

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

UNIDAD PROMETIDA EN VENTA: _____ AZAHAR HOME SUITES

PROMITENTE COMPRADOR:

CÉDULA DE CIUDADANIA:

DIRECCIÓN PROMITENTE COMPRADOR:

CIUDAD:

TELEFONO:

CORREO ELECTRÓNICO:

ESTADO CIVIL:

quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE La sociedad “**CONSTRUCCIONES PALACIOS S.A.S.**” sociedad con domicilio en Armenia Quindío, legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 306 del 17 de febrero de 1969 de la Notaría 2ª. De Armenia, inscrito en Cámara de Comercio el 20 de febrero de 1969, con el No. 4237 del Libro IX, identificada con NIT. 890.000.556-2, representada en este acto por **LINA MARÍA PALACIOS OCHOA**, mayor de edad y vecina de la ciudad de Armenia Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.919.455, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío, actuando en calidad de Apoderado Especial FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. AZAHAR HOME SUITES, quien en adelante se denominara **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, PROMOTOR y PROMITENTE VENDEDOR**.

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Medellín, constituida mediante Escritura Pública número uno (1), otorgada el día 2 de enero de 1992 ante la Notaria Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 105 del 15 de enero de 1992 como se acredita con el certificado emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se anexa para su protocolización, quien en el presente documento actúa a través de su Representante Legal Suplente GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO, mayor de edad vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía 98.541.186 de Medellín, tal como consta en el certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad Fiduciaria que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**.

Hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa sobre los siguientes bienes inmuebles que se registrarán por las cláusulas contractuales, más adelante señaladas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. La sociedad “**CONSTRUCCIONES PALACIOS S.A.S.**” como FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE del FIDEICOMISO INMOBILIARIO AZAHAR HOME SUITES se encuentra promoviendo el desarrollo y la construcción del proyecto Inmobiliario denominado AZAHAR HOME SUITES (en adelante el PROYECTO), ubicado en LA VEREDA MURILLO, DEL ÁREA RURAL DE ARMENIA DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO, Identificado con matrícula inmobiliaria 280-261119 y código catastral 000200000000059000000000 (en adelante el LOTE).
2. Que para efectos del desarrollo del proyecto antes mencionado se ha constituido un Patrimonio Autónomo de Administración Inmobiliaria denominado AZAHAR HOME SUITES, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, a través del cual la sociedad CONSTRUCCIONES PALACIOS S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE Y

CONSTRUCTOR RESPONSABLE, bajo su propia cuenta y riesgo, adelanta dicho desarrollo inmobiliario.

3. El Patrimonio Autónomo se constituye mediante la **FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS # 17115**, identificado con el **NIT. 830.054.539-0**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, identificada con el **NIT 800.150.280-0**, el cual como titular del derechos de dominio de las unidades privadas resultantes del PROYECTO, será quien otorgue las escrituras públicas de compraventa que perfeccionen el presente contrato de promesa de compraventa.
4. Que el PROYECTO se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa del FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.
5. Que para los anteriores efectos, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) suscribe(n) el presente Contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en su condición de vocera del FIDEICOMISO Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. AZAHAR HOME SUITES están circunscritas únicamente al cumplimiento de las instrucciones que en el presente Contrato se establecen, con total independencia del desarrollo del PROYECTO, el cual es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.
6. Que el FIDEICOMISO P.A. AZAHAR HOME SUITES tiene por objeto que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. permita el desarrollo del PROYECTO que realizará el FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera, en el LOTE.
7. Que el FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE, adelanta el PROYECTO con sujeción a la licencia de parcelación No. 63001-1-25-055 del 5 de febrero de 2025 y la licencia de construcción No. 63001-1-25-0127 del 11 de marzo del 2025, debidamente ejecutoriadas, otorgadas por la Arq. Margarita María Pino Ramírez, Curadora Urbana No. 1 de Armenia, y la Radicación de Documentos como enajenadores de Inmuebles ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Armenia.
8. Que EL FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE contrae para con EL PROMITENTE COMPRADOR las obligaciones propias relacionadas con el desarrollo y construcción del Proyecto y la Unidad Privada, y la transferencia del inmueble más adelante señalado, y éste(os) contrae(n) para con EL FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE la obligación de entregar al FIDEICOMISO P.A. AZAHAR HOME SUITES las sumas de dinero acordadas en el presente documento. Estos y aquellos suscriben también el presente contrato en el cual se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.
9. Que las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO ya han sido definidas por el FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE y aceptadas por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

El Proyecto “Azahar Home Suites” se desarrollará en **dos etapas constructivas** que, en conjunto, conformarán la totalidad del conjunto.

Con la culminación de ambas etapas, el Proyecto contará con sus unidades habitacionales, equipamientos y áreas comunes plenamente integrados, garantizando a sus residentes amenidades y contacto permanente con la naturaleza.

Una vez realizadas las anteriores consideraciones, proceden las Partes a suscribir el presente Contrato de Promesa de Compraventa, de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO: Por el presente contrato EL PROMITENTE VENDEDOR promete transferir a favor del PROMITENTE COMPRADOR a título de compraventa, mediante el otorgamiento de escritura pública, y el PROMITENTE COMPRADOR promete comprar en la misma forma, el derecho de dominio y la posesión real, material y efectiva sobre el (los) inmueble (s) objeto de esta promesa y que serán construidos por EL PROMITENTE VENDEDOR sobre el lote que se describe e identifica en el presente contrato:

CLÁUSULA SEGUNDA - IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES:

Se trata del [INMUEBLEPRINCIPAL], [PARQUEADEROS] totalmente terminados, que hacen parte del proyecto que se denominará AZAHAR HOME SUITES ubicado en vía Armenia - club campestre kilómetro 5,6 Armenia, Quindío, estrato comercial, identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-261119 y código catastral 0002000000000059000000000

CLÁUSULA TERCERA - DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO:

- El [INMUEBLEPRINCIPAL], que hace parte integrante de AZAHAR HOME SUITES, tiene un área construida de [AREAINMUEBLE] metros cuadrados y un área privada construida de [AREAINMUEBLEPRIVADA] metros cuadrados, Tiene además [NUM HABITACIONES] habitación (es), que cuenta con las dependencias y/o acabados que se determina en Anexo 1.
- EL [NOMBREPARQUEADERO1] y [DEPOSITO] , que hace parte integrante de AZAHAR HOME SUITES el cual tiene un área construida de [AREACONSTRUIDAPARQUEADERO1] metros cuadrados.
- EL [NOMBREPARQUEADERO2]

PARAGRAFO I: EL FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE deja constancia y así lo conoce y acepta EL PROMITENTE COMPRADOR, que el proyecto constructivo-buscará obtener la **CERTIFICACION EN DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE DE CASA COLOMBIA**, por lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR desde ya manifiesta que se compromete y se obliga a NO cambiar y/o alterar en los inmuebles, materiales o artículos que hacen parte de la certificación en lo referente a MEZCLADORES, VIDRIOS, PINTURA e ILUMINACIÓN LED, hasta tanto no se haga la entrega total del proyecto.

De igual manera las partes dejan constancia que si en el desarrollo de la ejecución del proyecto EL FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE encuentra o identifica situaciones o dificultades que dilaten el proceso constructivo referente a la certificación, estará en todo su derecho de suspenderla total o parcialmente, sin que esto sea causal de terminación del contrato para EL PROMITENTE COMPRADOR.

PARAGRAFO II: Los linderos y áreas son aproximados y provisionales, los cuales están sujetos a los definitivos que se determinen cuando se constituya el Reglamento de Propiedad Horizontal; lo anterior sin perjuicio de que estas puedan sufrir modificaciones como consecuencia directa de los cambios presentados y/u ordenados por la Curaduría o la Alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción. Es decir las áreas ofrecidas en el presente contrato son sobre planos y fueron tomadas mediante un estudio profesional arquitectónico.

El área privada (AP) corresponde a la superficie destinada al uso exclusivo. Para los efectos de esta definición se parte de la consideración de que los muros interiores son muros livianos, desmontables y no portantes, susceptibles de ser retirados o reconfigurados en eventuales obras de remodelación sin comprometer la estabilidad estructural del inmueble.

En consecuencia, la cuantificación del área privada se expresa en dos magnitudes complementarias:

1. Área Privada - Bruta (AP-B)

Incluye la proyección horizontal de todos los espacios habitables incluidos todos los espesores de los muros livianos interiores. Esta cifra resulta pertinente para la configuración presente de la unidad y su relación con las instalaciones entregadas.

2. Área Privada - Neta (AP-N)

Incluye la proyección horizontal de todos los espacios habitables excluidos todos los espesores de los muros livianos interiores.

CLAUSULA CUARTA – DESCRIPCIÓN INTEGRAL DEL PROYECTO “AZAHAR HOME SUITES”

Azahar Home Suites es un conjunto cerrado compuesto por **cuatro (4) edificios en estructura porticada de concreto**, concebido para integrar bienestar, recreación y contacto con la naturaleza dentro de un entorno urbanístico de alta calidad y acorde con la **NSR-10 (estructura sismo-resistente)**, **RETIE**, **RETILAP** y la **Norma Clopatofsky** sobre accesibilidad. Su diseño incorpora dispositivos de ahorro de agua y energía.

1. Composición general del proyecto

a. **Total de unidades:** ciento ocho (108) Home Suites desarrolladas en dos etapas constructivas.

b. **A cada Home Suite le corresponde, sin excepción:**

- un (1) parqueadero cubierto;
- un (1) depósito; y
- un (1) parqueadero exterior descubierto.

2. Tipologías habitacionales

Tipo	Área construida	Habitaciones	Distribución interna
A	Desde 79,33 m²	2	Habitación principal con baño privado y vestier; habitación auxiliar con clóset; baño completo adicional; zona de ropas independiente, cocina abierta integrada a sala-comedor; balcón; paredes internas en sistema liviano.
B	Desde 76,08 m²	2	Igual descripción que Tipo A.
C	50,18 m²	1	Habitación con baño privado y vestier; baño social; cocina abierta integrada a la zona social; zona de ropas independiente con clóset de linos; balcón; paredes internas en sistema liviano.

Todas las tipologías incluyen el parqueadero cubierto, el depósito y el parqueadero descubierto antes indicados.

3. Diseño de edificaciones

Por edificio:

Nivel	Uso principal
Sótano	Parqueaderos cubiertos y depósitos
Piso Ground	9 Home Suites
Piso 1	9 Home Suites

Nivel	Uso principal
Piso 2	9 Home Suites

Distribución por piso: cuatro (4) Home Suites esquineras de 2 habitaciones, cuatro (4) intermedias de 2 habitaciones y una (1) de 1 habitación. Cada edificio cuenta con puente peatonal de acceso al nivel 1, ascensor para diez (10) personas, escaleras, cuartos de aseo (“gantes”), shut de basuras y ductos para redes hidráulicas, eléctricas, de comunicaciones y gas.

4. Acabados destacados (ver Anexo 1, parte integral de la promesa).

- Materiales nacionales de primera calidad en todos los espacios.
- Puertas-ventana en sala-comedor y habitación principal.
- Cocina con mesón y salpicadero en QuartzTone Grey, estufa a gas de 4 puestos y campana extractora.
- Pisos en cerámica acabado tipo madera Aspen Taupé o similar.
- Carpintería Madecor color Sikuaní (o equivalente).
- Puertas y ventanas en aluminio anodizado negro.

5. Zonas y bienes comunes generales

- **Portería y recepción tipo hotel** (front desk, bodega de equipaje, baños, sala de espera y puntos de información turística).
- **Parqueaderos descubiertos para visitantes.**
- **Bosque de restauración** con sendero ecológico y miradores de avifauna.
- **Piscinas** para adultos y niños, solárium y **spa** (turco, sauna, jacuzzi).
- **Salón social, gimnasio semidotado, zona de yoga y cancha mini fútbol** en grama.
- **Putting green, juegos infantiles** y andén perimetral de 1,3 km para caminata o trote.
- **Espacio de coworking.**

6. Etapas Constructivas y entregas de bienes comunes

6.1 Etapa Constructiva I

Se entregarán los siguientes bienes y servicios comunes:

1. Portería, Unidad Técnica Básica (UTB) y oficina de administración.
2. Parqueaderos descubiertos para visitantes, iluminados, correspondientes a la etapa constructiva.
3. Cancha de minifútbol, putting green y coworking.
4. Paseo peatonal perimetral correspondiente a la etapa constructiva; cerramiento frontal y posterior definitivos y cerramientos laterales provisionales.
5. Recepción tipo hotel totalmente amoblada.
6. Conexiones domiciliarias: gas natural **EFIGAS**, acueducto **EPA** y energía **EDEQ**.
7. Pozo séptico independiente por edificio.
8. Tanque de almacenamiento con sistema hidroneumático.
9. Subestación eléctrica con transformador, tablero general y planta eléctrica insonorizada de transferencia automática con cobertura total (sin incluir aires acondicionados).

6.2 Etapa Constructiva II – Edificios adicionales y zona recreativa

Comprenderá Home Suites con características constructivas y de acabados iguales a las descritas en la Etapa I y desarrollará la zona de recreación y bienestar, la cual incluirá:

- Parqueaderos descubiertos para visitantes, iluminados, correspondientes a la etapa constructiva.

- Piscina para adultos y piscina infantil.
- Salón social con baños.
- **Spa**: baño turco, sauna y jacuzzi.
- Coworking adicional.
- Punto de avistamiento de aves.
- Complemento del sendero peatonal envolvente.

7. Servicios técnicos y redes

- Conexiones domiciliarias
- Pozo séptico, tanque de almacenamiento y sistema hidroneumático
- Subestación y planta eléctrica

CLÁUSULA QUINTA: MODIFICACIÓN DEL PROYECTO. El FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE se reserva el derecho de introducir modificaciones al proyecto arquitectónico, incluyendo, entre otros, aspectos relacionados con fachadas, volúmenes, número total de unidades, áreas privadas o comunes y usos, siempre que tales modificaciones se ajusten a la normativa urbanística vigente y resulten necesarias para la adecuada ejecución, optimización técnica, funcional o estética del proyecto. Así mismo, el PROMITENTE VENDEDOR podrá sustituir, total o parcialmente, los materiales, acabados o equipos, sean estos de origen nacional o importado, en caso de presentarse desabastecimiento, discontinuidad del producto, dificultades de suministro o cualquier otra causa que impida su instalación conforme a las condiciones inicialmente previstas. En tales eventos, dichos elementos podrán ser reemplazados por otros de igual o superior calidad y/o características, a juicio del PROMITENTE VENDEDOR, lo cual se entiende expresamente autorizado con la firma del presente documento.

CLÁUSULA SEXTA - CABIDA Y LINDEROS DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN: El(los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa, se construirá sobre un predio de mayor extensión lote de terreno determinado **lote 1a** ubicado en la vereda Murillo, del área rural de Armenia, Quindío, constante de un área de **35198,74 m²**, hace parte de la(s) ficha(s) catastral número(s) 00020000000000590000000000 y parte del folio de matrícula inmobiliaria número 280-258504, presenta los siguientes linderos:

Sistemas de Coordenadas Proyectadas: PSC_QUINDIO_ARMENIA 2006---Proyección: GAUSS -Falso Norte: 993.087,465 m Falso Este: 1'155.824,666 m, Latitud: 4°31'56.37000" N. Longitud: 75°40'24.56100" W, Plano Proyección: 1470.000 m.-PUNTO DE PARTIDA: Se tomó como punto de partida el punto 1 con coordenadas planas E: 1.148.311,36 m., N: 988.745,62 m.; en la colindancia con el LOTE CESION # 1 DE ESTA PARTICION. **LINDERO NORTE: LINDERO 1:** Inicia en el punto 1 con coordenadas planas E: 1.148.311,36 m., N: 988.745,62 m.; en línea QUEBRADA, en sentido ESTE, pasando por el punto 2 con coordenadas planas E: 1.148.545,60 m., N: 988.751,86 m.; en distancia acumulada de 413.00m hasta el punto 3 con coordenadas planas E: 1.148.646,44 m., N: 988.791,48 m.; en la colindancia con el LOTE CESION # 1 DE ESTA PARTICION. **LINDERO ESTE: LINDERO 2:** Inicia en el punto 3 con coordenadas planas E: 1.148.646,44 m., N: 988.791,48 m.; en línea RECTA, en sentido SUR, en distancia de 72.61m hasta el punto 4 con coordenadas planas E: 1.148.672,28 m., N: 988.723,62 m.; en la colindancia con el LOTE CESION # 1 DE ESTA PARTICION. **LINDERO SUR: LINDERO 3:** Inicia en el punto 4 con coordenadas planas E: 1.148.672,28 m., N: 988.723,62 m.; en línea QUEBRADA, en sentido SUROESTE, en distancia de 29.64m hasta el punto 5 con coordenadas planas E: 1.148.650,34 m., N: 988.704,03 m.; en la colindancia con el código catastral 630010002000000004653000000000. **LINDERO 4:** Inicia en el punto 5 con coordenadas planas E: 1.148.650,34 m., N: 988.704,03 m.; en línea QUEBRADA, en sentido SUROESTE, en distancia de 121.58m hasta el punto 6 con coordenadas planas E: 1.148.564,53 m., N: 988.742,46 m.; en la colindancia con LOTE CESION # 2 DE ESTA PARTICION. **LINDERO 5:** Inicia en el punto 6 con coordenadas planas E: 1.148.564,53 m., N: 988.742,46 m.; en línea RECTA, en sentido NORTE, en distancia de 15.07m hasta el punto 7 con coordenadas planas E: 1.148.558,11 m., N: 988.656,09 m.; en

la colindancia con LOTE LA ESNEDA. **LINDERO 6:** Inicia en el punto 7 con coordenadas planas E: 1.148.558,11 m., N: 988.656,09 m.; en línea QUEBRADA, en sentido OESTE, en distancia de 52.19m hasta el punto 8 con coordenadas planas E: 1.148.513,01 m., N: 988.629,98 m.; en la colindancia con el CANAL. **LINDERO 7:** Inicia en el punto 8 con coordenadas planas E: 1.148.513,01 m., N: 988.629,98 m.; en línea QUEBRADA, en sentido OESTE, en distancia de 194.96m hasta el punto 9 con coordenadas planas E: 1.148.320,47 m., N: 988.660,68 m.; en la colindancia con la QUEBRADA. **LINDERO OESTE: LINDERO 4: LINDERO 7:** Inicia en el punto 9 con coordenadas planas E: 1.148.320,47 m., N: 988.660,68 m.; en línea RECTA, en sentido NORTE, en distancia de 85.42m hasta el punto 1 con coordenadas planas E: 1.148.311,36 m., N: 988.745,62 m.; en la colindancia con la LOTE LA ESNEDA.

CLÁUSULA SEPTIMA - TRADICIÓN: QUIROGA HNAS SAS, adquirió el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 280-258504, constituido en parcelación, así: por escritura 2099 del 1/8/2024 de la Notaria Cuarta de Armenia registrada el 8/8/2024 por división material a: Quiroga Hnas. Sas, registrada en la matrícula 280-258504
Quiroga Hnas Sas, adquirió el inmueble con matrícula 280-193763, que fue materia de división así:

1. Escritura 682 del 12/3/2024 Notaría Tercera de Armenia, registrada el 19/3/2024 por compraventa de Melva Arias Lima, identificada con C.C. 24.447.568 a Quiroga Hnas. SAS, registrada en la matrícula 280-193763
2. Mediante escritura 497 del 08/03/2025 de la Notaría Cuarta de Armenia, Quiroga HNAS SAS, constituyó parcelación con destino al Proyecto Azahar Home Suites.
3. Por transferencia por adición a fiducia mercantil en favor del FIDEICOMISO P.A. AZAHAR HOME SUITES, contrato No. 17115, protocolizado mediante escritura pública número 497 del 8 de marzo de 2025 otorgada en la Notaría Cuarta de Armenia, debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, al folio de matrícula inmobiliaria No. **280-261119**.

CLÁUSULA OCTAVA - PRECIO Y FORMA DE PAGO DEL HOME SUITE

HOME SUITES No.	_____
PARQUEADERO CUBIERTO Y DEPOSITO	_____
PARQUEADERO DESCUBIERTO	_____
AREA CONSTRUIDA m2	_____
VALOR DEL NEGOCIO	_____

El precio total del inmueble prometido en venta mediante el presente documento es la suma de \$LETRAS _____ suma que EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar al PROMITENTE VENDEDOR, únicamente mediante consignaciones en la cuenta corriente No. 86500004111 de Bancolombia, denominada **PATRIMONIO AUTÓNOMO AZAHAR HOME SUITES ETAPA CONSTRUCTIVA 1**, mediante la referencia única de pago _____, la cual fue entregada en el momento de la vinculación al negocio.

NOTA: Los pagos que no se realicen por medio de la referencia única de pago quedarán sin identificar, por lo cual no se podrá realizar la debida acreditación, hasta tanto se reciba el comprobante de pago.

PLAN DE PAGOS - CUADRO

Del valor inicialmente pactado EL (LAS) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) ha(n) pagado hasta la fecha la suma señalada en la certificación emitida por la fiduciaria Bancolombia, que se adjunta como ANEXO # 2 para hacer parte integrante de la presente promesa de compra venta, la suma de \$ _____ que EL(LA) PROMITENTE

VENDEDOR(A) declara cancelada al **FIDEICOMISO** a entera satisfacción, sin perjuicio de que ésta, en cualquier momento, pueda realizar una revisión para verificar que los pagos se hayan aplicado correctamente.

En el evento en que surjan inconsistencias, EL (LA) PROMITENTE VENDEDOR(A) dará aviso por escrito o por cualquier otro medio válido a EL (LAS) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) para que subsane dichas inconsistencias.

PARÁGRAFO I. MORA EN EL PAGO DEL PRECIO: En caso de mora en el pago del precio convenido en la presente cláusula, podrá dar por terminado el mismo de manera unilateral de pleno derecho, lo cual será comunicado a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin necesidad de declaración judicial, toda vez que la presente disposición constituye una condición resolutoria expresa del presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, haciendo efectiva la cláusula denominada "ARRAS", las cuales se detallan en este documento y en consecuencia resolver el contrato. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) autorizan al PROMITENTE VENDEDOR para que interprete que la mora en el pago de las cuotas antes señaladas es una forma expresa de desistimiento.

PARÁGRAFO II - APLICACIÓN DE ABONOS: Los pagos que hagan LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a la cuenta del FIDEICOMISO designada por EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO III- Cualquier modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato que implique una ampliación de los plazos originalmente acordados para que EL PROMITENTE VENDEDOR reciba los pagos en la cuenta del FIDEICOMISO designada, o que represente un cambio en la estructura del plan de pagos pactado, requerirá necesariamente:

- La aceptación expresa y por escrito de EL PROMITENTE VENDEDOR.
- La suscripción de un documento modificadorio del contrato de promesa de compraventa.
- El reconocimiento, por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, del pago de un interés sobre los saldos pendientes, el cual se causará y abonará en la cuenta del FIDEICOMISO en los términos que se estipulen en dicha modificación contractual.

Estas modificaciones deberán ser solicitadas mediante comunicación escrita por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, con una antelación no inferior a cuarenta (45) días calendario a la fecha programada en el plan de pagos que perfecciona el presente contrato. Si no se cumple este plazo o no se cuenta con la autorización expresa del PROMITENTE VENDEDOR y el visto bueno del FIDEICOMISO, no se aceptará modificación alguna al plan de pagos.

EL PROMITENTE VENDEDOR, bajo su exclusiva responsabilidad, autoriza a EL PROMITENTE COMPRADOR a efectuar los pagos del precio pactado en la cuenta corriente No. 86500004111 de Bancolombia, denominada **PATRIMONIO AUTÓNOMO AZAHAR HOME SUITES ETAPA CONSTRUCTIVA 1**, mediante la referencia única de pago _____ la cual fue entregada en el momento de la vinculación al negocio.

CUOTA FINAL: La suma de **[VALOR FINANCIACION LETRAS]** M/CTE (\$[VALORFINANCIACION].oo), En caso de cancelar con recursos propios, EL **PROMITENTE COMPRADOR** cancelará el saldo a más tardar 30 días calendario antes de la firma de la escritura pública o en una fecha anterior si así lo acuerdan expresamente las partes. En el caso de cancelar a través de crédito bancario, este debe ser tramitado en una entidad financiera debidamente autorizada. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) informará(n) AL PROMITENTE VENDEDOR sesenta (60) días antes de la fecha prevista para

la entrega de los inmuebles, las condiciones del crédito a fin de que EL PROMITENTE VENDEDOR pueda suministrarle oportunamente los documentos que sean requeridos para su trámite. No obstante la responsabilidad del trámite del crédito corresponde exclusivamente a (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y en la eventualidad que el crédito solicitado fuera negado; el dinero entregado por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al PROMITENTE VENDEDOR, será devuelto en un plazo de noventa (90) días hábiles contados luego de que se hayan cumplido las siguientes reglas:

a) El **PROMITENTE COMPRADOR** deberá **notificar por escrito** al **PROMITENTE VENDEDOR**, dentro de los **tres (3) días hábiles** siguientes a la fecha en que reciba la decisión de la entidad financiera, acompañando de **certificación expedida por dicha entidad** en la que conste la **negativa del crédito**.

Esta exoneración **no operará** cuando la negativa se deba a: **Reportes negativos** del PROMITENTE COMPRADOR en las centrales de riesgo, o **Endeudamiento adquirido con posterioridad** a la fecha de celebración de la presente promesa. En cualquiera de estos dos supuestos, se configurará **incumplimiento imputable** al PROMITENTE COMPRADOR, quien deberá **pagar íntegramente las arras pactadas**.

b) se haya firmado acta de terminación del contrato de promesa de compraventa de mutuo acuerdo entre el PROMITENTE VENDEDOR Y PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

PARÁGRAFO IV: Para el pago del saldo del precio a través de financiación bancaria, a partir de la firma de la escritura pública de compra venta de los inmuebles, EL PROMITENTE COMPRADOR tendrá como plazo máximo un (1) mes para que el **PROMITENTE VENDEDOR** reciba los recursos correspondientes al saldo del precio. Vencido este plazo de un (1) mes, el **PROMITENTE COMPRADOR** pagará a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** sobre el saldo del precio que esté pendiente por pagar, intereses mensuales equivalentes al máximo legal vigente.

PARÁGRAFO V: Las partes dejan pactado que en caso de mora en una o más cuotas el PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR, intereses mensuales equivalentes a la tasa máxima estipulada por la Superfinanciera.

CLAUSULA NOVENA - SOLICITUD Y TRÁMITE DEL CRÉDITO

EL (LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obligan a gestionar, ante la(s) entidad(es) crediticia(s) de su elección, el(los) préstamo(s) necesario(s) para cubrir el precio del inmueble, cumpliendo los requisitos mínimos que aquellas exijan —especialmente los relativos a niveles de ingreso y formas de acreditación—, los cuales manifiestan conocer:

Carta de preaprobación obligatoria.

El (la)(los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberán presentar a EL PROMITENTE VENDEDOR la **carta de preaprobación o aprobación condicionada del crédito** expedida por la entidad financiera seleccionada, **con no menos de ocho (8) meses de anticipación a la fecha fijada para la escrituración**.

La falta de entrega oportuna de dicha carta se considerará incumplimiento grave de la presente promesa, dando lugar a las consecuencias y facultades previstas en favor de EL PROMITENTE VENDEDOR.

Trámite y desembolso.

El (la)(los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** proporcionarán con prontitud toda la información, documentos y garantías que requiera(n) la(s) entidad(es) crediticia(s) para el otorgamiento y desembolso del crédito, asumiendo de manera inmediata los gastos y pagos derivados de tal gestión.

La **APROBACIÓN** del crédito se debe gestionar con cuatro (4) meses de anticipación a la fecha de escrituración y quedar en firme el **APROBADO** dos (2) meses antes de la escrituración.

El (la)(los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberán firmar oportunamente el pagaré ante la entidad crediticia para proceder a la escrituración del inmueble.

Incumplimiento.

Si el (la)(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) omitieren cumplir cualquier requisito o plazo impartido por la(s) entidad(es) crediticia(s), o no presentaren las cartas de preaprobación o aprobación dentro del término señalado, se entenderá incumplido el presente contrato, facultando a EL PROMITENTE VENDEDOR para exigir el cumplimiento forzado o la resolución de la promesa, con la indemnización de perjuicios a que haya lugar conforme a las disposiciones pactadas y la ley

PARÁGRAFO I: GASTOS DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre(n) LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIAS) o EL PROMITENTE VENDEDOR para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a rembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso por EL PROMITENTE VENDEDOR quien bien puede no hacer uso de esa facultad. Así mismo EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S); si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.

PARÁGRAFO II - ASESORIA EN TRÁMITES: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S)COMPRADOR(A)(ES) en el trámite de los documentos con destino a LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIAS), lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel(la)(lo) que es exclusivamente de su cargo.

PARÁGRAFO III – CRÉDITO POR UN MONTO INFERIOR AL REQUERIDO Y OBLIGACIÓN DE CUBRIR EL EXCEDENTE CON RECURSOS PROPIOS:

En el evento de que la entidad financiera apruebe un crédito por un valor inferior al previsto en la **Cláusula Quinta, EL(LA) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obligan a **cancelar con recursos propios la totalidad del excedente** necesario para completar el precio del inmueble, en las condiciones que se señalan a continuación:

1.**Plazo para el pago del excedente:** El excedente deberá consignarse en la(s) cuenta(s) fiduciaria(s) designada(s) para el proyecto **dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes** a la fecha de la comunicación de aprobación del crédito o, en todo caso, **a más tardar diez (10) días calendario antes de la fecha pactada para la escrituración**, lo que ocurra primero.

2. **Constancia de la nueva forma de pago:** Una vez verificado el pago del excedente, la nueva forma de financiación (crédito + recursos propios) se hará constar mediante anotación en el cuerpo del presente contrato o en otrosí que se protocolizará junto con la escritura de compraventa.

3.**Incumplimiento:** Si EL(LA) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no consignan el excedente en los términos indicados, se configurará incumplimiento grave y **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por resuelta de pleno derecho la presente promesa, mediante comunicación escrita, quedando facultado para retener las arras o exigir la indemnización de perjuicios conforme a la ley y a las cláusulas de este contrato.

En caso de resolución, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará en libertad de ofrecer nuevamente el inmueble y deberá devolver, a través del Fideicomiso, las sumas pagadas que excedan las arras retenidas, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la notificación de la resolución.

PARÁGRAFO IV – CRÉDITO NO APROBADO Y EFECTOS SOBRE LAS ARRAS: Si, habiendo cumplido EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) con la totalidad de los requisitos exigidos por LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), dicha(s) entidad(es) niega(n) libremente el(los) crédito(s) solicitado(s), o lo(s) rechaza(n) por causas atribuibles a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)—tales como omitir la documentación dentro del plazo exigido, suministrar información falsa o inconsistente, registrar reportes negativos en centrales de riesgo, o disminuir su capacidad de endeudamiento durante la

vigencia de la Promesa—, el presente contrato se dará por **terminado de pleno derecho** y EL PROMITENTE VENDEDOR quedará en libertad de disponer del inmueble.

En tal evento:

Retención de arras: Las sumas entregadas como **arras** quedarán definitivamente en poder de EL PROMITENTE VENDEDOR a título de indemnización única, fija y definitiva, sin necesidad de requerimiento judicial ni extrajudicial.

Devolución de los restantes abonos: El saldo de los dineros abonados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) —deducidas las arras— será reintegrado a través del FIDEICOMISO dentro de los **noventa (90) días hábiles** siguientes a la confirmación escrita de la negativa del crédito emitida por la entidad financiera.

Imposibilidad de reclamación adicional: Con la retención de las arras y la devolución del saldo, EL PROMITENTE VENDEDOR quedará plenamente liberado de toda obligación pecuniaria relacionada con la terminación de esta Promesa, y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no podrá(n) exigir intereses, rendimientos ni indemnización adicional alguna.

PARÁGRAFO V - RESTITUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO EN EL DESEMBOLSO DEL CRÉDITO:

Si por cualquier circunstancia, imputable o no a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no se paga en la cuenta del **FIDEICOMISO** designada por EL PROMITENTE VENDEDOR la suma correspondiente al crédito aprobado o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel (aquella) (aquellos) deberá(n) pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de negación de desembolso total o parcial, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado en la cuenta del **FIDEICOMISO**, designada por EL PROMITENTE VENDEDOR o de lo contrario se rescindirá de mutuo acuerdo y en forma automática el contrato de compraventa y PROMITENTE(S) restituirá(n) el inmueble a EL PROMITENTE VENDEDOR, dentro de los quince (15) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso. EL PROMITENTE(S) asumirán los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) deducir de los dineros cancelados a cuenta del precio en la compraventa convenida.

PARAGRAFO VI: EL PROMITENTE COMPRADOR conoce los trámites, documentos y requisitos exigidos por el banco para conceder el crédito. En caso de no cumplir con los plazos establecidos para el trámite del crédito a la fecha fijada en la presente cláusula o incumplir con el pago de alguna de las obligaciones descritas anteriormente, EL PROMITENTE VENDEDOR a su elección podrá: A) cobrar intereses de mora a la tasa máxima legal autorizada sobre el saldo de la deuda a subrogar, obligación que se hará exigible a partir del vencimiento del plazo determinado para otorgar la escritura. B) Hacer efectiva la cláusula denominada “ARRAS”, las cuales se detallan en este documento y en consecuencia resolver el contrato. EL PROMITENTE COMPRADOR autorizan al PROMITENTE VENDEDOR para que interprete que la mora en una forma expresa de desistimiento.

PARÁGRAFO VII - AUTORIZACIÓN PARA CONSULTAR: EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR y al FIDEICOMISO para efectuar la correspondiente consulta y reporte de datos en la central de información de entidades financieras.

CLÁUSULA DECIMA– LIBERTAD, ENTREGA Y CONDICIONES ESPECIALES DEL INMUEBLE

10.1 — Situación jurídica del inmueble. A la fecha de celebración del presente contrato, el inmueble sobre el cual se edificará la unidad prometida en venta se encuentra libre de todo límite, gravamen o medida que afecte el dominio, **salvo la hipoteca constituida a favor de Bancolombia S.A.**, entidad que financia la construcción del PROYECTO. **EL PROMITENTE VENDEDOR, así como EL FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, se obligan a transferir y entregar el inmueble plenamente **libre de dicha hipoteca y de cualquier otro**

gravamen, diligenciando los actos y pagos necesarios para su cancelación antes o simultáneamente con la escrituración a favor del **PROMITENTE COMPRADOR**.

10.2 — Restricción de acceso durante la obra. Por razones de **seguridad industrial, salud ocupacional y protección ambiental**, queda absolutamente prohibido el ingreso del PROMITENTE COMPRADOR, sus representantes o terceros, a la zona de obra o al interior de las unidades inmobiliarias hasta tanto no se encuentre ejecutado el proyecto en la totalidad exigida para la entrega material conforme a la normativa aplicable.

PARÁGRAFO PRIMERO – Acta de entrega para desembolso de crédito hipotecario:

Suscripción

del

acta.

Cuando la entidad financiadora del PROMITENTE COMPRADOR exija el acta de entrega como requisito para el desembolso del crédito hipotecario y/o leasing individual, el **PROMITENTE COMPRADOR** firmará dicho documento el mismo día de la escritura de venta.

1. Entrega de llaves y posesión: La firma del acta **no confiere posesión inmediata**: las llaves y la tenencia real del inmueble se entregarán únicamente **una vez confirmado el desembolso total** del crédito o leasing por parte de la entidad financiera.

2. Alcance de la firma anticipada.

El PROMITENTE COMPRADOR reconoce que la firma anticipada del acta **no implica entrega material ni jurídica** hasta verificarse la recepción de los recursos por la constructora

3. Finalidad protectora.

Esta previsión protege a ambas partes, asegurando que la entrega efectiva del inmueble se realice solo cuando el PROMITENTE VENDEDOR haya recibido el desembolso completo y, en consecuencia, se garantice la cancelación íntegra del precio pactado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA - CESIÓN DEL CONTRATO: Cualquiera de las partes podrá ceder los derechos derivados de este contrato, siempre que:

Pago por cesión. La parte cedente pague a la otra parte una suma equivalente al **uno por ciento (1 %)** del valor del negocio pactado con el **PROMITENTE VENDEDOR**.

Excepciones — Cesiones exentas de pago.

El pago anterior **no será exigible** cuando la cesión se efectúe a favor de:

a. El **cónyuge o compañero(a) permanente** del cedente.

b. Un **pariente hasta el tercer (3.º) grado de consanguinidad o el primer (1.º) grado de afinidad** del cedente.

c. Una **sociedad de la cual el PROMITENTE COMPRADOR sea socio o accionista** al momento de la cesión, siempre que acredite dicha condición con la certificación de cámara de comercio correspondiente.

Notificación obligatoria. La parte que ceda deberá notificar por escrito a la contraparte su intención de cesión. La omisión de esta notificación la hará responsable de los perjuicios que dicha falta pueda causar.

Validación de terceros. La cesión efectuada por el **PROMITENTE COMPRADOR** estará supeditada a que **EL FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR RESPONSABLE** adelanten y aprueben el proceso de validación y vinculación del cesionario. Esta solicitud solo se atenderá hasta **cuatro (4) meses antes** de la fecha pactada para la escrituración del inmueble.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

La escritura pública de compraventa se otorgará el día **[FECHAENTREGA]** en la Notaría Cuarta de Armenia, a las **[]** o a la misma hora y en el mismo lugar o a los treinta días calendario siguientes a que quede debidamente registrado el certificado técnico de ocupación en el certificado de tradición. Lugar, hora y fecha en el cual las partes deberán hacerse presentes para su otorgamiento, con los documentos fiscales y poderes necesarios.

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

PARAGRAFO I: PAGO PROPORCIONAL DEL IMPUESTO PREDIAL: Las partes, establecen de común acuerdo por medio del presente documento, de manera libre y voluntaria, que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará en la cuenta del **FIDEICOMISO** designada por EL PROMITENTE VENDEDOR, a más tardar treinta (30) días antes de la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este contrato, el valor correspondiente al impuesto predial del inmueble objeto de la presente promesa, correspondiente al período comprendido entre la fecha de la firma de la escritura pública que dará cumplimiento a este contrato y el treinta y uno (31) de Diciembre del año en que se realice la escrituración, pago que habrá sido previamente realizado por EL PROMITENTE VENDEDOR de conformidad con las normas vigentes. En todo caso, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley.

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

PARÁGRAFO III: Desde el momento de la fecha de escrituración, serán por cuenta y cargo del PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) el pago del impuesto predial, contribución de valorización, cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, servicios públicos.

PARÁGRAFO VI. EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer que el proceso constructivo del(os) inmueble(s) objeto del presente contrato es complejo, y que en su desarrollo intervienen múltiples factores, incluyendo entidades públicas, proveedores, condiciones climáticas, y contratistas, entre otros. En razón de ello, acepta(n) expresamente que, en caso de presentarse hechos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito, o situaciones ajenas a la voluntad de EL PROMITENTE VENDEDOR que afecten la ejecución del proyecto, este último podrá prorrogar la fecha inicialmente pactada para la firma de la escritura pública de compraventa, sin que ello constituya incumplimiento contractual.

En tales casos, EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a notificar por escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR la situación sobreviniente y la nueva fecha proyectada para la suscripción del instrumento público y/o entrega del bien inmueble, la cual desde ya es aceptada por EL PROMITENTE COMPRADOR.

Se entienden incluidos dentro de estas causales, a título enunciativo:

- Adversidades climáticas que afecten de manera extraordinaria el avance de obra.
- Falta o retraso en el suministro de materiales por causas ajenas al control razonable del PROMITENTE VENDEDOR.
- Incumplimiento grave de contratistas o proveedores que no haya podido ser previsto ni evitado mediante una diligencia ordinaria.
- Demoras en la instalación de redes de servicios públicos atribuibles a las empresas prestadoras.
- Huelgas legales o paros que paralicen la ejecución.
- Modificaciones exigidas por autoridad competente.
- Suspensiones o demoras formales en trámites ante curaduría o autoridades competentes.
- Impugnaciones a licencias que generen suspensión ordenada por autoridad.

En tales casos, EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a notificar por escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR la situación sobreviniente y la nueva fecha proyectada para la suscripción del instrumento público.

Asimismo, EL PROMITENTE VENDEDOR quedará eximido de pagar arras o asumir penalidades contractuales cuando el retraso derive directa y exclusivamente de los siguientes eventos, siempre que no sean imputables a su conducta negligente o dolosa:

- a) Cuando se presenten suspensiones ordenadas por autoridad competente que afecten la ejecución del proyecto.
- b) Si llegada la fecha pactada para escrituración, no se hubiere constituido el régimen de propiedad horizontal por causas atribuibles a decisiones o demoras de autoridad competente.
- c) Por no contar oportunamente con certificados técnicos exigidos por empresas de servicios públicos, supervisor técnico o autoridades competentes, cuando su expedición dependa exclusivamente de éstos.
- d) Por incumplimientos graves de contratistas o proveedores estratégicos, siempre que el PROMITENTE VENDEDOR haya actuado con la diligencia debida en su selección y supervisión.

De igual manera, cuando el PROMITENTE COMPRADOR se vea afectado por circunstancias graves, imprevisibles y debidamente acreditadas que le impidan cumplir temporalmente con sus obligaciones contractuales, tales como:

- Secuestro o desaparición forzada.
- Enfermedad grave que implique hospitalización o incapacidad médica prolongada.
- Accidente grave que genere incapacidad total temporal.
- Fallecimiento del PROMITENTE COMPRADOR o de su cónyuge o compañero(a) permanente.
- Declaratoria de calamidad doméstica debidamente acreditada.

EL PROMITENTE COMPRADOR podrá solicitar una reprogramación razonable del plazo para el cumplimiento de sus obligaciones, sin que ello constituya incumplimiento automático, siempre que informe oportunamente al PROMITENTE VENDEDOR y aporte los soportes correspondientes.

En caso de que se presente cualquiera de estas situaciones y EL PROMITENTE VENDEDOR re programe la fecha de entrega y/o escrituración, dicha nueva fecha será notificada al PROMITENTE COMPRADOR, quien podrá formular observaciones dentro de los diez (10) días siguientes; vencido dicho término sin objeción fundada, se entenderá aceptada la reprogramación.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA- GASTOS DE ESCRITURA Y REGISTRO. LOS CONTRATANTES manifiestan que los gastos notariales que se llegaren a generar por concepto de escritura pública de compraventa que solemnizará este negocio jurídico, es decir Notaría, Retención y Registro, serán cancelados de la siguiente manera: a) Retención en la fuente, por los Promitentes Vendedores; b) Registro, impuesto de timbre, gastos por constitución de hipoteca (si la hubiere), estampillas y boleta fiscal, por parte del Promitente Comprador. c) Derechos Notariales por partes iguales.

PARÁGRAFO I: Las partes aclaran que el valor que como precio se fijará en la Escritura Pública de compraventa de solemnizarán de este negocio jurídico, será el precio pactado en la promesa de compraventa. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) asumirá (n) los gastos de hipoteca y los de estudio de títulos y avalúo que se desprendan del crédito aprobado por EL BANCO, en caso de que este recurso fuera agotado.

PARAGRAFO II: Los contratantes se obligan a cubrir los gastos de acuerdo con lo aquí pactado, cancelándolos en su totalidad al momento y en la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, de manera que se garantice su inscripción ante la oficina de

registro e instrumentos públicos inmediatamente a continuación de su otorgamiento. El no cumplimiento de esta obligación será causal de resolución de pleno derecho del contrato a cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), y se hará efectiva la cláusula de arras.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA - ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR hará la entrega material y real del inmueble dentro de los **treinta (30) días calendarios** siguientes a recibir la totalidad del precio pactado del inmueble. La fecha anterior se prorrogará, **sin que constituya incumplimiento**, cuando concurra fuerza mayor, caso fortuito o cualquier circunstancia externa que imposibilite temporalmente el cumplimiento de las obligaciones del PROMITENTE VENDEDOR, tales como: (i) demoras no imputables en la conexión de los servicios públicos de acueducto, vertimiento, energía o gas; (ii) huelgas o paros de personal, contratistas o proveedores; (iii) escasez comprobada de materiales; o (iv) interrupción de desembolsos por parte de las entidades financiadoras. En tales eventos la entrega se realizará dentro de los **sesenta (60) días calendario** posteriores a la fecha en que desaparezca la causa que motivó la demora, previa notificación escrita al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

La firma de la escritura pública es condición indispensable para la entrega; cualquier prórroga justificada en su suscripción producirá igual prórroga en la posesión. Si las partes acuerdan anticipar la escritura, la entrega solo se adelantará mediante estipulación expresa y escrita. Las causas de prórroga enunciadas son meramente enunciativas y no limitativas.

PARÁGRAFO I: Acta de Entrega y Manual del Propietario: La entrega material se documentará en un **Acta de Entrega** suscrita por ambas partes, en la cual se consignarán las observaciones sobre el estado general del inmueble y los detalles de acabado susceptibles de corrección, sin que estos últimos constituyan motivo para rehusar la recepción. El mismo día se entregará al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el **Manual del Propietario**, que contiene los procedimientos y plazos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a negligencia, maltrato, descuido o a trabajos de adecuación ejecutados por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con posterioridad a la firma del Acta. La garantía expirará si el propietario realiza por su cuenta, o encarga a un tercero, cualquier reparación antes de comunicarla formalmente al PROMITENTE VENDEDOR. La entrega de las zonas comunes se efectuará conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO II: No Comparecencia para la Entrega: Si el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble o, presentándose, se abstiene(n) de hacerlo sin causa suficiente a juicio del PROMITENTE VENDEDOR, se entenderá realizada la entrega mediante **Acta de Entrega unilateral** suscrita por el PROMITENTE VENDEDOR y dos (2) testigos. En tal caso, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá(n) reclamar las llaves en la oficina del PROMITENTE VENDEDOR, entendiéndose perfeccionada la tradición y comenzando a su cargo los riesgos y gastos inherentes a la propiedad.

PARÁGRAFO III - DEMORAS O INCONVENIENTES EN LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS: En ningún caso EL PROMITENTE VENDEDOR será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos domiciliarios en la instalación y el mantenimiento de estos tales como acueducto, vertimientos, energía y gas. Es entendido que el inmueble prometido en compraventa se entregará EL PROMITENTE VENDEDOR a EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica y acueducto con sus respectivos medidores y vertimiento. En el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de EL PROMITENTE VENDEDOR y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. EL PROMITENTE VENDEDOR hace constar que entregará el inmueble

prometido en venta a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos; en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. Los cargos de conexión que decreten cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos y deberán ser cancelados por EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), siendo estos(as) exclusivamente responsables del pago de estos ante las empresas correspondientes, en consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados, o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.

PARÁGRAFO IV - Como ha quedado indicado, el (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a asumir a partir de la escrituración del inmueble prometido en venta, todos los gastos que determine la Administración de la copropiedad para el mantenimiento y funcionamiento de este, la cual se estima aproximadamente en la suma de 15 días de salario mínimo diario legal vigente.

PARÁGRAFO V - MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S)COMPRADOR(A)(ES) el mantenimiento y todas las reparaciones por daños o deterioros, a menos que obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, casos éstos en los cuales responderá por ellos EL PROMITENTE VENDEDOR, de conformidad con la ley.

PARÁGRAFO VI - SERVICIOS PÚBLICOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: El PROMITENTE VENDEDOR al momento de la escritura pública del inmueble prometido en venta, lo entregará libre de toda deuda o cobro por concepto de servicios públicos, administración, impuestos, tasas o contribuciones fiscales, parafiscales o de otra naturaleza. A partir de la escrituración dichos costos serán asumidos por el PROMITENTE COMPRADOR.

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

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

CLÁUSULA DECIMA QUINTA - - DECLARACIÓN DEL ORIGEN DE LOS RECURSOS Y JURAMENTO DE VERACIDAD

El **PROMITENTE COMPRADOR** declara, bajo la gravedad de juramento y para los fines previstos en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, que los dineros entregados al **PROMITENTE VENDEDOR** como parte del precio **no provienen, directa ni indirectamente, de actividades ilícitas**, ni son producto de negocios con bienes o con personas vinculadas a dichas actividades. Afirma igualmente que todos los conceptos, cantidades y demás datos consignados en el presente documento son correctos y constituyen la fiel expresión de la verdad.

En consecuencia, el **PROMITENTE COMPRADOR** exonera al **PROMITENTE VENDEDOR** de toda responsabilidad que se derive de información errónea, falsa o inexacta suministrada por aquel, así como de cualquier infracción a la presente declaración.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ARRAS: Las partes acuerdan como arras del presente contrato una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del precio pactado. Adicionalmente, las partes convienen que esta suma de dinero sea entregada por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S)COMPRADOR(A)(ES) y sea recibida en la cuenta del **FIDEICOMISO**, designada por EL PROMITENTE VENDEDOR como liquidación anticipada de perjuicios o parte del precio pactado, de manera tal que ninguna de ellas podrá apartarse del cumplimiento del contrato. En caso de incumplimiento de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S)COMPRADOR(A)(ES) de cualquiera de las obligaciones aquí contraídas, EL FIDEICOMISO podrá apropiarse de las arras pactadas dando por terminado el presente contrato de manera unilateral sin necesidad de declaración judicial- En el evento de incumplimiento, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá exigir a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S)COMPRADOR(A)(ES) el pago del valor de las arras pactado, más otro tanto, es decir dobladas. Si el total de este importe aún no ha sido recibido en la cuenta del **FIDEICOMISO**, designada por EL PROMITENTE VENDEDOR, podrá exigir su pago por la vía ejecutiva, para lo cual bastarán la mera declaratoria de incumplimiento por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR y la presentación de la presente promesa como suficiente título.

PARÁGRAFO I.- LIBERTAD PARA DISPONER DEL INMUEBLE: En caso de acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las causas aquí previstas, **EL PROMITENTE VENDEDOR quedará en libertad de disponer del inmueble** y procederá a restituir, a través del FIDEICOMISO, las sumas recibidas a cuenta del negocio en un plazo de noventa (90) días hábiles, mediante consignación en la cuenta bancaria certificada que se haya suministrado al inicio del negocio. Dichas sumas **no generarán intereses de ninguna naturaleza** y estarán sujetas a los descuentos financieros establecidos en la Ley 633 de 2000, así como a los correspondientes gastos de administración del negocio. Si la terminación obedece a causas imputables al(os) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), la devolución se realizará previa deducción de los valores antes señalados. En caso de que la terminación sea imputable a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, este restituirá **el doble de la suma entregada a título de arras**, conforme a lo pactado en este contrato.

PARAGRAFO II. Las partes pactan la suma de dinero equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del precio de venta de este contrato, a título de arras retractarias, respecto de las cuales se registrará por lo dispuesto por el código de comercio en el artículo 866 y demás normas concordantes, para el caso de que alguna de las partes se retracte del negocio objeto de esta promesa de compraventa sin necesidad de acudir a la vía judicial en caso de retracto por las siguientes causales: A) No pague el precio o una de las cuotas en las fechas convenidas al PROMITENTE VENDEDOR. B) Desista o solicite la terminación del negocio de forma unilateral. C) No se presente a firmar la escritura pública de compraventa o de transferencia del derecho de dominio, en la fecha pactada. D) No se presente a recibir el inmueble en el término acordado en este documento. Al presentarse una cualquiera de las anteriores causales, se entenderá como el momento a partir del cual el PROMITENTE VENDEDOR además de hacer exigible la sanción antes mencionada quedará en libertad de negociar el bien inmueble objeto de promesa con cualquier otra persona, sin que para ello sea necesario iniciar proceso jurídico o judicial alguno o esperar fallo que así lo ordene, pues las partes declaran que el incumplimiento será tenido como desistimiento del contrato de parte del incumplido.

CLÁUSULA DECIMO SEPTIMA - Naturaleza *Intuitu Personae* y efectos del fallecimiento del(os) Promitente(s) Comprador(es)

Carácter personalísimo: El presente contrato se celebra *intuitu personae*, esto es, en estricta consideración a la persona y cualidades de EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). En tal virtud, los derechos y obligaciones aquí pactados no son

transferibles ni transmisibles —salvo lo expresamente previsto en la ley— sin la autorización escrita de EL PROMITENTE VENDEDOR.

Resolución automática por fallecimiento

Si llegare a fallecer uno, varios o la totalidad de LOS PROMITENTES COMPRADORES, la Promesa de Compraventa se resolverá **de pleno derecho**, sin necesidad de aviso, requerimiento ni declaración judicial. En ese evento EL PROMITENTE VENDEDOR quedará facultado para disponer inmediata y libremente del inmueble objeto de este contrato.

Restitución de sumas entregadas: Acreditado el fallecimiento mediante copia auténtica del registro civil de defunción, EL PROMITENTE VENDEDOR reintegrará, dentro de los **noventa (90) días hábiles** siguientes, la totalidad de las sumas efectivamente recibidas: **Preferentemente**, mediante consignación en la cuenta bancaria indicada por el causante en la certificación allegada en el momento de vinculación del negocio; o

A falta de dicha cuenta o de imposibilidad para consignar en ella, mediante depósito judicial en el **Banco Agrario de Colombia**.

Esta restitución se hará **sin reconocimiento de intereses, rendimientos financieros ni indemnización alguna**.

Exoneración de responsabilidad: Con la consignación indicada se entenderán satisfechas en su integridad las obligaciones pecuniarias derivadas de este contrato. En consecuencia, los herederos, legatarios, albaceas y/o cualquier tercero con interés legítimo asumirán, frente a terceros de buena fe, toda responsabilidad referente a la devolución efectuada, liberando irrevocablemente a EL PROMITENTE VENDEDOR de cualquier reclamación ulterior.

Con lo anterior, se preserva la naturaleza personalísima (*intuitu personae*) del contrato y se establecen reglas claras y definitivas para el evento de fallecimiento del(os) comprador(es).

CLÁUSULA DECIMO OCTAVA - AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS

PERSONALES: En cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Estatutaria 1581 de 2012 y las normas que la reglamentan, modifican o complementan, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), en su calidad de titular(es) de los datos personales, otorga(n) su consentimiento previo, expreso e informado a favor de **CONSTRUCCIONES PALACIOS S.A.S.**, para que sus datos personales sean incorporados en una base de datos de titularidad de dicha sociedad, con el fin de ser recolectados, almacenados, usados, procesados, compartidos, actualizados, transmitidos o transferidos, conforme a las siguientes finalidades:

Informar y ofrecer productos y/o servicios relacionados con el contrato celebrado o con los servicios ofrecidos por CONSTRUCCIONES PALACIOS S.A.S.

Informar sobre modificaciones a productos o servicios contratados; evaluar la calidad de los servicios prestados por la compañía.

Ofrecer créditos, subsidios y otros beneficios financieros relacionados con el proyecto; informar sobre promociones, concursos, eventos y programas comerciales o institucionales.

Suministrar información de contacto a áreas comerciales, redes de distribución, telemarketing, investigación de mercados y a terceros contratistas con quienes CONSTRUCCIONES PALACIOS S.A.S. mantenga vínculos contractuales para el desarrollo de actividades comerciales, promocionales o de fidelización.

Contactar al titular mediante llamadas telefónicas, mensajería SMS, chats, correos electrónicos u otros medios electrónicos, para realizar encuestas, estudios, confirmación de datos y seguimiento de la relación contractual.

Enviar extractos, estados de cuenta, facturación, cartera u otra información derivada del contrato celebrado.

Transmitir y/o transferir datos personales dentro o fuera del país, a terceros con los cuales CONSTRUCCIONES PALACIOS S.A.S. haya celebrado acuerdos para el tratamiento de datos personales en cumplimiento del objeto contractual.

Remitir los datos personales a entidades financieras, incluyendo **BANCOLOMBIA FIDUCIARIA S.A.**, con ocasión de la apertura o manejo de fideicomisos y/o crédito constructor, o demás productos financieros relacionados con el proyecto inmobiliario.

AUTORIZACIÓN PARA USO DE HERRAMIENTAS DIGITALES

Así mismo, el(los) titular(es) autoriza(n) el uso de plataformas tecnológicas, tales como Docusign y HelloSign para la firma electrónica de documentos mediante mecanismos de autenticación como códigos, datos biométricos o claves criptográficas privadas, que permitan identificar al firmante en relación con un mensaje de datos. Esta autorización incluye, imagen del documento de identidad y la grabación de audio durante llamadas, todo lo cual será incorporado como evidencia digital dentro del documento PDF suscrito electrónicamente.

DATOS SENSIBLES Y MENORES DE EDAD

El suministro de información considerada como **datos sensibles** —aquellos que afectan la intimidad o cuyo uso indebido puede generar discriminación— así como la información sobre **menores de edad**, es de carácter facultativo.

DERECHOS DEL TITULAR: EL TITULAR podrá ejercer en cualquier momento sus derechos de acceso, rectificación, actualización, supresión y revocatoria de la autorización otorgada, mediante solicitud escrita dirigida a **CONSTRUCCIONES PALACIOS S.A.S.** al correo electrónico: **crm@construccionespalacios.com**, indicando en el asunto el derecho que desea ejercer.

La Política de Tratamiento de Datos Personales de la compañía podrá ser consultada en el sitio web: www.construccionespalacios.com

CLÁUSULA DECIMO NOVENA - DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades privadas y declara(n) haber identificado plenamente sobre ellos el inmueble materia del presente contrato y por el conocimiento adquirido en esta forma declara(n) su conformidad al respecto y; de los bienes comunes del proyecto y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el texto del reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble objeto de la presente promesa, y que conoce(n), respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda(n) a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título. En dicho reglamento habrá estipulaciones relativas a requisitos y limitaciones para realizar modificaciones posteriores a las unidades privadas o al proyecto y que en todo caso deberán contar previamente con la licencia o el permiso de las autoridades respectivas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO SOBRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA:

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del Proyecto denominado AZAHAR HOME SUITES y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de las Unidades Privadas que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que la Fiduciaria suscribe los respectivos contratos de promesa única y exclusivamente en su calidad de vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes Unidades Privadas integrantes del mencionado Proyecto.

Fiduciaria Bancolombia S.A., no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.

Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: En la enajenación del inmueble se entiende comprendido el dominio común, indivisible e inalienable de los bienes afectados al uso común general del conjunto que se describirán en el respectivo reglamento de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario el cual desde ya el (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta (n) aceptar. El predio será sometido al régimen jurídico de propiedad horizontal, en los términos previstos por la ley 675 de 2001 y/o normas que lo adicionen o modifiquen.

PARÁGRAFO I: la aceptación de esta cláusula constituye condición irrenunciable e inmodificable para EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

PARÁGRAFO II: Administración inicial y cuota de administración: De conformidad con el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, la administración de la propiedad horizontal corresponde al **propietario inicial o constructor** mientras conserve la mayoría de los coeficientes. Por tanto:

Cuota de administración inicial: El reglamento de propiedad horizontal fijará la cuota que cada propietario deberá pagar **a partir de la fecha de la escrituración del inmueble**. Dicha cuota cubrirá los gastos de administración, mantenimiento, servicios y, en general, toda erogación necesaria para la operación del conjunto.

1. Administrador designado: EL PROMITENTE VENDEDOR nombrará un profesional idóneo que administre de forma correcta y eficiente los bienes y servicios comunes, vele por los intereses colectivos y garantice el cumplimiento de la Ley 675 y del reglamento. **2. Entrega de la copropiedad:** Una vez se haya enajenado **más del cincuenta y uno por ciento (51 %)** de los coeficientes, EL PROMITENTE VENDEDOR decidirá el momento de convocar a **Asamblea General** para transferir la administración, lo que ocurrirá, en todo caso, **antes de enajenar el noventa y nueve por ciento (99 %)** de los coeficientes.

3. Obligación de pago y vías de cobro: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconoce(n) esta disposición y se compromete(n) a **pagar puntualmente** la cuota de administración que se determine. El incumplimiento faculta a la administración para iniciar el respectivo **proceso ejecutivo** a fin de hacer efectivo el cobro de las sumas adeudadas.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA - MERITO EJECUTIVO: Todas las obligaciones que surjan con la suscripción y aceptación del presente contrato de promesa de compraventa prestan merito ejecutivo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA - CLÁUSULA COMPROMISORIA: Todas las diferencias que surjan entre las partes durante la ejecución de este contrato, o a su liquidación, con excepción de aquellas relativas al cumplimiento de obligaciones que consten en un título ejecutivo, serán resueltas en primera instancia de manera directa y amigable, en el término de ocho (8) días hábiles. De no ser eso posible, las partes se obligan desde ahora a someterlas a conciliación ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Armenia, Q.

CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA - NOTIFICACIONES A LAS PARTES. El domicilio contractual es la ciudad de ARMENIA, QUINDÍO, lugar donde deben cumplirse todas las obligaciones surgidas de este contrato. Para efectos comerciales y legales se señalan las siguientes direcciones de las partes: EL FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE en la Carrera 13 numero 15-36 Edificio Azul de Armenia, Q, **Correo electrónico:** ventas@construccionespalacios.com y El PROMITENTE COMPRADOR _____ correo electrónico _____

SUBSISTENCIA DE OBLIGACIONES: Las obligaciones a cargo de una cualquiera de las partes que deban cumplirse con posterioridad a la terminación de este contrato continuarán vigentes y exigibles hasta su perfeccionamiento y/o plena ejecución.

ANEXOS:

Plano y especificaciones del Home suite.

Para constancia, se firma en Armenia, Quindío, el día [FECHAHOY], en dos (2) ejemplares: uno para **EL PROMITENTE VENDEDOR y EL FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, y otro para **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

En caso de que el presente documento sea firmado y legalizado mediante el método de firma electrónica, las partes manifiestan su conformidad con dicho procedimiento y reconocen sus efectos legales.

(NOMBRECLIENTE]
C.C. [DOCIDENTIDADCLIENTE]
[IDENTIFICACIONCLIENTECIUDAD1]
PROMITENTE COMPRADOR

LINA MARIA PALACIOS OCHOA
Rep. Legal CONSTRUCCIONES PALACIOS S.A.S.
