

Estado de Cuenta Obra Andalucía - Parquaderos

angela.jaramillo@obrasde.com <angela.jaramillo@obrasde.com>

Mar 16/01/2018 3:03 PM

Para: monicavasquez@live.com <monicavasquez@live.com>



Enero 16 de 2018
Estado de Cuenta

Proyecto: Obra Andalucía - Parquaderos
Inmueble: 6-163
Cliente: Monica María Vásquez Gutierrez
Encargo Fiduciario: 02310160053

Detalle de Abonos

| Fecha | Descripción | Cargos | Abonos | Saldo |
|-------|-------------|--------|--------|-------|
| | | \$0 | \$0 | \$0 |

| Fecha | Descripción | Cargos | Abonos | Saldo |
|-----------|-------------------------|-----------|-------------|-------------|
| 5/6/2016 | Cuota Parquaderos 01 | \$652,173 | \$350,000 | (\$302,173) |
| 8/18/2016 | Recibo de Caja No. 469. | | \$350,000 | |
| 6/6/2016 | Cuota Parquaderos 02 | \$652,173 | \$2,000,000 | \$1,045,654 |
| 1/2/2017 | Recibo de Caja No. 230. | | \$2,000,000 | |
| 7/6/2016 | Cuota Parquaderos 03 | \$652,173 | \$200,000 | \$593,481 |
| 5/2/2017 | Recibo de Caja No. 624. | | \$200,000 | |
| 8/6/2016 | Cuota Parquaderos 04 | \$652,173 | \$2,000,000 | \$1,941,308 |
| 5/2/2017 | Recibo de Caja No. 625. | | \$2,000,000 | |
| 9/6/2016 | Cuota Parquaderos 05 | \$652,173 | \$800 | \$1,289,935 |
| 5/2/2017 | Recibo de Caja No. 626. | | \$800 | |
| 10/6/2016 | Cuota Parquaderos 06 | \$652,173 | \$300,000 | \$937,762 |
| 5/3/2017 | Recibo de Caja No. 627. | | \$300,000 | |
| 11/6/2016 | Cuota Parquaderos 07 | \$652,173 | \$600,000 | \$885,589 |
| 5/3/2017 | Recibo de Caja No. 628. | | \$600,000 | |
| 12/6/2016 | Cuota Parquaderos 08 | \$652,173 | \$700,000 | \$933,416 |
| 5/18/2017 | Recibo de Caja No. 706. | | \$700,000 | |
| 1/6/2017 | Cuota Parquaderos 09 | \$652,173 | \$450,000 | \$731,243 |
| 5/24/2017 | Recibo de Caja No. 730. | | \$450,000 | |
| 2/6/2017 | Cuota Parquaderos 10 | \$652,173 | \$500,000 | \$579,070 |
| 5/31/2017 | Recibo de Caja No. 748. | | \$500,000 | |
| 3/6/2017 | Cuota Parquaderos 11 | \$652,173 | \$2,245,506 | \$2,172,403 |
| 8/2/2017 | Recibo de Caja No. 961. | | \$2,245,506 | |

Resumen de Cuenta

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Precio Inmueble: 6-163 | \$15,000,000 |
| Precio Deposito: | \$0 |
| Precio Parquadero: | \$0 |
| Precio Adicionales: | \$0 |
| Precio Adecuaciones: | \$0 |
| Descuento Comercial: | \$0 |
| Descuento Financiero: | \$0 |
| Costo Financiero: | \$0 |
| Total: | \$15,000,000 |
| Cargo Cuota Inicial: | \$0 |
| Total Abonos Cuota Inicial: | \$0 |
| Cargos Adicionales: | \$0 |
| Total Abonos Adicionales: | \$0 |
| Cargos Parquaderos: | \$15,000,000 |
| Total Abonos Parquaderos: | \$13,043,460 |
| Cargos Depositos: | \$0 |
| Total Abonos Depositos: | \$0 |
| Credito: | \$0 |
| Saldo: | (\$1,956,540) |
| Cargos Gastos de Escrituración: | \$0 |

| | | | | |
|-----------|--------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 4/6/2017 | Cuota Parquaderos 12 | \$652,173 | \$0 | \$1,520,230 |
| 5/6/2017 | Cuota Parquaderos 13 | \$652,173 | \$0 | \$868,057 |
| 6/6/2017 | Cuota Parquaderos 14 | \$652,173 | \$0 | \$215,884 |
| 7/6/2017 | Cuota Parquaderos 15 | \$652,173 | \$652,173 | \$215,884 |
| 9/11/2017 | Recibo de Caja No. 1075. | | \$652,173 | |
| 8/6/2017 | Cuota Parquaderos 16 | \$652,173 | \$652,173 | \$215,884 |
| 9/30/2017 | Recibo de Caja No. 1159. | | \$652,173 | |
| 9/6/2017 | Cuota Parquaderos 17 | \$652,173 | \$652,173 | \$215,884 |
| 11/4/2017 | Recibo de Caja No. 1254. | | \$652,173 | |
| 10/6/2017 | Cuota Parquaderos 18 | \$652,173 | \$436,289 | \$0 |
| 11/7/2017 | Recibo de Caja No. 1309. | | \$436,289 | |
| 11/6/2017 | Cuota Parquaderos 19 | \$652,173 | \$0 | (\$652,173) |
| 12/6/2017 | Cuota Parquaderos 20 | \$652,173 | \$1,304,346 | \$0 |
| 1/16/2018 | Recibo de Caja No. 1483. | | \$1,304,346 | |
| 1/6/2018 | Cuota Parquaderos 21 | \$652,173 | \$0 | (\$652,173) |
| 2/6/2018 | Cuota Parquaderos 22 | \$652,173 | \$0 | (\$1,304,346) |
| 3/6/2018 | Cuota Parquaderos 23 | \$652,194 | \$0 | (\$1,956,540) |
| | | \$15,000,000 | \$13,043,460 | (\$1,956,540) |

| | |
|---------------------------------|--|
| Abonos Gastos de Escrituración: | |
|---------------------------------|--|

| | |
|------------------|--------------|
| Total a Pagar: | \$15,000,000 |
| Total Pagado: | \$13,043,460 |
| Total Pendiente: | \$1,956,540 |

Cordialmente,

ANGELA MARIA JARAMILLO CORREA

Jefe Sala de Venta - Obra Andalucía

Teléfono: (+574) 278 50 53

Celular: (+57) 301 629 24 34

angela.jaramillo@obrasde.com

www.obrasde.com

Powered by www.Smart-Home.com.co

Con su respuesta a este correo electrónico usted autoriza a **OBRASDÉ S.A.S.** para que trate sus datos personales conforme a la Política de Protección de Datos Personales y Habeas Data, prevista en el aviso de privacidad puesto a disposición en nuestro sitio web www.obrasde.com

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE BIEN(ES) INMUEBLE(S) FUTURO(S) PROYECTO “TORRE DE PARQUEADEROS OBRA ANDALUCÍA” ENTRE:

PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES): **OBRASDÉ S.A.S.**

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): **MONICA MARÍA VÁSQUEZ GUTIERREZ**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
PARQUEADEROS**

Entre los suscritos, a saber:

(i) **LUCAS ATEHORTUA CASTILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.438.470 de Envigado, obrando en calidad de representante legal de la sociedad **OBRASDÉ S.A.S.**, sociedad comercial, legalmente constituida mediante documento privado del día dos (2) de mayo del año dos mil siete (2.007) y registrada en la Cámara de Comercio de Medellín el cuatro (4) de mayo del mismo año, bajo el número 5187 del libro 9, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con el NIT 900.148.223-7 (el “Promitente Vendedor”); y por otra parte,

(ii) **Monica María Vásquez Gutierrez**, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía **43060133**, expedida en **Medellin**, domiciliado(a) en el municipio de **Antioquia - Medellín**, de estado civil **Casado**, (el “Promitente Comprador”).

El Promitente Vendedor y el Promitente Comprador se denominarán de manera individual como “Parte”, y conjuntamente como las “Partes”, quienes han acordado celebrar el presente Contrato de promesa de compraventa, en adelante el “Contrato”, cuyas cláusulas se expresan a continuación:

Cláusulas

Cláusula 1. Naturaleza del Contrato. El Promitente Vendedor se obliga a transferir a título de compraventa al Promitente Comprador, y éste a su vez se obliga a adquirir al primero a igual título, el derecho de dominio y la posesión que tendrá y ejercerá sobre el Inmueble identificado en la Cláusula 2. de este Contrato.

Cláusula 2. 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) bien(es) inmueble(s) futuro(s):

Parqueadero **6-163**, en adelante denominado como el “Inmueble”, el cual hace parte del proyecto **“TORRE DE PARQUEADEROS OBRA ANDALUCÍA”**, en adelante el “Proyecto”.

2.2. El Inmueble contará con un área total aproximada de **Doce metros cuadrados (12m²)**, No obstante la mención del área construida, el Inmueble se venderá como cuerpo cierto.

2.3. La nomenclatura actual del Proyecto es **6-163**, la cual podrá variar por disposiciones catastrales o prediales del municipio, sin constituir una variación en el Inmueble.

2.4. El Inmueble se enajena con todas sus mejoras, anexidades, dependencias y estado de ser usado.

2.5. El Inmueble no contará con ninguna de las acometidas para la conexión de servicios públicos. La conexión será de la copropiedad que integrará el Inmueble y los aparatos y medidores estarán ubicados en bienes comunes.

2.6. El Promitente Vendedor manifiesta que el Proyecto se desarrolla en cumplimiento de la resolución 110 del 23 de octubre de 2015, por medio de la cual la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas aprobó el Proyecto Urbanístico General (PUG) y otorgó licencia de urbanización y construcción, modificada por medio de la resolución 5809 del 28 de diciembre de 2015, y sobre el lote con matrícula inmobiliaria 001-423574 y 001-423576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, lote propiedad del fideicomiso FAI ObrasdÉ – Andalucía, identificado con el NIT 900.531.292-7 y cuya vocera es la sociedad fiduciaria Credicorp Capital Fiduciaria S.A..

2.7 El Inmueble será edificado y entregado de acuerdo con los planos estructurales y arquitectónicos aprobados por la licencia de urbanización y construcción N° 110 del 23 de octubre de 2015 de la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas, y sus correspondientes modificaciones.

Cláusula 3. Reformas y acabados.

3.1. El Inmueble será entregado sin ningún tipo de reforma o acabado de obra blanca.

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 que integra el Inmueble, se entenderá que los mismos son ilustrativos y no generan ningún tipo de obligación para las Partes.

3.3. Ninguna reforma o acabado está autorizada por el Promitente Vendedor. En caso de que el Promitente Comprador ejecute reformas o acabados de obra blanca, 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 autorizaciones de la copropiedad. El Promitente Comprador no podrá modificar o intervenir de ninguna forma la fachada de la edificación que alberga el Inmueble.

Cláusula 4. Título de adquisición.

- 4.1.** El Promitente Vendedor manifiesta que el Proyecto se desarrolla sobre los lotes de mayor extensión de propiedad de fideicomiso FAI Obrasdé – Andalucía, identificado con el NIT 900.531.292-7.
- 4.2.** Obrasdé S.A.S. se obliga a tener el Inmueble en su patrimonio al momento de la transferencia del dominio al Promitente Comprador.

Cláusula 5. Propiedad horizontal.

- 5.1.** El Proyecto, donde se encontrará ubicado el Inmueble estará sometido al régimen de propiedad horizontal contemplado por la Ley 675 de 2001 o la norma que lo modifique o sustituya, reglamentación que hará el Promitente Vendedor antes de la entrega material y que el Promitente Comprador acepta, se obliga a conocer y cumplir en todos sus apartes.
- 5.2.** 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.** 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 6. Precio de venta y forma de pago.

- 6.1.** El Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor, como precio total de la compraventa, la suma de **Quince millones de pesos (\$15,000,000)**, en la cuenta de recaudo referenciado de Bancolombia número 360-517134-04, con el código de convenio 63055, con el nombre “OBRASDÉ – Andalucía” y debe identificar su pago con la siguiente referencia: **6-163**
- 6.2.** El Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor el Precio de la siguiente forma:

| FECHA | MONTO [letras y números] |
|------------|--------------------------------------|
| 30/04/2016 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 31/05/2016 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 30/06/2016 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 31/07/2016 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 31/08/2016 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 30/09/2016 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 31/10/2016 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 30/11/2016 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 31/12/2016 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 31/01/2017 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 28/02/2017 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 31/03/2017 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 30/04/2017 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 31/05/2017 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 30/06/2017 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 31/07/2017 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 31/08/2017 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 30/09/2017 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 31/10/2017 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 30/11/2017 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 31/12/2017 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 31/01/2018 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |

| | |
|------------|--------------------------------------|
| 28/02/2018 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 31/03/2018 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |
| 30/04/2018 | Seiscientos mil de pesos (\$600,000) |

6.3. El 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 este, causará unos intereses de mora liquidados a la tasa máxima autorizada por la ley, pagaderos por mensualidades vencidas.

6.4. Al cabo de dos (2) cuotas constituidas en mora, se entenderá el incumplimiento del contrato por parte del Promitente Comprador, quedando el Promitente Vendedor con la potestad de aplicar las arras confirmatorias penales y devolver eventuales saldos restantes. El contrato cesará por la aplicación de las arras confirmatorias penales y el Promitente Vendedor quedará en libertad de ofrecer el Inmueble a terceros. El Promitente Comprador autoriza al Promitente Vendedor a realizar dicha devolución a la cuenta número del banco, la cual se encuentra inscrita a su nombre.

6.5. 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 al pago de los intereses que tenga pendientes de pago y los excedentes se abonarán al Precio, 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.

6.6. 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. Razón por la cual, únicamente se recibirán los comprobantes de consignación de las transacciones que efectúe directamente el Promitente Comprador en la señalada entidad bancaria y en la forma que se indique para el efecto.

Cláusula 7. Libertad de gravámenes y obligaciones de saneamiento.

7.1. El Promitente Vendedor manifiesta que el Inmueble no ha sido prometido en venta ni enajenado por acto anterior a este, 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 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.

7.2. El Promitente Vendedor se obliga a sanear por evicción o por vicios redhibitorios, en los casos y términos que establece la ley.

7.3. El Inmueble se deberá destinar a parqueo de vehículo 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.

Cláusula 8. Arras confirmatorias penales.

8.1. Bajo el principio de la autonomía de la voluntad, las Partes pactan que el veinte por ciento (20%) del Precio será constituido 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. El valor a devolver o retener de las arras confirmatorias penales o la fracción recibida de las mismas, se aplicará sin indexar, ni requerirse declaración judicial alguna.

8.2. 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.

8.3. Si las sumas recibidas por el Promitente Vendedor no completan el veinte por ciento (20%) del Precio pactado en este Contrato, ante incumplimiento o retracto del Promitente Comprador, podrá demandar el pago de la suma restante, bajo los mecanismos judiciales apropiados.

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

Cláusula 9. Entrega material

9.1. La entrega material del Inmueble al Promitente Comprador, o a quien éste designe en debida forma, se realizará dentro de los dos (2) meses siguientes al registro de la escritura pública de compraventa prometida.

9.2. No obstante lo anterior, El Promitente Vendedor contará con un plazo de gracia de treinta (30) días contados a partir de la fecha en que ocurra el evento del numeral anterior.

9.3. El Promitente Vendedor citará al Promitente Comprador para la entrega material mediante comunicación escrita, física o electrónica, con una antelación mínima de tres (3) días hábiles, en la que se deberá indicar la fecha y hora de presentación en el lugar de ubicación del Inmueble.

9.4. Si la entrega material se realiza con anterioridad a la celebración 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, se entiende extinguida la mera tenencia.

9.5. El Promitente Vendedor podrá negarse a mostrar el Inmueble o a la entrega material al Promitente Comprador en caso de que este adeude sumas por cualquier concepto al primero. 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.

9.6. Las Partes pactan que después de una (1) citación debidamente notificadas al Promitente Comprador para la recepción del Inmueble sin que éste comparezca, se procederá a la entrega material mediante el envío de la escritura pública registrada por correo postal certificado a la dirección de notificación establecida en este Contrato.

Cláusula 10. Otorgamiento de la escritura pública

10.1. La escritura pública de compraventa será otorgada en la Notaría de Única de Caldas, Antioquia; a los **Veinticuatro (24)** meses contados a partir de la firma 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.

10.2. No obstante lo anterior, el Promitente Vendedor contará con un plazo de gracia de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha estipulada en el numeral 10.1 para la celebración de la escritura pública de compraventa prometida. El Promitente Vendedor notificará por medio escrito la nueva fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa al Promitente Comprador con un plazo mínimo de cinco (5) días hábiles.

10.3. 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.

10.4. El Promitente Vendedor podrá negarse a suscribir la escritura pública de compraventa si el Promitente Comprador adeuda sumas por cualquier concepto al primero. 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.

Cláusula 11. Impuestos y servicios

11.1. A partir de la fecha de la entrega material, del día en el cual se entiende entregado el Inmueble o 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.

11.2. En el evento en que el Promitente Vendedor cancele el impuesto predial por anticipado, procederá a facturar lo correspondiente al Promitente Comprador por el tiempo del año respectivo que exista entre la entrega material o mora en obligación de recibir el Inmueble y hasta la terminación del trimestre o año, según se haya hecho el pago, como condición previa a la celebración de la escritura pública prometida.

11.3. 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 12. Costos administrativos.

12.1. 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. Estos gastos administrativos se fijan en un (1) salario mínimo mensual legal vigente al momento de la firma del documento de terminación del contrato. Acepta expresamente el Promitente Comprador que el monto de los gastos administrativos sean descontados de las sumas que El Promitente Vendedor deba entregarle al momento de las restituciones mutuas.

12.2. El Promitente Comprador también pagará unos gastos administrativos al Promitente Vendedor de un (1) salario mínimo mensual legal vigente al momento de aceptar la cesión total o parcial de este Contrato o el cambio de Inmueble dentro del mismo Proyecto. 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. La cesión está prohibida dentro de los un (1) mes previo a la celebración del negocio prometido.

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

12.4. 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.

12.5. Los gastos administrativos deberán pagarse en la cuenta de recaudo referenciado de Bancolombia número 360-517134-04, con el código de convenio 63055, con el nombre “obrasdÉ – Andalucía” y debe identificar su pago con la siguiente referencia: **6-163**.

Cláusula 13. Gastos del contrato.

13.1. 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; los gastos notariales, impuesto departamental de rentas y costos de registro que se originen por la constitución de la hipoteca, si la hubiere.

13.2. 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 a la tasa máxima permitida por la ley, mensualmente, para los casos de mora, sobre el valor de los gastos que no sean oportunamente pagados.

Cláusula 14. Cesión parcial o total de derechos y cambio de objeto.

14.1. 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. 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.

14.2. El costo administrativo de la cesión de derechos es de un (1) salario mínimo mensual legal vigente al momento del acto de cesión.

14.3. Igualmente, El Promitente Vendedor se reserva la aprobación del cambio de Inmueble por solicitud del Promitente Comprador, para lo cual, en caso de aprobación, deberá suscribirse una novación de Contrato por cambio de objeto. El costo administrativo del cambio de objeto es de un (1) salario mínimo mensual legal vigente al momento de la solicitud, los cuales deben pagarse como condición previa al estudio de la solicitud de cambio y asumir, al momento del cambio, la eventual diferencia en el precio vigente del nuevo Inmueble que se adquiere.

Cláusula 15. Reclamaciones y garantías.

15.1. 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.

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

Cláusula 16. Especificaciones.

16.1. El Inmueble será construido en concreto con una altura libre de 2.20m.

16.2. 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 17. 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, y/o (ii) el proyecto no resulte viable técnica, económica o financieramente. En esos casos se realizarán las restituciones mutuas sin indexación ni intereses.

Cláusula 18. Extinción del Contrato por fallecimiento.

Se estipula de común acuerdo entre las Partes, que por la muerte del Promitente Comprador el presente Contrato queda sin ninguna fuerza vinculante, debido a que éste ha sido firmado en consideración a dicha persona. En caso tal, El Promitente Vendedor restituirá, sin ningún tipo de intereses, los dineros recibidos por concepto de cuota inicial, a la persona que acredite por documento legalmente idóneo, la calidad de causahabiente legítimo y presente acta de defunción del Promitente Comprador, a partir de cuyo momento dispondrá de quince (15) días corrientes para llevar a cabo la restitución. Todo sin perjuicio de los respectivos órdenes hereditarios del artículo 1040 del Código Civil en caso de pluralidad de solicitantes.

Cláusula 19. Notificaciones.

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

PROMITENTE VENDEDOR:

Dirección: Carrera 41 # 21S - 161, Envigado

Teléfono: 444 5453

Correo electrónico: info@ventasde.com.co

PROMITENTE COMPRADOR:

Dirección: CL 19 # 43G - 155

Teléfono: 5903383

Teléfono alterno: 3207130167

Celular: 3007861298

Correo electrónico: monicavasquez@live.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 20. 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 21. Origen de fondos y centrales de riesgo.

21.1. 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(n) 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.

21.2. 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 22. Declaración

El Promitente Comprador declara que conoció esta minuta con antelación a la 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 el Municipio de Caldas, a los **Uno (1)** días del mes de **abril** del año **2016**.

LUCAS ATEHORTUA CASTILLO

C.C. 3.438.470 de Envigado

Representante Legal

OBRASDÉ S.A.S.

EL PROMITENTE COMPRADOR,

Nombre: MONICA MARÍA VÁSQUEZ GUTIERREZ

C.C. 43060133