

**PROMESA DE COMPRAVENTA APTO 501 H + PARQ 123 TORRE H
CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III-A
BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S**

MANUEL BERNARDO REYES SOLARTE, ciudadano colombiano, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. **16.656.579** expedida en Cali, quien en su calidad de Primer Suplente de Gerente actúa en nombre y representación de **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S - BUENAVISTA CONSTRUCTORA**, identificada con el Nit número 805.029.384-1, sociedad legalmente constituida por Escritura Pública número ciento treinta (130) del veintitrés (23) de enero de dos mil cuatro (2004) otorgada en la Notaría Cuarta (4ª) del Círculo Notarial de la Ciudad de Cali, inscrita el 30 de enero de 2004, bajo el número 1081 del libro IX, y transformada de Sociedad Anónima a Sociedad Por Acciones Simplificada mediante el acta Nro. 17 del 25 de octubre de 2016 asamblea de accionistas, inscrita en la cámara de comercio de Cali el 17 de noviembre de 2016 bajo el Nro. 17164 del libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, celebró contrato de Fiducia Mercantil de Administración FA3320 - **FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**, suscrito con Acción Sociedad Fiduciaria S.A. el 21 de Septiembre de 2015 y de conformidad con dicho contrato, la sociedad **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S** actúa en su calidad de **PROMOTOR** del **"PROYECTO LA MORELIA"** predio identificado con el certificado de tradición No. **370-987437** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que en la citada calidad, suscribirá las promesas de compraventa del **"PROYECTO LA MORELIA"**, sociedad que en adelante, se conocerá como **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte y por la otra, **MARTHA LUZ MORALES GIRALDO** mayor(es) de edad, identificado(a)(os) y de estado civil como aparece(n) al pie de sus respectiva(s) firma(s), quien(es) actúa (n) en nombre propio como Gerente y en representación de **LA MORELIA S.A** domiciliada en Cali, Numero de **Nit.890.303.393-1** inscrito 2023-4 del 30 de Diciembre de 1967 y para efectos de este contrato se conocerá(n) como **EL PROMITENTE COMPRADOR**, y manifiesta(n), que mediante el presente documento celebran un contrato de promesa de compraventa, que se registrará por las normas civiles y comerciales y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: ANTECEDENTES. LA PROMITENTE VENDEDORA esto es **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S - BUENAVISTA CONSTRUCTORA**, en su calidad de **PROMOTOR DEL PROYECTO** debidamente autorizada mediante Licencia Urbanística de Construcción Resolución N° 760011170473 del 15 de Noviembre de 2017, modificada por Licencia Urbanización y Construcción Resolución No. 760011160218 del 13 de Junio de 2018 expedidas por la Curaduría Urbana No. Uno de Santiago de Cali, está desarrollando un programa de urbanización, construcción y venta de vivienda denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA**, el cual se desarrollará en etapas constructivas y se construirá en un lote de 18.839,26 M2, el cual consta de ocho (8) bloques de cinco (5) pisos. La Etapa I conformada por los bloques (A) y (B); la etapa II A conformada por el bloque (C); la etapa II B conformada por los bloques (D) y (E) y la etapa III A conformada por el bloque (H).

En la actualidad se encuentra en promoción, comercialización y desarrollo constructivo, la denominada **ETAPA III A DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA**, conformada por la Torre H, ubicada en la Calle 10 Oeste No. 38-286 Barrio Altos de Santa Isabel-La Morelia, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, estarán conformado por veinte (20) apartamentos, de acuerdo con la Declaración de Propiedad Horizontal No. 760011180001 del 23 de Febrero del 2.018, otorgada por la Curaduría Urbana Uno de la ciudad de Cali.

Esta etapa constructiva será desarrollada sobre el lote de terreno denominado **LOTE SUBETAPA 4A**, con una extensión superficiaria de **1.600,39 M2**, lote resultante del acto jurídico de División Material realizado mediante escritura pública número 1666 del Once (11) de **Julio** de 2018, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Cali, cuyos linderos se encuentran contenidos en la misma. Al registro de la escritura pública enunciada anteriormente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, le asignó el Folio de matrícula inmobiliaria número **370-987437** que identifica el Lote Etapa III A sobre el cual se construirá la Torre H del "Conjunto Residencial La Morelia".

Sobre el anterior Folio de matrícula inmobiliaria, se inscribió el Reglamento de Propiedad Horizontal del **"CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III A"** ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Con base en dicho Reglamento de Propiedad Horizontal se creará la matrícula inmobiliaria del (de los) bien (es) prometido (s) en venta.

SEGUNDA: PERMISO DE ENAJENACION: LA PROMITENTE VENDEDORA esto es **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S - BUENAVISTA CONSTRUCTORA**, en su calidad de

**PROMESA DE COMPRAVENTA APTO 501 H + PARQ 123 TORRE H
CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III-A
BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S**

PROMOTOR DEL PROYECTO, cuenta con la constancia de radicación de documentos para enajenación expedida por la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico del Departamento Administrativo de Planeación Municipal por medio de la Radicación de Documentos No. 4147.050.012 del 25 de Junio de 2020 para el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III A**, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012.

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO: LA PROMITENTE VENDEDORA esto es **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.**, en su calidad de **PROMOTOR DEL PROYECTO**, se obliga a transferir a título de venta real y enajenación perpetua a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título y con arreglo a los términos y condiciones que adelante se estipulan, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

APARTAMENTO No. 501, ubicado en el Quinto piso del Bloque H, Tipo 4A con un área construida de 135.25 m2, área privada de 125.20 m2.

PARQUEADERO No. 123 ubicado en el Sótano, tipo Doble en línea con Área de 24.44, incluido deposito tipo Closet.,

Las áreas privadas de este inmueble y su correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria, serán debidamente definidos cuando se elabore y registre ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la escritura contentiva del acto de Reglamento de Propiedad Horizontal y dicha información será incluida en la Escritura Pública de Compraventa de los inmuebles que hacen parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III A**, localizado en la Calle 10 Oeste No. 38 – 286 Barrio Altos de Santa Isabel–La Morelia, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. El inmueble consta de las siguientes dependencias y las siguientes características constructivas:

Consta de: sala-comedor, estudio, balcón, cocina, zona de oficios, alcoba de servicio con baño, baño social, alcoba 1 o principal con baño y vestier, alcoba 2, baño de alcobas, alcoba 3 y estar de tv	
CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS - LA MORELIA APTO TIPO 4A	
SALA COMEDOR	Muros perimetrales en ladrillo estructural estucados y pintados color blanco, muro internos en sistema drywall pintado color blanco, cielo en panel yeso estucado y pintado color blanco, piso en porcelanato Blend white 60cmx60cm o similar calidad, guardaescoba en madera carra pintado color Glacial o similar calidad, ventanería en aluminio color aluminio natural o similar calidad, mueble de linos en madecor color Glacial o similar calidad, puerta de acceso con láminas solidas de 9 mm en madecor color Glacial o similar calidad, cerradura de palanca con acabado cromado mate o similar calidad.
BALCON	Muros en ladrillo estructural a la vista y antepechos con granotex color blanco, cielo en panel yeso WR estucado y pintado color blanco, piso en cerámica New Sand Argento 60cmx60cm o similar calidad, guardaescoba en cerámica New Sand Argento o similar calidad, baranda con tubo de aluminio y vidrio templado o similar calidad
COCINA	Muros perimetrales en ladrillo estructural estucados y pintados de color blanco, muros internos en sistema drywall pintado color blanco, cielo en panel yeso WR estucado y pintado color blanco, piso en porcelanato Blend white 60cmx60cm o similar calidad, guardaescoba en porcelanato Blend white o similar calidad, mesón en Quarztone Bronzato 2cm o similar calidad, salpicadero alto Quarztone Bronzato 2cm o similar calidad, lavaplatos de sobreponer 61.5cmx41.8cm poceta sencilla o similar calidad con grifería monocontrol o similar calidad, estufa 4 boquillas a gas o similar calidad, horno mixto de empotrar color acero inoxidable-vidrio negro o similar calidad, campana extractora eléctrica color acero o similar calidad, lavavajillas acero inoxidable color gris o similar calidad, cava de vinos color acero inoxidable-vidrio negro o similar calidad, mueble bajo en formica o similar calidad color Soder o similar calidad, mueble alto en formica o similar calidad color blanco brillante en exterior y blanco mate en interior y

9 2✓

**PROMESA DE COMPRAVENTA APTO 501 H + PARQ 123 TORRE H
CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III-A
BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S**

	cantos en pvc 2mm o similar calidad.
ZONA DE OFICIOS	Muros perimetrales en ladrillo estructural enchapado en cerámica macedonia blanco de 25x43cm o similar calidad, muros internos en sistema drywall enchapado en cerámica Macedonia blanco de 25x43cm o similar calidad, cielo en panel yeso WR pintado color blanco, piso en porcelanato Blend white 60cmx60cm o similar calidad, lavadero y lavatraperero en fibra de vidrio blanco y pimienta o similar calidad, puerta batiente entamborada en color Glacial o similar calidad, cerradura de palanca con acabado cromado mate o similar calidad, puntos de gas para futura instalación de calentador (Recomendado calentador de acumulación) y punto de gas para futura instalación de secadora de ropas.
ALCOBA DE SERVICIOS	Muros perimetrales en ladrillo estructural estucados y pintados color blanco, muro internos en sistema drywall pintado color blanco, cielo en panel yeso estucado y pintado color blanco, piso en porcelanato Blend white 60cmx60cm o similar calidad, guardaescoba en porcelanato Blend white o similar calidad, ventanería en aluminio color aluminio natural o similar calidad, closet en madecor color Glacial en exterior y Lino Latte en interior o similar calidad, puerta batiente entamborada en color Glacial o similar calidad, cerradura de palanca con acabado cromado mate o similar calidad.
BAÑO ALCOBA DE SERVICIOS	Muros perimetrales en ladrillo estructural estucados y pintados color blanco, muros internos en sistema drywall pintados color blanco, cielo en panel yeso WR estucado y pintado color blanco, iso en porcelanato Blend white 60cmx60cm o similar calidad, guardaescoba en porcelanato Blend white o similar calidad, piso ducha en cerámica egeo blanco 33cmx33cm o similar calidad, muros ducha en cerámica egeo blanco 33cmx33cm o similar calidad, sanitario avanti plus de corona o similar calidad, lavamanos avanti de corona o similar calidad con grifería dalia de grival o similar calidad, grifería ducha dalia o similar calidad, espejo flotado sin bisel con borde pulido de 75cmx60cm, accesorios combo elite, puerta batiente entamborada en color humo o similar calidad, cerradura de palanca con acabado cromado mate o similar calidad.
ESTUDIO	Muros perimetrales en ladrillo estructural estucados y pintados color blanco, muros internos en sistema drywall pintados color blanco, cielo en panel yeso pintado color blanco, piso en porcelanato Blend white 60cmx60cm o similar calidad, guardaescoba en madera carra pintado color Glacial o similar calidad, ventaneria en aluminio color aluminio natural o similar calidad.
ALCOBA PPAL	Muros perimetrales en ladrillo estructural estucados y pintados color blanco, muros internos en sistema drywall pintados color blanco, cielo en panel yeso pintado color blanco, piso en porcelanato Blend white 60cmx60cm o similar calidad, guardaescoba en madera carrá pintado color Glacial o similar calidad, ventaneria en aluminio color aluminio natural o similar calidad, vestier tipo loft en madecor color Lino Latte y Glacial en cajones o similar calidad, mueble de linos en madecor color Glacial o similar calidad, puerta batiente entamborada en color Glacial o similar calidad, cerradura de palanca con acabado cromado mate o similar calidad, puntos para futura instalación de aire acondicionado.
BAÑO ALCOBA PPAL	Muros perimetrales en ladrillo estructural estucados y pintados color blanco, muros internos en sistema drywall pintado color blanco, muros ducha cerámica pared Avenue Blanco 31cmx60cm o similar calidad y cerámica cerámica pared Avenue Gris 31cmx60cm o similar calidad, panel yeso WR con acabado en color blanco, piso en porcelanato Blend white 60cmx60cm o similar calidad, guardaescoba en porcelanato Blend white o similar calidad, piso ducha en cerámica Avenue Blanco 60cmx60cm o similar calidad, mesón en Quartztone Gris Clásico o similar calidad, sanitario Smart de corona o similar calidad, lavamanos Vessel Martina o similar calidad con grifería monocontrol Túnez de Grival o similar calidad, grifería ducha mezclador Misuri de grival o similar calidad, Espejo flotado sin bisel con borde pulido de 114cmx105cm o similar calidad, división ducha nave + cuerpo fijo en vidrio de 6 mm templado o similar calidad, Rejilla de ducha en PVC tipo estrella o similar calidad, accesorios decorativos: Toallero Argolla, papelera, 2 percheros o perchero doble, mueble en madecor color Chantillí o similar calidad.

**PROMESA DE COMPRAVENTA APTO 501 H + PARQ 123 TORRE H
CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III-A
BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S**

ALCOBA 2	Muros perimetrales en ladrillo estructural estucados y pintados color blanco, muros internos en sistema drywall pintados color blanco, cielo en panel yeso pintado color blanco, piso en porcelanato Blend white 60cmx60cm o similar calidad, guardaescoba en madera carra pintado color Glacial o similar calidad, ventaneria en aluminio color aluminio natural o similar calidad, closet tipo loft en madecor color Glacial en exterior y Lino Latte en interior o similar calidad, puerta batiente entamborada en color Glacial o similar calidad, cerradura de palanca con acabado cromado mate o similar calidad, puntos para futura instalación de aire acondicionado.
BAÑO ALCOBAS	Muros perimetrales en ladrillo estructural estucados y pintados color blanco, muros internos en sistema drywall pintado color blanco, muros ducha cerámica pared Avenue Blanco 31cmx60cm o similar calidad y cerámica cerámica pared Avenue Gris 31cmx60cm o similar calidad, panel yeso WR con acabado en color blanco, piso en porcelanato Blend white 60cmx60cm o similar calidad, guardaescoba en porcelanato Blend white o similar calidad, piso ducha en cerámica Avenue Blanco 60cmx60cm o similar calidad, mesón en Quarztone Gris Clásico o similar calidad, sanitario Smart de corona o similar calidad, lavamanos Vessel Martina o similar calidad con grifería monocontrol Túnez de Grival o similar calidad, grifería ducha mezclador Misuri de grival o similar calidad, Espejo flotado sin bisel con borde pulido de 114cmx105cm o similar calidad, división ducha nave + cuerpo fijo en vidrio de 6 mm templado o similar calidad, Rejilla de ducha en PVC tipo estrella o similar calidad, accesorios decorativos: Toallero Argolla, papellera, 2 percheros o perchero doble, mueble en madecor color Chantillí o similar calidad.
ALCOBA 3	Muros perimetrales en ladrillo estructural estucados y pintados color blanco, muros internos en sistema drywall pintados color blanco, cielo en panel yeso pintado color blanco, piso en porcelanato Blend white 60cmx60cm o similar calidad, guardaescoba en madera carra pintado color Glacial o similar calidad, ventaneria en aluminio color aluminio natural o similar calidad, closet tipo loft en madecor color Glacial en exterior y Lino Latte en interior o similar calidad, puerta batiente entamborada en color Glacial o similar calidad, cerradura de palanca con acabado cromado mate o similar calidad, puntos para futura instalación de aire acondicionado.
ESTAR TV	Muros perimetrales en ladrillo estructural estucados y pintados color blanco, muros internos en sistema drywall pintados color blanco, cielo en panel yeso pintado color blanco, piso en porcelanato Blend white 60cmx60cm o similar calidad, guardaescoba en madera carra pintado color Glacial o similar calidad, ventaneria en aluminio color aluminio natural o similar calidad.
BAÑO SOCIAL	Muros perimetrales en ladrillo estructural estucados y pintados color blanco, muros internos en sistema drywall pintados color blanco, cielo en panel yeso WR con acabado en color blanco, piso en porcelanato Blend white 60cmx60cm o similar calidad, guardaescoba en porcelanato Blend white o similar calidad, mesón en Quarztone Gris Clásico con faldón 15cm o similar calidad, sanitario Smart de corona o similar calidad, lavamanos vessel ópalo o similar calidad con grifería monocontrol Túnez de grival o similar calidad, Espejo flotado sin bisel con borde pulido 77cmx105cm o similar calidad, accesorios: toallero de tubo y papellera, puertas entamborada corrediza o similar calidad, cerradura rectangular harlock o similar calidad.

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento en que el **PROMITENTE COMPRADOR** haya solicitado reformas al inmueble previa firma del contrato de promesa de compraventa y el área técnica competente haya aceptado su viabilidad, las modificaciones han sido incorporadas en documento anexo debidamente firmado y aprobado por las partes, documento que formará parte integral del presente contrato de promesa de compraventa. El valor de las reformas solicitadas y aprobadas, serán incluidas en el valor del inmueble indicado en la **CLÁUSULA SEXTA** del presente contrato, quedando de esta forma legalizado y aceptado con la suscripción del presente contrato. Si con posterioridad a la firma de la presente promesa de compraventa, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, desea incorporar reformas, deberá realizar solicitud escrita detallando las mismas, éstas deberán ser evaluadas por el área técnica competente, quien se encargará de conceptuar su viabilidad. En caso de ser aprobadas, se

**PROMESA DE COMPRAVENTA APTO 501 H + PARQ 123 TORRE H
CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III-A
BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S**

suscribirá un documento que detalle las mismas y su valor el cual deberá ser suscrito por las partes en señal de aceptación y se constituirá en documento integral del Otrosí modificatorio a la presente promesa de compraventa. En el indicado Otrosí, se modificará adicionalmente el precio del inmueble y la modificación a la forma de pagos. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Los linderos especiales de las unidades privadas objeto del presente contrato, serán incluidos en la escritura que contiene el reglamento de Propiedad Horizontal que será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria que designe la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos resultantes de los actos jurídicos de división material indicados en la cláusula primera del presente contrato, correspondiente al predio de mayor extensión denominado **LOTE ETAPA III A** con un área de 1.600,39 M2, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-987437 todo de acuerdo con la Resolución de Propiedad Horizontal No. 760011180001 del 23 de Febrero de 2018, otorgada por la Curaduría Urbana Uno de la ciudad de Cali para el desarrollo de la Etapa III A del "Conjunto Residencial La Morelia", conformado por la Torre H. El dominio particular sobre los inmuebles que se prometen en venta, se ejercerá sobre los siguientes bienes: toda la superficie correspondiente a las áreas de la vivienda tal como se delimita en el Reglamento de Propiedad Horizontal; el revestimiento de los muros que demarcan dichas áreas; el revestimiento de los muros estructurales y del cielo raso; los muros no estructurales divisorios internos en su totalidad (espesor, longitud y altura) y los revestimientos que los cubran por ambas caras; los implementos sanitarios, las instalaciones eléctricas, telefónicas, de acueducto, gas, con las conducciones y demás accesorios existentes dentro del perímetro del respectivo inmueble excepto los muros estructurales que circundan las superficies delimitadas. **PARAGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga(n) desde la fecha de la firma del presente contrato a respetar los muros estructurales de todo el inmueble, los cuales no podrán ser objeto de demoliciones o reformas, ya que el hacerlo pondría en grave riesgo la estabilidad de los inmuebles colindantes y perdería las garantías legales sobre el bien inmueble. **PARAGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará los bienes objeto de este contrato dotado de todas las obras urbanísticas y servicios exigidos por las normas municipales vigentes, siendo de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** los costos que se originen por la adquisición de derechos de la(s) línea(s) telefónica(s), servicios de internet y señal de televisión correspondiente(s). Es entendido que **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda exonerada de toda responsabilidad por la instalación y puesta en servicio de la(s) línea(s) telefónica(s), servicios de internet y señal de televisión que **EL PROMITENTE COMPRADOR** solicite para el inmueble prometido en venta, por cuanto esta actividad depende única y exclusivamente de la empresa prestadora de servicio telefónico, servicios de internet y señal de televisión que el **PROMITENTE COMPRADOR**, designe y de los programas que dicha entidad haya establecido para estos efectos. Por lo anterior, la entrega del inmueble y el cumplimiento del presente contrato no quedan supeditados a que la referida línea telefónica, servicio de internet y señal de televisión se encuentren en servicio. Si para el día de la entrega del inmueble objeto de esta promesa, las Empresas Públicas de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado de Cali, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes, expresamente convienen en que la entrega y recibo del inmueble se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente con cargo exclusivo a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en razón a que la instalación depende de la programación que para estos efectos tenga la entidad prestadora del servicio. Comprometiéndose **LA PROMITENTE VENDEDORA** a la instalación del servicio por la entidad prestadora del mismo. **PARAGRAFO QUINTO:** Cada etapa que integra el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III A**, será sometido al régimen de propiedad horizontal mediante reglamento que será elevado a Escritura Pública, en los términos de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001. **EL PROMITENTE COMPRADOR**, acepta desde este momento reformas al reglamento de propiedad horizontal, revisión de áreas, modificación de coeficientes de copropiedad que con posterioridad a la firma del presente contrato de promesa de compraventa realice **LA PROMITENTE VENDEDORA** al inmueble y se comprometen así mismo a no intervenir en forma alguna en el diseño y construcción de las reformas arquitectónicas que deben modificarse por recomendaciones técnicas y gubernamentales, informando previamente a **EL PROMITENTE COMPRADOR**. **PARAGRAFO SEXTO:** La venta incluirá un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto Residencial, que corresponde a los coeficientes de copropiedad que serán determinados en el reglamento de propiedad horizontal, para los bienes privados objeto del presente contrato. Son bienes comunes las partes del Conjunto pertenecientes en común y pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, seguridad, estabilidad, conservación, uso, goce o explotación de los bienes privados que lo conforman, el derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto que ha de registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión del predio sobre el cual se construirá la Etapa III A conformado por la Torre H. Mientras conserven el carácter de comunes son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados. **PARAGRAFO SÉPTIMO:** En la Escritura

**PROMESA DE COMPRAVENTA APTO 501 H + PARQ 123 TORRE H
CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III-A
BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S**

Pública de Compraventa correspondiente, se incluirán el área y linderos del (de los) inmueble (s) objeto de esta promesa. No obstante, la compraventa se realizará como cuerpo cierto. **PARAGRAFO OCTAVO:** La totalidad del Proyecto, CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA, se construirá en un lote de 18.839,26 M2, consta de ocho (8) bloques de cinco (5) pisos. Los bloques A, B y C tienen cada uno seis (6) apartamentos por piso para un total de treinta (30) aptos por bloque, los bloques D y E tienen cada uno tres (3) apartamentos por piso para un total de quince (15) aptos por bloque el Bloque H está conformado por cuatro (4) apartamentos por piso para un total de veinte (20) aptos. El sistema estructural de la edificación es en pórticos estructurales en concreto reforzado, y los muros no estructurales perimetrales de cada apartamento serán en mampostería, y los muros internos divisorios serán en estructura liviana (tipo drywall).

Cada bloque consta de un (1) ascensor para un total de ocho (8) ascensores, 180 parqueaderos privados con ocupación doble y 36 parqueaderos para visitantes, piscina para niños y adultos, una zona común que consta de salón social, Kids Room, cocineta, baño turco, baños comunes, gimnasio dotado con una (1) caminadora, una (1) Elíptica, una (1) bicicleta de spinning y un (1) multigimnasio, cancha de futbol tenis, sala lounge al aire libre, y salón para reuniones.

Además, el proyecto cuenta con todas las obras de urbanismo diseñadas para su funcionamiento: portería con baño, lobby a doble altura, oficina de administración con baño, unidad técnica de basuras (UTB) y Shut de basuras en todos los niveles del edificio, tanque de almacenamiento de agua potable, cuarto de bombas, planta eléctrica para zonas comunes, y las redes de alcantarillado y acueducto requeridas para un correcto funcionamiento.

Existen cinco tipos de apartamentos:

Apartamentos Tipo 1: son treinta (30) unidades. Cada uno de ellos está constituido por Sala-comedor, balcón, estudio, baño social, cocina, alcoba 2, baño auxiliar de alcobas, estar tv, alcoba 3 con baño, alcoba principal con baño y vestier, zona de oficios y alcoba de servicio con baño.

Apartamentos Tipo 2: son cincuenta y cinco (55) unidades. Cada uno de ellos está constituido por Sala-comedor, balcón, estar tv, baño social, cocina, alcoba 2, alcoba 3, Baño auxiliar de alcobas, alcoba principal con baño y vestier, zona de oficios y alcoba de servicio con baño.

Apartamentos Tipo 3: son treinta (30) unidades. Cada uno de ellos está constituido por Sala-comedor, balcón, estar tv, baño social, cocina, alcoba principal con baño y vestier, alcoba 2, baño auxiliar de alcobas y zona de oficios.

Apartamentos Tipo 4: son cuarenta (40) unidades. Cada uno de ellos está constituido por Sala-comedor, balcón, estudio, baño social, cocina, alcoba 2, baño auxiliar de alcobas, estar tv, alcoba 3, alcoba principal con baño y vestier, zona de oficios y alcoba de servicio con baño.

Apartamentos Tipo 5: son veinticinco (25) unidades. Cada uno de ellos está constituido por Sala-comedor, balcón, estudio, baño social, cocina, alcoba principal con baño y vestier, alcoba 2, baño auxiliar de alcobas y zona de oficios y alcoba de servicio con baño.

La totalidad del proyecto se desarrollará por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en etapas constructivas progresivas de acuerdo con el cumplimiento de las condiciones comerciales y de mercado, de acuerdo con la facultad otorgada por la Ley 675 de 2001.

CUARTA: TRADICION DE LOS PREDIOS DE MAYOR EXTENSIÓN SOBRE LOS CUALES SE EFECTUÓ LA DIVISION MATERIAL Y POSTERIOR ENGLOBE DEL LOTE DE TERRENO DENOMINADO LOTE ETAPA III A. SOBRE EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA IIIA - LOTE DE TERRENO "G-11+G-12-LM" DE PROPIEDAD DE "ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.": Que la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. adquirió de la sociedad La Morelia S.A. Nit.

890.303.393-3, como incremento al patrimonio autónomo del Fideicomiso FA-3320 - Fideicomiso La Morelia Etapa V Nit. 805.012.921-0, por transferencia a título de fiducia mercantil irrevocable realizada mediante Escritura Pública No. 2605 del 15 de Noviembre de 2015, otorgada en la Notaria Segunda de Cali, debidamente registrado en el Certificado de Tradición y Libertad número No. 370-845247 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali..

TRADICION DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DEL CUAL QUEDA EL LOTE DE TERRENO "G-11+G-12-C" DE PROPIEDAD DE "ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.": Que la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD

**PROMESA DE COMPRAVENTA APTO 501 H + PARQ 123 TORRE H
CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III-A
BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S**

FIDUCIARIA S.A. adquirió de la sociedad Cristalinda S.A. Nit. 890.311.196-9 como incremento al patrimonio autónomo del Fideicomiso FA-3320 - Fideicomiso La Morelia Etapa V Nit. 805.012.921-0, por transferencia a título de fiducia mercantil irrevocable realizada mediante Escritura Pública No. 2505 del 3 de Noviembre de 2015, otorgada en la Notaría Segunda de Cali, debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-29474 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Posteriormente mediante Escritura Pública 2088 del 14 de septiembre de 2016 de la Notaría Segunda de Cali, ACCIÓN FIDUCIARIA S.A en calidad de Vocera y Administradora del Fideicomiso FA-3320 - Fideicomiso La Morelia Etapa V Nit. 805.012.921-0, efectuó la división material del predio resultando de dicha división el LOTE ETAPA 4 con matrícula inmobiliaria No. 370-943702.

Mediante la Escritura Pública 1666 del 11 de Julio de 2018, se efectuó la división material del LOTE ETAPA 4, generando el predio LOTE SUBETAPA 4A correspondiente al lote donde se construirá la Torre H del Conjunto Residencial La Morelia, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-987437

QUINTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA transferirá los bienes materia de este contrato, libres de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio, salvo la hipoteca de mayor extensión que se constituya para financiar la construcción del proyecto, la cual será cancelada por LA PROMITENTE VENDEDORA, con respecto a las unidades privadas objeto del presente contrato, en la escritura que perfecciona la presente promesa de compraventa. **PARAGRAFO:** La PROMITENTE VENDEDORA se obliga(n) a salir al saneamiento de (de los) inmueble(s) objeto de la compraventa, en los casos de ley.

SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble objeto del presente contrato, es la suma de SEISCIENTOS TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$ 603.536.000) que EL PROMITENTE COMPRADOR ha pagado a La PROMITENTE VENDEDORA y esta declara haber recibido a entera satisfacción.

SEPTIMA: ORIGEN DE FONDOS: EL PROMITENTE COMPRADOR, declara que el origen de los recursos con los que promete adquirir el citado inmueble provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo, declara que dichos recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione. LA PROMITENTE VENDEDORA quedará eximida de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL PROMITENTE COMPRADOR proporcione a LA PROMITENTE VENDEDORA para la celebración de este contrato.

OCTAVA: LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que el inmueble prometido en venta se encuentra libre de embargos, demandas, condiciones resolutorias, o de cualquier otro gravamen que limite el dominio, salvo el gravamen hipotecario a favor de la entidad bancaria que financia el desarrollo del proyecto, gravamen que deberá ser cancelado en la escritura pública contentiva del acto de compraventa objeto del presente contrato. En todo caso, LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a salir al saneamiento de la venta en los casos previstos por la ley.

NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: La Escritura Pública que dé cumplimiento a este contrato de promesa de compraventa, se otorgará el día (19) de Agosto del 2.022 , en la Notaría Segunda del Círculo de Cali, ubicada en la Avenida Primera Norte No 7 N – 35 Barrio Centenario a las , a las 2:00 p.m., o en la notaría que de mutuo acuerdo designen las partes, entendiéndose que para esa fecha, EL PROMITENTE COMPRADOR ha cumplido con la obligación de pagar la totalidad del inmueble. **PARAGRAFO PRIMERO:** Esta fecha podrá prorrogarse mediante la suscripción de un Otrosí a la presente promesa de compraventa. Igualmente, las partes podrán anticipar dicha fecha, para lo cual bastará simple manifestación por

97

**PROMESA DE COMPRAVENTA APTO 501 H + PARQ 123 TORRE H
CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III-A
BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S**

cualquier medio escrito de la solicitud y aceptación por la otra parte. Igualmente, las partes se obligan a suscribir el otrosí que modifique la fecha de otorgamiento de escritura pública ante la presencia de los eventos indicados en el parágrafo tercero y cuarto de la cláusula décima séptima del presente contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Si el estado civil de **EL PROMITENTE COMPRADOR** es casado con sociedad conyugal vigente o soltero con unión marital de hecho y en la negociación va a figurar un solo cónyuge, se debe tener en cuenta que al momento del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa que dé cumplimiento a la presente promesa, el Señor Notario efectuará la indagación del estado civil, en los términos de la Ley 258 de Enero 17 de 1996, reformada por la Ley 854 de 2003, debiendo comparecer el otro cónyuge o compañero(a) permanente, a la afectación o no del inmueble a vivienda familiar y/o aceptar la hipoteca si fuera el caso, por lo cual **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se obliga a hacer comparecer a su cónyuge o compañero(a) permanente para la firma de la Escritura Pública de compraventa y en caso de no ser posible, a tener un poder firmado por el mismo para surtir dicho efecto.

DECIMA: GASTOS DE ESCRITURACION: Los gastos que ocasione el otorgamiento de la escritura pública que solemnice este contrato, serán cancelados en un cien por ciento (100%) por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, valor calculado aproximadamente en la suma de **TRECE MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS TRES PESOS M/CTE (\$13.813.603)**

DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS: Será de cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** el impuesto predial liquidado desde el Primero (1) de Enero hasta el día 31 de Diciembre del año de escrituración.

DÉCIMA SEGUNDA: RESOLUCIÓN IPSO - FACTO: El presente contrato queda resuelto Ipso-Facto sin necesidad de declaración judicial en los siguientes casos:

a) Por el incumplimiento de **LA PROMITENTE VENDEDORA** por la no entrega del inmueble de acuerdo con los plazos y cumplimiento de trámites previos a cargo de las partes, pactados en la presente promesa de compraventa, salvo lo dispuesto en los párrafos tercero, cuarto y quinto de la cláusula décima séptima.

DÉCIMA TERCERA: Las partes otorgantes del presente contrato, de común acuerdo manifiestan que en el evento en que en el desarrollo del proyecto de construcción del inmueble prometido en venta se establezca que por alguna razón financiera, económica, técnica o de otra índole, su desarrollo total no es posible, no es viable o pueda presentar graves alteraciones en su programación o calidad, o por la aparición de alguna causa no prevista, el contrato se rescinde, sin necesidad de requerimiento o pronunciamiento judicial o Administrativo, sin indemnización alguna para ninguna de las partes. **PARAGRAFO:** Para la rescisión, prevista en esta cláusula, se requiere que **LA PROMITENTE VENDEDORA** envíe a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, una comunicación en la cual exponga los motivos de la decisión con cinco (5) días hábiles de anticipación. Pasado dicho término **LA PROMITENTE VENDEDORA** contará con treinta (30) días hábiles para restituir a **EL PROMITENTE COMPRADOR** los dineros abonados como parte del precio del contrato.

DECIMA CUARTA- CESION: **EL PROMITENTE COMPRADOR** no podrá ceder las obligaciones y derechos derivados del presente contrato salvo autorización y aceptación expresa de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Esta solicitud de cesión de posición contractual de **PROMITENTE COMPRADOR**, podrá ser realizada por éste hasta noventa (90) días calendarios anteriores a la fecha de otorgamiento de escritura pública de compraventa pactada en el presente contrato u otrosíes que lo modifiquen. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva la facultad de estudiar la solicitud de cesión siendo indispensable el aporte de la documentación financiera y jurídica del potencial cesionario, a saber: carta laboral, declaración de renta o certificado de ingresos y retenciones, carta de pre-aprobación de crédito hipotecario con el cual financie la compra del inmueble (si lo requiere), autorización para consulta en centrales de riesgo y solicitud de cesión debidamente autenticada por las partes Cedente y Cesionaria de acuerdo con modelo suministrado por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. **PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta la cesión que **LA PROMITENTE VENDEDORA**, hiciere del presente contrato, quedando en consecuencia autorizada toda cesión que de su posición contractual efectúe **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para estos efectos bastará la sola notificación de la cesión indicando claramente el nombre del cesionario, quien quedará obligado en los mismos términos y condiciones del presente contrato. No obstante lo anterior, en caso de presentarse la cesión que trata la presente cláusula, el contratante cedido, es decir, **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá exigir de **LA PROMITENTE VENDEDORA** (Cedente) el cumplimiento de las obligaciones surgidas con ocasión del presente contrato la cual se obliga a responder por el

**PROMESA DE COMPRAVENTA APTO 501 H + PARQ 123 TORRE H
CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III-A
BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S**

incumplimiento del tercero (Cesionario) conforme a los términos del artículo 893 del Código de Comercio.
PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá ceder las obligaciones y derechos del presente contrato, si no se encuentra a paz y salvo en cartera.

DÉCIMA QUINTA: ENTREGA MATERIAL DEL (DE LOS) INMUEBLE (S): LA PROMITENTE VENDEDORA entregará el (los) inmuebles materia de este contrato al **PROMITENTE COMPRADOR**, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al registro en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria asignado a el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, de la escritura pública de compraventa y como requisito indispensable, haber cumplido con las condiciones establecidas en el presente contrato. **PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA** mediante comunicación, informará al **PROMITENTE COMPRADOR** con una antelación no inferior a cinco (5) días, sobre la fecha en la cual hará entrega real y material del (de los) inmueble (s) objeto de este contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Una vez recibida la comunicación mencionada en la presente cláusula, **EL PROMITENTE COMPRADOR** estará obligado a recibir el (los) inmueble (s) en la fecha indicada, si el **PROMITENTE COMPRADOR**, no comparece a recibir el (los) inmueble (s) en la fecha pactada, se elaborará un Acta firmada por dos (2) testigos, y este (os) se tendrán por entregado(s) para todos los efectos, en este evento las llaves del (los) inmueble (s) quedaran a disposición de **EL PROMITENTE COMPRADOR** en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o donde esta le señale. **PARÁGRAFO TERCERO:** Por circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o imprevistos que generen retraso en la construcción, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá prorrogar la entrega de los bienes por el término durante el cual dure dicha circunstancia, sin que haya lugar a indemnización alguna a su cargo, informando previamente a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, ante lo cual, las partes se obligan a suscribir el otrosí modificatorio que indique la prórroga a la fecha de otorgamiento de la escritura pública. En caso de negativa de **EL PROMITENTE COMPRADOR** para la suscripción del otrosí modificatorio a la fecha de otorgamiento de escritura pública por las circunstancias indicadas en la presente cláusula, la negociación se resolverá ipso facto, considerando el vencimiento de los plazos establecidos. **PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE COMPRADOR** conoce de la serie de gestiones que debe realizar **LA PROMITENTE VENDEDORA** para la ejecución del proyecto de construcción, tales como consecución de materiales, trámites ante las entidades públicas y privadas, las cuales se constituyen en situaciones que puedan retrasar el proyecto. No obstante lo anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a emplear el máximo de su capacidad administrativa a fin de dar cumplimiento a lo aquí estipulado, constituyéndose en causales eximentes de su responsabilidad, la presencia de cualquier evento que pueda retrasar la construcción, situación ésta que desde ahora acepta(n) **EL PROMITENTE COMPRADOR**, previa notificación establecida en la presente cláusula. **PARÁGRAFO QUINTO:** Igualmente la fecha de entrega del (de los) inmueble (s) podrá posponerse sin que incurra en incumplimiento **LA PROMITENTE VENDEDORA** en los siguientes casos: a) Incumplimiento total o parcial de las obligaciones que correspondan a los contratistas externos que contrate **LA PROMITENTE VENDEDORA** para la ejecución del proyecto, como también el incumplimiento total o parcial de proveedores de materiales y equipos para la construcción; b) El retardo en la instalación de redes y conexión de servicios de agua, energía, teléfonos y gas, por las mismas circunstancias señaladas en el literal anterior o por causas imputables a las empresas prestadoras del servicio o a las autoridades del orden municipal. En estos eventos, el plazo para la entrega del (de los) inmueble (s) se prorrogará automáticamente por un tiempo igual al de la interrupción, sin lugar a indemnización de perjuicios de ninguna clase. c) La no expedición del tabulado de liquidación del Impuesto Predial Unificado por parte de la entidad municipal correspondiente, que permita a **LA PROMITENTE VENDEDORA** obtener el Paz y Salvo predial necesario para el otorgamiento de la escritura pública. **PARAGRAFO SEXTO:** La Entrega material se hará constar en Acta suscrita por las partes, en la cual **EL PROMITENTE COMPRADOR**, consignará las observaciones que tenga para posterior intervención por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. **PARAGRAFO SEPTIMO:** **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta y acepta que los grabados, imágenes, perspectivas expuestas, maquetas, planos y cualquier material expuesto por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, no representan ni en forma ni en calidad al (a los) inmueble (s) objeto de esta promesa y son única y exclusivamente una indicación aproximada de estos. **PARAGRAFO OCTAVO: EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta (n) desde este momento cualquier modificación menor en el diseño, así como en los materiales acabados, tonalidades y/o colores que sean necesarios, cuando su producción, transporte o distribución sea discontinuada, de escaso inventario o de difícil acceso, sin alterar la calidad de los mismos, que con posterioridad a la firma del presente contrato de promesa de compraventa realice **LA PROMITENTE VENDEDORA** al (los) inmueble (s), y se comprometen (n) así mismo, a no intervenir en forma alguna en el diseño y construcción de las reformas arquitectónicas que **LA PROMITENTE VENDEDORA**, considere

99

**PROMESA DE COMPRAVENTA APTO 501 H + PARQ 123 TORRE H
CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III-A
BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S**

convenientes. **PARAGRAFO NOVENO:** Las garantías de calidad que **LA PROMITENTE VENDEDORA** otorgue para el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, expirarán de inmediato exonerando a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de su cumplimiento, en el evento en que el propietario, tenedor o usuario que ocupe el (los) inmueble (s), por su cuenta y riesgo, efectúe (n) modificaciones o ampliaciones en el (los) mismo (s).

PARAGRAFO DÉCIMO: La Entrega material se hará constar en Acta suscrita por las partes, en la cual **EL PROMITENTE COMPRADOR**, consignará las observaciones que tenga, para posterior intervención por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. **PARAGRAFO DÉCIMO PRIMERO:** Las garantías de calidad que **LA PROMITENTE VENDEDORA** otorgue para el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, se encuentran establecidas en el Artículo 40 de la Ley 3a de 1991, y a la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor y éstas expirarán de inmediato exonerando a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de su cumplimiento, en el evento en que el propietario, tenedor o usuario que ocupe el (los) inmueble (s), por su cuenta y riesgo, efectúe (n) modificaciones o ampliaciones en el (los) mismo (s).

DÉCIMA SEXTA: Desde la fecha que determine por escrito **LA PROMITENTE VENDEDORA** para la entrega del (de los) inmueble (s) prometido (s) en venta, serán de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** los valores correspondientes a servicios de acueducto, energía, aseo, gas, etc., que los afecte. Los impuestos, tasas, contribuciones, resoluciones de cobro y cobros de cualquier naturaleza que cause (n) el (los) inmueble (s) con posterioridad a la firma de la escritura, serán por cuenta exclusiva de **EL PROMITENTE COMPRADOR** sin perjuicio de lo que se estipula sobre la contribución por valorización. Si a partir de la fecha de la presente promesa de compraventa se acordare, causare, decretare o liquidare una contribución por valorización que afecte los bienes inmuebles prometidos en venta, el valor de ésta contribución será pagado por cuenta exclusiva de **EL PROMITENTE COMPRADOR** por cuanto la misma no ha sido tenida en cuenta entre los costos del proyecto para calcular el precio de venta. Cabe anotar que en caso de no encontrarse registrado el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III A** y se acordare, causare, decretare o liquidare una contribución de valorización con cargo a los predios matrices, los compradores desde ya autorizan a la **PROMITENTE VENDEDORA** a dividir dicho cobro de acuerdo con los derechos proporcionales de cada unidad contenidos en el mencionado reglamento. Todo lo anterior pues la contribución de valorización que se acuerde, cause, decreta o liquide con posterioridad a la firma de la presente promesa de compraventa no ha sido tenida en cuenta entre los costos para el cálculo del precio de venta. **PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a cumplir en todas sus partes con el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL** y a pagar las cuotas de administración que deban asumir las unidades privadas objeto de la presente promesa, a partir de su entrega.

DÉCIMA SEPTIMA: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES: Según lo establecido en la Ley 675 de 2001, **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III A**, a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto Residencial. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a la redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios. **PARAGRAFO PRIMERO:** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del Conjunto Residencial, tales como los elementos estructurales, accesos y circulaciones, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado con el proyecto aprobado y sus correspondientes Licencias, y lo que se indique en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

DECIMA OCTAVA: PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE BIENES Y ZONAS COMUNES DE USO Y GOCE GENERAL: **LA PROMITENTE VENDEDORA** citará, con ocho (8) días hábiles de anticipación, a la persona o personas designadas por la Asamblea General o al administrador definitivo, indicando la fecha, hora y lugar para iniciar el recorrido por las zonas comunes de uso y goce general del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III A**. En caso de que el (los) representante (s) de la copropiedad convocado (s) no asista (n) a este encuentro, **LA PROMITENTE VENDEDORA** enviará otra citación (fecha, hora, lugar) con cinco (5) días hábiles de anticipación, para realizar el recorrido. Durante el recorrido se efectuará un registro fotográfico de todos los bienes y zonas comunes de uso y goce general, y se relacionarán las observaciones realizadas por el (los) representante (s) de la copropiedad. En caso de que en el primer recorrido no se alcance a revisar todas las

**PROMESA DE COMPRAVENTA APTO 501 H + PARQ 123 TORRE H
CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III-A
BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S**

zonas comunes de uso y goce general del Conjunto Residencial, se acordará la fecha y la hora para continuar con el recorrido. **PARAGRAFO PRIMERO:** Una vez realizado cada recorrido, un representante de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y un representante del Conjunto Residencial verificarán la redacción del acta, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes. El acta será firmada por los representantes de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y del Conjunto Residencial, y se entregará una copia de la misma a cada una de las partes. Será parte integral del acta, una copia del acta de la asamblea de propietarios mediante la cual se haya designado al (a los) representante (s) de la copropiedad o del acta de la asamblea o del consejo de administración, según el caso, mediante la cual se nombró al administrador definitivo de la misma. **PARAGRAFO SEGUNDO:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá a realizar única y exclusivamente los arreglos y adecuaciones contenidos en el (las) Acta (s) de Recorrido, que concuerden con los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal debidamente aprobados, los planos constructivos, las licencias de construcción y de Propiedad Horizontal, y lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial. Una vez **LA PROMITENTE VENDEDORA** realice los arreglos y adecuaciones correspondientes, citará al (los) representante (s) de la copropiedad con ocho (8) días hábiles de anticipación con el fin realizar la revisión final de las observaciones contenidas en el (las) Acta (s) de Recorrido. El representante de **LA PROMITENTE VENDEDORA** explicará al (los) representante(s) de la copropiedad, cada uno de los arreglos y adecuaciones realizados conforme al (a las) Acta de Recorrido y dejará constancia de aquellos que no procedan, con la debida sustentación. No habrá lugar a que los copropietarios y/o los representantes de la copropiedad y/o el administrador presenten nuevas observaciones sobre el estado de las zonas comunes, pues se entiende que ya fueron revisadas en su totalidad en el (los) recorrido (s), y estas zonas pueden haber sufrido un deterioro normal como consecuencia del uso, goce y disfrute de las mismas por parte de los propietarios o tenedores de los bienes privados. Durante el último recorrido se realizará un nuevo registro fotográfico de las zonas comunes de uso y goce general a las cuales se efectuaron los arreglos y adecuaciones. Una vez realizado el recorrido final, un representante de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y un representante del Conjunto Residencial, verificarán la redacción del acta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. El Acta de Entrega de Zonas Comunes será firmada por el representante de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y el (los) representante (s) del Conjunto Residencial y se entregará una copia de la misma a cada una de las partes. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso de que el (los) representante (s) del Conjunto Residencial no atienda (n) la (s) citación (es) enviada (s) por el representante de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o se rehúse (n) a redactar o firmar, el (las) Acta (s) de Recorrido o el Acta de Entrega de Zonas Comunes en los términos de la presente cláusula, **LA PROMITENTE VENDEDORA** protocolizará los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar las zonas comunes de uso y goce general, y realizar por consiguiente la entrega definitiva de dichas zonas, conforme a la aceptación de las partes de las estipulaciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, expresada desde la firma de la presente promesa de compraventa:

- Copia auténtica de la licencia de construcción.
- Copia auténtica de la licencia de propiedad horizontal.
- Reducidos de los planos constructivos (redes eléctricas, alcantarillado, hidráulicas, sanitarias, telefónicas, citofonía, gas, señal de televisión y cable, redes de sistematización, si existen.)
- Reducidos de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal.
- Copia auténtica de las pólizas.
- Copia auténtica de los documentos de garantía de los equipos.
- Copia auténtica de las facturas de los equipos.
- Registro (s) fotográfico (s) de los bienes comunes de uso y goce general.
- Copias de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de zonas comunes de uso y goce general (con sello o firma de recibido).
- Copia del (de las) Acta (s) de Recorrido relacionada (s) con la entrega de las zonas comunes de uso y goce general, si existe (n) (firmada por todas las partes).
- Original del certificado de existencia y representación legal de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, con 30 días de vigencia.

La escritura mediante la cual se realice la protocolización de los documentos relacionados, podrá ser suscrita además, por el Arquitecto de Postventa y el Residente del Proyecto, si **LA PROMITENTE VENDEDORA**, lo considera necesario.

DECIMA NOVENA: PROPIEDAD DE LOS ACTIVOS DE CONEXIÓN: La propiedad de los bienes eléctricos y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformada por el conjunto de elementos y equipos que van desde

**PROMESA DE COMPRAVENTA APTO 501 H + PARQ 123 TORRE H
CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III-A
BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S**

el punto de derivación autorizado por EMCALI EICE ESP, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión, estará en cabeza de EMCALI EICE ESP, quien los adquirió de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de reembolso, por concepto de los activos eléctricos correspondientes. EMCALI EICE ESP es la responsable de los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos. Teniendo en cuenta que parte de la red eléctrica enunciada anteriormente no va por vía pública, la copropiedad del conjunto residencial, entrega los dominios y servidumbres a título gratuito constituidas a favor de EMCALI EICE ESP, según lo establece la Resolución CREG 070 de 1998 en su numeral 9.4 - venta de activos. Por lo anterior EMCALI EICE ESP, tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto residencial donde esté ubicada la infraestructura eléctrica interna pública enunciada, las cuales quedarán de uso exclusivo de EMCALI EICE ESP, únicamente con el propósito de instalar los equipos necesarios para la prestación del servicio de energía con carácter de uso general. Se aclara que si bien EMCALI EICE ESP, es la propietaria de los sistemas de medición de energía de los inmuebles, de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de ésta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; éste sigue siendo parte de los bienes comunes del conjunto. Lo anterior no implica pago por parte de EMCALI EICE ESP, por ningún concepto como impuesto predial, arrendamiento, gastos de administración o cualquier otro gasto relativo a la copropiedad. **PARÁGRAFO PRIMERO: SERVIDUMBRES:** Con el fin de garantizar que EMCALI EICE ESP pueda atender debidamente la instalación, uso, operación, administración, mantenimiento técnico, conservación y reposición de los activos de conexión que van desde el punto de derivación autorizado por EMCALI EICE ESP, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión, que sirven de manera exclusiva al proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III A**", se constituye a favor de EMCALI EICE ESP, por el tiempo durante el cual sean necesarios para la prestación del servicio público de energía eléctrica a la copropiedad, a PERPETUIDAD y a TÍTULO GRATUITO, SERVIDUMBRE DE USO, TRÁNSITO y CONDUCCIÓN DE REDES sobre las ZONAS COMUNES del proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III A**", localizado en la Calle 10 Oeste No. 38-286 de la ciudad de Cali. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Mientras el servicio eléctrico sea prestado a través de la utilización de los activos de conexión de propiedad de EMCALI EICE ESP, será obligación del usuario, seguir cancelando la remuneración respectiva, la cual será exigible y constituirá obligación para cada usuario hasta la fecha en que los mismos estén al servicio y utilización del edificio. **PARAGRAFO TERCERO:** La copropiedad se obliga a mantener la zona de servidumbre de conducción de redes despejada de elementos que puedan afectar la línea de baja tensión, como por ejemplo la siembra de árboles, construcciones u obras que obstaculicen el libre ejercicio y goce de la servidumbre, así como de prevenir conductas que puedan dañar o afectar dicha línea.

VIGESIMA: MÉRITO EJECUTIVO: Este documento presta mérito ejecutivo en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso, sin necesidad de requerimiento y constitución en mora, derecho al cual renuncian expresamente las partes.

VIGESIMA PRIMERA: DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:

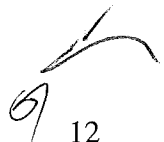
EL PROMITENTE COMPRADOR:

DOMICILIO: CI 11 OESTE AV CIRCUNVALACION 36 D -86
TEL: 3167551185
CELULAR: 3167551185
CORREO: gerencia-lamorelia@reservadecristales.com

LA PROMITENTE VENDEDORA:

DOMICILIO: Calle 5 B No. 40-13 Barrio Tequendama
TELÉFONO: 485 10 94

Para efectos de notificación en los trámites necesarios para la adquisición del inmueble descrito en el presente contrato, tendrán plena validez las notificaciones y/o información que se hagan en medio electrónicos al correo


9 12

**PROMESA DE COMPRAVENTA APTO 501 H + PARQ 123 TORRE H
CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA ETAPA III-A
BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S**

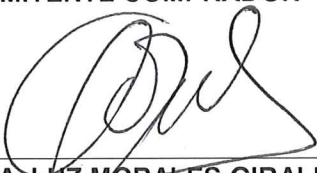
indicado anteriormente por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, el cual expresamente se obliga a informar por medio escrito radicado en dependencias de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, cualquier cambio realizado.

VIGESIMA SEGUNDA: MODIFICACIONES AL PRESENTE CONTRATO: Toda modificación o adición al presente contrato que de común acuerdo hagan las partes, deberá constar por escrito, a través de la suscripción de un Otrosí.

La copia del presente contrato de promesa de compraventa, deberá ser reclamada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** en las oficinas administrativas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** dentro de los quince (15) días siguientes a la firma.

Para constancia de lo anterior, se firma en dos originales del mismo tenor, a los _____.

EL PROMITENTE COMPRADOR



huella

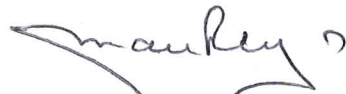
MARTHA LUZ MORALES GIRALDO

C.C 31.978.062 de Cali

**En calidad de Gerente y Representación de
LA MORELIA**

NIT: 890.303.393-1

LA PROMITENTE VENDEDORA



BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S. - BUENAVISTA CONSTRUCTORA.

Nit: 805.029.384-1

MANUEL BERNARDO REYES SOLARTE

Representante legal

