

## PROMESA DE COMPRAVENTA

### INMUEBLE APTO 6 G

### PROYECTO: PRIMITIVA, ETAPA 3

Entre los suscritos:

1. **LUIS ALBERTO LÓPEZ PÉREZ** mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.666.596 , quien obra en este acto en su condición de Gerente y, como tal, en nombre y representación legal de **CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURA DEL SUR S.A.S.**, sociedad comercial, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con el NIT **901.276.714-3**, constituida por medio de documento privado del 10 de abril de 2019, de los accionistas, inscrito en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia , todo lo cual consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el cual se anexa como parte integrante de este contrato, sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR**.
2. El (la, los) señor(a, es) **MONICA MARIA VELEZ CEBALLOS**, mayor(es) de edad, domiciliado(s) como aparece al pie de su(s) respectiva(s) firma(s) e identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía cuyo(s) número(s) aparece(n) al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), obrando en nombre propio, quien(es) en adelante y para todos los efectos se denominará(n) el (los) **PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES)**

Se celebra, teniendo en cuenta los Antecedentes que a continuación se indican, el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se registrará por las Cláusulas que más adelante se expresan y, en lo no previsto en ellas, por la Ley Colombiana.

### ANTECEDENTES

1. **PREEXISTENCIA DE CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL:** Mediante Documento Privado de fecha 28 de agosto de 2019, se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO **PRIMITIVA**, para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO de Vivienda **de Interés Social** denominado **PRIMITIVA “ETAPA 3”**.
2. **NOMBRE DEL FIDEICOMISO:** El nombre que le fue asignado al Patrimonio Autónomo constituido por la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA, como se indicó en el Numeral 1 anterior es: FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO **PRIMITIVA – NIT. 830.053.812-2**, en adelante el FIDEICOMISO, cuyo vocero y administrador es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
3. **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR:** Es la sociedad **CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURA DEL SUR S.A.S.**, quien por su exclusiva cuenta y riesgo se encargará de la ejecución de un Proyecto Inmobiliario de vivienda **tipo VIS** denominado **PRIMITIVA**.

Se deja expresa constancia que, para todos los efectos, la sociedad **CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURA DEL SUR S.A.S– NIT. 901.276.714-3** es el “Constructor” y el “Enajenador de Vivienda” del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016). Por tanto, son de cargo y responsabilidad de los **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** todas las obligaciones de Constructor y Enajenador de Vivienda, bajo los términos

de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

4. **PROYECTO INMOBILIARIO:** En el Contrato de Fiducia Mercantil se estipuló que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del FIDEICOMISO, permitirá el desarrollo, por cuenta y riesgo de los **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, de un Desarrollo Inmobiliario de Vivienda de Interés Social denominado **PRIMITIVA**, en adelante el PROYECTO, destinado a los fines de utilidad pública consagrados en el Literal b) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, localizado en Municipio de La Estrella, el cual estará conformado, en principio, por aproximadamente **840** Unidades de Vivienda, a desarrollarse en **4** ETAPAS, así:
  - **ETAPA 1:** Consta de 240 apartamentos en 20 pisos de altura.
  - **ETAPA 2:** Consta de 240 apartamentos en 20 pisos de altura.
  - **ETAPA 3:** Consta de 240 apartamentos en 20 pisos de altura.
  - **ETAPA 4:** Consta de 120 apartamentos en 20 pisos de altura.
5. **RESPONSABILIDAD DEL PROMITENTE VENDEDOR:** De acuerdo con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA, para la comercialización del PROYECTO, la sociedad CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURA DEL SUR S.A.S. actuará como PROMITENTE VENDEDOR, y será su responsabilidad responder ante los PROMITENTES COMPRADORES por el PROYECTO, calidad, garantía, saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos del estatuto del consumidor.
6. **CARTA DE INSTRUCCIONES:** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), conjuntamente con la firma del presente contrato, ha(n) suscrito una Carta de Instrucciones, por medio de la cual autoriza e instruye a LA FIDUCIARIA, para que como vocera del FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO **PRIMITIVA**, traslade en favor de EL PROMITENTE VENDEDOR junto con los rendimientos que eventualmente se generen, las sumas de dinero que aporte de acuerdo con lo previsto en la Carta de Instrucciones, una vez EL PROMITENTE VENDEDOR cumpla con las condiciones de giro para la entrega de los recursos, previstas en la citada Carta de Instrucciones.
7. Así mismo, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan que si EL PROMITENTE VENDEDOR no cumple las condiciones señaladas para la entrega de los recursos dentro del término previsto para ello, en la carta de instrucciones, o en su prórroga, LA FIDUCIARIA le devolverá los dineros que haya entregado junto con sus eventuales rendimientos, una vez realizados los descuentos que de conformidad con el presente documento y con la ley, deban hacerse, sin que ello genere incumplimiento por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR y la presente promesa se resolverá de pleno derecho, declarándose las partes a paz y salvo por todo concepto. Así mismo, si las condiciones de entrega de los recursos o condiciones de giro se cumplen dentro del plazo o el de su prórroga, el presente contrato quedará en firme y EL PROMITENTE VENDEDOR notificará por escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR, de dicha circunstancia.
8. El PROMITENTE VENDEDOR tiene impartidas instrucciones a la FIDUCIARIA para que, en su calidad de titular de los Lotes sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, a la terminación de este y cumplidas las obligaciones pactadas en esta Promesa, transfiera, a título de venta, a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, las Unidades resultantes del PROYECTO.

Teniendo en cuenta los Antecedentes antes expresados, se celebra el siguiente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:**

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL (DE LOS) INMUEBLE(S):** El PROMITENTE VENDEDOR, en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, se obliga a que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO **PRIMITIVA**, transfiera a título de COMPRAVENTA al (a los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión sobre el siguiente inmueble (de conformidad con la ley 1796 de 2006):

El(los) inmueble(s) **APTO 6 G** situado en el piso **6**, con un área bruta construida aproximada de **54.82** metros cuadrados, esta área comprende buitrones, columnas y los muros comunes, que hará parte integrante del proyecto inmobiliario denominado **PRIMITIVA**, ubicado actualmente en la dirección del municipio de **La Estrella, Antioquia**. El plano en el cual se encuentra descrito el inmueble será suscrito por el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) junto con esta Promesa de Compraventa y se anexa a este contrato como parte integrante.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** A este inmueble le corresponderá el Número de Matrícula Inmobiliaria que asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, al momento del registro del Reglamento de Propiedad Horizontal, al que se encontrará sometido el inmueble objeto del presente contrato, de acuerdo con las solemnidades establecidas en la Ley 675 de 2001 y cualquier norma que la adicione o modifique. Reglamento que podrá ser aclarado, reformado, modificado y/o adicionado por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, en cualquier tiempo antes de la liquidación total del proyecto, para lo cual desde ya el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n), dar su consentimiento y se compromete(n) a dar el poder al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, en caso de requerirse, para adelantar las acciones pertinentes para los fines de adecuación de dicho reglamento conforme a las condiciones técnicas y jurídicas que se presenten en el desarrollo del proyecto, incluso si son posteriores a la entrega y/o escrituración del inmueble objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las descripciones contenidas en el plano, que hace parte integrante del presente documento, pueden ser variadas a discreción del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y se entienden aceptadas por el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) las modificaciones que se presenten, siempre que no se afecten las condiciones generales pactadas en el presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El(los) inmueble(s) descrito(s) que se promete(n) en venta, no obstante, la(s) cabida(s) y área(s) mencionada(s), éste (éstos) se transferirá(n) como cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada, al bien prometido es provisional, teniendo en cuenta que la definitiva será la que asigne la Autoridad Administrativa competente. En el evento en que no coincidan con las antes indicadas, le será informada por el PROMITENTE VENDEDOR al (a los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), mediante comunicado que se enviará a la dirección declarada en la Cláusula de Notificaciones dentro de los noventa (90) días siguientes a la recepción por parte del PROYECTO de dicho comunicado proveniente de la Autoridad Administrativa correspondiente.

**PARÁGRAFO QUINTO.** La descripción, cabida y linderos del(los) inmueble(s) prometido(s) se determinarán en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial, una vez sea elevado a Escritura Pública dicho Reglamento y la misma será descrita en su integridad en la respectiva Escritura Pública de Compraventa que solemnizará el presente contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO.** El(las) área(s) privada(s) construida(s) del(de los) inmueble(s) prometido(s) en venta que aparecerá(n) en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la respectiva Escritura de Venta, podrá(n) ser menor(es) al(a las) área(s) bruta(s) construida(s) antes mencionada(s), en la medida en que la(s) misma(s) se calculará(n) excluyendo los buitrones y los muros comunes, lo que no significa incumplimiento contractual por parte del PROMITENTE VENDEDOR, ni se tendrá como porcentaje superior al que se hizo referencia en el Parágrafo Primero de la presente Cláusula.

**SEGUNDA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** El (los) inmueble(s) prometido(s) en venta que hará(n) parte del proyecto inmobiliario denominado **PRIMITIVA**, el(los) cual(es) se construirá(n) sobre el Lote de mayor extensión identificado con el(los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria Número **001-244048 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur**, el(los) cual(es) fue(ron) adquirido(s) por el FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO **PRIMITIVA** mediante transferencia por cuenta del **FIDEICOMITENTES GERENTE Y CONSTRUCTOR o un(os) tercero(s) a su nombre, a través de escritura pública N. 3.736 del 12 de septiembre del año 2019, otorgada en la Notaria 8 del Circulo de Medellín** y debidamente registrada.

**TERCERA. ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES:** Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción del inmueble prometido en venta, se regirán por las siguientes normas:

**A)** El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) los planos aprobados por la Autoridad Administrativa Competente, los cuales servirán de base para la identificación exacta del bien prometido, a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.

**B)** Con este Contrato de Promesa, se firma por las partes el listado de especificaciones generales del inmueble y las de su construcción, pliego único que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tiene(n) derecho a exigir y lo que el PROMITENTE VENDEDOR está obligado a entregar.

**C)** En caso de que al (a los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se le(s) entregare un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos se ajustarán urbanística y arquitectónicamente a los planos aprobados por la Autoridad Administrativa competente, pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos al PROMITENTE VENDEDOR.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El PROMITENTE VENDEDOR advierte expresamente que en el presente contrato no se incluyen los pares telefónicos, ni la acometida telefónica exterior, ni el aparato telefónico, ni el centro de medición de gas, ni el cableado para televisión, cuyo suministro e instalación serán por cuenta exclusiva del (de los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). En la eventualidad de que la autoridad competente exija la instalación de alguno de los servicios excluidos en éste parágrafo como condición para poder hacer la entrega de los inmuebles, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a hacer el pago de dicha instalación al momento de ser requerido por el PROMITENTE VENDEDOR, el no pago

de ésta instalación por parte del (de los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se entenderá como un incumplimiento al presente contrato.

Es entendido que el PROMITENTE VENDEDOR no está obligado a autorizar ninguna modificación o reforma en la Unidad Inmobiliaria prometida).

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Para la seguridad y estabilidad del Conjunto, se deberá tener en cuenta por el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), que la mayoría de los muros de los Apartamentos son estructurales y que en consecuencia no pueden suprimirse ni reformarse. Por lo tanto, cada vez que vaya(n) a efectuar una reforma, deberá(n) solicitar la previa aprobación del Consejo de Administración y a la autoridad municipal competente, observando el procedimiento que se deje previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO TERCERO:** No obstante, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga al cumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Constructor y Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

**CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio final del inmueble descrito en la Cláusula primera se ajustará a la suma de: (150 SMLMV) CIENTO CINCUENTA SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES al momento de la suscripción de la firma de escritura pública más los valores financieros estipulados en la cotización por modificación de forma de pago en caso de que aplique. Para efectos de establecer la forma de pago, se estima un valor aproximado el cual se reajustará en una cuota adicional que deberá estar cancelada al momento de la suscripción de la escritura pública. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) así el valor estimado:

**A)** La suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000) por concepto de cuota inicial, pagaderos de acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que me (nos) obligo (obligamos) a cumplir expresamente, que serán depositados en el correspondiente encargo fiduciario en los términos establecidos para el efecto en la Carta de Instrucciones suscrita por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), así:

Cuota	Fecha	Tipo	Valor
0	2022-03-30	Cuota Separación	1.000.000
1	2022-04-30	Cuota Inicial	6.000.000
2	2022-05-30	Cuota Inicial	6.000.000
3	2022-06-30	Cuota Inicial	6.000.000
4	2022-07-30	Cuota Inicial	6.000.000
5	2022-08-30	Cuota Inicial	4.000.000

6	2022-09-30	Cuota Inicial	4.000.000
7	2022-10-30	Cuota Inicial	4.000.000
8	2022-11-30	Cuota Inicial	4.000.000
9	2022-12-30	Cuota Inicial	4.000.000

En virtud de la determinación del precio en **(150 SMLMV) CIENTO CINCUENTA SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES** calculados al momento de la firma de la escritura pública, se pacta expresamente que en la última cuota se ajustará dicho precio actualizando el valor del SALARIO MÍNIMO LEGAL VIGENTE certificado por el gobierno nacional en el respectivo año.

En caso de retardo en el pago de las sumas descritas anteriormente, el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia financiera para créditos de libre disposición a prorrata de la mora. Esto no obsta para que el PROMITENTE VENDEDOR, en el momento de retardo en el pago de dichas sumas, pueda desistir el negocio o exigir ejecutivamente el pago de los intereses moratorios y hacer exigible la Cláusula Penal estipulada más adelante.

**B)** La suma de **CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS (\$105.000.000)**, se pagará en la forma que se indica más adelante. Sobre esta suma el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) y pagará(n) al PROMITENTE VENDEDOR, a partir de la fecha de la entrega material del inmueble, intereses mensuales o a prorrata anticipados, liquidados a la tasa del **1%** del valor del crédito hipotecario. Por lo tanto, antes de la firma de la escritura deberá(n) cancelar los intereses correspondientes al primer mes, y al mes de esta entrega, los que se causen por el segundo mes, y así sucesivamente hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o subrogado.

Para pagar la suma descrita en este Literal **B)**, el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a solicitar en un plazo de 10 días calendario contados a partir de la fecha en que así se lo(s) exija el PROMITENTE VENDEDOR, o en su defecto 6 meses antes de la fecha prevista de entrega del inmueble, un crédito ante un BANCO, por una suma mínima de **CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS (\$105.000.000)**, que en caso de ser aprobado total o parcialmente, se entenderá abonado al PROMITENTE VENDEDOR en el momento en que se haga efectiva la subrogación por parte del BANCO. La solicitud de crédito deberá llenarse en el formulario que dicho BANCO tiene para ello y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por éste. Transcurrido el plazo sin que el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, el PROMITENTE VENDEDOR podrá cobrar al (a los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) intereses liquidados a la tasa de mora máxima permitida por la Superintendencia Financiera para créditos de libre disposición sobre la suma descrita en este Literal **B)**, o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que existe incumplimiento por parte del (de los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y pudiendo el PROMITENTE VENDEDOR hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante. Adicional a lo anterior, el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a entregar al PRIMITENTE VENDEDOR la aprobación del crédito referido anteriormente 3 meses antes de la fecha prevista de entrega del inmueble; si éste documento no es entregado al PROMITENTE VENDEDOR en la

debida forma, el PROMITENTE VENDEDOR podrá cobrar al (a los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) intereses liquidados a la tasa de mora máxima permitida por la Superintendencia Financiera para créditos de libre disposición sobre la suma descrita en este Literal **B)**, o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que existe incumplimiento por parte del (de los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y pudiendo el PROMITENTE VENDEDOR hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

En caso de ser negado el crédito a EL PROMITENTE COMPRADOR, deberá este cancelar la suma descrita en el literal B) con recursos propios, dentro de los 30 días calendario siguientes a la fecha en la cual el crédito haya sido negado, so pena de dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de su parte y pudiendo el PROMITENTE VENDEDOR hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer todos los requisitos exigidos por los BANCOS para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que, si éste negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al PROMITENTE VENDEDOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por el BANCO, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos para la solicitud del crédito, y transcurridos noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha en que el PROMITENTE VENDEDOR lo(s) requiriera para solicitar un crédito o seis (6) meses antes de la fecha prevista para la entrega, el BANCO no le(s) otorga el crédito o se lo(s) otorga parcialmente y el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no cancela(n) los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, dentro de un plazo de treinta (30) días calendario adicionales, éste (éstos) faculta(n) de manera expresa desde ahora al PROMITENTE VENDEDOR para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna dando lugar a la aplicación de lo pactado en la Cláusula Décima Segunda de este contrato. El PROMITENTE VENDEDOR devolverá entonces inmediatamente y sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, descontando la suma correspondiente a la Cláusula Penal que se hará efectiva sin necesidad de requerimiento en mora; en este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material del inmueble al (a los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), éste (éstos) deberá(n) restituirlo dentro de los 15 días calendario siguientes, sin derecho a que se le(s) reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere(n) obtenido autorización previa y escrita del PROMITENTE VENDEDOR.

**PARAGRAFO CUARTO.** Dentro de los 8 días calendario siguientes a la fecha de la notificación escrita del PROMITENTE VENDEDOR o del BANCO al (a los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de que el crédito solicitado ha sido aprobado, éste (éstos) deberá(n) comparecer a la Entidad que otorgó el crédito para entregar los documentos que sean necesarios para legalizar el crédito y la Escritura y demás documentos exigidos para el perfeccionamiento del crédito. Si dentro de este plazo el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no hubiere(n) cumplido con lo aquí estipulado, el PROMITENTE VENDEDOR podrá



exigir de inmediato el pago de la suma señalada en el Literal **B)** de esta Cláusula o terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento del (de los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y pudiendo, en consecuencia, el PROMITENTE VENDEDOR, hacer efectiva la Cláusula Penal de que trata la Cláusula Décima Segunda de esta Promesa.

**PARÁGRAFO QUINTO.** Pasados 30 días calendario contados a partir de la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa o de la entrega del inmueble, lo último que ocurriere, sin que la subrogación se haya efectuado por causas imputables al PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), el PROMITENTE VENDEDOR podrá hacer exigible el pago de la suma descrita en el Literal **B)** de esta Cláusula y desde esa fecha cobrarán intereses de mora al (a los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta Cláusula, pudiendo el PROMITENTE VENDEDOR exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

**PARAGRAFO SEXTO.** Los pagos que efectúe el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Si alguno de los pagos se efectúa con cheque, dicho pago se imputará únicamente en la fecha en que se haga efectivo el mismo y si este es devuelto por la entidad bancaria, negando su pago por causas imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR, como por ejemplo pero sin limitarse a, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

**QUINTA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO:** El PROMITENTE VENDEDOR garantiza que el inmueble sobre el cual se edificará el Proyecto inmobiliario **PRIMITIVA** del cual hace parte integrante el inmueble objeto de esta Promesa es de exclusiva propiedad de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO **PRIMITIVA**, y que la vivienda nueva objeto del presente contrato será transferida libre de todo gravamen y limitación al dominio, con excepción de las inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al que se someterá el Conjunto Residencial y/o a las garantías generadas por la obtención del crédito hipotecario.

**PARAGRAFO PRIMERO.** El PROMITENTE VENDEDOR, es decir, la sociedad **CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURA DEL SUR S.A.S.** se obliga a acudir al saneamiento del inmueble objeto de esta Promesa, tanto por evicción como por vicios redhibitorios. El PROMITENTE VENDEDOR hace suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven, relevando expresamente de ellas a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO PRIMITIVA.**

El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que:

**A)** El PROMITENTE VENDEDOR será quien responderá exclusiva, directa, principal y personalmente por la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del inmueble prometido en los casos de la Ley.

**B)** Renuncia(n) frente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO PRIMITIVA** a las respectivas acciones en los términos de los Artículos 1909, 1916 y 1923 del Código Civil,



declarando vencidos los plazos para ejercer tales acciones frente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, vocera del FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO **PRIMITIVA**, ya que como se dijo en el Literal anterior, la obligación de saneamiento la asume en forma directa el PROMITENTE VENDEDOR, obligándose a mantener indemne a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y al Patrimonio Autónomo, como llamados en garantía y/o sustituyéndola procesalmente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Se deja constancia de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO **PRIMITIVA**, podrá constituir sobre el Lote en el cual se construye el Conjunto Residencial, la o las servidumbres que sean exigidas por la empresa prestataria de los servicios para la extensión de redes de servicios públicos del Conjunto Residencial. Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes de dominio particular que conforman el mencionado Conjunto Residencial y el PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara aceptarlas.

De igual forma, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del FIDEICOMISO y por instrucción de El PROMITENTE VENDEDOR, sin necesidad de autorización por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá constituir sobre el lote en el que se construye el proyecto inmobiliario **PRIMITIVA**, servidumbres provisionales para dar acceso a las etapas que estén terminadas o el necesario para una o varias etapas en ejecución. Que las servidumbres provisionales serán canceladas por EL PROMITENTE VENDEDOR, sin necesidad de autorización de los adquirentes de los inmuebles que conforman el proyecto.

**SEXTA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El PROYECTO INMOBILIARIO **PRIMITIVA**, del cual hará parte el Inmueble objeto de esta Promesa, se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado en la Ley 675 de 2001 o en las normas que la adicionen o modifiquen. En el Reglamento se determinarán con precisión los bienes comunes, los coeficientes de copropiedad y de participación en gastos, los órganos de administración, etc., todo lo cual acepta desde ahora el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). El Reglamento será elaborado por el PROMITENTE VENDEDOR y se elevará a Escritura Pública por parte de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO **PRIMITIVA** y podrá ser modificado, adicionado, aclarado y/o reformado por EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en cualquier tiempo, antes de la entrega total y liquidación del proyecto, incluso después de la transferencia real del inmueble objeto del presente contrato, para lo cual EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) dan su autorización anticipada.

**PARÁGRAFO.** En virtud del sometimiento que se hará al Régimen de la Ley 675 de 2001 o a las normas que la adicionen o modifiquen, el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sus sucesores en el dominio y los ocupantes, a cualquier título del inmueble prometido, está(n) obligado a cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**SÉPTIMA. DESTINACIÓN:** El inmueble objeto de este contrato se destinará exclusivamente a **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**. Esta destinación no podrá ser variada por los adquirentes o sus sucesores, a cualquier título.

**OCTAVA. ENTREGA MATERIAL:** La entrega del bien prometido en venta se efectuará **18 (Diez y ocho)** meses después de haberse decretado las condiciones de giro del proyecto por parte de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en su calidad de vocera del FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO **PRIMITIVA**. No

obstante, lo anterior, el PROMITENTE VENDEDOR dispondrá de un plazo de gracia de ciento ochenta (180) días calendario para efectuar dicha entrega, sin que ello pueda ser entendido como incumplimiento de esta Promesa. Si vencido el plazo de gracia la entrega no se hubiere hecho, el PROMITENTE VENDEDOR deberá reconocer y pagar al (a los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) durante un término máximo de tres (3) meses, a título de compensación por todos los perjuicios que pudiere sufrir en razón del retardo, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del total de las sumas que haya pagado al PROMITENTE VENDEDOR. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria. Pasado el tercer mes de estarse reconociendo por el PROMITENTE VENDEDOR la suma compensatoria sin que se produzca la entrega del inmueble, se entiende que hay incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR, salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito o a tardanza por causas imputables a las autoridades competentes en el recibo de la Torre respectiva, o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los correspondientes servicios.

Una vez el inmueble prometido en venta esté terminado y listo para su entrega material, el PROMITENTE VENDEDOR lo hará saber por escrito al (a los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a la dirección que se indica en la Cláusula Décima Quinta de esta Promesa o por correo electrónico, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo(s) el día indicado en la carta de aviso, la cual se entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga el PROMITENTE VENDEDOR, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir el bien o de pagar los dineros adeudados por el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por cualquier concepto. Si el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presentare(n) a recibir el bien o si presentándose no lo recibiere, se dará por entregado desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo, quedando las llaves del inmueble a su disposición en las oficinas del PROMITENTE VENDEDOR. Si el bien prometido estuviere listo para su entrega material sin que se haya otorgado la escritura de venta, el PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de entregarlo o no, y si optare por su entrega, ésta se hará a título de mera tenencia y será firmado un contrato de este tipo por las partes que regulará conjuntamente con esta Promesa las relaciones entre ellas, hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta Promesa se termine o resuelva.

**PARÁGRAFO.** Se deja expresa constancia de que el PROMITENTE VENDEDOR podrá abstenerse de hacer entrega real y material del inmueble al (a los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en la fecha aquí establecida para ello, si el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no ha cumplido las obligaciones estipuladas en la Cláusula Cuarta de esta Promesa, o si el BANCO no ha aprobado el préstamo a ella solicitado para la cancelación de la suma descrita en el literal B) de la Cláusula Cuarta.

**NOVENA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** La Escritura Pública que dé cumplimiento a este contrato se otorgará por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del FIDEICOMISO, y el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en la oportunidad y en la Notaría que previamente y por escrito el PROMITENTE VENDEDOR informe a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), siempre y cuando para dicha fecha el BANCO hubiere manifestado su conformidad con los títulos y documentos presentados por el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en orden a perfeccionar la solicitud de crédito para el pago de la suma indicada en el Literal **B)** de la Cláusula Cuarta y el PROMITENTE VENDEDOR estuviere en posibilidad de solicitar el desenglobe y avalúo catastral del Conjunto Residencial del cual hace parte el inmueble objeto de Promesa. Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz

y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la Escritura de Compraventa. En la eventualidad de que transcurrido el plazo señalado no se hubieren cumplido las condiciones establecidas, las partes acordarán una nueva fecha de otorgamiento de la Escritura de Compraventa, entendiéndose que se presume la buena fe en la realización del contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Se hace constar de manera expresa que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del FIDEICOMISO, no otorgará la Escritura Pública de Compraventa si el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no está(n) a paz y salvo con ella y/o con el PROMITENTE VENDEDOR por todo concepto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si la Escritura Pública se otorga antes de la fecha de la entrega material del inmueble prometido, el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) renunciar en dicha escritura a la condición resolutoria derivada de la no entrega del bien.

**DÉCIMA. IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS:** A partir de la fecha de la entrega material o del día en el cual se entiende entregado el inmueble de acuerdo con la Cláusula Octava anterior, será de cargo del (de los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago del impuesto predial y de servicios tales como energía, acueducto, alcantarillado, gas, tasa de aseo, etc.

**PARÁGRAFO.** Todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que a partir de la fecha de la firma del presente contrato sean establecidos, decretados y/o derramados por Leyes, Decretos, Ordenanzas, Acuerdos, Resoluciones u Oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el inmueble objeto de esta Promesa, serán de cargo del (de los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Si la contribución y/o el gravamen se derrama antes del desenglobe en la Subsecretaría de Catastro Departamental, correspondiente al PROYECTO **PRIMITIVA** gravando el lote que sobre el cual éste se levanta, el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) su pago, de acuerdo con el porcentaje de copropiedad que según lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial le corresponda al inmueble prometido. Si la contribución y/o el gravamen se derraman con posterioridad al desenglobe, será de cargo del (de los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago de la tarifa individual que se le asigne al inmueble. Si por exigencia de alguna Entidad Pública, el PROMITENTE VENDEDOR se ve obligado a cancelar la totalidad del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al inmueble objeto de este contrato, deberá ser pagado por el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la Escritura Pública, según lo que primero ocurra.

**DÉCIMA PRIMERA. CUOTA DE ADMINISTRACIÓN:** El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) expresamente que a partir de la fecha de entrega material del inmueble prometido, se compromete(n) a pagar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias del Conjunto Residencial del cual aquél hará parte, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**DÉCIMA SEGUNDA. CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato que tengan carácter sustancial, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo,

para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al valor de los recursos aportados a esa fecha por parte del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y hasta un máximo de (\$20'000.000) VEINTE MILLONES DE PESOS. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito, enviado por correo certificado o correo electrónico a la dirección reportada en este instrumento, para que dentro de los diez (10) días calendario siguientes proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía que estime conveniente, o deducirla de las sumas que haya recibido, para lo cual el(los) promitente(s) comprador(es) autorizan expresamente al PROMITENTE VENDEDOR a descontar de las sumas que se encuentran a (nuestro) favor de este(estos) en el FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO **PRIMITIVA**. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, concomitantemente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora del (de los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), el PROMITENTE VENDEDOR podrá retener la suma pactada como Cláusula Penal de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha Cláusula Penal.

**DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE CONTRATOS:** Los gastos notariales, el impuesto de registro (boleta de rentas) y los gastos de inscripción de la Compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos serán de cuenta exclusiva del (de los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), los cuales serán pagados al momento de suscribir la escritura pública de compraventa. Dicho valor se reajustará de acuerdo con las facturas que expidan las Entidades correspondientes. Todos los gastos que se ocasionen por la constitución y registro de la hipoteca en favor del BANCO y los de constitución y registro de las restantes hipotecas cuando fuere el caso y los de sus respectivas cancelaciones en la debida oportunidad, serán por cuenta del (de los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), como también los demás gastos legales y el certificado de tradición y libertad que debe(n) entregar al BANCO.

Los Gastos Notariales y de Registro por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión, son por cuenta del PROMITENTE VENDEDOR.

**DÉCIMA CUARTA. OBRAS:** El PROMITENTE VENDEDOR declara que efectuará las obras exigidas por el Municipio de **La Estrella** para la aprobación del Proyecto Inmobiliario del cual hace parte el inmueble prometido; así mismo, declaran que dicho(s) inmueble(s) se entregará(n) con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía.

**DÉCIMA QUINTA. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES:** Se tendrán como direcciones de las partes para surtir la totalidad de las notificaciones a que haya lugar, las siguientes:

- **PROMITENTE VENDEDOR:**

Dirección: Carrera 30 # 10c - 228, oficina 613

Tel: 4406290

E-Mail: [info@cidelsur.com](mailto:info@cidelsur.com)

- **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):**

Dirección: CALLE 40 F SUR N 32B 35 APTO 9706 BLOQUE 2 FLORES DE LA COLINA N° 2  
Teléfono: 064 4873745 - 3002398351  
E-mail: MONIKMVELEZ@GMAIL.COM

**DÉCIMA SEXTA. GARANTÍA:** El PROMITENTE VENDEDOR garantiza al (a los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por 12 meses, contados a partir de la fecha de entrega del inmueble prometido, el buen funcionamiento de éste.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** De conformidad con lo estipulado en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016, sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, El PROMITENTE VENDEDOR cubrirá los perjuicios patrimoniales causados a El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que se vean afectados.

**DÉCIMA SÉPTIMA. AUTORIZACIÓN:** El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) al PROMITENTE VENDEDOR para hacer cambios en el planteamiento urbanístico del PROYECTO, al igual que en el diseño de las construcciones y para efectuar cambios urbanísticos en la construcción y ubicación de los bienes y servicios comunales, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento del Conjunto Residencial y, siempre y cuando sean aprobados previamente por la autoridad competente.

**DECIMA OCTAVA. MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles por la vía judicial las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

**DECIMA NOVENA. FALLECIMIENTO:** Si EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) fallece, o de ser varios, uno de ellos fallece, el PROMITENTE VENDEDOR, dará aviso por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos que conozca de la existencia del presente contrato y a las demás personas que tengan la calidad de PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que tenga conocimiento del fallecimiento. Si dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la comunicación, no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, el PROMITENTE VENDEDOR podrán dar por terminado o resuelto este contrato, lo cual deberá ser notificado por éste por escrito a LA FIDUCIARIA y al cónyuge sobreviviente y/o herederos de EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y en caso de ser varios PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sobrevivientes, dando instrucciones a LA FIDUCIARIA para que dentro los treinta (30) días siguientes a la notificación de la terminación de este contrato abra, con base en lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil, en el fondo de cartera colectiva administrado por ALIANZA un fondo a nombre de PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) fallecido (sucesión ilíquida), y le consigne las sumas recibidas de éste a cuenta de este negocio.

Comunicado al cónyuge sobreviviente y/o a los sucesores y a los restantes PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) lo anterior, quedan ALIANZA y LOS PROMITENTE VENDEDOR en libertad de vincular con relación a la(s) unidad(es) de que trata el presente contrato, a nuevos PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

Si dentro del término de los SEIS (6) meses previsto en esta cláusula finaliza el trámite de liquidación y



adjudicación de la herencia, ALIANZA y LOS PROMITENTE VENDEDOR continuarán con este contrato, con el sucesor o sucesores a quién(es) se les adjudiquen los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud del mismo, salvo que éste(os) se encuentre(n) incurso(s) en alguna de las causales previstas en las normas relativas al sistema de administración de riesgos de lavado de activos o por aparecer reportado(s) en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera. En caso de no continuar por esta razón el negocio con el sucesor o sucesores adjudicatario(s), ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO **PRIMITIVA**, o LOS PROMITENTE VENDEDOR, si EL FIDEICOMISO no tuviere recursos, devolverá las sumas recibidas de la manera indicada en esta cláusula, tanto a los sucesores adjudicatarios como a los demás PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES, de ser varios. Comunicado a los sucesores y a los restantes PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES, lo anterior, quedan ALIANZA y LOS PROMITENTE VENDEDOR en libertad de vincular con relación a las unidades de que trata el presente contrato, a nuevos PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES

**VIGÉSIMA. ESTIPULACIONES ANTERIORES:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales y/o escritas relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto cualquiera otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

**VIGÉSIMA PRIMERA. CENTRALES DE RIESGO:** El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) de manera voluntaria e irrevocable al PROMITENTE VENDEDOR y a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, o a quién represente sus derechos y ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnión S.A., que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnión S.A. y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TransUnión S.A. y demás entidades que manejan este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** EL(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que los dineros aportados para la compra del inmueble objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa y su adquisición, no provienen de dineros que directa e indirectamente estén relacionados con alguna actividad ilícita de aquellas contempladas en la Ley 1708 de 2014, ni de algún acto o modo de adquisición relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha Ley.

**VIGÉSIMA TERCERA. CESIÓN:** La cesión total o parcial de las obligaciones y derechos pactadas en virtud del presente contrato en la calidad de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) solo podrán cederse con autorización previa, expresa y escrita de EL PROMITENTE VENDEDOR.



**Parágrafo Primero:** En caso de realizarse una cesión de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA, EL PROMITENTE COMPRADOR pagará por la suscripción de registro de Cesión de la presente PROMESA una comisión a favor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., equivalente a Medio Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (0,5 SMLMV) mas IVA y un valor de \$5.000.000** en favor del PROMITENTE VENDEDOR.


Para constancia se firma un (1) ejemplar físico que reposará en los archivos del PROMITENTE VENDEDOR, en Medellín, el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202 \_\_\_\_, por las partes.

#### **PROMITENTE VENDEDOR**

.....  
CI DEL SUR S.A.S.  
NIT. **901.276.714-3**  
LUIS ALBERTO LÓPEZ PÉREZ  
C.C. 98.666.596  
Representante Legal

#### **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

.....  
**MONICA MARIA VELEZ CEBALLOS**  
**CÉDULA DE CIUDADANIA 1039456116 DE SABANETA**  
**TELÉFONOS 064 4873745 3002398351**  
**DIRECCIÓN CALLE 40 F SUR N 32B 35 APTO 9706 BLOQUE 2 FLORES DE LA COLINA N° 2**  
**CORREO monikmvelez@gmail.com**

	Versión:	4	ESPECIFICACIONES DE MATERIALES Y ACABADOS
	Fecha de la Versión:	03-sep-21	

PROYECTO:	APTO 6 G ETAPA 3
-----------	------------------

AREA APROXIMADA DEL INMUEBLE (Incluye estructura, muros y buitrones):	54.82 m2
---	----------

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE SEGÚN EL TIPO DE AREA:	Apto Tipo 1 46,48 m2	APARTAMENTOS DE UNA ALCOBA, ESPACIO PARA BAÑO EN ALCOBA PRINCIPAL, SALON COMEDOR, BALCÓN, ESPACIO MÚLTIPLE, BAÑO FAMILIAR, COCINA Y ZONA DE ROPAS
	Apto Tipo 2 56,18 m2 o 54,82 m2	APARTAMENTOS DE DOS ALCOBAS, ESPACIO PARA BAÑO EN ALCOBA PRINCIPAL, SALON COMEDOR, BALCÓN, ESPACIO MÚLTIPLE, BAÑO FAMILIAR, COCINA Y ZONA DE ROPAS

ESPACIO	ELEMENTO	ACABADO
---------	----------	---------

ACCESO PRINCIPAL	Muros:	En concreto textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista sin lavar. puede haber tuberías y redes expuestas.
	Cielo:	Losa en concreto; el acabado es la textura y color que refleje la formaleta de encofrado, puede haber tuberías y redes expuestas.
	Piso:	En concreto llanado. El acabado es la textura y color que refleje el vaciado de la losa. puede haber tuberías y redes expuestas.
	Zócalo:	No se entrega
	Portón principal:	Medio marco en madera, ala en material aglomerado tipo arquitectónica de pizano o similar, cerradura sencilla.

COCINA	Muros:	En concreto textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista sin lavar.
	Cielos:	Losa en concreto; el acabado es la textura y color que refleje la formaleta de encofrado. puede haber tuberías y redes expuestas.
	Piso:	En concreto llanado. El acabado es la textura y color que refleje el vaciado de la losa. puede haber tuberías y redes expuestas.
	Zócalo:	No se entrega
	Mueble bajo:	En madecor o similar
	Mueble alto:	No se entrega
	Mesón:	En acero inoxidable, incluye el lavaplatos del mismo material
	Enchape:	Dos hiladas en cerámica blanca o similar sobre la longitud del mesón
	Grifería:	Grifería sencilla nacional o similar de una sola salida de agua
	Barra americana:	No se entrega
	Electrodomésticos:	No se entregan
	Ventanería:	En aluminio crudo tipo persiana

ESPACIO	ELEMENTO	ACABADO
ZONA DE ROPAS	<b>Muros:</b>	En concreto textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista sin lavar. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Cielos:</b>	Losa en concreto; el acabado es la textura y color que refleje la formaleta de encofrado. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Piso:</b>	En concreto llanado. El acabado es la textura y color que refleje el vaciado de la losa. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Zócalo:</b>	No se entrega
	<b>Lavadero:</b>	Prefabricado en grano pulido con llave sencilla tipo bocamanguera
	<b>Enchape:</b>	Dos hiladas en cerámica nacional o similar sobre el lavadero
	<b>Ventanería:</b>	En aluminio crudo tipo persiana
SALON COMEDOR	<b>Muros:</b>	En concreto textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista sin lavar. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Cielos:</b>	Losa en concreto; el acabado es la textura y color que refleje la formaleta de encofrado. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Piso:</b>	En concreto llanado. El acabado es la textura y color que refleje el vaciado de la losa. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Zócalo:</b>	No se entrega
	<b>Puerta vidriera:</b>	En aluminio crudo y vidrio claro nacional
BALCÓN	<b>Muros:</b>	En pintura, con probabilidad que se refleje la textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista sin lavar. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Cielos:</b>	En pintura, con probabilidad que se refleje la textura de formaleta metálica. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Piso:</b>	En tableta de gres o cerámica nacional tipo alfa o similar. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Zócalo:</b>	En tableta de gres o cerámica nacional tipo alfa o similar
	<b>Pasamanos:</b>	Metálico en platina y/o varilla de hierro pintado
ZONA DE CIRCULACIÓN Y HALL DE ALCOBAS	<b>Muros:</b>	En concreto textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista sin lavar. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Cielos:</b>	Losa en concreto; el acabado es la textura y color que refleje la formaleta de encofrado. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Piso:</b>	En concreto llanado. El acabado es la textura y color que refleje el vaciado de la losa. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Zócalo:</b>	No se entrega
ESPACIO MÚLTIPLE	<b>Muros:</b>	Espacio abierto hacia el interior del apartamento, los muros que conforman dicho espacio son en concreto textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista sin lavar. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Cielos:</b>	Losa en concreto; el acabado es la textura y color que refleje la formaleta de encofrado. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Piso:</b>	En concreto llanado. El acabado es la textura y color que refleje el vaciado de la losa. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Zócalo:</b>	No se entrega
	<b>Ala y marco:</b>	No se entrega
	<b>Ventanería:</b>	En aluminio crudo y vidrio claro nacional

ESPACIO	ELEMENTO	ACABADO	
BAÑO FAMILIAR	Muros:	Zona seca:	En concreto textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista sin lavar. puede haber tuberías y redes expuestas.
		Zona húmeda (ducha):	Enchape hasta 1,80 m de altura en cerámica nacional o similar. puede haber tuberías y redes expuestas.
	Cielos:	Losa en concreto; el acabado es la textura y color que refleje la formaleta de encofrado. puede haber tuberías y redes expuestas.	
	Piso:	Cerámica 20x20 cm del combo VIS de Corona o similar. puede haber tuberías y redes expuestas.	
	Zócalo:	Cerámica 20x20 cm del combo VIS de Corona o similar	
	Aparatos sanitarios:	Combo VIS de Corona (Sanitario, lavamanos e incrustaciones) o similar	
	Grifería:	Combo VIS de Corona (Grifería sencilla nacional de una sola salida de agua en lavamanos y ducha) o similar	
	Cabina:	No se entrega	
	Espejo:	No se entrega	
	Ala y marco:	Medio marco en madera, ala en material aglomerado tipo arquitectónica de pizano o similar y cerradura B&D o similar	
ALCOBA PRINCIPAL	Muros:	En concreto textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista sin lavar. puede haber tuberías y redes expuestas.	
	Cielos:	Losa en concreto; el acabado es la textura y color que refleje la formaleta de encofrado. puede haber tuberías y redes expuestas.	
	Piso:	En concreto llanado. El acabado es la textura y color que refleje el vaciado de la losa. puede haber tuberías y redes expuestas.	
	Zócalo:	No se entrega	
	Vestier:	No se entrega	
	Ala y marco:	No se entrega	
	Ventanería:	En aluminio crudo y vidrio claro nacional	
ESPACIO PARA BAÑO PRINCIPAL	Muros:	Zona seca:	En concreto textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista sin lavar. puede haber tuberías y redes expuestas.
		Zona húmeda (ducha):	En concreto textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista sin lavar
	Cielos:	Losa en concreto; el acabado es la textura y color que refleje la formaleta de encofrado. puede haber tuberías y redes expuestas.	
	Piso:	En concreto llanado. El acabado es la textura y color que refleje el vaciado de la losa. puede haber tuberías y redes expuestas.	
	Zócalo:	No se entrega	
	Aparatos sanitarios:	No se entrega	
	Grifería:	No se entrega	
	Cabina:	No se entrega	
	Espejo:	No se entrega	
	Ala y marco:	No se entrega	

ESPACIO	ELEMENTO	ACABADO
<b>ALCOBA 2 (SOLO APLICA PARA APTOS TIPO 2 DE 56,18 m2 o 54,82 m2)</b>	<b>Muros:</b>	En concreto textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista sin lavar. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Cielos:</b>	Losa en concreto; el acabado es la textura y color que refleje la formaleta de encofrado. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Piso:</b>	En concreto llanado. El acabado es la textura y color que refleje el vaciado de la losa. puede haber tuberías y redes expuestas.
	<b>Zócalo:</b>	No se entrega
	<b>Closet:</b>	No se entrega
	<b>Ala y marco:</b>	No se entrega
	<b>Ventanería:</b>	En aluminio crudo y vidrio claro nacional
<b>REDES DE SERVICIO</b>	<b>Red de televisión:</b>	Se entrega una salida en la zona social y otra en la alcoba principal sin alambrar
	<b>Red de telefonía:</b>	Se entrega una salida en la zona social, sin alambrar, no incluye suscripción a la línea
	<b>Red de citofonía:</b>	Sistema de citofonía virtual a través de línea telefónica, la cual debe ser adquirida por el usuario
	<b>Red de gas:</b>	Una sola salida para gas domiciliario en la cocina, no incluye medidor, ni derechos de conexión
	<b>Red de acueducto:</b>	Se entregan solo salidas de agua fría, cumpliendo la norma técnica No. 1500 del Código Colombiano de Fontanería, referente a Instalaciones Hidrosanitarias, el reglamento de agua potable y saneamiento básico RAS 2000 y NTC 1669-2009
	<b>Red de desagües:</b>	
	<b>Red contraincendio:</b>	Según las normas aplicables en Colombia referente extinción de incendios y cumpliendo con NSR 10
	<b>Red eléctrica:</b>	Según norma RETIE y RETILAP
<b>EQUIPOS DE SERVICIO</b>	<b>Ascensores</b>	Dos ascensores con capacidad mínimo para 8 personas y con parada en cada piso
	<b>Shute de basuras</b>	Ducto en fibra de vidrio o metálico con tapas en acero inoxidable en cada piso
	<b>Medidor de acueducto</b>	Un medidor por apartamento y un medidor general para zonas comunes de acueducto legalizado por EPM
	<b>Medidor de energía</b>	Un medidor por apartamento y un medidor general para zonas comunes de energía eléctrica legalizado por EPM
	<b>Medidor de gas</b>	No se entrega, este será a costo del propietario y se hará el respectivo cobro para la instalación, si así lo requiere el prestador del servicio para el recibo de las redes
	<b>Trasformador de energía</b>	Trasformador tipo pedestal y/o poste de acuerdo al diseño eléctrico y requerimientos de EPM
	<b>Sistema de presión</b>	Sistema de presión y reserva de agua de acuerdo al diseño hidrosanitario
	<b>Puerta de acceso a la urbanización</b>	Puerta de acceso vehicular de operación eléctrica y puerta de acceso peatonal con cerradura eléctrica

ESPACIO	ELEMENTO		ACABADO
ZONAS COMUNES BASICAS	CNT (Sistema estructural muros vaciados según norma NSR-10)	Cimentación:	Pilas en concreto reforzadas
		Muros:	Vaciados en concreto reforzado con formaleta metálica, su acabado es la textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista
		Losas:	Vaciadas en concreto reforzado con formaleta metálica, su acabado es la textura de formaleta metálica
	PUNTOS FIJOS:	Muros interiores:	En pintura, con probabilidad que se refleje la textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista
		Piso:	En tableta de gres o cerámica nacional tipo alfa o similar
		Zócalo:	En tableta de gres o cerámica nacional tipo alfa o similar
		Cielos interiores:	En pintura, con probabilidad que se refleje la textura de formaleta metálica
		Escalas:	En concreto a la vista llanado con llana de madera
		Pasamanos:	Metálico en platina y/o varilla de hierro pintado
		Ventanería:	En aluminio crudo y vidrio claro nacional
	FACHADAS	Muros en concreto	En pintura, con probabilidad que se refleje la textura de formaleta metálica
		Muros en ladrillo	Ladrillo revitado a la vista impermeabilizado
	ANDENES Y VÍAS:	Andenes:	En concreto rayado
		Parqueaderos:	En concreto. El acabado es la textura y color que refleje el vaciado
	CERRAMIEN:	Cerramiento del lote	Muro bajo (la altura la condiciona la topografía del terreno) más malla eslabonada y tubería galvanizada con remate en alambre de púas según diseño arquitectónico. La altura del cerramiento será la permitida por la reglamentación del municipio de la Estrella.
	PORTERÍA:	Muros interiores:	En pintura, con probabilidad que se refleje la textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista
		Cielos interiores:	En pintura, con probabilidad que se refleje la textura de formaleta metálica
		Piso:	En tableta de gres o cerámica nacional tipo alfa o similar
		Zócalo:	En tableta de gres o cerámica nacional tipo alfa o similar
		Ala y marco:	Medio marco en madera, ala tipo arquitectónica en madera
		Ventanería:	En aluminio crudo y vidrio claro nacional
		Mesón de trabajo:	En concreto llanado. El acabado es la textura y color que refleje el vaciado de la losa
		Muebles:	Casillero en madecor o similar de acuerdo con diseño, no se entrega otro tipo de mueble



ESPACIO	ELEMENTO		ACABADO
ZONAS COMUNES ESPARCIMEINTO	SALÓN SOCIAL Y GIMNASIO:	Muros interiores:	En pintura, con probabilidad que se refleje la textura de formaleta metálica y/o ladrillo revitado a la vista
		Cielos interiores:	En pintura, con probabilidad que se refleje la textura de formaleta metálica
		Piso:	En tableta de gres o cerámica nacional tipo alfa o similar
		Zócalo:	En tableta de gres o cerámica nacional tipo alfa o similar
		Ventanería:	En aluminio crudo y vidrio claro nacional
		Dotación:	No se entrega
	PISCINA Y ZONA HUMEDA:	Estructura:	Vaciada en concreto reforzado
		Acabado interior:	En cerámica nacional o similar, según diseño
		Acabado exterior:	En tableta de gres nacional tipo alfa o similar, según diseño
		Dotación:	Equipos para el funcionamiento (Bombas, filtros y Kit de mantenimiento)
	CANCHA, JUEGOS INFANTILES Y OTRAS ZONAS DE DIVERSION AL AIRE LIBRE	Piso:	En concreto
		Cerramiento	En malla si es necesario
		Dotación:	No se entrega

NOTA: Las especificaciones de materiales, pueden cambiar por similares de igual o mejor calidad y precio, dependiendo de las condiciones de suministro y disponibilidad del mercado e igualmente lo no especificado en este documento no se entrega.	
--	--

Declaro haber leído y aceptado las condiciones que en este documento se relacionan, y, en constancia de ello, se suscribe el presente documento el día	06-03-2022
--	------------

.....  
 MONICA MARIA VELEZ CEBALLOS  
 Cédula de ciudadanía 1039456116  
 SABANETA



## PROYECTO INMOBILIARIO **PRIMITIVA**

### INFORMACIÓN PARA EL COMPRADOR

Sep 2021\_V10

#### 1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

- **UBICACIÓN:** Está ubicado en el municipio de la Estrella (Antioquia), en la Carrera 51 No. 96B Sur – 119, contiguo al colegio Canadiense, tomando hacia el sur del municipio por la vía vieja al municipio de Caldas.
- **URBANISMO:** El proyecto se desarrollará por etapas, así:

**ETAPA 1: Conformada por una torre de 20 pisos de altura de 12 aptos por piso.**

# Total de apartamentos: 240 unidades

Inicio de ventas: agosto de 2019

Condiciones de giro: 70% del total de unidades prometidas en ventas de la etapa y el haber recaudo por cada contrato de promesa de compraventa una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de venta de la respectiva unidad inmobiliaria; declarado por fiducia. Además del cumplimiento de todos los puntos contemplados en la cláusula Décima – DESARROLLO DEL PROYECTO; del “CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO “PRIMITIVA ETAPA 1”.

Inicio de construcción: A la declaratoria de las condiciones de giro por parte de la fiduciaria de acuerdo con el cumplimiento de las condiciones de la cláusula Décima – DESARROLLO DEL PROYECTO; del “CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO “PRIMITIVA ETAPA 1” y firma de promesas de compraventa.

Terminación de la construcción: 18 meses después de la declaratoria de las condiciones de giro, más 180 días de periodo de gracia. Momento en el cual se dará inicio a la entrega a propietarios

Cierre de cartera cuota inicial: noviembre de 2020



Inicio de entregas:

Se informará una vez se cumpla las condiciones de giro.

**ETAPA 2: Conformada por una torre de 20 pisos de altura de 12 aptos por piso.**

# Total de apartamentos:

240 unidades

Inicio de ventas:

Agosto 2019

Condiciones de giro:

70% del total de unidades prometidas en ventas de la etapa y el haber recaudo por cada contrato de promesa de compraventa una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de venta de la respectiva unidad inmobiliaria; declarado por fiducia. Además del cumplimiento de los todos los puntos contemplados en la cláusula Décima – DESARROLLO DEL PROYECTO; del “CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO “PRIMITIVA ETAPA 2”.

Inicio de construcción:

A la declaratoria de las condiciones de giro por parte de la fiduciaria de acuerdo con el cumplimiento de las condiciones de la cláusula Décima – DESARROLLO DEL PROYECTO; del “CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO “PRIMITIVA ETAPA 2” y firma de promesas de compraventa

Terminación de la construcción:

18 meses después de la declaratoria de las condiciones de giro, más 180 días de periodo de gracia. Momento en el cual se dará inicio a la entrega a propietarios

Cierre de cartera cuota inicial:

febrero de 2021

Inicio de entregas:

Se informará una vez se cumpla las condiciones de giro.

**ETAPA 3: Conformada por una torre de 20 pisos de altura de 12 aptos por piso.**

# Total de apartamentos:

240 unidades

Inicio de ventas:

Agosto de 2019

Condiciones de giro:

70% del total de unidades prometidas en ventas de la etapa y el haber recaudo por cada contrato de promesa de compraventa una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de venta de



	la respectiva unidad inmobiliaria; declarado por fiducia. Además del cumplimiento de los todos los puntos contemplados en la cláusula Décima – DESARROLLO DEL PROYECTO; del “CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO “PRIMITIVA ETAPA 3”.
Inicio de construcción:	A la declaratoria de las condiciones de giro por parte de la fiduciaria de acuerdo con el cumplimiento de las condiciones de la cláusula Décima – DESARROLLO DEL PROYECTO; del “CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO “PRIMITIVA ETAPA 3” y firma de promesas de compraventa
Terminación de la construcción:	18 meses después de la declaratoria de las condiciones de giro, más 180 días de periodo de gracia. Momento en el cual se dará inicio a la entrega a propietarios
Cierre de cartera cuota inicial:	diciembre 2021
Inicio de entregas:	Se informará una vez se cumplan las condiciones de giro.
<b>ETAPA 4:</b>	<b>Conformada por una torre de 20 pisos de altura de 6 aptos por piso.</b>
# Total de apartamentos:	120 unidades
Inicio de ventas:	noviembre 2019
Condiciones de giro:	70% del total de unidades prometidas en ventas de la etapa y el haber recaudo por cada contrato de promesa de compraventa una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de venta de la respectiva unidad inmobiliaria; declarado por fiducia. Además del cumplimiento de los todos los puntos contemplados en la cláusula Décima – DESARROLLO DEL PROYECTO; del “CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO “PRIMITIVA ETAPA 4”.
Inicio de construcción:	A la declaratoria de las condiciones de giro por parte de la fiduciaria de acuerdo con el



	cumplimiento de las condiciones de la cláusula Décima – DESARROLLO DEL PROYECTO; del “CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO “PRIMITIVA ETAPA 4” y firma de promesas de compraventa
Terminación de la construcción:	18 meses después de la declaratoria de las condiciones de giro, más 180 días de periodo de gracia. Momento en el cual se dará inicio a la entrega a propietarios
Cierre de cartera cuota inicial:	marzo de 2022
Inicio de entregas:	Se informará una vez se cumplan las condiciones de giro.

## 2. GRUPO PROFESIONAL:

• FIDUCIA:	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
• GERENCIA:	CI DEL SUR S.A.S.
• PROMOCIÓN:	CI DEL SUR S.A.S.
• VENTAS Y CONSTRUCCIÓN:	CI DEL SUR S.A.S.
• DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	CI DEL SUR S.A.S.
• ETUDIO DE SUELOS:	ALFONSO URIBE Y CIA. S.A.
• DISEÑO ESTRUCTURAL:	F'c CONTROL DISEÑO S.A.S.
• INTERVENTORÍA INTEGRAL:	EQUIPROYECTOS S.A.S.
• DISEÑOS TÉCNICOS:	VARIOS SEGÚN DISCIPLINA

Se contratará a los profesionales idóneos en cada una de las especialidades: Instalaciones Eléctricas y TICS, Instalaciones Hidrosanitarias, Redes Contra Incendio y Rutas de Evacuación, Movilidad Humana, etc.

## 3. MARCO LEGAL:

Se cumplirá con el Decreto 926 de 2010, denominado “Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10” y sus diferentes decretos reglamentarios.

Las redes eléctricas cumplirán con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP) y el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL).

Las redes hidráulicas, sanitarias y de gas, cumplirán con el Código Nacional de Fontanería (NTC 1500) y la Resolución # 1096/2000 de noviembre de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico, por la cual se adoptó el Reglamento técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS).

## 4. ESQUEMA DE VENTAS:



El proyecto se comercializará a través de un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria denominado **FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO PRIMITIVA**, celebrado entre el promotor del proyecto **CI DEL SUR S.A.S.** y entidad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Para el desarrollo del negocio el comprador firmará una carta de instrucciones de vinculación al **"FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO PRIMITIVA ETAPA 3"**, en calidad de **ENCARGANTE(S)**; la carta de instrucciones es el documento suscrito por **EI PROMOTOR** y cada uno de los **ENCARGANTE(S)**, en el que se identifica debidamente al **ENCARGANTE(S)**, el origen lícito de los recursos, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos, las reglas para que los **ENCARGANTE(S)** entreguen los recursos al Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA** y la identificación de la unidad inmobiliaria que se pretende adquirir, igualmente **EL PROMOTOR** suscribirá directamente un contrato de promesa de compraventa con **EL(LOS) ENCARGANTE(S)**. ***Al llegar al número de ventas establecidas en el contrato de fiducia y obtenidos los cierres o condiciones de giro financieras (contar con los recursos económicos para su desarrollo), jurídico (sana tradición y titularidad del inmueble) y técnicas del proyecto (viabilidad del estudio de suelos y geotécnica, viabilidad estructural, disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, licencia de urbanismo y licencia de construcción), la sociedad promotora iniciará el desarrollo del proyecto.***

## 5. NOTAS IMPORTANTES:

- La cuota inicial será cancelada de acuerdo con los parámetros y forma establecida en la carta de instrucciones de vinculación; dichos pagos serán de recursos propios del comprador sin excepción alguna; por lo tanto, no podrán aplicarse a esta cuota inicial subsidios de caja de compensación u otros beneficios adicionales.
- Las fechas son estimadas y se irán confirmando de acuerdo con la evolución de ventas de cada etapa del proyecto.
- Las zonas comunes cubiertas y descubiertas se entregarán cuando se hayan escriturado el 51% de los inmuebles de todas las etapas.
- El monto aproximado de la cuota mensual de administración es del orden de \$ 1.800 a \$2.200 por metro cuadrado de área privada cubierta de apartamento. El monto final de la cuota de administración dependerá de los presupuestos aprobados por la Asamblea de Copropietarios en cada una de las etapas.
- El estrato socioeconómico actual del lote es 3. La estratificación definitiva es de competencia exclusiva del Municipio de la Estrella y podrá variar si así lo determina el municipio.
- El precio de cierre de negociación es de **150 SMLMV** a la fecha de entrega proyectada; pero el precio final del inmueble será de **150 SMLMV** al momento de la escrituración; por lo tanto, si el monto de los **150 SMLMV** del momento de la escrituración es mayor a los **150 SMLMV** del precio proyectado, el comprador tendrá que asumir la diferencia; pero si por el contrario el monto de estos **150 SMLMV** del momento de la escrituración son menores a los **150 SMLMV** proyectados; esta diferencia se abonará al valor del apartamento o se destinará para el pago de los derechos de escrituración. Este precio de los inmuebles no incluye ningún tipo de mobiliario o equipamiento diferente a los necesarios para soportar los servicios públicos domiciliarios y los sistemas de transporte vertical.





- El precio de los inmuebles no incluye ningún tipo de mobiliario o equipamiento diferente a los necesarios y obligatorios por ley para soportar los servicios públicos domiciliarios y los sistemas de transporte vertical.
- Cesión de derechos: En el evento de solicitar cambio del titular inicial o ingresar a un nuevo titular del negocio, es importante tener en cuenta que el nuevo titular del negocio debe ser en primer grado de consanguinidad del titular inicial, además debe tener presente que se debe pagar de forma anticipada  $\frac{1}{2}$  SMLMV más IVA a Alianza Fiduciaria y un valor de **\$5.000.000** a favor del Promotor.
- Si se presenta negación del crédito hipotecario y se busca otra opción de pago con otra persona, también se genera el cobro de cesión de derechos en la forma antes descrita. Este proceso debe hacerse máximo 3 meses antes de la entrega del inmueble.
- Intereses de Mora: Los recursos que serán depositados por el comprador serán los definidos por las partes, según el plan de pagos que el comprador se obliga a cumplir y que en caso de mora en los pagos se obligará a pagar intereses moratorios a la tasa máxima legal según certificación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, por mes o fracción del mes para el inmueble comprado.  
Para lo anterior recibirá una notificación de mora por cada mes de atraso y si esta mora alcanza los 90 días y por ende tres notificaciones, dará lugar a la resciliación unilateral del contrato y se aplicará una penalidad de hasta el **\$20'000.000 (Veinte millones de pesos)**; en consecuencia, la devolución del remanente si lo hay, se hará de acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucciones firmada para el cierre del negocio.
- Desistimiento o renunciaciones: Si en el transcurso de la negociación, EL COMPRADOR decide no continuar con la compra, debe tener en cuenta la siguiente información: El desistimiento se debe comunicar a través de una carta en la cual relacione los motivos por los cuales renuncia a la compra, esta carta solo se acepta en original o proveniente del correo electrónico notificado en éste documento, debe contener la información del(de los) compradores, información del apartamento y debe ir firmada por las personas que aparezcan como compradores o encargantes, o provenir del correo de cada uno de los compradores o encargantes que suscriben este documento. De igual manera es importante que se tenga presente, que una vez se renuncie a la compra, le será retenido la totalidad de los aportes a la fecha y con un máximo de hasta **\$20'000.000 (Veinte millones de pesos)** a título de sanción; en consecuencia, la devolución del remanente si lo hay, se hará de acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucciones firmada para el cierre del negocio.
- Intereses de subrogación: Una vez firmada la escritura y el acta de entrega del inmueble, se inicia la protocolización de ambos documentos, como trámite necesario para el desembolso del crédito hipotecario. El tiempo comprendido, entre la firma de la escritura, entrega del inmueble y el desembolso, dará ocasión al cobro de los intereses de subrogación que equivalen al **1.5%** mes vencido, sobre el valor del crédito hipotecario. Este interés se factura, teniendo en cuenta que, desde la entrega del inmueble, usted goza del usufructo del bien, a pesar de que la constructora no ha recibido el desembolso correspondiente al monto solicitado de crédito y aplica solo en los casos de quienes toman créditos con entidad diferente a quien otorga el crédito constructor.
- En el evento que el comprador requiera realizar trámite para desembolso de dineros o legalizar créditos diferentes al crédito hipotecario otorgado por la entidad financiera del crédito constructor, debe asumir los costos pertinentes y gestionar la tramitología que se requiera para tal fin.



- Los gastos notariales y boleta de rentas de la escritura de compraventa se pagan por el comprador en su totalidad. Los gastos de impuesto y anotación en la Oficina de Registro de la escritura de compraventa serán asumidos en su totalidad por el comprador.
- Los gastos notariales, boleta de rentas e impuesto de anotación en la Oficina de Registro, de hipotecas a favor de terceros, así como los costos y gastos por estudio de créditos, avalúos y estudios de títulos que hagan las corporaciones financieras, bancos y similares, serán asumidos en su totalidad por el comprador y deben ser aportados por el comprador al vendedor durante el periodo de pago de la cuota inicial del inmueble.
- Todas las áreas construidas cubiertas referenciadas en el proyecto incluyen estructura vertical, buitrones, muros interiores y exteriores. El área privada construida cubierta definitiva de cada inmueble será la contenida en el Reglamento de Propiedad Horizontal de cada etapa. Señor comprador por favor tenga presente que se puede presentar otro tipo de información la cual estará debidamente aclarada en la promesa de compraventa.

Declaro(declaramos) haber leído y aceptado las condiciones que en este documento se relacionan, y, en constancia de ello, se suscribe el presente documento el día **06-03-2022**

.....  
MONICA MARIA VELEZ CEBALLOS  
CÉDULA DE CIUDADANIA 1039456116 DE SABANETA  
TELÉFONOS 064 4873745 3002398351  
DIRECCIÓN CALLE 40 F SUR N 32B 35 APTO 9706 BLOQUE 2 FLORES DE LA COLINA N° 2  
CORREO monikmvelez@gmail.com