

D OCUMENTO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO EDIFICIO BAMBU PROPIEDAD HORIZONTAL

Entre los suscritos a saber, de un lado, **JORGE IVAN ARIAS LOPEZ**, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.258.151 de Manizales, quien obra en nombre y representación de la sociedad que en Manizales gira hoy bajo la razón social de **ASESORIAS, CONSTRUCCIONES, CONSULTORIAS, LOGISTICA Y SERVICIOS S.A.S. "ASCOLSER S.A.S."**, Nit 900.548.307-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Manizales, legalmente constituida mediante documento número 000001 de los accionistas de Manizales del 17 agosto de 2012, inscrita en la Cámara de Comercio, el 23 de Agosto de 2012 bajo el número 00063227 del libro IX, en su calidad de gerente y representante legal Y

JAIRO YOHANNY POSADA TRUJILLO, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.282.502 expedida en Bogota, quien obra en nombre y representación del **CONSORCIO J5 INGENIERIA Y ARQUITECTURA**, Nit 900.560.424-6, y quienes en adelante se denominarán para todos los efectos de esta promesa de compraventa, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**; y de la otra parte, el señor(a) **Danny Alexander Trujillo Pulgarin** mayor de edad, vecino(a) de la ciudad de Manizales, identificad(a) con la cédula de ciudadanía N° 1110512744 expedida en Ibagué , de estado civil Casado quien en la celebración de esta promesa de compraventa obra en nombre propio, y para todos los fines del mismo se denominara **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)**, se celebra el siguiente documento de compraventa regido por las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DEL BIEN. LOS PROMITENTES VENDEDORES se obligan a transferir a **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** a título de venta y estos se obligan a adquirir del primero el inmueble N° 1702 en el edificio BAMBU , ubicado en Avenida Alberto Mendoza Hoyos N 87-62. El inmueble prometido en venta está identificado en los planos con el N° 1702 Torre con un área total construida aproximada de 87 M2, y los Parquadero(s) identificado(s) en los planos con el (los) N° 120 sótano 43 y el uso exclusivo del Deposito(s) identificado(s) en los planos con el (los) N° 23 del mismo edificio, comprendidos dentro de los siguientes linderos especiales: **APARTAMENTO 302:** Destinado a vivienda, ubicado en el nivel **+4.99**, con un área privada construida de **90.00** metros cuadrados, consta de: tres (3) Alcobas, dos (2) baños, cocina, zona de ropas, vestier, estudio, salón comedor y dos balcones que son área común de uso exclusivo de ésta unidad privada con un áreas de 2.88 y 5.08 metros cuadrados, y cuyos linderos y dimensiones que encierran los puntos del plano PH-6, siguiendo el sentido de las manecillas del reloj, son: ### Tomando como partida el punto 1, el cual se encuentra al lado izquierdo del acceso a este Apartamento al punto 2 en 6.87 metros con muro común que lo separa del Apartamento 301, del punto No. 2 al punto No. 3 en 6.25 metros con muro, ventana y puerta ventana común del Edificio que lo separa del balcón de uso exclusivo de éste Apartamento y que constituye fachada del Edificio, del punto No. 3 al punto No. 4 en 0.60 metros con muro común del Edificio, del punto No. 4 al punto No. 5 en 3.25 metros con muro y puerta ventana común del Edificio que lo separa del balcón de uso exclusivo de éste Apartamento, del punto No. 5 al punto No. 6 en 4.10 metros con ventana y muro común del Edificio que lo separa en parte del balcón de uso exclusivo de éste Apartamento y en parte que constituye fachada del Edificio, del punto No. 6 al punto No. 7 en 0.25 metros con muro común del Edificio, del punto No. 7 al punto No. 8 en 0.94 metros en línea curva con muro común del Edificio, del punto No. 8 al punto No. 9 en 1.83 metros con muro y ventana común del Edificio, del punto No. 9 al punto No. 10 en 0.65 metros con muro común del Edificio, del punto No. 10 al punto No. 11 en 3.15 metros con muro y ventana común del

edificio, del punto No. 11 al punto No. 12 en 3.80 metros con ventana y muro común del Edificio que lo separa de área común del Edificio, del punto No. 12 al punto No. 13 en 1.05 metros con muro común del Edificio que lo separa de área común, del punto No. 13 al punto No. 14 en 1.80 metros con ventanas comunes del Edificio que lo separa de área común, del punto No. 14 al punto No. 15 en 0.60 metros con muro común del Edificio que lo separa de área común, del punto No. 15 al punto No. 16 en 2.20 metros con ventana y muro común del Edificio que lo separa de área común, del punto No. 16 al punto No. 17 en 0.60 metros con ventana que lo separa de área común, del punto No. 17 al punto No. 18 en 2.20 metros con muro y ventana común del Edificio que lo separa de área común, del punto No. 18 al punto No. 19 en 2.36 metros con muro común del Edificio que lo separa del hall de acceso, del punto No. 19 al punto No. 1 de partida en 1.00 metro con su propio acceso.- CENIT: Lindero con el nivel inferior de la placa nivel +7.41 que lo separa del Apartamento No.402 en 90.00 metros cuadrados. NADIR: Lindero con el nivel superior de la placa nivel +4.99 que lo separa del apartamento 202 en 90.00 metros cuadrados.###

PARAGRAFO PRIMERO.No obstante hacerse mención expresa del área y los linderos prometida en venta los contratantes convienen en celebrarla como cuerpo cierto. **PARAGRAFO SEGUNDO.** La compraventa también incluye el porcentaje que corresponde sobre los bienes de dominio común en la proporción determinada para cada bien de dominio exclusivo que se señalaran en el reglamento de propiedad horizontal. **PARAGRAFO TERCERO.** El proyecto edificio BAMBU se encuentra en construcción en un lote de terreno identificado con el registro Catastral No las fichas catastrales en mayor extensión números 1-01-0328-0006-000 y 1-01-0328-0005-000 y la matrícula inmobiliaria número 100-202359, determinado por los siguientes linderos: identificados así: ### Partiendo del mojón uno (1) ubicado en el extremo noreste del lote a una distancia de un metro (1m) de la vía que de Manizales comunica con el Tolima, se continúa en línea paralela y a una distancia de un metro (1m) de la vía mencionada con dirección sur y una longitud aproximada de ciento dos coma seis metros (102,6 m) lindando con la avenida Alberto Mendoza Hoyos, hasta el mojón número dos (2) ubicado frente a un poste de luz cerca a la entrada al parque Bicentenario, del mojón número dos (2) se continúa en línea recta pasando por el poste de luz en dirección sureste en una longitud aproximada de nueve coma cero cinco metros (9,05m) , hasta encontrar el mojón número tres (3) ubicado al borde de una vía carretable que comunica con el barrio el Chachafruto, del mojón número tres (3) se continúa paralelo bordeando la vía carretable en dirección noreste en una longitud aproximada de noventa y nueve coma cero cinco metros (99.05 m) , hasta encontrar el mojón número cuatro (4) ubicado sobre la misma margen del carretable, del mojón número cuatro (4) se continúa en línea recta con dirección noreste en una longitud aproximada de sesenta y nueve coma sesenta y un metros (69.61 m) lindando con el conjunto residencial Bosques de Santamaría, hasta llegar al mojón número uno (1) punto de partida. ### **TRADICIÓN:** Adquirió la sociedad **ASESORIAS, CONSTRUCCIONES, CONSULTORIAS, LOGISTICA Y SERVICIOS S.A.S.** “**ASCOLSER S.A.S.**”, por compra hecha a DIANA MATILDE PRIETO BAQUERO y otro, por medio de la escritura pública número 6327 del 12 de Agosto de 2013 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, en dos lotes de terreno identificados con las matrículas inmobiliarias números 100-122288 y 100-123913, pero a través del mismo instrumento se realizó englobe en un solo predio y se inscribió al folio de matrícula inmobiliaria número 100-202359, que es el que identifica al lote de terreno sobre el cual se construyó el edificio y la construcción por haberla levantado a sus propias expensas el **CONSORCIO J5 INGENIERIA Y ARQUITECTURA . CLAUSULA SEGUNDA: ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO.** El Edificio BAMBU es un proyecto de vivienda ubicado en la ciudad de Manizales, El conjunto contará con: Tres sótanos de parqueaderos, áreas comunes, compuestas de salón social con baño y cocina, área de BBQ, juegos infantiles, Gimnasio (con dotación básica) URBANISMO: Portería, El proyecto tendrá una portería para todo el conjunto, adicionalmente una puerta para acceder a los parqueaderos.

El edificio cuenta con doble servicio de ascensores, motobombas para inyección de agua potable, red de incendios, tanques de reserva de agua, planta eléctrica para áreas comunes salones de reuniones, plazoletas y jardines. **EL (LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** manifiesta y declara(n) que conoce(n) y acepta los planos aprobados por la Curaduría Urbana, los cuales servirán de base para la identificación exacta del inmueble, a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida y las especificaciones técnicas de acabados del apartamento, ofrecidos por el consorcio, en caso de presentarse modificaciones se formalizaran mediante el OTROSI de precio y acabados, En el caso de que a **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** se le entregue un catálogo promocional y unos planos ambientados, no servirá para exigir ningún tipo de obligación a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** ya que esto será simplemente con fines publicitarios.

PARAGRAFO PRIMERO. LOS PROMITENTES VENDEDORES se obliga a entregar las obras de urbanismo y servicios públicos del proyecto edificio BAMBU de conformidad con las exigencias de la oficina de Planeación, curaduría urbana Aguas de Manizales, Chec y Secretaría de Obras Públicas del municipio de Manizales, tales como: agua y energía eléctrica, **PARAGRAFO SEGUNDO.** En la compraventa prometida, no se incluye el medidor de gas, ni los derechos de conexión, cuya instalación y pagos serán de cargo exclusivo de **EL (LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)**; tampoco se entregarán las divisiones de los baños, ni espejos **CLAUSULA TERCERA:** entre las partes se acuerda para el(los) INMUEBLE(S) un precio de CIENTO VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (125478963) **CLAUSULA CUARTA: FORMA DE PAGO. EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** cancelarán el inmueble de la siguiente manera: La Suma de SIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE pesos moneda legal Colombiana (\$7.643.689) que sean pagados la fecha treinta y un de Octubre de dos mil trece depositados en la Fiducia No. 0860-631 de Bancolombia La Suma de TREINTA MILLONES DE pesos moneda legal Colombiana (\$30.000.000) que sean pagados la fecha treinta y un de Octubre de dos mil trece depositados en la Fiducia No. 0860-631 de Bancolombia La Suma de TRES MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES pesos moneda legal Colombiana (\$3.210.253) que sean pagados la fecha veintiocho de Diciembre de dos mil trece mediante el crédito bancario otorgado por Bancolombia La Suma de TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTIDOS pesos moneda legal Colombiana (\$3.568.122) que sean pagados la fecha catorce de Febrero de dos mil catorce mediante el crédito bancario otorgado por Bancolombia La Suma de OCHENTA Y DOS MILLONES DE pesos moneda legal Colombiana (\$82.000.000) que sean pagados la fecha veintidos de Febrero de dos mil catorce mediante el crédito bancario otorgado por Bancolombia **PARAGRAFO PRIMERO:** Para efectos del cumplimiento en el pago de las cuotas aquí pactadas, **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** firmará un pagaré y en caso de mora en uno o cualquiera de los pagos, dará lugar para que **LOS PROMITENTES VENDEDORES** cobre interés moratorio equivalente a la tasa máxima permitida por la Ley, y que fije la superintendencia Financiera. **PARAGRAFO SEGUNDO:** La mora en el pago de dos cuotas consecutivas de las indicadas, en caso de existir más de dos, antes o después de la entrega del inmueble, dará lugar por parte de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, a resolver el contrato y a retener a título de sanción el porcentaje estipulado en la cláusula penal, sin perjuicio de ejercer las demás acciones aquí contempladas, la fecha que determina la resolución del contrato será la misma en la cual se verifique el incumplimiento del pago.

CLAUSULA QUINTA: Los inmuebles objeto de esta promesa le serán entregados a **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** libres de derechos de hipoteca, usufructo, censo, uso o habitación, servidumbres, gravámenes, limitaciones o condiciones de dominio, embargos, pleitos pendientes y en general, de todo factor que pudiera afectar el derecho de **EL(LA) PROMITENTE**

COMPRADOR(A) sobre el inmueble. **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** no podrá ofertar públicamente en medios tales como prensa, revistas, televisión, radio, inmobiliarias entre otras el bien prometido en venta hasta tanto no se encuentre a paz y salvo con el valor total del apartamento y previa firma de la respectiva escritura de venta. El incumplimiento de esta cláusula será causal de multa establecida en la cláusula penal. **CLAUSULA SEXTA:** Los bienes objeto de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**, le serán entregados por **LOS PROMITENTES VENDEDORES** a **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** a paz y salvo por todo concepto, en especial por impuestos de valorización, tasas contribuciones, acueducto y alcantarillado, energía etc., por consiguiente, los que se causen a partir de la entrega del inmueble serán a cargo de **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)**. **CLAUSULA SÉPTIMA:** La respectiva escritura pública de compraventa será otorgada en la notaría 234 del círculo de Manizales, a **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** el día VEINTISEIS (26) de 12 de 13, a las 10:36AM., sin perjuicio de poderse anticipar, previo acuerdo entre las partes. **PARAGRAFO:** Acuerdan las partes que la única prueba válida de constancia de asistencia a la Notaría, será certificación escrita del Notario. **CLAUSULA OCTAVA:** Los Gastos Notariales que demandan la subsiguiente escritura de compraventa, serán por cuenta de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** y de **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)**, por partes iguales. Los gastos de venta que sean liquidados por concepto de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la boleta de rentas serán por cuenta de **EL (LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)**. **PARAGRAFO PRIMERO:** En todo caso, **EL (LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** se harán responsables de todos los impuestos, incluida la cuota de propiedad horizontal a partir del momento de la entrega material del inmueble. **CLAUSULA NOVENA: ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE.** El inmueble objeto de este contrato será entregado por **LOS PROMITENTES VENDEDORES** a **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** el día DIECINUEVE(19) de 12 de 2013 siempre y cuando no exista por parte **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** mora en el pago de las cuotas pactadas en este contrato. No obstante el señalamiento de estos plazos, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** contarán con un periodo de gracia de noventa (90) días más para efectuar dicha entrega a partir del día veintiséis (26) de Marzo de 2015 como se dice al principio de esta cláusula. Lo anterior no causa la resolución del presente contrato ni obligación de reconocer valor alguno a título de pena, Se exceptúa de este caso los eventos de fuerza mayor o caso fortuito y hechos de la naturaleza, huelgas o paros decretados por los empleados del Estado, por el personal de sus proveedores, contratistas o subcontratistas, tardanza por parte de las Empresas Públicas de esta ciudad en la instalación de los servicios públicos de gas, energía, acueducto y alcantarillado o demora de planeación en recibir la urbanización. **LOS PROMITENTES VENDEDORES** podrán realizar la entrega del bien, con anterioridad a las fechas arriba fijadas dando previo aviso a **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)**, en un plazo no inferior a 15 días hábiles, quien deberá comparecer a recibir el bien negociado en la fecha indicada en dicho aviso. En caso de que **LA PROMITENTE COMPRADORA** no se presenten a recibir el inmueble en el término indicado, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** tendrán derecho a considerar que el bien ha sido recibido a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo fijado para la entrega en la notificación escrita, a partir de la cual empezarán a correr los términos para el cobro de los pagos previstos en ésta cláusula. Se entiende que cuando el inmueble no se entrega por encontrarse **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** en mora no hay incumplimiento de parte de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** en la fecha de entrega estipulada en esta cláusula. **CLAUSULA DECIMA: PENAL.** El incumplimiento por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, 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 diez (10%) por ciento del precio total estipulado en la cláusula tercera. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de devolución de dinero, ésta se hará por parte **DE LOS PROMITENTES VENDEDORES** en un término de noventa (90) días hábiles,

contados a partir del momento de la resolución de éste contrato; en caso de que **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** no se haga presente para recibir el dinero **LOS PROMITENTES VENDEDORES** consignará el valor que resulte de la liquidación del presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, una vez se descuenta el valor correspondiente a la multa, quedando **LOS PROMITENTES VENDEDORES** a paz y salvo por todo concepto con **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)**, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena se extingue la obligación principal, la cual no podrá ser exigida separadamente. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** podrán retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarlas el valor de dicha cláusula penal **CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: LOS PROMITENTES VENDEDORES** declaran que el edificio BAMBU tiene Licencia de Construcción de la Segunda Curaduría Urbana de Manizales según resolución N° 220202-2013 del 22 de Agosto de 2013. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: REGIMEN DE COPROPIEDAD.** El proyecto Edificio BAMBU, estará sometido a régimen de copropiedad, con el lleno de los requisitos exigidos por la Ley 675 de 2001. **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** declara expresamente su conformidad con dicho régimen y acepta desde el momento de recibir las unidades prometidas en venta a someterse a sus disposiciones. **CLAUSULA DECIMA TERCERA: REFORMAS.** Cualquier reforma a efectuar al apartamento deberá ser autorizada por escrito por el **CONSORCIO J5 INGENIERIA Y ARQUITECTURA**. y debe ceñirse estrictamente a los planos aprobados por la curaduría urbana de Manizales, y al reglamento de Copropiedad del Edificio, en caso contrario, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** no se harán responsables de los perjuicios que esta ocasione. En beneficio de los propietarios del Edificio, se hacen constar las siguientes prohibiciones, que regirán en todo tiempo para el comprador o sus causahabientes o sucesores en el dominio. A) No será permitido cambiar ventanas, vidrios o hacer balcones en las fachadas de los inmuebles, ni desconocer las disposiciones de la oficina de planeación para garantizar la privacidad de las unidades y evitar registro. B). los parqueaderos privados no podrán dividirse físicamente con muros medianeros. C) no podrá cambiarse el color ni el material de las fachadas; a no ser que sea decidido por mayoría en la asamblea general de copropietarios; si hay algún cambio estos deberán aplicarse a todo el edificio. **CLAUSULA DECIMA CUARTA: CONTRIBUCION DE IMPUESTOS Y SERVICIOS.** A partir de la fecha de la entrega material, o del día en el cual sea entregado el inmueble por medio de un acta firmada entre las partes, **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** se harán cargo de los impuestos prediales y el pago de servicios, tales como energía, teléfono, acueducto, alcantarillado, gas, tasa de aseo, administración, etc. Se hace constar de manera expresa que también será a cargo de **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)**, de acuerdo al porcentaje de copropiedad, los impuestos de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el inmueble a partir de la fecha de la escritura, ya se trate de nuevas obras o de reajustes de las anteriores. **PARAGRAFO PRIMERO.** Cuando **LOS PROMITENTES VENDEDORES** cancelan el Impuesto Predial por anticipado, procederá luego a facturar a **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** el valor del Impuesto Predial que le corresponde desde la entrega del inmueble hasta la terminación del mes, trimestre o semestre según el caso, y proporcional al número de días. **CLAUSULA DECIMA QUINTA: DESTINACION.** Las unidades son destinadas para vivienda, parqueo y cuarto útil (deposito); el uso de estas unidades no podrá cambiarse. **CLAUSULA DECIMA SEXTA: CESION DE DERECHOS.** **LOS PROMITENTES VENDEDORES** se reservan el derecho de aceptar o no la cesión de los derechos que surjan del presente contrato. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: CUOTA DE ADMINISTRACION.** **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** declara(n) expresamente que a partir de la fecha de la entrega material del inmueble, se comprometen a pagar la cuota de administración proporcional, las cuotas extraordinarias y las que se fijen por concepto de la puesta en

funcionamiento de la COPROPIEDAD, de acuerdo con el reglamento de copropiedad mientras se define la administración del edificio; **LOS PROMITENTES VENDEDORES** ejercerán dicha función y será a ella a quien se le pague la Administración. **CLAUSULA DECIMA OCTAVA:** Con la firma de este documento **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)**, declara(n) que los recursos destinados para la compra de los inmuebles objeto de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o lo adicione. Además **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** no permitirá(n) que terceros efectúen depósitos a sus cuentas con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo adicione, ni efectuará transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con la misma. **CLAUSULA DECIMA NOVENA: EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)** declara que conoce esta minuta con antelación a la firma de este documento y firman en señal de aceptación, por las partes, en la ciudad de Manizales a los DOCE (12) días del mes de doce el año 2013.

JAIRO YOHANNY POSADA
CC. 10.282.502

Representante Legal
EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)
Danny Alexander Trujillo Pulgarin
CC.1110512744