

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE 6-742

Entre los suscritos a saber, de una parte, **ANDRES PEREZ LINAZA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.672.378, expedida en Envigado, quien actúa en su calidad de representante legal suplente de **OBRASDÉ S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con NIT No. 900.148.223, con domicilio principal en la ciudad de Medellín (el "**Promitente Vendedor**"); Y de la otra **PAULA MARCELA MEDINA TABARES**, identificado(a) con C.C. No. **42.129.504** domiciliado(a) en el municipio de Envigado Antioquia, (el "**Promitente Comprador**"). A quienes individualmente se hará referencia como "**Parte**" y colectivamente como las "**Partes**", han convenido celebrar un **Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble** (el "**Contrato**"), el cual se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza:

### **CLÁUSULA PRIMERA** **DEFINICIONES**

- Los títulos de las Cláusulas y de los numerales se incluyen con fines de referencia y de conveniencia, pero de ninguna manera limitan o restringen el alcance y la intención del presente Contrato.
- Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este Contrato tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva o según la legislación que las trate, y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas.
- Para los efectos del Contrato, los siguientes términos con letra capital tendrán el significado que se especifica en esta Cláusula, los cuales podrán ser usados tanto en singular como en plural:
1. **Proyecto:** Se entenderá por tal el proyecto denominado "**Obra Andalucía**", el cual constará de seiscientos treinta y uno (631) unidades de vivienda de interés social (VIS), desarrolladas en dos (2) etapas, conformada por tres (3) torres cada una. La Primera Etapa contará con aproximadamente trescientos treinta y tres (333) apartamentos y la Segunda Etapa con aproximadamente doscientos noventa y ocho (298) apartamentos. El Proyecto contará con un aproximado de cuarenta (40) parqueaderos de visitantes para vehículos, ciento veinticuatro (124) de motos de visitantes y las respectivas zonas comunes.
  2. **Fideicomiso:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria denominado FAI-ObrasdÉ-Andalucía; destinado a la recepción y administración de los bienes aportados por los fideicomitentes y a la construcción del Proyecto.
  3. **Fiduciaria:** Es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., la cual obrará como vocera y administradora del Fideicomiso.
  4. **Constructor:** Es la sociedad ObrasdÉ S.A.S, la cual ostenta la calidad de Promitente Vendedor en virtud del presente Contrato, y adelantará por su exclusiva cuenta y riesgo la construcción del Proyecto.
  5. **Lote o Lotes:** Mención singular o conjunta a los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 001-423574 y 001-423576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur o aquellos que con posterioridad a la suscripción del presente Contrato se aporten al Fideicomiso, sobre los cuales se desarrollará el Proyecto. Los Lotes serán englobados en una sola unidad, para posterior división material, de la que se desprenderá un inmueble de aproximadamente **55.03** metros cuadrados, con matrícula inmobiliaria aún por asignar por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur
  6. **Carta de Instrucciones:** Es el documento suscrito durante la Etapa Preoperativa del Proyecto, por las personas interesadas en adquirir unidades privadas en el mismo y en calidad de Encargantes, previo a la suscripción del presente Contrato. La Carta de Instrucciones se suscribió para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que pagó a la Fiduciaria el interesado en el inmueble, y que se entregarán al Promitente Vendedor al cumplimiento de las condiciones de giro, para que éste las invierta en la ejecución del Proyecto.
  7. **Fase Preoperativa:** Fase que tiene por objeto que el Fideicomitente obtenga las condiciones de inicio de la respectiva etapa del Proyecto.
  8. **Fase Operativa:** Fase que inicia al momento en que se cumplan las condiciones estipuladas en el Fideicomiso para que la Fiduciaria decrete el punto de equilibrio y entregue al Promitente Vendedor los recursos que administra, de tal forma que éste pueda destinarlos al desarrollo y construcción del Proyecto.

9. **Inmueble:** Apartamento o unidad inmobiliaria que resultará de la construcción del Proyecto, el cual se identificará tal como consta en la cláusula segunda del Contrato. La adquisición jurídica y material del Inmueble es la causa por la cual se celebra el presente Contrato entre el Promitente Vendedor y el Promitente Comprador.

## **CLÁUSULA SEGUNDA**

### **OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN**

**2.1** El Promitente Vendedor se obliga a transferir a título de Compraventa al Promitente Comprador, y éste a su vez se obliga a adquirir del primero a igual título, el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) siguiente(s) Inmueble(s):

1. Identificado como Apartamento No.6-742 , el cual hace parte del Proyecto.
2. El Inmueble se ejecutará sobre los Lotes, propiedad del fideicomiso FAI obrasde – Andalucía, identificado con NIT No. 900.531.292-7, cuya vocera es la Fiduciaria.

**2.2 Descripción del Inmueble.** El Inmueble contará con un área total aproximada de CINCUENTA CON TRECE metros cuadrados (55.03 m<sup>2</sup>). No obstante, la mención del área construida, el Inmueble se venderá como cuerpo cierto.

**2.3 Especificaciones del Inmueble.** El Inmueble será construido en un sistema de muro vaciado en concreto con una altura aproximada de 2,30 mts.

**2.4 Nomenclatura del Proyecto.** La nomenclatura actual del Proyecto es Cr. 48 # 127S - 22 Barrio Andalucia Caldas Antioquia, la cual podrá variar por disposiciones catastrales o prediales del municipio, sin constituir una variación en el Inmueble.

**2.5** El Inmueble se enajena con todas sus mejoras, anexidades, dependencias y estado de habitabilidad. Por tratarse de una vivienda de interés social, se entrega sin ningún tipo de acabados de obra blanca, lo cual se denomina "obra gris".

**2.6** El Inmueble contará con las acometidas necesarias para la conexión de servicios públicos esenciales en cumplimiento de las disposiciones del régimen legal de vivienda. La conexión, aparatos telefónicos y medidor de gas deberán ser tramitados y adquiridos por el Promitente Comprador directamente con terceros o las entidades prestadoras de los servicios.

**2.7** El Inmueble será edificado y entregado de acuerdo con los planos estructurales y arquitectónicos aprobados por la licencia de urbanización y construcción No. 110 del 23 de octubre de 2015 expedida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas, modificada parcialmente por la Resolución 5809 del 28 de diciembre de 2015 de la misma entidad, y demás modificaciones.

**2.8** El Promitente Vendedor se obliga a hacer entrega de las obras de urbanismo y servicios públicos del proyecto, de conformidad con las exigencias de las autoridades urbanísticas y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

## **CLÁUSULA TERCERA**

### **REFORMAS Y**

### **ACABADOS**

**3.1 Estado del Inmueble.** El Inmueble será entregado sin ningún tipo de reforma o acabado de obra blanca, por lo que se entiende acabado en su naturaleza de vivienda de interés social y bajo las condiciones técnicas, urbanísticas y arquitectónicas que ordena el régimen legal de vivienda subsidiada.

En todo caso el Inmueble se enajena con todas sus mejoras, anexidades, dependencias y estado de ser usado.

**3.2** En caso de que al Promitente Comprador se le entreguen medios informativos como catálogos promocionales, planos ambientados, render o cualquier otro medio escrito de información del Proyecto, se entenderá que los mismos son ilustrativos y no generan ningún tipo de obligación para las Partes.

**3.3** En caso de que el Promitente Comprador ejecute reformas o acabados de obra blanca sin cumplir con las indicaciones o manuales entregados por el Promitente Vendedor o las normas urbanísticas aplicables, las garantías inmobiliarias, civiles y comerciales expirarán de manera inmediata por destinación o uso indebido del Inmueble.

El Promitente Vendedor no otorgará ningún tipo de garantía sobre reformas o acabados de obra blanca que realice el Promitente Comprador o dependientes de éste, aun cuando las mismas hayan sido ejecutadas de acuerdo a manuales de uso de la vivienda. El Promitente Comprador no podrá modificar o intervenir de ninguna forma la fachada de la edificación que alberga el Inmueble.

#### CLÁUSULA CUARTA

##### TÍTULO DE ADQUISICIÓN

El Promitente Vendedor manifiesta que el Proyecto se está llevando a cabo sobre unos lotes de terreno con matrículas inmobiliarias No. 001-423574 y 001-423576, propiedad del fideicomiso “FAI obrasde – Andalucía”, identificado con el NIT 900.531.292-7.

El Promitente Vendedor se obliga a tener el Inmueble en su patrimonio al momento de la transferencia del dominio al Promitente Comprador.

#### CLÁUSULA QUINTA

##### RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**5.1 Régimen de Propiedad Horizontal.** El Proyecto estará sometido al régimen de propiedad horizontal contemplado por la Ley 675 de 2001 o la norma que lo modifique o sustituya, reglamentación que será elaborada por el Promitente Vendedor antes de la entrega material del Inmueble y que el Promitente Comprador acepta, se obliga a conocer y cumplir en todos sus apartes. También se obliga a cumplir con lo estipulado en el reglamento ambiental del Proyecto.

Antes de iniciar los trabajos de acabados en el Inmueble, el Promitente Comprador deberá cumplir con las condiciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**5.2 Obligaciones del Promitente Comprador.** El Promitente Comprador se obliga a: **i)** respetar y acatar el reglamento de propiedad horizontal del edificio o torre; **ii)** pagar desde el momento de la entrega del Inmueble, a cualquier título, todas las obligaciones pecuniarias que sean necesarias para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la copropiedad, en proporción al coeficiente de copropiedad asignado al Inmueble en el reglamento de propiedad horizontal y; **iii)** pagar las multas que tengan su origen en dicho reglamento.

**5.3 Declaración del Promitente Comprador.** El Promitente Comprador declara conocer y acatar que cualquier reforma, modificación, ampliación o ajuste en el Inmueble requerirá la aprobación de la asamblea general de propietarios de la urbanización y, eventualmente, generará la reforma al reglamento de propiedad horizontal, lo cual se llevará a cabo bajo el quórum y mayorías impuestas por la Ley 675 de 2001 o la norma que la reemplace. Esto sin perjuicio de las eventuales licencias urbanísticas que se requieran previamente a la ejecución de las obras civiles.

#### CLÁUSULA SEXTA

##### PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO

**6.1 El Precio de venta.** El Promitente Comprador pagará a la Fiduciaria y en favor del Promitente Vendedor la suma de CIENTO CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS (\$104.676.000) moneda legal colombiana (el “**Precio**”), como precio total de la compraventa; siempre y cuando no supere los ciento treinta y cinco (135) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes al momento de la escrituración.

El Precio del Inmueble será pagado en la cuenta a través del encargo de inversión aperturado en la Fiduciaria. El Promitente Comprador se obliga a enviar los soportes de pago al correo electrónico **carteraobraandalucia@obrasde.com** o a la dirección física de la sala de ventas del Proyecto.

**6.2 Modalidad de pago.** El Promitente Comprador deberá especificar al momento de la firma del presente Contrato si pagará la suma de CIENTO CUATRO MILLONES SEIS CIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS (\$104.676.000), correspondiente a la cuota final, con recursos propios o con la obtención de un crédito hipotecario.

Dicha forma de pago será ratificada con seis (6) meses de anticipación a la fecha dispuesta para la firma de la escritura pública, mediante la presentación de la carta de preaprobación del crédito o de una carta donde manifieste que pagará con recursos propios.

**6.3 Forma de pago.** El Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor el precio de la siguiente forma:

**6.3.1** La cuota inicial es equivalente a una suma OCHENTA Y UN MILLON DE pesos (\$81.000.000) la cual se pagará como se indica a continuación.

CUOTA 1	2021.02.22	\$81.000.000
CUOTA 2	CONTRA ENTREGA	\$23.676.000

**6.3.1.1** En caso de incumplirse con el pago de alguna de las cuotas, el Promitente Vendedor estará facultado para escoger a discreción entre: **i)** el cobro de intereses de mora a la máxima tasa legal vigente, a partir del día

inmediatamente siguiente y hasta la fecha efectiva en que se pague, o; **ii)** dar por terminado el Contrato por incumplimiento, con retención de las arras confirmatorias penales.

La cuota final del precio del Inmueble, es decir la suma de VEINTE Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS (\$23.676.000), se pagará con el producto de un crédito hipotecario otorgado al Promitente Comprador por una entidad financiera acreditada, o con recursos propios. De lo cual el Promitente Comprador deberá dejar expresa constancia en el presente Contrato:

Forma de Pago	Diligenciar la casilla correspondiente (X)
Recursos Propios	
Crédito hipotecario	X

**6.3.1.2** Si el Promitente Comprador estipula que pagará la cuota final con recursos propios, deberá hacerlo a más tardar treinta (30) días calendario después de la fecha del pago No. Canje, establecido como última cuota de la cuota inicial.

**6.3.2.1** Si el Promitente Comprador declara que la cuota final se pagará con el producto de un crédito hipotecario, pero el valor a desembolsar por la entidad bancaria es inferior al crédito solicitado, el Promitente Comprador asumirá el valor faltante para completar la totalidad de la obligación, siguiendo la regla contemplada en la Cláusula anterior, toda vez que se tratará de un pago de contado.

**6.4** El Promitente Comprador declara conocer y aceptar que el pago de la cuota final no está sujeto a la entrega material del Inmueble, o a la realización de una visita al sitio de la obra.

**6.5 Incumplimiento en el pago de las cuotas.** El incumplimiento en las cuotas pactadas dará lugar al Promitente Vendedor a alguna de las siguientes acciones: I) Terminar el contrato por incumplimiento, previa instrucción a la Fiduciaria para que retenga las sumas de dinero entregadas por incumplimiento en el pago por parte del Promitente Comprador de cualquiera de las obligaciones pecuniarias contenidas en este Contrato, o en cualquier documento que se considere Integrado a éste. ó II) Continuar con el contrato suscrito y cobrar intereses de mora liquidados a la tasa máxima autorizada por la ley, pagaderos por mensualidades vencidas concepto de arras confirmatorias penales.

**6.6 Imputación de pagos.** Los pagos que efectúe el Promitente Comprador, que cuenten con el debido soporte enviado al Promitente Vendedor bajo el procedimiento que para el efecto se indique, serán aplicados en primer lugar a los intereses que tenga pendientes de pago y los excedentes se abonarán al precio del Inmueble, tal como lo establecen las leyes civiles. Todos los pagos que realice el Promitente Comprador deberán ser identificados con su cédula de ciudadanía o documento que haga las veces.

**6.7 Lugar autorizado para pagos.** Los pagos deberán ser entregados a la Fiduciaria directamente o a través del servicio PSE. En la obra y en la sala de ventas del Proyecto, así como en las sedes o domicilios de las entidades asociadas, queda expresamente prohibida la recepción de pagos, cuotas o abonos del Precio, ya sea en dinero efectivo o en cheques.

**6.8 Acciones en caso de incumplimiento.** El incumplimiento en los pagos dará derecho al Promitente Vendedor a exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudas junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercer contra el Promitente Comprador.

#### **CLÁUSULA SÉPTIMA** **CRÉDITO HIPOTECARIO**

**7.1 Solicitud del crédito.** El Promitente Comprador será el exclusivo encargado de adelantar los procedimientos para la obtención de un crédito en una entidad financiera. Por lo tanto, con una antelación mínima de seis (6) meses a la fecha de la escrituración del Inmueble, deberá ratificar esta forma de pago mediante carta de pre-aprobación.

Será de la exclusiva responsabilidad del Promitente Comprador el cumplimiento de los requerimientos para obtener el crédito dentro de la vigencia de dicha carta de pre-aprobación. Por lo tanto, si la entidad financiera al realizar el estudio de crédito, le solicita al Promitente Comprador documentación adicional, éste estará obligado a aportarla dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, bajo la consecuencia de terminarse el Contrato por este incumplimiento y dando lugar a las penalidades estipuladas.

El Promitente Comprador declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que, si ésta negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al Promitente Vendedor.

El Promitente Vendedor no contraerá responsabilidad alguna por la tramitación del crédito, la obtención de la carta de aprobación, su vigencia, la determinación de tasas de interés subsidiadas o no subsidiadas, o el efectivo desembolso del crédito; estos eventos se adelantarán bajo la exclusiva cuenta y riesgo del Promitente Comprador, y en ningún caso se entenderá el incumplimiento del Promitente Vendedor por la no realización de dichos procedimientos o la negación del crédito.

**7.2** El pago de la cuota final mediante un crédito hipotecario deberá hacerse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la escrituración del Inmueble.

**7.3 No solicitud del crédito.** Si llegados seis (6) meses previos a la escrituración del Inmueble, el Promitente Comprador no ha presentado la carta de pre-aprobación del crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera, el Promitente Vendedor podrá declarar el incumplimiento del Contrato, dando instrucción a la Fiduciaria para que proceda a la restitución de los recursos y a la retención de las arras confirmatorias penales, para lo cual el Promitente Comprador autorizó a la Fiduciaria con la suscripción del Encargo de Vinculación.

El Promitente Comprador declara que la devolución de los recursos aportados se hará de conformidad con el procedimiento estipulado en el presente documento.

En el evento en que se vaya a terminar el Contrato, si ya se hubiere hecho entrega material del Inmueble, el Promitente Comprador deberá restituirlo simultáneamente al reembolso de los recursos por parte de la Fiduciaria, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita del Promitente Vendedor.

**7.4 Negación o aprobación parcial del crédito.** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos, la entidad financiera no le otorga el crédito al Promitente Comprador, o se lo otorga parcialmente, éste deberá tramitar un nuevo crédito hipotecario dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la negación o comunicar por escrito al Promitente Vendedor que pagará la suma de dinero pendiente de contado; pasado este término sin que el Promitente Comprador obtenga dicho crédito, el Promitente Vendedor podrá terminar el presente Contrato, para lo cual instruirá a la Fiduciaria para que restituya al Promitente Comprador las sumas de dinero por él aportadas y que excedan lo aportado por el cliente referente a la cuota inicial, ya que la terminación del contrato da lugar a la retención de las arras confirmatorias penales.

Los recursos serán restituidos al Promitente Comprador sin intereses de ninguna clase, y dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta por escrito el Promitente Vendedor a la Fiduciaria. En este evento, si ya se hubiere hecho entrega material del Inmueble al Promitente Comprador, éste deberá restituirlo simultáneamente al reembolso de los recursos, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita del Promitente Vendedor.

**7.5 Incumplimiento del Promitente Comprador.** Se configurará el incumplimiento del Promitente Comprador, con relación a las obligaciones de trámite y gestión del crédito hipotecario, en los siguientes eventos:

**7.5.1** Cuando la entidad financiera desistiere o negare el crédito por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que el Promitente Comprador presentó.

**7.5.2** Cuando la entidad financiera desistiere o negare el crédito porque el Promitente Comprador no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.

**7.5.3** Cuando el Promitente Comprador pierda su empleo por motivos que le sean atribuibles. Todo motivo de terminación del contrato laboral se presumirá atribuible al Promitente Comprador, salvo que demuestre lo contrario.

**7.5.4 7.5.4** Si llegados seis (6) meses previos a la escrituración del Inmueble, el Promitente Comprador no ha presentado la carta de pre aprobado del crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera.

Como consecuencia de alguno de los eventos descritos, el Promitente Vendedor procederá a dar por terminado inmediata y unilateralmente este Contrato sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya el Promitente Comprador para que el Promitente Vendedor instruya a la Fiduciaria a retener el valor de las arras confirmatorias penales estipulados más adelante, y a restituir los aportes de acuerdo al procedimiento previsto en el presente Contrato.

**7.6 Suspensión de la entrega material.** Adicionalmente, el Promitente Vendedor podrá suspender el procedimiento de entrega del Inmueble cuando el Promitente Comprador incumpla con la obligación de gestionar la aprobación del crédito hipotecario o su desembolso, o en todo caso adeude suma en favor del Promitente Vendedor.

**7.7 Intereses de subrogación.** En el evento en que el Promitente Comprador decida pagar la cuota final del precio con el producto de un crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera, éste reconocerá y pagará intereses moratorios mensuales anticipados, liquidados a la tasa máxima mensual del interés bancario corriente, o intereses a la tasa de subrogación, en el caso del banco que otorgue el crédito constructor, si pasados treinta (30) días calendario a partir de la fecha de escrituración, el Promitente Vendedor no ha recibido el desembolso; los intereses se causarán a partir del día inmediatamente siguiente al vencimiento de los treinta (30) días corrientes relacionados y hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado.

**7.8 Requerimientos.** El Promitente Comprador cuenta con un plazo máximo de quince (15) días calendario contados a partir de la entrega del reglamento de propiedad horizontal por parte del Promitente Vendedor al Promitente Comprador, para pagar los avalúos, estudios de títulos y demás requerimientos que procedan en virtud del crédito hipotecario que llegare a adquirir. En caso de que el Promitente Vendedor sufrague estos gastos, los mismos deberán ser reembolsados en el plazo máximo de 15 días calendario contados a partir del requerimiento que realice.

## **CLÁUSULA OCTAVA** **PROCEDIMIENTO DE RESTITUCIÓN DE RECURSOS**

En los casos en que proceda la devolución de los recursos aportados por el Promitente Comprador, ésta se realizará mediante depósito, transferencia o consignación a la cuenta AHORROS, No. 91207574487 del banco BANCOLOMBIA , a nombre de PAULA MARCELA MEDINA TABARES cuya titularidad acredita mediante la presentación de la respectiva certificación bancaria. Todo ello dentro de los treinta (30) días corrientes siguientes a la verificación de la causal de devolución de recursos. En caso de no poderse realizar la devolución de los recursos a la cuenta bancaria anteriormente relacionada, éstos serán consignados a órdenes del Promitente Comprador en un fondo de las Carteras Colectivas administrado por la Fiduciaria a elección de esta última; para este efecto, el Promitente Comprador confiere mandato especial, expreso e irrevocable al Promitente Vendedor, para que éste abra a su nombre el mencionado fondo de la Cartera Colectiva.

Adicionalmente, en los casos en que proceda a la retención de las arras confirmatorias penales, los recursos serán restituidos previo descuento de ésta y del cuatro por mil (\$ 4 x \$ 1.000) que se genere como consecuencia de la operación de devolución. En caso de solicitarse la devolución de los recursos mediante cheque o transferencia electrónica, serán descontados los costos asociados a estas transacciones.

## **CLÁUSULA NOVENA** **LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO**

**9.1 Libertad de gravámenes y limitaciones al dominio.** El Promitente Vendedor manifiesta que el Inmueble no ha sido prometido en venta ni enajenado por acto anterior a éste, y se compromete a entregarlo al momento de la escrituración, libre de todo gravamen y limitación al dominio, como desmembraciones de la propiedad, condiciones resolutorias, registro de actos que lo pongan fuera del comercio, condiciones resolutorias al dominio, y que, por consiguiente, obligará a acudir al saneamiento del derecho de dominio que promete en venta, en los casos en que determine la ley. Excepción hecha de las servidumbres afectadas a infraestructura de servicios públicos domiciliarios y del régimen de propiedad horizontal que se constituirá.

**9.2 Obligación de saneamiento.** El Promitente Vendedor se obliga a sanear por evicción o por vicios redhibitorios, en los casos y términos que establezca la ley.

**9.3 Extinción de las garantías inmobiliarias.** El Inmueble se deberá destinar a vivienda exclusivamente. Cualquier variación en el uso o destinación generará la extinción de las garantías inmobiliarias, sin perjuicio de las infracciones urbanísticas en que incurra el Promitente Comprador.

**9.4** El Promitente Vendedor declara que el Inmueble no ha sido prometido en venta ni enajenado por acto anterior a éste, y se compromete a entregarlo en los términos estipulados en el presente Contrato.

## **CLÁUSULA DÉCIMA** **ENTREGA MATERIAL**

**10.1 Fecha de la entrega material del Inmueble.** La entrega material del Inmueble al Promitente Comprador, o a quien éste designe en debida forma, se realizará a los Setenta y seis ( 76) meses después de la declaratoria por parte de la Fiduciaria del punto de equilibrio de la primera etapa del Proyecto, prorrogable por 6 meses mas. No obstante, lo anterior, el Promitente Vendedor estará facultado para renunciar al término entre la fecha de escrituración y la entrega material, teniendo en cuenta que es un término constituido en su favor.

Así mismo, este plazo señalado podrá ampliarse incluso por un periodo mayor, cuando el retraso en la entrega no sea imputable al Promitente Vendedor, esto es, que haya operado un caso fortuito o fuerza mayor, siempre y cuando se informe previamente y por escrito al Promitente Comprador.

**10.2 Citación.** El Promitente Vendedor citará al Promitente Comprador para la entrega material mediante comunicación escrita enviada a la dirección de correo electrónico que señala el Promitente Comprador en este contrato o que referencie con posterioridad mediante escrito, en caso de no tener correo electrónico será enviada citación por correo certificado a la dirección de domicilio que señale el cliente, citación enviada con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles; en la cual se deberá indicar la fecha y hora de presentación en el lugar de ubicación del Inmueble.

Si el Promitente Comprador manifiesta que no le es posible asistir a la citación y acredita una justa causa, el Promitente Vendedor indicará nueva fecha y hora para la firma de la escritura pública, con una antelación mínima de tres (3) días hábiles.

**10.3 No comparecencia.** Las Partes pactan que después de una (1) citación debidamente notificada al Promitente Comprador para la recepción del Inmueble sin que éste comparezca a recibirlo, y sin que de manera previa haya cancelado la cita mediante comunicación escrita, motivada por un evento de fuerza mayor, para lo cual el Promitente Vendedor podrá optar por una de las dos opciones:

1. Instruir a la Fiduciaria para dar por terminado el Contrato y consecuentemente disolver el vínculo contractual, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, por lo cual se entenderá el incumplimiento del Promitente Comprador, quien deberá pagar la suma indicada como arras confirmatorias penales.
2. Se tendrá por entregada, y las llaves de la unidad inmobiliaria quedarán a disposición del PROMETIENTE COMPRADOR, en las oficinas del PROMETIENTE VENDEDOR.

**10.4 Compensación.** Si el Promitente Vendedor no entrega el Inmueble dentro del plazo conferido o su prórroga, deberá reconocer a título de compensación una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5 %) nominal mensual sobre los recursos que el Promitente Comprador haya pagado en favor del Fideicomiso Recursos, a la fecha en que debía hacerse la entrega material. Dicha suma convencional será pagadera siempre y cuando el Promitente Comprador no haya incurrido en mora en ninguna de las sumas de dinero a cuyo pago se encuentre obligado según el presente Contrato, en caso contrario, el Promitente Vendedor no estará obligado a pagar esta compensación.

La compensación se causará pasados treinta (30) días calendario siguientes a la fecha prevista para la entrega material, y hasta la fecha en que efectivamente se haga entrega del Inmueble o hasta por seis (6) meses.

Para el reconocimiento de esta compensación, el Promitente Comprador deberá suscribir un otrosí al Contrato con el Promitente Vendedor, en el cual consten las sumas graduales que serán canceladas por el Promitente Vendedor en favor del Promitente Comprador, como consecuencia del incumplimiento en la entrega del Inmueble, dentro de los términos y bajo las condiciones originalmente señalados.

Las Partes acuerdan que por el hecho de pagarse esta compensación, no se entenderá el incumplimiento del presente Contrato por parte del Promitente Vendedor y no habrá lugar a que se le aplique la retención de las arras confirmatorias penales.

La entrega material será notificada por lo menos con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha prevista, mediante comunicación escrita enviada a la dirección de correo electrónico que señala el Promitente Comprador en este contrato o que referencie con posterioridad mediante escrito, la cual deberá contener el día y la hora para comparecer. Si el Promitente Comprador no recibe el Inmueble en la fecha indicada, cesará a partir de este momento la obligación del pago de la compensación.

**PARÁGRAFO:** Como se trata de un Proyecto urbanístico desarrollado por etapas, la entrega de los inmuebles no estará supeditada a la entrega total de las zonas comunes que contempla el Proyecto.

**10.5 Entrega a título de mera tenencia.** Si la entrega material se realiza con anterioridad a la suscripción de la escritura pública de compraventa, se entiende que aquella se realiza a título de mera tenencia y las Partes están obligadas a suscribir un documento con alcance legal que así lo determine. Por la celebración del negocio prometido o por su resolución, se entiende extinguida la mera tenencia.

Todo deterioro o afectación que sufra el Inmueble entregado a título de mera tenencia, como consecuencia de un hecho imputable al Promitente Comprador o sus dependientes, correrá por la exclusiva cuenta y riesgo del Promitente Comprador; adicionalmente, correrán por cuenta del Promitente Comprador los costos, gastos e impuestos que se generen en o por el Inmueble a partir de la entrega a título de mera tenencia.

Estará prohibida cualquier obra o intervención al Inmueble por parte del Promitente Comprador, mientras lo ocupe a título de mera tenencia, hecho que el Promitente Comprador declara conocer y aceptar mediante la suscripción del presente Contrato.

**10.6 Garantías para el pago.** El Promitente Vendedor podrá negarse a mostrar el Inmueble o a entregarlo materialmente al Promitente Comprador en caso de que éste último adeude sumas por cualquier concepto. El Promitente Vendedor podrá solicitar todas las garantías que considere necesarias para asegurar el pago de todas las obligaciones económicas que se deriven de este Contrato o de la escritura pública de compraventa.

**10.7 Mora en el pago de las obligaciones pecuniarias.** El Promitente Vendedor podrá abstenerse de hacer entrega real y material del Inmueble cuando, en la fecha estipulada, el Promitente Comprador no haya pagado las sumas vencidas que se deriven de las obligaciones contraídas en este Contrato o que tengan relación con él. Por lo tanto, cuando el Inmueble no se entrega en la fecha estipulada por encontrarse el Promitente Comprador en mora, no hay incumplimiento por parte del Promitente Vendedor.

**10.8 Gastos.** A partir de la fecha de la entrega material, del día en el cual se entiende entregado el Inmueble o del momento en que el Promitente Comprador éste en mora de recibir, estarán a su cargo todos los impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de administración y servicios públicos relativos al Inmueble.

**10.9** La tardanza en la instalación de los servicios públicos de gas, energía, acueducto y alcantarillado por parte de la empresa pública del correspondiente municipio, la demora de planeación municipal en recibir la urbanización o demora por parte de autoridades urbanísticas y/o municipales en la expedición de resoluciones que sean necesarias para el desarrollo del Proyecto, y que puedan ocasionar un retraso en la entrega del Inmueble, no darán lugar a que se entienda el incumplimiento por parte del Promitente Vendedor, respecto de la entrega material del Inmueble; en otras palabras, no se entenderá el incumplimiento por parte del Promitente Vendedor en el evento en que no haga la entrega del Inmueble por haber sobrevenido una circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito o las mencionadas en esta cláusula.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA** **OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

**11.1 Otorgamiento de la escritura.** Las Partes acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se hará la transferencia del derecho de dominio sobre el Inmueble, se otorgará en la Notaría determinada por el Promitente Vendedor, con una antelación mínima de diez (10) días a la entrega material; bajo la condición de que el Promitente Comprador haya realizado todos los pagos que para este momento se hayan hecho exigibles según las disposiciones de este Contrato. En el evento en que esta fecha de firma fuere un día feriado, la fecha de firma se prorrogará nuevamente, sin requerir formalidad adicional, al siguiente día hábil a la misma hora y en la misma Notaría.

**PARÁGRAFO:** El Promitente Vendedor, cede su posición contractual a la FIDUCIARIA, para que esta como vocera del FIDEICOMISO y en calidad de VENDEDORA, proceda a transferir a título de venta a favor del Promitente Comprador, la unidad inmobiliaria en mención. Aclarando que la escritura de transferencia a título de venta igualmente será suscrita por el Promitente Vendedor, como único responsable de la comercialización, construcción, desarrollo del Proyecto y del saneamiento legal.

**11.2 Fecha, hora y lugar del otorgamiento de la escritura.** El Promitente Vendedor hará saber la fecha, hora y lugar del otorgamiento de la escritura pública al Promitente Comprador, mediante comunicación enviada a la dirección de correo electrónico que señala el Promitente Comprador en este contrato o que referencie con posterioridad mediante escrito, con una antelación mínima de cinco (5) días calendario a la fecha dispuesta para la suscripción de la escritura.

**11.3 No comparecencia.** Si el Promitente Comprador no se presenta para la firma de la escritura pública en la fecha y hora señaladas en el comunicado de citación enviado por el Promitente Vendedor, y no acredita una justa causa de incumplimiento, el Promitente Vendedor se entenderá facultado para dar por terminado el Contrato y para proceder a la retención de las arras confirmatorias penales. En caso de acreditarse una justa causa, el Promitente Vendedor indicará nueva fecha y hora para la firma de la escritura pública, con una antelación mínima de tres (3) días hábiles, siguiendo la misma forma de notificación.

**11.4 Documentación.** Cada una de las Partes se obliga a presentar los documentos y certificados de paz y salvo exigidos para el otorgamiento de la escritura pública.

**11.5 Monto de la escritura pública.** La suma de dinero que conste en la escritura pública, por la cual se transferirá la propiedad del Inmueble, será la indicada en el presente Contrato, siempre y cuando no supere los ciento treinta y cinco (135) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes al momento de la estructuración. Los descuentos que se hayan realizado al cliente al momento de suscripción del presente contrato no aplicarán cuando el valor del inmueble sea determinado al tope vis del momento de la escrituración.

**11.6 Suspensión del Contrato.** Si la escritura pública de compraventa prometida no se puede celebrar por situaciones ajenas a las Partes o por orden administrativa o judicial que se mantenga durante un mínimo de sesenta (60) días calendario, este Contrato se suspenderá y solamente se activará nuevamente cuando la situación o la orden administrativa o judicial haya sido superada o cancelada, respectivamente. En este caso, la celebración de la escritura pública de compraventa se realizará al sexagésimo día siguiente después de superada o cancelada la situación u orden administrativa o judicial. En caso de que la situación o la orden administrativa o judicial no se supere o cancele en un término de noventa (90) días calendario, se terminará de manera inmediata este Contrato y las Partes se harán las restituciones mutuas sin lugar a la aplicación de las arras confirmatorias penales por imposibilidad del negocio.

**11.7 Suscripción de la escritura pública.** La Fiduciaria, como vocera del Fideicomiso, será quien otorgue la escritura pública de compraventa; podrá hacerlo por fuera del despacho notarial, si es del caso, de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983, y demás normas concordantes.

Se reitera que la Fiduciaria no adquirirá obligaciones en materia de ejecución, comercialización, construcción o promoción del Proyecto.

**11.8 No escrituración por no pago.** El Promitente Vendedor podrá negarse a suscribir la escritura pública de compraventa si el Promitente Comprador adeuda sumas por cualquier concepto. El Promitente Vendedor podrá solicitar todas las garantías que considere necesarias para asegurar el pago de todas las obligaciones.



económicas que se deriven de este Contrato o de la escritura pública de compraventa o declarar el incumplimiento del presente contrato.

**11.9 El Promitente Comprador** se obliga a constituir sobre el Inmueble el patrimonio de familia inembargable, en los términos de la ley 1537 de 2012, ley 9ª de 1989, ley 3ª de 1991 o demás normas que lo modifiquen o sustituyan. El grupo familiar, denominado como hogar, que fuere beneficiario de un subsidio familiar de vivienda para la adquisición del Inmueble deberá mantener durante la vigencia de este Contrato, las mismas condiciones e integración que presentó al momento de la postulación del subsidio.

**11.10 Gastos notariales.** Los gastos notariales, el impuesto de registro (boleta de rentas) y la inscripción de la escritura pública de transferencia del dominio del Inmueble en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán por cuenta exclusiva del Promitente Comprador; lo cual deberá ser pagado a más tardar en el momento indicado para la suscripción de la escritura pública.

Igualmente, todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre el Inmueble, tales como derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro u otros, serán por cuenta del Promitente Comprador.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** **ARRAS CONFIRMATORIAS PENALES**

**12.1 Arras confirmatorias penales.** Bajo el principio de la autonomía de la voluntad, las Partes pactan que la cuota inicial o la parte pagada de la misma será constituida como arras confirmatorias penales, esto es, una estimación anticipada de los perjuicios que se generen de un eventual incumplimiento o retractación de este Contrato por una de las Partes. Por lo tanto, si el Promitente Comprador incumple o se retracta, el Promitente Vendedor podrá apropiarse de las sumas recibidas a este título.

**12.2** Las Partes acuerdan que esta será la única y exclusiva suma de resarcimiento de los perjuicios efectivamente ocasionados y que, por lo tanto, no habrá lugar a ninguna acción judicial adicional de reclamación.

**12.3 Vía judicial.** Si las sumas recibidas por el Promitente Vendedor no completan la cuota inicial pactada en este Contrato, ante incumplimiento o retracto del Promitente Comprador, podrá demandar el pago de la suma restante para completar el valor de las arras confirmatorias penales, bajo los mecanismos judiciales apropiados.

**12.4 Imputación al precio.** Si las Partes no se retractan o incumplen este Contrato, las arras confirmatorias penales se imputarán al Precio del Inmueble.

**12.5 No aplicación de las arras confirmatorias penales.** El retracto del Promitente Comprador originado por pérdida del empleo que no le sea atribuible o negación del crédito por mínimo dos (2) entidades financieras por motivos que no le sean imputables, justificado con carta de terminación o negación, respectivamente, debidamente corroborada por el Promitente Vendedor, no será causal de aplicación de retención de las arras confirmatorias penales. Por lo tanto, las Partes se harán las restituciones mutuas sin indexación ni intereses a que haya lugar.

**12.6 Aplicación de las arras confirmatorias penales.** La negación del subsidio familiar de vivienda o cualquier otro subsidio contemplado en la ley no será justa causa para retractarse del Contrato e inaplicar las arras confirmatorias penales. En estos casos, la restitución del dinero restante tras la retención del valor de las arras confirmatorias penales, la realizará el Promitente Vendedor dentro de los noventa (90) días corrientes siguientes a la suscripción del documento que termine el presente Contrato.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA** **IMPUESTOS Y SERVICIOS**

**13.1 Pago de los impuestos y otros.** A partir de la fecha de la entrega material, del día en el cual se entiende entregado el Inmueble o del momento en que el Promitente Comprador esté en mora de recibir, estarán a su cargo todos los impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de administración y servicios públicos relativos al Inmueble.

**13.2 Impuesto predial.** En el evento en que el Promitente Vendedor cancele el impuesto predial por anticipado, procederá a facturar lo correspondiente al Promitente Comprador, quien deberá cancelarlo como condición previa a la suscripción de la escritura pública de compraventa. Estará a cargo del Promitente Comprador el valor del impuesto proporcional al tiempo en que el Inmueble le haya sido entregado materialmente o por el tiempo en que estuviere en mora de recibir, hasta el final del año o trimestre respectivo cancelado anticipadamente por el Promitente Vendedor.

**13.3 Contribución por valorización.** En el caso especial de la contribución por valorización o participación en plusvalía que eventualmente se determine al Inmueble, estará a cargo del pago el Promitente Comprador desde la firma de este Contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** **COSTOS ADMINISTRATIVOS**

**14.1 Gastos administrativos por terminación del contrato.** El Promitente Vendedor estará a cargo de la gestión y administración del Contrato, lo cual está incluido en el Precio. Sin embargo, el Promitente Comprador reconocerá al Promitente Vendedor el pago de unos gastos administrativos en caso de que este Contrato termine por decisión mutua de las Partes o por una de las justas causas contempladas en el presente documento. Estos gastos administrativos se fijan en un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV) pagaderos al momento de la firma del documento de terminación del Contrato. Acepta expresamente el Promitente Comprador que el monto de los gastos administrativos sea descontado de las sumas que el Promitente Vendedor deba entregarle al momento de las restituciones mutuas.

**14.2 Gastos administrativos por cesión del Contrato.** El Promitente Comprador también pagará unos gastos administrativos al Promitente Vendedor por la ejecución del procedimiento de cesión del Contrato, cuyo valor se encuentra detallado en la Cláusula Décima Sexta.

Se exceptúan los casos en que el cambio sea originado por una orden de la autoridad urbanística, catastral o predial. Esta suma deberá pagarse como condición previa al estudio de la solicitud de cesión total o parcial o de cambio de Inmueble en el Proyecto.

**14.3 Constancia de pago.** El Promitente Vendedor entregará constancia del pago de estos gastos administrativos al Promitente Comprador en caso de practicarse.

**14.4 Cobro.** En caso de que el Promitente Vendedor tenga que recurrir al cobro judicial o extrajudicial y, por consiguiente, requerir los servicios de un abogado por el incumplimiento de cualquier obligación contenida en este Contrato por parte del Promitente Comprador, incluidos los gastos administrativos, éste último se obliga al pago de los honorarios correspondientes, incluidos los intereses respectivos.

**14.5 Pago.** Los gastos administrativos deberán consignarse, depositarse o transferirse a la cuenta RECAUDO NACIONAL, No. 360-51713404, Convenio 63055, del banco BANCOLOMBIA, a nombre de OBRASDE-ANDALUCIA.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** **GASTOS DEL CONTRATO**

**15.1 Gastos por la ejecución del Contrato.** Los gastos que se ocasionen por la ejecución del Contrato prometido serán asumidos por el Promitente Comprador, quien deberá asumir la totalidad de los gastos notariales, impuesto departamental de rentas y costos de registro de la escritura pública de compraventa, incluido el Certificado de Libertad y Tradición; así como los gastos notariales, impuesto departamental de rentas y costos de registro que se originen por la constitución de la hipoteca, si la hubiere.

**15.2** Por la calidad de vivienda de interés social, el Inmueble será objeto de los beneficios, reducciones y exenciones establecidos por la ley en cuanto a gastos notariales y costos de registro. El Promitente Vendedor informará oportunamente al Promitente Comprador de las disposiciones vigentes al respecto.

**15.3 No pago oportuno.** En caso de que el Promitente Comprador no pague oportunamente cualquiera de estos conceptos, el Promitente Vendedor podrá hacerlo por cuenta de él, para lo cual se descontarán dichos valores de los dineros recibidos a título de cuota inicial, igualmente se cobrarán intereses mensuales a la tasa máxima permitida por la ley para los casos de mora, sobre el valor de los gastos que no sean oportunamente pagados.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** **CESIÓN PARCIAL O TOTAL DE DERECHOS Y CAMBIO DE OBJETO**

**16.1 De la cesión.** Las Partes acuerdan que las cesiones no son una nueva venta, sino una operación del Promitente Comprador como titular de derechos y obligaciones, por lo cual podrá ceder en todo o en parte el presente Contrato, previa aprobación del Promitente Vendedor y la Fiduciaria, e igualmente previo el pago de los siguientes conceptos:

1. El 75% del salario mínimo Mensual Legal Vigente más IVA en favor de la Fiduciaria.
2. Los gastos administrativos generados al Promitente Vendedor por la ejecución del procedimiento de cesión, equivalentes a medio salario mínimo legal mensual vigente (1/2 SMLMV).

No habrá lugar al costo administrativo, si la cesión se realiza entre los promitentes compradores iniciales; también se exceptúan los casos en que el cambio sea originado por una orden de la autoridad urbanística, catastral o predial.

Esta suma deberá pagarse como condición previa al estudio de la solicitud de cesión total o parcial.

**16.2 Cesión parcial o total.** El Promitente Vendedor se reserva el derecho de aceptar la cesión parcial o total que el Promitente Comprador haga de los derechos que surjan de este Contrato. En caso de aceptación serán

solidariamente responsables de todas las obligaciones contractuales el Promitente Comprador y el cesionario, quien deberá cumplir con todos los requisitos exigidos para el Proyecto.

El Promitente Comprador deberá encontrarse a paz y salvo de acuerdo con la cuota inicial del Precio y pagar los gastos administrativos respectivos, como condición previa al estudio de la cesión parcial o total de derechos.

**16.3 Pago de gastos administrativos.** El valor que pagará el Promitente Comprador al Promitente Vendedor, por concepto de gastos administrativos derivados del procedimiento de Cesión del contrato, será consignado, depositado o transferido a la cuenta RECAUDO NACIONAL, No. 360-51713404, Convenio 63055, del banco BANCOLOMBIA, a nombre de OBRASDE-ANDALUCIA.

**16.4 Prohibición de cesiones.** Estarán prohibidas las cesiones que pretendan celebrarse faltando seis (6) meses o menos para la escrituración del Inmueble.

**16.5 Cesión de Contrato en que media crédito hipotecario.** En caso que este Contrato establezca un crédito hipotecario para el pago del Precio, el Promitente Comprador deberá aportar adicionalmente para el estudio de la solicitud, la carta de preaprobación del crédito por parte de una entidad financiera al Cesionario.

**16.6 Prohibición de cambio de Inmueble.** Las Partes acuerdan que estará prohibido al Promitente Comprador el cambio del Inmueble por otro dentro del Proyecto, cuando dicho cambio implique cambio de etapa, por lo tanto, en el caso en que el Promitente Comprador esté interesado en el cambio del inmueble por otra unidad habitacional del mismo Proyecto en otra etapa, deberá terminarse el presente Contrato y habrá lugar a la celebración de uno nuevo, en caso contrario podrá tramitarse mediante otrosí que suscriban las partes para tal efecto, estando supeditado a la aprobación del Prometiente Vendedor.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA** **RECLAMACIONES Y GARANTÍAS**

**17.1 Vicios Redhibitorios.** El Promitente Comprador podrá hacer reclamaciones escritas al Promitente Vendedor, por vicios redhibitorios no detectados al momento del recibo del Inmueble en un término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de entrega material, por hechos no imputables al Promitente Comprador, sus dependientes, contratistas u ocupantes del Inmueble.

**17.2** Los defectos que se llegaren a presentar con relación a los detalles, tales como cerraduras, ventanearía, griferías, etc, deberán ser informados por escrito al Promitente Vendedor dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha efectiva de entrega material.

**17.3 Garantías legales.** De igual manera, podrá presentar solicitudes respecto a las garantías inmobiliarias que contempla la ley, en los términos allí establecidos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA** **ESPECIFICACIONES**

**18.1** Las especificaciones del Inmueble, los acabados propios de su naturaleza de obra gris y del edificio se detallarán en documento anexo (**Anexo 1**), el cual hace parte integral del presente Contrato.

**18.2** Las especificaciones, diseños, y demás características del Proyecto, han sido definidas por el Promitente Vendedor y aceptadas por el Promitente Comprador.

**18.3** El Promitente Vendedor expresamente advierte y así también expresamente lo acepta el Promitente Comprador, que el Proyecto inicial podrá ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción o modificaciones en el número de inmuebles o en las áreas de los mismos, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado Inmobiliario o en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, siempre que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.

**18.4** El Promitente Vendedor se obliga a hacer entrega de las obras de urbanismo y servicios públicos del Proyecto, de conformidad con las exigencias de las autoridades urbanísticas y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

**18.5** El Promitente Comprador deberá asumir los costos de conexión de los servicios públicos del Inmueble, los cuales pagará directamente a la empresa de servicios públicos domiciliarios.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA** **CONDICIÓN RESOLUTORIA**

El presente Contrato terminará, de manera automática y extrajudicial, sin que se genere el pago de suma alguna a su cargo por ningún concepto, hecho que el Promitente Comprador acepta, en los siguientes casos: **i)** las autoridades competentes no otorguen la licencia de construcción para desarrollar el Proyecto donde se ubicará el Inmueble; **ii)** el Proyecto o el Inmueble no resulte viable técnica, económica o financieramente. En esos casos

se realizarán las restituciones mutuas sin indexación ni intereses, y/o; **iii)** el Lote sea vinculado de cualquier forma a procesos de extinción de dominio o de expropiación administrativa o judicial.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA** **DURACIÓN DEL CONTRATO**

El presente Contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto, de acuerdo a lo establecido en las cláusulas del presente instrumento.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA** **PRIMERA TERMINACIÓN DEL** **CONTRATO**

**21.1 Causales de terminación del Contrato.** El presente Contrato terminará por las siguientes causales:

**21.1.1** Acuerdo entre las Partes.

**21.1.2** El cumplimiento total del objeto del presente Contrato.

**21.1.3** Por decisión unilateral de la Parte cumplida ante uno o más incumplimientos de la otra Parte de cualquiera de las obligaciones que establece el presente Contrato.

**21.1.4** La imposibilidad absoluta del cumplimiento del Objeto del presente Contrato.

**21.1.5** La vinculación del Promitente Comprador a una investigación de tipo penal o administrativa en calidad de vehículo para el lavado de activos o actividades terroristas, o la inclusión de estos en cualquier lista como por ejemplo la OFAC's, SDN List (*Office of Foreign Assets Control, specially designated nationals and blocked persons*) o similares.

**21.1.6** La materialización de la condición resolutoria estipulada en el Contrato.

**21.1.7** La no entrega o actualización de información veraz y verificable por parte del Promitente Comprador de acuerdo con lo establecido en las normas relativas al Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT.

**21.1.8** La imposibilidad de localizar al Promitente Comprador, siempre que tal hecho impida el desarrollo y ejecución normal del Contrato.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** **FALLECIMIENTO**

**22.1** Se estipula de común acuerdo entre las Partes que, por la muerte del Promitente Comprador o alguno de ellos en caso de ser varios, el presente Contrato queda sin ninguna fuerza vinculante, debido a que éste ha sido firmado intuitu persona, es decir, en consideración a la(s) persona(s). En caso tal, el Promitente Vendedor instruirá a la Fiduciaria para que restituya, sin ningún tipo de intereses, los dineros recibidos por concepto de precio del Inmueble, de la siguiente forma:

1. En caso de ser varios los Promitentes Compradores, la Fiduciaria deberá restituir los aportes correspondientes a quien sobreviva, de conformidad con el procedimiento de restitución consagrado en el presente Contrato.
2. Para restituir los dineros aportados por la persona fallecida, la Fiduciaria procederá a consignarlos a órdenes de un juzgado; previa instrucción en este sentido del Promitente Vendedor, quien se encontrará facultado para ello por la autorización expresa que le confiere el Promitente Comprador mediante la suscripción del presente Contrato. Todo ello dentro de los cuarenta y cinco (45) días corrientes siguientes a la notificación escrita del fallecimiento.

**22.2** Teniendo en cuenta que el incumplimiento en el pago de cualquiera de las obligaciones pecuniarias adquiridas por el Promitente Comprador faculta al Promitente Vendedor para cobrar intereses de mora liquidados a la tasa máxima autorizada por la ley, en caso de presentarse un incumplimiento de esta naturaleza por parte del Promitente(s) Comprador(es) fallecido(s), el Promitente Vendedor se entenderá facultado para instruir de manera irrevocable a la Fiduciaria que, previo a la restitución de los recursos, retenga el valor correspondiente a los intereses de mora causados.

**22.3** Con la muerte de Promitente Comprador o alguno de ellos, en caso de ser varios, y la consecuente terminación del Contrato, el Inmueble retornará al mercado y podrá ser ofrecido a terceros por parte del Promitente Vendedor y de manera libre, sin que se configure incumplimiento o perjuicio alguno en cabeza del o de los Promitente(s) Comprador(es).

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA** **MANIFESTACIÓN DEL PROMITENTE COMPRADOR**

El Promitente Comprador manifiesta que conoce y acepta que el Promitente Vendedor podrá ceder la posición contractual derivada del presente contrato a favor del Fideicomiso, para que la Fiduciaria, en calidad de

propietario fiduciario de los inmuebles y actuando exclusivamente como vocera del Fideicomiso, proceda a transferir el(los) Inmueble(s) a título de venta a favor del Promitente Comprador, aclarando que la escritura de transferencia a título de venta igualmente será suscrita por el Promitente Vendedor en calidad de fideicomitente, como único responsable de la comercialización, construcción, desarrollo del Proyecto y del saneamiento legal.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA** **CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS**

**24.1 Información financiera.** El Promitente Comprador o quienes representen su derecho u ostenten en el futuro dicha calidad, autoriza al Promitente Vendedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar toda la información referente a su comportamiento financiero como cliente del Promitente Vendedor, con las Entidades Financieras de Colombia, Datacredito Experian o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines.

**24.2 Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT).** El Promitente Comprador autoriza expresamente al Promitente Vendedor para consultar, recopilar, actualizar y llevar un registro de la información y documentación relacionada con la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, de conformidad con las normas que regulan la materia.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA** **NOTIFICACIONES**

Para los efectos de este Contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Envigado y fijan las siguientes direcciones y teléfonos para cualquier notificación o comunicación:

**Promitente Vendedor:**

Dirección: Carrera 41 N° 21 Sur - 161 Envigado, Antioquia.

Teléfono: 444 5453

Correo electrónico: obraandalucia@obrasde.com

**Promitente Comprador:**

Dirección: Cra 84 F No 3c-39 Urbanización al parque torre 1 apto 402

Teléfono:

Teléfono alterno:

Celular: 3003672136

Correo electrónico: pmedineta009@gmail.com

Las Partes se obligan recíprocamente a dar aviso escrito de cualquier cambio de dirección, so pena que se considere notificado de las comunicaciones que le sean entregadas por la otra Parte en la dirección aquí establecida y la notificación se hará efectiva a los cinco (5) días hábiles de la fecha de recepción de la comunicación respectiva.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA** **ESTIPULACIONES ANTERIORES**

Las Partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente Contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las Partes con anterioridad y presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones ante la autoridad judicial competente a través de la acción ejecutiva.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA** **ORIGEN DE FONDOS Y CENTRALES DE RIESGO**

**27.1 Origen de los fondos.** Declara el Promitente Comprador, la licitud del origen de la totalidad del dinero que entregará al Promitente Vendedor en razón del presente Contrato y asume, frente al Promitente Vendedor y frente a las autoridades correspondientes, la plena responsabilidad civil y penal de la veracidad de esta declaración la cual constituye, por disposición expresa de las Partes, un elemento esencial de este Contrato. El Promitente Comprador se obliga a indemnizar de manera plena al Promitente Vendedor, con fondos de origen lícito, la totalidad de los perjuicios que sean ocasionados en virtud de la falta de veracidad de esta declaración.

**27.2 Centrales de riesgo.** Adicionalmente, autoriza el Promitente Comprador al Promitente Vendedor, o a quien éste designe, a verificar y reportar a las centrales de riesgo la información que sea necesaria y surja de este Contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA**  
**NULIDAD O ILEGALIDAD DE DISPOSICIONES**

La nulidad declarada por autoridad competente sobre alguna o algunas de las Cláusulas del presente Contrato, sólo afectará aquellas declaradas como nulas, siempre que no sean esenciales para la validez e integridad del presente Contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA**  
**MODIFICACIONES**

Este Contrato sólo se podrá modificar mediante documento suscrito por los representantes legales de las Partes o sus delegados debidamente autorizados para el efecto, en caso de ser necesario.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA**  
**DECLARACIÓN**

El Promitente Comprador declara que conoció esta minuta con antelación a su firma de este documento y firma en señal de aceptación.

Para constancia se firma en dos (2) ejemplares, del mismo contenido y valor, para cada una de las Partes, en la ciudad de Caldas a los 26 días del mes de noviembre del año 2022.

Promitente Vendedor,



\_\_\_\_\_  
Andrés Pérez Linaza.  
C.C 98.672.378  
Representante Legal Suplente  
OBRASDÉ S.A.S.  
NIT. 900.148.223

Promitente Comprador,



**PAULA MARCELA MEDINA TABARES**  
C.C. No.42.129.504