Quindío. **CLAUSULA VIGÉSIMA: GRANTIAS POST-VENTA INTERNAS:** Todas las reclamaciones con respecto a la entrega del inmueble prometido en venta se recibirán aun dentro de los dos meses siguientes a la entrega efectiva del mismo, y la constructora lo reparara siempre y cuando se deba a una imperfección propia de la construcción y de los acabados, no habrá lugar a reparaciones ni siquiera dentro de los dos meses mencionados, cuando el deterioro se deba a un mal manejo por parte de los ocupantes, una vez se cumplan el tiempo anteriormente establecido, los arreglos correrán por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR.** **PARÁGRAFO 1:** Las reclamaciones post-venta no serán causal para no recibir el inmueble o para no dar cumplimiento a obligaciones pendientes, toda vez que las mismas quedarán registrada en acta, las cuales deberán ser solucionadas por el **PROMITENTE VENDEDOR** o sus proveedores en un lapso no mayor de tres meses, el plazo será mayor si existe justificación real para la misma. **CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: MODIFICACIONES:** Toda modificación realizada en el presente contrato se hará a través de un "otrosí" el cual hará parte integral del presente contrato. **CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: NOTIFICACIÓN:** Todas las notificaciones, los avisos, solicitudes o demandas que sean necesarias entre las partes del presente contrato, se dirigirán a las siguientes direcciones: El **PROMITENTE VENDEDOR: CRA 18 # 59-03 L1-33 PROMITENTE COMPRADOR: Calle 12ª #107-80 CALI, VALLE DEL CAUCA.** El cambio de dirección será notificado por escrito a la otra parte, personalmente o por correo certificado, con la debida anticipación. Para constancia, se firma ante Notario Público en dos ejemplares del mismo tenor y se reconoce su contenido a los treinta y un (31) días del mes de mayo del año 2016.-----


PROMITENTE VENDEDOR
CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS
RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS
C.C. 79.289.437 de Bogotá DC
REPRESENTANTE LEGAL


PROMITENTE COMPRADOR
HENRY MARTINEZ SERNA
C.C. 94.380.715 de CALI, VALLE DEL CAUCA



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 a favor del establecimiento bancario que le financie la construcción, gravamen que se compromete a cancelar a prorrata por medio de escritura pública. **CLAUSULA SEXTA – SOLEMNIZACION DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA MEDIANTE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA:** La promesa de compraventa será solemnizada por medio de escritura pública la cual será otorgada dentro del segundo semestre del año 2018 en la NOTARIA SEGUNDA del círculo NOTARIAL de Armenia, fecha que podrá ser diferente para la escrituración del parqueadero si fuese adquirido dentro de la presente promesa de compraventa. El PROMITENTE VENDEDOR, enviara a través de comunicación escrita, al domicilio registrado en este contrato, la fecha, la hora para realizar el correspondiente trámite; sin embargo las partes acuerdan de que en el caso que PROMITENTE VENDEDOR no lograre tener listo inmueble para este tiempo, se otorgara un plazo de 6 meses más, el cual no podrá ser superior a 31 de junio del 2019, tiempo en el cual se actuara de la misma forma prevista para el segundo semestre en cuanto a comunicación de suscripción de escritura. Tal comunicación deberá ser enviada por lo menos con 30 días de antelación a la fecha de suscripción para que el PROMITENTE COMPRADOR realice las gestiones pertinentes. **PARÁGRAFO 1: COMUNICACIÓN:** La comunicación para determinar la fecha y lugar de la suscripción de la escritura se enviara por el sistema de correo certificado o por medio electrónico a la dirección del PROMITENTE COMPRADOR. Una vez introducida al correo se entiende incorporada, para todos los efectos legales, como parte integrante de este contrato. **PARÁGRAFO 2:** No obstante lo indicado anteriormente las partes podrán acordar, por escrito, una nueva prórroga del plazo señalado. **PARÁGRAFO 3: DEVOLUCIÓN DE DINEROS:** Las partes acuerdan que en caso de que el incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR se deba a razones ajenas a su voluntad, el mismo hará devolución de los dineros entregados, con los respectivos intereses generados a la tasa del interés bancario efectivo anual para liquidación en cuentas de ahorro hasta la fecha de sus devolución. **PARÁGRAFO 4: ENTREGA ANTICIPADA:** La escritura que solemnice el contrato prometido podrá otorgarse antes de la fecha inicialmente pactada o en el intermedio de cualquiera de las fechas enunciadas, si el constructor ha concluido la construcción de la unidad privada junto con las áreas y bienes comunes indispensables para su utilización. El constructor dará aviso por escrito de la fecha estipulada de acuerdo con los procedimientos establecidos. **PARÁGRAFO 5: MORA EN LA LEGALIZACIÓN Y EL RECIBIDO:** Las partes convienen que la mora en la legalización de la promesa de compraventa, es decir firma de la escritura, pago de gastos o entrega de documentos por parte del PROMITENTE COMPRADOR es causa de incumplimiento, tal mora se entenderá después de tres días corrientes de no allegar lo requerido, por lo cual a partir de que se genere el incumplimiento se genera una multa adicional de cinco millones de pesos (\$5.000.000), sin perjuicio de que se cobre otros montos tales como intereses, o se haga efectiva la cláusula penal, por los perjuicios causados. **CLAUSULA SEPTIMA: AFECTACIÓN DEL INMUEBLE A VIVIENDA FAMILIAR:** En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato, se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1.996, reformada por la Ley 854 de 2.003, el PROMITENTE COMPRADOR se obligan a que su conyugue o el compañero permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa y consienta en el gravamen hipotecario, si hay lugar a ello. **CLAUSULA OCTAVA: ENTREGA:** la entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se efectuara por el PROMITENTE VENDEDOR a los cinco (05) días siguientes de la firma de la escritura, o cuando EL PROMITENTE COMPRADOR se subrogue en el crédito ante el banco que le financio la compra en caso de que no comparezca al recibir el inmueble, el PROMITENTE COMPRADOR será deudor ante la administración del conjunto por las cuotas de administración que se causen partir del momento en que debió recibir los bienes. **CLAUSULA NOVENA: VISITAS Y MODIFICACIONES: EL PROMITENTE COMPRADOR:** Se compromete a no entrar a la obra mientras la misma no este apta

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que se rige por las siguientes cláusulas: **CLAUSULA SEGUNDA OBJETO. EL PROMITENTE VENDEDOR:** Se obliga a vender por el sistema de Propiedad Horizontal al **PROMITENTE COMPRADOR** quien se obliga a comprar sobre planos a aquel los derechos de dominio y posesión sobre bienes futuros que se construyen en un (1) lote propiedad del **PROMITENTE VENDEDOR**. EL proyecto consta de 386 apartamentos en total que son 5 torres de apartamentos de 10 pisos cada una, denominados torre 1, torre 2, torre 3, torre 4 y torre 5, con acceso por vía pública y bahía; la torre 1 con una distribución interna así:

Torre "1": Cada piso con 8 apartamentos de los cuales 4 apartamentos de 3 habitaciones y 4 apartamentos de dos habitaciones. El apartamento de 3 habitaciones tiene un área construida de 57 m² y los de 2 habitaciones tienen un área construida de 47,48 m². **PARÁGRAFO 1: DESCRIPCION DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA:** El inmueble prometido en venta será **PARQUEADERO 56, PARQUEADERO 57, PARQUEADERO 60, PARQUEADERO 61, PARQUEADERO 62**, ubicados en el **SOTANO 2** de la **TORRE 2** con un área cada uno de 5x2,50 m , **PARÁGRAFO 2: ESPECIFICACIONES DEL ACABADO:** El bien prometido en venta (apartamento) posee las siguientes especificaciones:

DESCRIPCION	ESPECIFICACIONES
ESTRUCTURA	Estructura sismo resistente con sistema de aporticado; su acabado final será estucado y pintado. Cielo raso en estuco y paredes en vinilo.

PARÁGRAFO 3: Sera por cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR** los gastos ocasionados en razón a las matriculas de acueducto, alcantarillado y energía, así como la instalación del respectivo contador y medidor, el **PROMITENTE COMPRADOR** pagara el costo del contador y matrícula del gas, previa firma a la escritura, y entrega material del Inmueble.

PARAGRAFO 4: DE LAS AREAS COMUNES: Las áreas comunes del proyecto se identifican de la siguiente manera: un (1) salón comunal, juegos infantiles, una (1) piscina para uso común del conjunto, una (1) piscina para niños, un (1) un jacuzzi, un (1) baño turco, un (1) baño sauna, un (1) vestier y baños para piscina, una (1) recepción y una (1) oficina para administración, y una (1) cancha sintética.

PARAGRAFO 5: ENTREGA DEL PROYECTO POR ETAPAS: La entrega de las áreas comunes se arán de acuerdo a la entrega de las torres y se distribuirán de la siguiente manera: A la entrega de la torre 1, se entregarán el salón comunal y los juegos infantiles, con la terminación de la torre 2, 3, y 4 se entregaran la piscina para adultos, la piscina para niños, el jacuzzi, el baño turco, el baño sauna, el vestier, baños para la piscina y la oficina de la administración, y con la finalización de la torre 5 se entregara la cancha sintética. **PARAGRAFO 6: ENTREGA DEL PROYECTO EN GENERAL:** Para la entrega de áreas comunes en general se entregaran al finalizar la construcción del proyecto, tales áreas adicionales se catalogan como zonas verdes, se entenderá que la entrega parcial de las áreas comunes aran parte de la entrega final y por consiguiente, no tendrá responsabilidad **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el deterioro normal o el daño causado por el mismo uso inadecuado de estas sobre la entrega final que se realice a la copropiedad. Se entenderá de igual manera que lo que se entregara en áreas comunes es lo estrictamente descrito en el presente contrato.

PARÁGRAFO 7: EL PROMITENTE COMPRADOR: Declara haber identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos, el Inmueble en venta y las características del mismo y por conocimiento adquirido en esa forma de clara su satisfacción al respecto. A pesar de la mención del área, cabida y linderos del inmueble, como del área total de **MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA**, la venta se hace **COMO CUERPO CIERTO** y así lo acepta el **PROMITENTE COMPRADOR**. **PARÁGRAFO 8: LINDEROS GENERALES:** Ubicado en las vías del Edén y la avenida Montecarlo tramo 2, identificado con dirección Km 1 vía la Tebalda Santana, lote con un área de Siete mil ochocientos treinta y ocho (7838) m² aproximadamente, partiendo del punto número 3A localizado en la intersección de línea de proyección y

para habitable, las partes acuerdan la presente cláusula, toda vez que entienden que el ingreso a la obra constituye un peligro para aquellos que no estén capacitados para transitar en la misma. El **PROMITENTE COMPRADOR**, podrá visitar el bien únicamente cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** lo autorice. Al proyecto de construcción no se le podrán introducir modificaciones o adicionales. **CLAUSULA DÉCIMA PAZ Y SALVO DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA:** 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. **CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: PACTO COMISORIO:** en el evento que el **PROMITENTE COMPRADOR** incurra (n) en cualquiera de los siguientes literales a) no pague el precio o cualquiera de las cuotas en las fechas convenidas, b) desista del negocio, c) no presente dentro de los términos señalados de este contrato la documentación necesaria para el trámite del crédito, d) no pague el costo del avalúo del inmueble o del estudio jurídico de los títulos dentro de los cinco días siguientes al requerimiento por parte de la entidad financiera, e) no se presente a firmar la escritura de compraventa en la fecha pactada, se entenderá que el (los) **PROMITENTE COMPRADOR(ES)** desiste en forma expresa de continuar con el contrato y por lo tanto autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** que si es su voluntad, pueda resolver de 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, de dicha resolución prevista en la ley, condición que acepta el(los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** quien expresamente renuncia a cualquier reclamación por esta causa y a los requerimientos de constitución en mora. En este caso se harán efectivas la cláusula penal pactada en el presente contrato. **CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ESPECIAL RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Cuando EL **PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta su interés de desistir del negocio, cuando no se presente a recibir el inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la firma de la escritura, 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 los títulos dentro del término señalado por la entidad financiera, o incumpla cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato. **PARÁGRAFO 1:** De igual forma las partes acuerdan dar por terminado el presente contrato de pleno derecho y sin lugar a actos o requisitos adicionales, cuando se presente alguna de las siguientes causales. 1). Por mutuo acuerdo entre partes contratantes. 2) Por la muerte del **PROMITENTE COMPRADOR**, salvo que algún heredero decida seguir con el contrato y en tal caso, estará al arbitrio del **PROMITENTE VENDEDOR**, determinar si continúa o no con el contrato. 3) En caso de que el **PROMITENTE COMPRADOR** incumplan con los plazos para el pago del precio conforme a lo pactado en el presente contrato. 4). En caso de falsedad en los documentos aportados por el **PROMITENTE COMPRADOR** o por información falsa suministrada en la solicitud del crédito, de modo que de por tal modo sea rechazado el crédito. **PARÁGRAFO 2: HEREDEROS:** En caso de muerte del **PROMITENTE COMPRADOR**, el contrato mantiene su vigencia en los términos pactados respecto del otro y de los herederos del fallecido, continuando el cumplimiento de las obligaciones en los términos pactados en este contrato; con la salvedad del artículo 2 de la cláusula décima segunda. **PARÁGRAFO 3: COBRO DE LA CLAUSULA PENAL:** De presentarse alguno de los eventos indicados en los numerales 3 y 4 del presente artículo, el **PROMITENTE VENDEDOR** estará facultado para hacer efectivo el cobro de la cláusula penal pactada. **CLAUSULA DÉCIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL:** La parte que no cumpliere con una o algunas de las obligaciones aquí pactadas pagará a la otra el treinta por ciento (30%) del valor total de la compra, suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente a la formalización de la presente promesa de compraventa, sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio, y con la sola afirmación y demostración del incumplimiento imputado. Si el que incumple es **PROMITENTE COMPRADOR**, el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá descontarla y apropiarse inmediatamente de los dineros entregados por aquel y

PARAGRAFO 4: DE LAS AREAS COMUNES: Las áreas comunes del proyecto se identifican de la siguiente manera: un (1) salón comunal, juegos infantiles, una (1) piscina para uso común del conjunto, una (1) piscina para niños, un (1) un jacuzzi, un (1) baño turco, un (1) baño sauna, un (1) vestier y baños para piscina, una (1) recepción y una (1) oficina para administración, y una (1) cancha sintética.

PARAGRAFO 5: ENTREGA DEL PROYECTO POR ETAPAS: La entrega de las áreas comunes se arán de acuerdo a la entrega de las torres y se distribuirán de la siguiente manera: A la entrega de la torre 1, se entregarán el salón comunal y los juegos infantiles, con la terminación de la torre 2, 3, y 4 se entregaran la piscina para adultos, la piscina para niños, el jacuzzi, el baño turco, el baño sauna, el vestier, baños para la piscina y la oficina de la administración, y con la finalización de la torre 5 se entregara la cancha sintética.

PARAGRAFO 6: ENTREGA DEL PROYECTO EN GENERAL: Para la entrega de áreas comunes en general se entregaran al finalizar la construcción del proyecto, tales áreas adicionales se catalogan como zonas verdes, se entenderá que la entrega parcial de las áreas comunes arán parte de la entrega final y por consiguiente, no tendrá responsabilidad EL PROMITENTE VENDEDOR por el deterioro normal o el daño causado por el mismo uso inadecuado de estas sobre la entrega final que se realice a la copropiedad. Se entenderá de igual manera que lo que se entregara en áreas comunes es lo estrictamente descrito en el presente contrato.

PARÁGRAFO 7: EL PROMITENTE COMPRADOR: Declara haber identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos, el inmueble en venta y las características del mismo y por conocimiento adquirido en esa forma de clara su satisfacción al respecto. A pesar de la mención del área, cabida y linderos del inmueble, como del área total de **MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA**, la venta se hace **COMO CUERPO CIERTO** y así lo acepta el PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO 8: LINDEROS GENERALES: Ubicado en las vías del Edén y la avenida Montecarlo tramo 2, identificado con dirección Km 1 via la Tebaida Santana, lote con un área de Siete mil ochocientos treinta y ocho (7838) m2 aproximadamente, partiendo del punto número 3A localizado en la intersección de línea de proyección y partición lindero (eje de box coulvert, sale por una línea de proyección lindero con azimut de $50^{\circ}43'16''$ y con una distancia de 1,15 m aprox., llegando al punto # 4 (intersección de línea de proyección lindero box coulvert). Del punto #4 sale por una línea de proyección lindero con azimut de $331^{\circ}37'43''$ y con una distancia de 4.06 m aprox, llegando al punto #4A (intersección de línea de proyección y partición lindero). Del punto número 4A sale por una línea de partición lindero con azimut de $50^{\circ}38'20''$ y con una distancia de 9.47 m aprox., lindando con el lote de cesión municipio #2, llegando al punto #5A (intersección de partición lindero). Del punto #5A sale por una línea de partición lindero con azimut de $315^{\circ}37'56''$, y con una distancia de 34.42 m aprox, lindando con el lote de cesión municipio #2; llegando al punto #5 (intersección de línea de partición lindero y cerco lindero a borde de una vía). Del punto #5 sale por un cerco lindero a borde de una vía con una distancia de 98.30 m aprox, lindando con una vía de acceso; llegando al punto #6 (intersección de cerco lindero a borde de vía). Del punto #6 sale por un cerco lindero a borde de una vía con una distancia de 3,39 m aprox, lindando con una vía de acceso; llegando al punto #7 (intersección de cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7 sale de un cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo con una distancia 38,13 m aprox, lindando con la avenida Montecarlo; llegando al punto #7A (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7A sale por una línea de partición lindero con azimut de $249^{\circ}54'24''$, y con una distancia de 22,92 mts aprox, lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7B (intersección línea de partición lindero). Del punto #7B sale por una línea de partición lindero con azimut de $175^{\circ}29'11''$, y con una distancia de 23,50 m aprox, lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7C (intersección de línea de partición lindero). Del punto #7C sale por una línea de partición lindero con azimut de $50^{\circ}46'50''$ y con una distancia de 12,50 m aprox. Lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7D (intersección de línea de partición lindero). Del punto #7D sale por una línea de partición lindero con azimut de $62^{\circ}22'23''$ y con una distancia de 10,90 m aprox, lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7E (intersección de línea de partición y cerco lindero

modificaciones como consecuencia directa de exigencias ordenadas por la curaduría o la alcaldía competente a la expedición de la licencia de construcción, de conformidad con lo ordenado en la circular 006 de fecha de febrero 8 de 2012, de la superintendencia de industria y comercio. **CLAUSULA TERCERA- TRADICION; CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.:** Adquirió el lote por medio de contrato de promesa de compraventa a los 25 días del mes de Agosto del año 2015, al señor José Antonio Arias Reyes identificado con cedula de ciudadanía N° 19.097.591 de Bogotá, quien este último lo compro a Central de Inversiones S.A.S. a través de la escritura pública # setecientos setenta (770) del cinco (5) de marzo del año dos mil ocho (2008) de la notaria 4 de Armenia Quindío, debidamente inscrita a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío; al folio de matrícula inmobiliaria #280-55508.- **CLAUSULA CUARTA: PRECIO:** El valor de los inmuebles se relaciona a continuación: **PARQUEADERO NO. 56** por valor de **DOCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$12.000.000)**, **PARQUEADERO NO. 57** por valor de **DOCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$12.000.000)**, **PARQUEADERO NO. 60** por valor de **DOCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$12.000.000)**, **PARQUEADERO NO. 61** por valor de **DOCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$12.000.000)**, **PARQUEADERO NO. 62** por valor de **DOCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$12.000.000)**. Valor total de los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa reserva es **\$ SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$60.000.000)**. **PARÁGRAFO 1:** los pagos deberán realizarse en la Cuenta de Ahorros No 138000020766 de banco DAVIVIENDA a nombre de **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S Y CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA NO 06956373024** indicando el nombre y número de cedula del depositante (**PROMITENTE COMPRADOR**). El valor de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa se pagará de la siguiente forma:

CUOTA No.	AÑO	MES	DIA	VALOR
CI	2016	JUNIO	01	\$ 15.000.000
1	2016	AGOSTO	01	\$ 15.000.000
2	2016	DICIEMBRE	01	\$ 30.000.000
TOTALES				\$ 60.000.000

PARÁGRAFO 2: PAGO DEL PRECIO Y OBTENCIÓN DEL CRÉDITO: Si el **PROMITENTE COMPRADOR**, después de haber expresado que pagaría en efectivo el precio, requiere obtención de crédito para el pago, sin que tales fechas se hayan cumplido, deberán iniciar los trámites correspondientes, previa comunicación al **PROMITENTE VENDEDOR**, el cual tendrá la facultad de aceptar o no y en consecuencia el contrato estará sujeto a una modificación la cual deberá quedar por escrito y hará parte integral del presente contrato. Inmediatamente después de la modificación de esta cláusula el **PROMITENTE COMPRADOR**, deberá iniciar los trámites ante el Banco que el **PROMITENTE VENDEDOR** le determine, en caso de que no se presente la documentación requerida, se entenderá que ha incumplido el contrato. **PARÁGRAFO 3:** No obstante lo anterior será de responsabilidad exclusiva del **PROMITENTE COMPRADOR** la gestión exclusiva de los recursos para el pago de la obligación aquí establecida tanto de la cuota inicial como para el pago final, teniendo en cuenta que este último puede ser cancelado con crédito, recursos propios y/o bancarios y subsidio de vivienda de cualquier entidad ya sea pública o privada. **PARÁGRAFO 4: DEL CRÉDITO: EL PROMITENTE VENDEDOR** colaborara en la medida de lo posible en las gestiones necesarias para la obtención del crédito por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**. En todo caso el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá iniciar la solicitud del crédito con una antelación no inferior a 180 días calendario anterior a la suscripción de la escritura pública. **PARÁGRAFO 5: INSISTIR EN EL CONTRATO:** No obstante lo previsto en el parágrafo anterior, el **PROMITENTE COMPRADOR** podrá persistir en el contrato si así lo indica al **PROMITENTE VENDEDOR**

partición lindero (eje de box couvert, sale por una línea de proyección lindero con azimut de $50^{\circ}43'16''$ y con una distancia de 1,15 m aprox., llegando al punto # 4 (intersección de línea de proyección lindero box couvert). Del punto #4 sale por una línea de proyección lindero con azimut de $331^{\circ}37'43''$ y con una distancia de 4,06 m aprox, llegado al punto #4A (intersección de línea de proyección y partición lindero). Del punto número 4A sale por una línea de partición lindero con azimut de $50^{\circ}38'20''$ y con una distancia de 9,47 m aprox., lindando con el lote de cesión municipio #2, llegando al punto #5A (intersección de partición lindero). Del punto #5A sale por una línea de partición lindero con azimut de $315^{\circ}37'56''$, y con una distancia de 34,42 m aprox, lindando con el lote de cesión municipio #2; llegando al punto #5 (intersección de línea de partición lindero y cerco lindero a borde de una vía). Del punto #5 sale por un cerco lindero a borde de una vía con una distancia de 98,30 m aprox, lindando con una vía de acceso; llegando al punto #6 (intersección de cerco lindero a borde de vía). Del punto #6 sale por un cerco lindero a borde de una vía con una distancia de 3,39 m aprox, lindando con una vía de acceso; llegando al punto #7 (intersección de cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7 sale de un cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo con una distancia 38,13 m aprox, lindando con la avenida Montecarlo; llegando al punto #7A (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7A sale por una línea de partición lindero con azimut de $249^{\circ}54'24''$, y con una distancia de 22,92 mts aprox, lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7B (intersección línea de partición lindero). Del punto #7B sale por una línea de partición lindero con azimut de $175^{\circ}29'11''$, y con una distancia de 23,50 m aprox, lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7C (intersección de línea de partición lindero). Del punto #7C sale por una línea de partición lindero con azimut de $50^{\circ}46'50''$ y con una distancia de 12,50 m aprox. Lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7D (intersección de línea de partición lindero). Del punto #7D sale por una línea de partición lindero con azimut de $62^{\circ}22'23''$ y con una distancia de 10,90 m aprox, lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7E (intersección de línea de partición y cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7E sale por un alineamiento de partición lindero con azimut de $140^{\circ}40'3''$ y con una distancia de 19,80 m aprox, lindando con el lote de cesión #1; llegando al punto #7F (intersección de línea de partición y cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7F sale por un cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo con una distancia de 7,65 m aprox, lindando con la avenida Montecarlo; llegando al punto #8 (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #8 sale por un cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo con una distancia de 52,51 m aprox, lindando con la avenida Montecarlo; llegando al punto #9 (intersección de cerco lindero a borde de la avenida el Edén. Del punto #9 sale por un cerco lindero a borde de la avenida El Edén con una distancia de 15,54 m aprox, lindando con la avenida el Edén; llegando al punto #10 (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la avenida El Edén). Del punto #10 sale por una línea de partición lindero con azimut de $320^{\circ}46'7''$ y con una distancia de 38,78m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto # 11 intersección delinea de partición lindero). Del punto # 11 sale por una línea de repartición lindero con azimut de $23^{\circ}46'7''$ y con una distancia de 23,81 mts aprox, lindando con el lote de urbano A; llegando al punto #12 (intersección de línea de partición lindero) del punto #12 sale por una línea de partición lindero con azimut de $320^{\circ}46'7''$ y con una distancia de 3,50 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto # 13 intersección de línea de partición lindero). Del punto # 13 sale por una línea de partición lindero con azimut de $230^{\circ}46'7''$, y con una distancia de 4,95 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto #14 (intersección de línea de partición lindero). Del punto #14 sale de una línea de partición lindero con azimut de $320^{\circ}43'4''$, y con una distancia de 25,44 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto #3 Apunto inicial y final del presente alinderamiento. Este inmueble hace parte de otro de mayor porción identificado con la matricula inmobiliaria #280-55508 y la ficha catastral 01 -01-0506-001-000. **Parágrafo 9:** Los linderos y áreas son aproximadas y provisionales, los cuales están sujetos a los definitivos que se determinen, cuando se construya y se determine el reglamento de propiedad horizontal. No obstante estas pueden sufrir

en un término no mayor de un día (1) contados a partir de la fecha de la notificación del Banco en el sentido de que no otorgara el crédito, acordando con el **PROMITENTE VENDEDOR** la forma de pago de la parte del precio a su cargo. **PARÁGRAFO 6:** En caso de mora de los pagos establecidos en la presente promesa se reconocerán y pagaran intereses al **PROMITENTE VENDEDOR** a la tasa máxima legal vigente autorizada por la ley. En caso de mora superior a sesenta (60) días en el pago de cualquiera de las cuotas antes indicadas, se entenderá que el **PROMITENTE COMPRADOR** ha incumplido el contrato, teniendo derecho el **PROMITENTE VENDEDOR** a demandar, a su arbitrio, su resolución o cumplimiento, en ambos casos con indemnización de perjuicios. **EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para que interprete que la mora concurrente en el pago de las cuotas antes señaladas es una forma expresa de desistimiento del negocio jurídico. No obstante lo anterior las partes podrán acordar, por escrito, uno o unos nuevos plazos y fijaran las fechas en las que se harán pagos de los saldos insolutos, para lo cual el **PROMITENTE COMPRADOR** suscribirá y aceptara, en favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, pagare que garantice la obligación junto con intereses, hasta sus cancelación, a la tasa que se pacte, y si no hubiere acuerdo, a la tasa máxima legal autorizada para la mora. De igual forma la no presentación de los recibos de consignación al **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los tres días siguientes a la consignación genera el pago de un 1% sobre el valor de la cuota pactada en ese mes, hasta la entrega del recibo. **PARÁGRAFO 7: ORIGEN DE FONDOS: EL PROMITENTE COMPRADOR** bajo la gravedad de juramento y de conformidad con lo establecido en el estatuto orgánico del sistema financiero (decreto 663 de 1993), la artículo 34 C.N, ley 190 de 1995, ley 333 de 1996, ley 365 de 1997 la circular externa No. 046 del 29 de octubre del 2002 de la superintendencia bancaria de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos, declara que: **EL ORIGEN DE LOS RECURSOS CON LOS QUE ESTA ADQUIRIENDO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO PROBIENEN DE OCUPACION, OFICIO, PROFESION, ACTIVIDAD O NEGOCIO LICITO. ASI MISMO DECLARAN QUE DICHS RECURSOS NO PROVIENEN DE NINGUNA ACTIVIDAD ILICITA DE LOS CONTEMPLADOS EN EL CODIGO PENAL COLOMBIANO O CUALQUIER NORMA QUE LO MODIFIQUE O QUE LO ADICIONE. EL PROMITENTE VENDEDOR QUEDA EXIMIDO DE TODA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIBE POR INFORMACION ERRONEA FALSA O INEEXACTA QUE EL PROMITENTE COMPRADOR LE PROPORCIONA PARA LA CELEBRACION DE ESTE CONTRATO.** **CLAUSULA QUINTA: SITUACION DEL INMUEBLE:** **EL PROMITENTE VENDEDOR**, declara que el inmueble de mayor extensión es de su propiedad y que se obliga a construir el bien prometido de conformidad con las especificaciones anotadas anteriormente que dicho inmueble 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 a favor del establecimiento bancario que le financie la construcción ,gravamen que se compromete a cancelar a prorrata por medio de escritura pública. **CLAUSULA SEXTA – SOLEMNIZACION DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA MEDIANTE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA:** La promesa de compraventa será solemnizada por medio de escritura pública la cual será otorgada dentro del segundo primer del año 2018 en la NOTARIA SEGUNDA del círculo NOTARIAL de Armenia, fecha que podrá ser diferente para la escrituración del parqueadero si fuese adquirido dentro de la presente promesa de compraventa. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, enviara a través de comunicación escrita, al domicilio registrado en este contrato, la fecha, la hora para realizar el correspondiente tramite; sin embargo las partes acuerdan de que en el caso que **PROMITENTE VENDEDOR** no lograre tener listo inmueble para este tiempo, se otorgara un plazo de 6 meses más, el cual no podrá ser superior a 31 de junio de 2018, tiempo en el cual se actuara de la misma forma prevista para el segundo semestre en cuanto a comunicación de suscripción de escritura. Tal comunicación deberá ser enviada por lo menos con 30 días de antelación a la fecha de suscripción para que el **PROMITENTE COMPRADOR** realice las gestiones pertinentes. **PARÁGRAFO 1: COMUNICACIÓN:** La

quedara 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 quedara eximida de pagar la cláusula penal pactada en cualquiera de los siguientes casos: 1) Cuando no se logre llegar al punto de equilibrio que permita financieramente garantizar el éxito económico del proyecto. 2) Cuando las autoridades competentes no otorguen los permisos y licencias que se requieren para la construcción y venta del mencionado proyecto. 3) Cuando la entidad bancaria ante la cual se presentó la solicitud del crédito necesario para financiar la construcción del proyecto denominado **MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA** lo niegue. 4) Por cualquier caso de fuerza mayor, caso fortuito o de gravedad que impida la iniciación o continuación del mencionado proyecto. Sera exigible esta cláusula al **PROMITENTE VENDEDOR** cuando el incumplimiento se deba a una negligencia en cuyo caso deberá ser probada. 5) Cuando no se logre conseguir la disponibilidad de los servicios públicos. 6) Cuando hayan vicios de suelos. **PARÁGRAFO 2:** Las partes acuerdan que en caso de darse por terminado dicho contrato principal, por cualquier causa no reconocerán indemnizaciones ni multas a terceros sobre el presente inmueble por ventas o negocios que se hagan con el mismo. **PARÁGRAFO 3:** En los eventos es que haya saldos a favor para devolución al **PROMITENTE COMPRADOR** y una vez liquidadas las respectivas sanciones, el saldo reintegrar se hará en un máximo de sesenta días (60) contados a partir de la liquidación del respectivo saldo a favor, y será consignado a una cuenta bancaria estipulada por el **PROMITENTE COMPRADOR**. **CLAUSULA DÉCIMA CUARTA – CESIÓN DEL CONTRATO:** EL **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a no ceder total o parcialmente el presente contrato sin previa autorización y por escrito del **PROMITENTE VENDEDOR**. En el evento de autorizarse la sesión, luego de conocer a la persona o personas interesadas en ella, el **PROMITENTE VENDEDOR** cobrara por la sustitución o traslado la suma de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) MLCTE**. **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA : AUTORIZACIÓN DE CONSULTA O REPORTE :** EL **PROMITENTE COMPRADOR** declara que la información que ha suministrado es verídica y da consentimiento expreso e irrevocable a **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, o a quien sea en el futuro beneficiario de los derechos que confiere este contrato para consultar o reportar en cualquier tiempo, en Data crédito o en cualquier otra central de información de riesgo, toda la información relevante para conocer el desempeño como deudor, la capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro para conceder un crédito o para dar a conocer el manejo de sus obligaciones con **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S**. **CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: GASTOS NOTARIALES:** Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa serán sufragadas 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**, en su totalidad al igual que los gastos de registro y de beneficencia que demande la escritura pública de compraventa de la misma manera asumirá en su totalidad los gastos que ocasionen la hipoteca que se constituya en favor de la persona o entidad que le otorgue el respectivo crédito para la adquisición del inmueble. El **PROMITENTE COMPRADOR** deberá consignar al **PROMITENTE VENDEDOR** los valores de estudio de títulos y certificados de tradición requeridos por la entidad bancaria y la notaria para preparar las escrituras, además deberá pagar directamente en la notaria los gastos que a este le correspondan según lo descrito anteriormente en un plazo no mayor a tres días después de notificado por la empresa de que tal pago se debe realizar, el incumplimiento a este pago en el término señalado es causa de incumplimiento, y se procederá de conformidad con el artículo de la cláusula penal. **PARÁGRAFO 1: PAGOS A CARGO DEL PROMITENTE COMPRADOR HECHOS POR EL PROMITENTE VENDEDOR:** Si por cualquier circunstancia el **PROMITENTE VENDEDOR** se viere obligado a efectuar pagos por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y otros cargos y gravámenes que deben ser pagados por el **PROMITENTE VENDEDOR**, o por servicios públicos, después de la firma de la escritura pública de venta y de la entrega, el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá hacer el reintegro total, si el pago se contrae a las unidades privadas materia de esta promesa, proporcional si se refiere a todo el

a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7E sale por un alineo de partici3n lindero con azimut de 140°40' 3" y con una distancia de 19,80 m aprox, lindando con el lote de cesi3n #1, llegando al punto #7F (intersecci3n de linea de partici3n y cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7F sale por un cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo con una distancia de 7,65 m aprox, lindando con la avenida Montecarlo, llegando al punto #8 (intersecci3n de cerco y linea de partici3n lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #8 sale por un cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo con una distancia de 52,51 m aprox, lindando con la avenida Montecarlo; llegando al punto #9 (intersecci3n de cerco lindero a borde de la avenida el Ed3n. Del punto #9 sale por un cerco lindero a borde de la avenida El Ed3n con una distancia de 15,54 m aprox, lindando con la avenida el Ed3n; llegando al punto #10 (intersecci3n de cerco y linea de partici3n lindero a borde de la avista El Ed3n). Del punto #10 sale por una linea de partici3n lindero con azimut de 320°46' 7" y con una distancia de 38,78m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto # 11 intersecci3n delinea de partici3n lindero). Del punto # 11 sale por una linea de repartici3n lindero con azimut de 23°46' 7" y con una distancia de 23,81 mts aprox, lindando con el lote de urbano A; llegando al punto #12 (intersecci3n de linea de partici3n lindero) del punto #12 sale por una linea de partici3n lindero con azimut de 320°46' 7" y con una distancia de 3,50 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto # 13 intersecci3n de linea de partici3n lindero). Del punto # 13 sale por una linea de partici3n lindero con azimut de 230°46' 7", y con una distancia de 4,95 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto #14 (intersecci3n de linea de partici3n lindero). Del punto #14 sale de una linea de partici3n lindero con azimut de 320°43' 4", y con una distancia de 25,44 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto #3 Apunto inicial y final del presente alinderamiento. Este inmueble hace parte de otro de mayor porci3n identificado con la matricula inmobiliaria #280-55508 y la ficha catastral 01 -01-0506 001-000. **Parágrafo 9:** Los linderos y 3reas son aproximadas y provisionales, los cuales est3n sujetos a los definitivos que se determinen, cuando se construya y se determine el reglamento de propiedad horizontal. No obstante estas pueden sufrir modificaciones como consecuencia directa de exigencias ordenadas por la curaduria o la alcaldia competente a la expedici3n de la licencia de construcci3n, de conformidad con lo ordenado en la circular 006 de fecha de febrero 8 de 2012, de la superintendencia de industria y comercio. **CLAUSULA TERCERA- TRADICION: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.:** Adquiri3 el lote por medio de contrato de promesa de compraventa a los 25 d3as del mes de Agosto del a3o 2015, al se3or Jos3 Antonio Arias Reyes identificado con cedula de ciudadan3a N° 19.097.591 de Bogot3, quien este 3ltimo lo compro a Central de Inversiones S.A.S. a trav3s de la escritura p3blica # setecientos setenta (770) del cinco (5) de marzo del a3o dos mil ocho (2008) de la notaria 4 de Armenia Quind3o; debidamente inscrita a la oficina de Registro de Instrumentos P3blicos de Armenia Quind3o; al folio de matricula inmobiliaria #280-55508.- **CLAUSULA CUARTA: PRECIO:** El valor de los inmuebles se relaciona a continuaci3n: **APARTAMENTO 307 TORRE 2** por un valor de OCHENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS mcte (\$82.266.000), **APARTAMENTO 406 TORRE 2** por un valor de OCHENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS mcte (\$82.266.000), **APARTAMENTO 407 TORRE 2** por un valor de OCHENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS mcte (\$82.266.000), **APARTAMENTO 506 TORRE 2** por un valor de OCHENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS mcte (\$82.266.000), **APARTAMENTO 507 TORRE 2** por un valor de OCHENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS mcte (\$82.266.000) Valor total de los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa reserva es **CUATROCIENTOS ONCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS mcte (\$411.330.000).** **PAR3GRAFO 1:** El valor de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa se pagar3 de la siguiente forma: Se recibe el d3a 31 de mayo de 2016 las bodegas comerciales 1, 2, y 24 DEL CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO P.H en Pereira Risaralda. Por un valor de **CUATROCIENTOS ONCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS mcte (\$411.330.000).** **PAR3GRAFO 2: PAGO DEL PRECIO Y OBTENCI3N DEL CR3DITO:** Si el PROMITENTE COMPRADOR, despu3s de haber expresado que pagar3 en efectivo el precio, requiere obtenci3n de cr3dito para el pago, sin

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO
TRANSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN SU ORBITA DE INSCRIPCIÓN
ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS COMPETENTE.
CONTRATO PROMESA DE COMPRA VENTA
PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PEZA
TORRE 2 APTO 307, 406, 407, 506, 507

HENRY MARTINEZ SERNA

Entre los suscritos, de una parte el señor **RENE PRIMITIVO RIVERA RÍOS**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Armenia, identificado con la cédula de ciudadanía N° **79289437** expedida en Bogotá, D.C. quien obra como Representante Legal y en calidad de Gerente de la Empresa **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, entidad de derecho privado, identificada con el **NIT 900882014-1**, domiciliada en Armenia (Quindío) y legalmente constituida por medio de documento privado Asamblea de Accionistas de fecha **25 de Agosto de 2015** e inscrita el **26 de Agosto de 2015** bajo el número **00038513** del libro IX de la Cámara de Comercio de Armenia y quien en adelante se llamara **EL PROMITENTE VENDEDOR** Y del otro lado el señor (a) (res), **HENRY MARTINEZ SERNA** Mayor de edad identificado (a) con la cédula de ciudadanía número N° **94.380.715** de Cali, Valle con estado civil **soltero** vecino(a) de la ciudad de **Cali, Valle del Cauca** y domicilio en la **Calle 12ª #107-80**. Hábil(es) para contratar y obligarse (en), obrando en nombre propio y quien (es) en adelante se denominara (n) **EL PROMITENTE COMPRADOR**, Las partes se encuentran plenamente identificadas y expresan que es su voluntad de celebrar por medio del presente documento, una **PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**, contrato que se registrará por las disposiciones legales y pertinentes de los códigos Civil y de comercio y en especial por las estipulaciones que a continuación se expresan:

CLAUSULA PRIMERA: DECLARACION DEL RECONOCIMIENTO DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA

DEVIDA DELIGENCIA: a) el contrato suscrito, se celebra de manera; voluntaria y consciente, sin apremio de ningún tipo. b) **EL PROMINENTE COMPRADOR** ha recibido del **PROMITENTE VENDEDOR**, información completa, precisa e idónea respecto del objeto de la presente negociación, así como los riesgos que pueda derivarse de la suscripción de este contrato. c) **EL PROMITENTE VENDEDOR** ha informado al **PROMITENTE COMPRADOR** de las condiciones del producto que se ha prometido vender, de su calidad, así como de las instrucciones con su adecuado uso y conservación, d) En relación con la garantía de los productos objeto de la compraventa de este documento, el **PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que los bienes inmuebles tendrán una garantía legal que comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años tal y como lo establece el artículo 2060 de código de civil colombiano y para los acabados un (1) año, todo ello contando a partir de la fecha de entrega de los mismos, e) 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, diseños, acabados, referencias y modelos exhibidos pueden cambiar, no por voluntad del **PROMITENTE VENDEDOR** sino por las condiciones propias de los elementos con que se construye el objeto de esta compraventa. De otra parte, el **PROMITENTE COMPRADOR** entiende y reconoce que los elementos mostrados en las piezas publicitarias y los expuestos en el **renders**, tales como camas, lámparas, comedores, salas, cuadros, electrodomesticos, etc., son imágenes de animación que no hacen parte del presente contrato. 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**, f) Las condiciones de precio, plazo, garantías exigidas en el pago de las sumas contenidas en este documento, y las referidas a la escritura y entrega del bien objeto de este documento, han sido debidamente negociadas y acordadas de manera libre y voluntaria con el **PROMITENTE COMPRADOR** quien la acepta en su integridad, g) Así mismo, el **PROMITENTE VENDEDOR** ha manifestado que lo relativo a la estratificación socio-económica del inmueble, corresponde a determinaciones de las autoridades respectivas, no obstante, al momento de suscribir este documento el estrato para el inmueble objeto de esta negociación es cuatro(4). En tal virtud, las partes celebran este

F PVapt T1 04 16 05

que tales fechas se hayan cumplido, deberán iniciar los trámites correspondientes, previa comunicación al **PROMITENTE VENDEDOR**, el cual tendrá la facultad de aceptar o no y en consecuencia el contrato estará sujeto a una modificación la cual deberá quedar por escrito y hará parte integral del presente contrato. Inmediatamente después de la modificación de esta cláusula el **PROMITENTE COMPRADOR**, deberá iniciar los trámites ante el Banco que el **PROMITENTE VENDEDOR** le determine, en caso de que no se presente la documentación requerida, se entenderá que ha incumplido el contrato. **PARÁGRAFO 3:** No obstante lo anterior será de responsabilidad exclusiva del **PROMITENTE COMPRADOR** la gestión exclusiva de los recursos para el pago de la obligación aquí establecida tanto de la cuota inicial como para el pago final, teniendo en cuenta que este último puede ser cancelado con crédito, recursos propios y/o bancarios y subsidio de vivienda de cualquier entidad ya sea pública o privada. **PARÁGRAFO 4: DEL CRÉDITO:** EL **PROMITENTE VENDEDOR** colaborará en la medida de lo posible en las gestiones necesarias para la obtención del crédito por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**. En todo caso el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá iniciar la solicitud del crédito con una antelación no inferior a 180 días calendario anterior a la suscripción de la escritura pública. **PARÁGRAFO 5: INSISTIR EN EL CONTRATO:** No obstante lo previsto en el párrafo anterior, el **PROMITENTE COMPRADOR** podrá persistir en el contrato si así lo indica al **PROMITENTE VENDEDOR** en un término no mayor de un día (1) contados a partir de la fecha de la notificación del Banco en el sentido de que no otorgara el crédito, acordando con el **PROMITENTE VENDEDOR** la forma de pago de la parte del precio a su cargo. **PARÁGRAFO 6:** En caso de mora de los pagos establecidos en la presente promesa se reconocerán y pagaran intereses al **PROMITENTE VENDEDOR** a la tasa máxima legal vigente autorizada por la ley. En caso de mora superior a sesenta (60) días en el pago de cualquiera de las cuotas antes indicadas, se entenderá que el **PROMITENTE COMPRADOR** ha incumplido el contrato, teniendo derecho el **PROMITENTE VENDEDOR** a demandar, a su arbitrio, su resolución o cumplimiento, en ambos casos con indemnización de perjuicios. EL **PROMITENTE COMPRADOR** autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para que interprete que la mora concurrente en el pago de las cuotas antes señaladas es una forma expresa de desistimiento del negocio jurídico. No obstante lo anterior las partes podrán acordar, por escrito, uno o unos nuevos plazos y fijaran las fechas en las que se harán pagos de los saldos insolutos, para lo cual el **PROMITENTE COMPRADOR** suscribirá y aceptará, en favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, pagare que garantice la obligación junto con intereses, hasta sus cancelación, a la tasa que se pacte, y si no hubiere acuerdo, a la tasa máxima legal autorizada para la mora. De igual forma la no presentación de los recibos de consignación al **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los tres días siguientes a la consignación genera el pago de un 1% sobre el valor de la cuota pactada en ese mes, hasta la entrega del recibo. **PARÁGRAFO 7: ORIGEN DE FONDOS:** EL **PROMITENTE COMPRADOR** bajo la gravedad de juramento y de conformidad con lo establecido en el estatuto orgánico del sistema financiero (decreto 663 de 1993), la artículo 34 C.N, ley 190 de 1995, ley 333 de 1996, ley 365 de 1997 la circular externa No. 046 del 29 de octubre del 2002 de la superintendencia bancaria de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos, declara que: EL ORIGEN DE LOS RECURSOS CON LOS QUE ESTA ADQUIRIENDO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO PROBIENEN DE OCUPACION, OFICIO, PROFESION, ACTIVIDAD O NEGOCIO LICITO. ASI MISMO DECLARAN QUE DICHOS RECURSOS NO PROVIENEN DE NINGUNA ACTIVIDAD ILICITA DE LOS CONTEMPLADOS EN EL CODIGO PENAL COLOMBIANO O CUALQUIER NORMA QUE LO MODIFIQUE O QUE LO ADICIONE. EL PROMITENTE VENDEDOR QUEDA EXIMIDO DE TODA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIBE POR INFORMACION ERRONEA FALSA O INEXACTA QUE EL PROMITENTE COMPRADOR LE PROPORCIONA PARA LA CELEBRACIÓN DE ESTE CONTRATO. **CLAUSULA QUINTA: SITUACION DEL INMUEBLE:** EL **PROMITENTE VENDEDOR**, declara que el inmueble de mayor extensión es de su propiedad y que se obliga a construir el bien prometido de conformidad con las especificaciones anotadas anteriormente que dicho inmueble no lo ha enajenado por acto anterior al presente contrato y que se encuentra libre de limitaciones de dominio, demandas civiles ,embargos

F PVapt T1 04 16 05