

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO **SUBSIDIO** **CONTADO**

1. TÉRMINOS DEL CONTRATO

1.1. PARTES INTERVINIENTES:

PROMITENTE VENDEDORA: PROMOTORA CONVIVIENDA SAS, sociedad legalmente constituida, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con el Nit. Número 860.515.523-1, representada en este acto por **HEIDY MILENA VARGAS ALEJO** mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.173.866 expedida en Bogotá D.C **KORNER SAS**, sociedad legalmente constituida, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con el Nit. Número 901.258.454-7, representada en este acto por **PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO** mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C. , identificada con la cédula de ciudadanía número 52.833.121 expedida en Bogotá D.C. quien obra debidamente facultada en su calidad de Representante Legal lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., actuando conjuntamente en su calidad de **FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO, debidamente apoderados mediante poder conferido por Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera del Fideicomiso Parque Ciudad Pomar Aliso VIS en adelante EL PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte y de la otra:

EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)

Apellidos:		Nombre:		Cedula x	De x	Profesión
Estado Civil	Sociedad conyugal vigente Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Escritura	Notaria	Fecha mm/dd/aa	Dirección Residencia	Teléfono x
Empresa		Cargo	Dirección oficina		Teléfono	

Apellidos:		Nombre: X		Cedula	De	Profesión
Estado Civil	Sociedad conyugal vigente Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Escritura	Notaria	Fecha mm/dd/aa	Dirección Residencia	Teléfono
Empresa		Cargo	Dirección oficina		Teléfono	

Apellidos:		Nombre:		Cedula	De	Profesión
Estado Civil	Sociedad conyugal vigente Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Escritura	Notaria	Fecha mm/dd/aa	Dirección Residencia	Teléfono
Empresa		Cargo	Dirección oficina		Teléfono	

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

1.2. OBJETO DEL CONTRATO

APARTAMENTO	TORRE	AREA CONSTRUIDA APROX.	AREA JARDIN APROX.	AREA BALCON APROX.
DIRECCION:				
Dependencias				

El (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa contará(n) con la matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá una vez sea inscrito el Reglamento De Propiedad Horizontal; sus linderos especiales quedarán plasmados en dicho Reglamento de Propiedad Horizontal, situación que es conocida y aceptada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

Las áreas citadas serán confirmadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y éstas pueden variar, aumentando o disminuyendo, situación que es conocida y aceptada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

1.3. PRECIO Y FORMA DE PAGO:

PRECIO DEL INMUEBLE	
----------------------------	--

El valor aquí señalado se toma como valor de referencia pero el valor final será el correspondiente a **CIENTO CINCUENTA (150) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes** al año de escrituración del inmueble objeto del presente contrato.

Valor recibido a la fecha:	
-----------------------------------	--

Forma de pago

No. Cuota	Fecha dd/mm/aa	Valor	Concepto

Ahorro Programado

Valor	Entidad	Fecha de pago

Cesantías

Valor	Entidad	Fecha de Pago

Subsidio

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

Valor	Caja de Compensación	Fecha de aprobación	de	Fecha vencimiento

Subsidio Concurrente

Valor	Caja de Compensación	Fecha de aprobación	de	Fecha vencimiento

Crédito

Valor	Entidad Crediticia.	Fecha de aprobación	Pre	Fecha vencimiento

1.4. FECHA DE ESCRITURA

Notaria	Cuarenta y Dos (42)
1ra Fecha	
2da Fecha	45 días después de la primera
Hora	

1.5. FECHA DE ENTREGA

1ra Fecha	
2da Fecha	

1.6. PERMISO DE VENTAS

Constancia de radicación	AMC-SP-1407-2021 y AMC-SP-1836-2021
Fecha de radicación	24 de junio de 2021 y 17 de Agosto de 2021
ENTIDAD EMISORA	Secretaría de Planeación de Cajicá

1.7. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES

PROMITENTE VENDEDOR	Avenida El Dorado # 68 B 85 Piso 2 Bogotá D.C.
FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR,	Carrera 14 # 93 B-32 Of. 501 Bogotá D.C.
PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)	

Observaciones Especiales

2. DESARROLLO DEL CONTRATO

Entre los suscritos, **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES**, y los identificados en el numeral 1.1. de los términos del contrato, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las cláusulas que se indican a continuación, previas las siguientes consideraciones:

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

CONSIDERACIONES

1. Que el día 23 de diciembre de 2020 se constituyó ante Fiduciaria Davivienda S.A. el Fideicomiso Parque Ciudad Pomar Aliso VIS cuyo objeto consiste en que éste detente la titularidad del lote denominado Área Útil 01 VIS ubicado en la Vereda Chuntame del municipio de Cajicá, identificado con la matrícula inmobiliaria número 176-20158 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, conserve y defienda su propiedad y posesión, y permita en dicho inmueble el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social (VIS) denominado Parque Ciudad Pomar ALISO.
2. Que en dicho contrato fiduciario, las sociedades PROMOTORA CONVIVIENDA SA.S. y KORNER S.A.S., obran en calidad de Fideicomitentes Desarrolladores, Gerentes y Promotores del Proyecto Parque Ciudad Pomar Aliso a construirse en la Urbanización Ciudad Sabana Etapa 1A y son los responsables de la construcción del mismo, por tanto contraen para con EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) las obligaciones propias relacionadas con el desarrollo y construcción del Proyecto Parque Ciudad Pomar Aliso y la Unidad Privada, y el FIDEICOMISO PARQUE CIUDAD POMAR ALISO VIS en calidad de PROMITENTE VENDEDOR únicamente adquiere la obligación frente a la transferencia del inmueble objeto del presente contrato.

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO. LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES, prometen vender al **(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y este(os), a su vez, promete(n) comprar a aquél, el pleno derecho de dominio y la posesión regular y de buena fe que el primero tiene y ejerce sobre el(los) inmueble(s) mencionado(s) en el numeral 1.2. de los términos del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Identificación del objeto: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y en los planos presentados el inmueble objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones y garantías anexo a la presente promesa de compraventa y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro de la referida urbanización, a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional aceptación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuerpo cierto: No obstante, la determinación del inmueble objeto del presente contrato por su área y linderos, éste se celebra considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos.

PARÁGRAFO TERCERO: Reglamento de Propiedad Horizontal: El inmueble objeto del presente contrato estará afectado al Régimen de Propiedad Horizontal y contará con el coeficiente de copropiedad que le sea determinado en dicho Reglamento; la enajenación de este inmueble comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que estará sometido, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del proyecto denominado PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

o el nombre definitivo que quede asignado en la licencia de construcción correspondiente, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y las demás normas pertinentes.

PARÁGRAFO CUARTO: Inmueble de mayor extensión: El lote Área Útil 01 VIS, de mayor extensión sobre el cual se alzaré el inmueble objeto del presente contrato, se encuentra ubicado en **La Vereda Chuntame del Municipio de Cajicá, Departamento de Cundinamarca** al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 176-20158 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y la cédula catastral en mayor extensión 00-00-0002-0694-000 sin perjuicio de la que le sea asignada por el Agustín Codazzi (Catastro), respecto del cual el FIDEICOMISO PARQUE CIUDAD POMAR ALISO VIS es su actual propietario. Dicho inmueble resultó de la constitución de la Urbanización Ciudad Sabana Etapa 1A sobre el englobe de los predios Centella 1 (176-201037), Centella 2 (176-201038) y Ruchical 1 (176-20140) que resultaron de la división material de los predios Centella (176-1317) y Ruchical (176-1319) como consta en la escritura pública No. 900 del 19 de abril de 2021 otorgada ante la Notaría 31 de Bogotá D.C.

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio y la forma de pago de el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta son los indicados en el numeral 1.3., de los términos del presente contrato, obligándose **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a pagar estos valores en las fechas indicadas, y a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, únicamente en cheque , pagos por PSE o consignación a favor del mismo.

2.1. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que el incumplimiento en el pago de los valores en el numeral 1.3. de los términos del presente contrato causará a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, el pago de intereses de mora a la máxima tasa autorizada por la Ley, desde la fecha indicada para el pago, hasta la fecha en que efectivamente se efectúe el mismo.

Al momento en que se le dé cumplimiento a la presente Promesa de Compraventa, si las referidas cantidades recibidas, adicionadas al Subsidio Familiar de Vivienda y al crédito hipotecario exceden el precio pactado, dicho excedente será aplicado primero al pago de los gastos legales que le corresponda asumir a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y el excedente será devuelto a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a más tardar dentro de los QUINCE (15) días hábiles siguientes a la firma de la escritura pública.

2.2. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que se compromete(n) a que las sumas de dinero que sean canceladas con el producto de los depósitos efectuados a la fecha y/o por realizar en la cuenta de Ahorro Programado para la Vivienda, en caso de tenerlo, sean cancelados en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, posteriores a la suscripción de la presente promesa de compraventa. Por virtud del presente documento **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente a la citada Entidad Financiera para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente, a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, las sumas antes descritas.

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

2.3. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que autoriza(n) irrevocablemente al fondo(s) de pensiones y cesantías indicado en el numeral 1.3. de los términos del presente contrato, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente, a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, las sumas de dinero que sean canceladas con el producto de las cesantías depositadas, sumas que deberán ser canceladas en plazo máximo de treinta (30) días calendario, posteriores a la suscripción de la presente promesa de compra venta. En caso que estuviesen incluidas en la forma de pago las Cesantías correspondientes al año 2022, este plazo máximo sería de 20 días, después del 14 de Febrero de 2022.

2.4. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por virtud del presente documento autoriza(mos) irrevocablemente a la Caja de Compensación Familiar o la entidad competente citada en el en el numeral 1.3. de los términos del presente contrato, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente al **PROMITENTE VENDEDOR** las sumas de dinero producto del Subsidio Familiar de Vivienda.

PARÁGRAFO 1: En caso de que el Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este numeral aún no haya sido aprobado, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete a realizar las gestiones necesarias para que dicho subsidio sea presentado en la fecha de postulación más cercana a la firma de la presente promesa, con el fin de que sea aprobado mínimo sesenta (60) días calendario antes de la firma de la escritura pública que perfeccione la presente promesa.

PARÁGRAFO 2: En el evento que el **PROMITENTE VENDEDOR**, solicite el desembolso anticipado de los subsidios, y de conformidad con la Resolución 966 de 2.004, Resolución 0019 de 2011 y las normas que la modifiquen, complementen compilen o desarrollen, la escrituración y entrega del inmueble a satisfacción del beneficiario del subsidio, debe darse dentro de la vigencia del subsidio familiar de vivienda o restituirse a su cargo el valor del mismo.

2.5. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autorizan irrevocablemente a la entidad crediticia citada en el numeral 1.3. de los términos del presente contrato, para que las sumas de dinero indicadas en el mismo numeral, le sean pagadas, giradas o abonadas en cuenta directa e incondicionalmente a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**.

TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL PROMITENTE VENDEDOR Y DE LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO. Constituyen obligaciones especiales a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO** las siguientes:

3.1. Escritura Pública: Concurrir al otorgamiento de la Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa en la fecha, hora y lugar señalado en el numeral 1.4. de los términos del contrato.

3.2. En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** pague(n) de contado la totalidad del precio del inmueble aquí prometido en compraventa y en el momento en que esté íntegramente cancelado, cancelarán a la Entidad Financiera, en cuyo favor está constituido el

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

gravamen hipotecario de mayor extensión, el valor de la prorrata del inmueble para la firma de la Escritura Pública, en la cual se efectuará también la cancelación de la hipoteca en mayor extensión.

3.3. En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** pague(n) con crédito de un tercero diferente a la entidad que financió la construcción del proyecto, la totalidad del precio del inmueble aquí prometido en compraventa, **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO** acordarán con la entidad crediticia que esta efectúe el pago de la prorrata del inmueble a favor de la Entidad Financiera, en cuyo favor está constituido el gravamen hipotecario de mayor extensión, y que el excedente sea girado a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, y en la misma Escritura Pública de compraventa, se efectuará también la cancelación de la mencionada hipoteca en mayor extensión.

3.4. Saneamiento: LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO garantizan que el inmueble objeto del presente contrato es de exclusiva y plena propiedad y posesión del FIDEICOMISO PARQUE CIUDAD POMAR ALISO VIS administrado por Fiduciaria Davivienda S.A., quien no lo ha enajenado por acto anterior, que ha ejercido sobre él la propiedad quieta, pacífica e ininterrumpida, posesión que no está embargada, que no hay pleitos pendientes sobre el mismo, así mismo que no pesan sobre él condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que está en un todo a paz y salvo por concepto de Impuestos., las sociedades PROMOTORA CONVIVIENDA S.A.S. y KORNER S.A.S. obrando como CONSTRUCTOR RESPONSABLE del inmueble, saldrán al saneamiento incluso por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos del Código Civil.

3.5. Derechos ante Empresas de Servicios Públicos: Cancelar los derechos que fueren necesarios para la conexión e instalación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado. La instalación del gas natural (Únicamente estufa) y de las líneas telefónicas, así como los derechos de conexión del servicio de energía, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En todo caso el inmueble se entregará con las acometidas correspondientes.

3.6. Garantía: En cuanto, al saneamiento por vicios redhibitorios, las sociedades PROMOTORA CONVIVIENDA S.A.S. y KORNER S.A.S. obrando como **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, serán responsables si los inmuebles perecen o amenazan ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción o por vicio del suelo que hayan debido conocer, o por vicio de los materiales, de conformidad con los plazos y normas establecidas en la ley. Las sociedades PROMOTORA CONVIVIENDA S.A.S. y KORNER S.A.S. obrando como **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** recomiendan que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiéndose que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Dicho lo anterior, es claro que si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pañeta y/o estuca los muros de la vivienda pierde completamente la garantía sobre las fisuras. Es importante saber que cada uno de los muros de su vivienda hacen parte integral de la estructura del inmueble; esto quiere decir que todas las cargas son transmitidas a los muros, los cuales a su vez transmiten esta carga a las vigas de cimentación, por este motivo es prohibido hacer modificaciones, aberturas o demoliciones en los muros, incrustar tubería o hacer regatas de cualquier índole ya que esto pone en grave riesgo la estabilidad de la estructura. Dada las características de este sistema, no se permite ningún tipo de remodelación, hueco y/o vanos en cualquier dimensión, ni cambios en

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

ninguno de los muros. Ejecutar cualquier modificación o intervención por fuera de las especificaciones entregadas en el Anexo uno y Manual del Propietario que hacen parte integral del presente contrato, contraviene lo establecido y aprobado con la licencia de construcción No. 210 del 28 de septiembre de 2020, debidamente ejecutoriada, y las modificaciones de la misma expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal de Cajicá, además de las exigencias contempladas en la NSR-10 Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistente contenidas en las normas vigentes y aplicables sobre la materia y por tanto pierde todas las garantías que para el inmueble ofrece la Constructora. Adicionalmente, por ser muros estructurales compartidos con otras viviendas, los daños causados en la estructura de las viviendas vecinas serán de total y única responsabilidad del infractor, haciéndose acreedor a todas las sanciones e indemnizaciones de ley.

3.7. Renuncia Condición Resolutoria: En la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, renunciar expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada.

3.8. Gastos Legales: Cancelar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos de la venta, que se causen por motivo de los Derechos Notariales correspondientes a la Escritura Pública de Compraventa con la cual se de cumplimiento a la presente promesa, y el ciento por ciento (100%) de la cancelación de la hipoteca en mayor extensión.

3.9. Entrega: LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO, harán entrega material del inmueble prometido en compraventa en la oportunidad prevista en el numeral 1.5. de los términos del presente contrato.

3.10. Desenglobe catastral: LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO se comprometen a radicar el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto PARQUE CUIDAD POMAR ALISO VIS, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la ultima unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión.

3.11. Cancelación de hipoteca: LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO serán responsables por los gastos que se ocasione por concepto de la cancelación de la prorrata de la Hipoteca de mayor extensión.

CUARTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Constituyen obligaciones especiales a cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) las siguientes:

4.1. Pago del precio: Pagar el precio de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3. de los términos del presente contrato. En caso de que la financiación y/o el subsidio familiar de vivienda, o el subsidio concurrente, señalados en el numeral 1.3. de los términos del presente contrato resulten negados o sean inferiores a los valores allí mismos expresados, cancelar la diferencia, a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, a más tardar hasta la última cuota pactada en el numeral 1.3 de los términos del presente contrato. Ninguna de las cuotas se entenderá pagada mientras los cheques o títulos entregados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** para tal fin no hayan sido debidamente pagados por los Bancos respectivos. Todo cheque devuelto por causas imputables a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** dará lugar al cobro de

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

intereses como si no se hubiera hecho el pago y adicionalmente el cobro de la sanción comercial del 20% sobre el importe del cheque según el artículo 722 del Código de Comercio. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara que los fondos con los cuales se establece la presente forma de pago provienen del ejercicio de actividades comerciales lícitas.

4.2. Perfeccionamiento del crédito: Suscribir el pagaré correspondiente al(a los) crédito(s) de que trata el numeral 1.3. de los términos del presente contrato, cancelar los gastos por concepto del mismo y por los seguros de vida, de incendio y terremoto correspondientes en la Compañía de Seguros escogida por la Entidad Financiera y/o el(los) Mutuante(s) nombrado(s) atrás, y presentar los demás documentos que exija el (los) mismo(s), dentro de los términos y condiciones por ellos establecidos.

4.3. Hipoteca: Otorgar garantía hipotecaria ante la Entidad Financiera nombrada atrás sobre el inmueble objeto de la presente promesa en la misma ocasión en que se otorgue la Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa, con el objeto de garantizar el préstamo de que trata el numeral 1.3. de los términos del presente contrato.

4.4. Escritura Pública: Celebrar la Escritura Pública de compraventa e hipoteca prometidas, en la oportunidad señalada en el numeral 1.4. de los términos del presente contrato. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conocen que en la escritura pública de compraventa manifestará(n) que ha recibido el inmueble objeto del presente contrato a entera satisfacción.

4.5. Recibo: Recibir materialmente el inmueble objeto del presente contrato en la oportunidad señalada en el numeral 1.5 de los términos del presente contrato. En el evento en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no concurriera a la entrega real y material del inmueble, **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO** procederán a suscribir la respectiva acta de entrega ante dos testigos, teniéndose así por cumplida esta obligación por parte de **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO**.

4.6. Postulación al subsidio: Presentar y obtener ante una de las entidades existentes para el efecto, en forma completa y con información auténtica y veraz, la postulación al Subsidio Familiar de Vivienda con todos los documentos exigidos y diligenciados, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la firma de la presente promesa, de acuerdo con la información suministrada por las entidades otorgantes del Subsidio familiar de vivienda, para lo cual debe contar como mínimo con el 10% del valor de inmueble, ya sea en cuenta de ahorro previo, en aportes periódicos de ahorro y/o en cesantías. En el evento en que no obtenga la aprobación del subsidio o éste se venza, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá garantizar el pago de estos recursos como parte del precio aquí convenido.

4.7. Solicitud de crédito: Efectuar y obtener en forma completa la(s) solicitud(es) del crédito de que trata el numeral 1.3. de los términos del presente contrato, ante la Entidad Financiera y/o el Mutuante atrás nombrado(s), de conformidad con el Reglamento Interno del(los) mismo(s), el(los) cual(es) declara conocer y aceptar o ante la Entidad Financiera que expresamente señale por escrito en el día de hoy, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción de la presente promesa de compraventa o a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles contados a partir de ser favorecido con la preselección para el Subsidio Familiar de

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

Vivienda. Así mismo **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagarán a la entidad financiera antes mencionada los gastos generados con ocasión de los estudios del crédito. En caso de requerir documentos por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, este los expedirá a costa del interesado.

4.8. Presentación de documentos para la firma de la Escritura Pública: Presentar las correspondientes cartas originales de aprobación vigentes del Subsidio y del Crédito de que tratan los numerales anteriores, así como los pagarés y seguros suscritos que exigen las entidades crediticias, para la firma de la correspondiente Escritura Pública de compraventa, con la cual se da cumplimiento a la presente promesa.

4.9. Impuestos, tasas, contribuciones y servicios: Asumir desde la fecha de la Escritura Pública de compraventa los impuestos, las tasas, las contribuciones, los servicios públicos, las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de copropiedad etc., que se causen liquiden o reajusten por razón del (los) mismo(s) a partir de dicha fecha. Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO** entregarán el inmueble en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la escritura pública prometida.

4.10 En caso tal que la Escritura Pública de transferencia del inmueble prometido en venta, no se registre en el año de suscripción de la misma, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, deberá(n) presentar y pagar el impuesto predial de acuerdo con instrucción de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

4.11. Desarrollos futuros y obras: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el proyecto PARQUE CIUDAD POMAR ALISO VIS, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión.

4.12. Gastos Legales: Cancelar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de derechos notariales que se causen por razón de la Escritura Pública de compraventa y con el cien por ciento (100%) del Impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la Escritura Pública de compraventa; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la escritura pública de hipoteca, si la hubiere.

4.13. Intereses de subrogación: Pagar al **PROMITENTE VENDEDOR** el equivalente al 1.5% mensual de intereses mensuales anticipados sobre el valor del (de los) crédito(s) señalado(s) en numeral 1.3. de los términos del presente contrato, desde el día establecido para la entrega material del inmueble objeto del presente contrato hasta el día en que efectivamente le sea(n) entregada(s) o abonada(s) dicha(s) cantidad(es) al **PROMITENTE VENDEDOR**, independientemente de sí en esa fecha se ha celebrado o no la referida Escritura Pública de Compraventa.

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

4.14. Cesión de derechos: Previa aceptación expresa y escrita del **PROMITENTE VENDEDOR y/o de LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, los derechos que surjan del presente contrato podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario solidariamente obligados respecto del saldo insoluto del precio pactado, y siendo de cargo del **(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** los gastos que por este concepto se originen. Por su parte, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá ceder total o parcialmente como también los derechos económicos a su favor derivados del presente contrato, a entidades financieras, cesión que es aceptada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y cuyos efectos jurídicos correrán a partir de la fecha en que sea comunicada dicha cesión, a partir de la cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a continuar con el cumplimiento de sus obligaciones respecto del Cesionario.

4.15. No identidad con el inmueble modelo: Las partes declaran en forma expresa que el inmueble objeto del presente contrato es un inmueble en obra gris, por lo tanto, podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble en la sala de ventas, de manera tal que **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO** tienen la facultad de cambiar la presentación del inmueble objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

4.16. Poder Irrevocable para constituir y/o reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal o Escritura de Loteo: Por virtud del presente acto **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** otorga(n) poder irrevocable a favor de **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO** para que en nombre y representación del(de los) mismo(mismos) inicie, tramite, perfeccione y lleve a cabo todos los actos jurídicos, hechos, operaciones, diligencias, solicitudes de licencias de construcción de toda índole y sus modificaciones, notificación de las mismas y otorgamiento de escrituras públicas y sus aclaraciones y correcciones que sean necesarias para constituir, modificar, corregir, reformar, y/o adicionar el loteo y/o reglamento del propiedad horizontal del proyecto, incluida la facultad para asistir a las asambleas generales de copropietarios que fueren necesarias para los preindicados efectos, con plenas facultades para deliberar y votar en las mismas, así como para elaborar y suscribir las actas correspondientes, lo anterior hasta tanto no se haya enajenado más del 51% de las unidades inmobiliarias.

4.17. Vivienda de Interés Social: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta conocer y aceptar que el inmueble que promete comprar, en razón a su valor y especificaciones está categorizado como vivienda de interés social, por lo tanto no podrá acceder al subsidio de vivienda si es propietario de otro inmueble de las mismas características.

4.18. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el precio de venta final del inmueble es de Ciento Cincuenta (150) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes al año de escrituración del mismo.

El valor del inmueble será el resultado de multiplicar el valor del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente del año en el que se escriture la unidad, por el número de Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes establecidos por la legislación nacional para la vivienda de interés social tope VIS. Así las cosas, el valor estimado del inmueble es establecido en el numeral 1.3, el cuál es un

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

valor nominal y aproximado para efectos de calcular el valor de las cuotas mensuales y de la financiación requerida. De esta forma, el valor definitivo podrá ser mayor o menor al valor nominal estipulado y la diferencia se ajustará en la última cuota para las ventas de contado y en el valor de la financiación en el caso de las ventas a crédito. La fecha de firma del instrumento público será la pactada por las partes en la presente promesa de compraventa. Sin embargo, si no es posible suscribir la escritura pública en la fecha pactada, se deberá diferenciar: 1) En caso de ser por motivos relacionados única y exclusivamente con la ejecución del Proyecto que sean imputables a los **FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, el precio del inmueble será el equivalente en pesos colombianos al número de salarios mínimos mensuales legales vigentes establecido por la legislación nacional, para la vivienda de interés social tope VIS para la fecha pactada de firma de la escritura de la promesa de compraventa; 2) Si la fecha de la escritura se prorroga por motivos ajenos a los **FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, y por hechos imputables a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, decisión de autoridad competente, cambio en la regulación nacional, distrital o municipal, hecho de un tercero, caso fortuito o fuerza mayor, el precio a pagar por el inmueble será el equivalente en pesos colombianos al número de Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes establecido por la legislación nacional para la vivienda de interés social tope VIS para la fecha en que se suscriba la Escritura Pública efectivamente.

4.19. En caso que valor de referencia estimado en pesos del inmueble establecido en este contrato, difiera del valor de vivienda de interés social de Ciento Cincuenta (150) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes en el año que se otorga la Escritura Pública de compraventa que da cumplimiento al presente contrato de promesa, el valor de venta en la escritura pública correspondiente se ajustará a este valor Ciento Cincuenta (150) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes. En el evento de que el **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hubiere pagado un valor mayor, **LA PROMITENTE VENDEDORA** reembolsará la diferencia que exceda dicho tope en los siguientes 60 días calendario.

QUINTA: CELEBRACIÓN DE LA COMPRAVENTA E HIPOTECA Y ENTREGA MATERIAL.

5.1.- Escritura Pública: La Escritura Pública con la cual se de cumplimiento a la presente promesa de compraventa y mediante la cual se constituya(n) la(s) hipoteca(s) que garantizará(n) el (los) crédito(s) de que trata(n) en el numeral 1.3. de los términos del presente contrato, será otorgada y suscrita por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el lugar y la hora indicada en el numeral 1.4 de los términos del presente contrato. Una vez verificada dicha firma, el **PROMITENTE VENDEDOR** y **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO** procederá a suscribir la Escritura Pública referida, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, en la sede de sus oficinas.

PARÁGRAFO.- En caso de que por motivos ajenos a la voluntad de las partes, la 1ra fecha pactada en el numeral 1.4 de los términos del presente contrato para el otorgamiento de la escritura pública no se pudiese cumplir y se presentara la necesidad de prorrogarla, **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO** lo harán saber por escrito y/o telefónicamente a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con el fin de suscribir un otrosí al presente contrato modificando dicha fecha, obligándose **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a suscribir dicho otrosí, so pena de incurrir (n) en causal de incumplimiento. La fecha de modificación no podrá exceder en ningún caso el término de tres meses salvo que por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito se requiera de un plazo

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

adicional, de manera tal, que en todo caso la última oportunidad que se tiene para otorgarse y suscribirse por las partes, la referida escritura pública es la 2da fecha indicada en el numeral 1.4 de los términos del presente contrato.

5.2.- Entrega: La entrega material del(los) inmueble(s) objeto de la presente promesa será efectuada en la 1ra fecha indicada en el numeral 1.5 de los términos del presente contrato, por **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO**. No obstante la previsión anterior, las partes expresamente pactan un plazo para que **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE** finalice las obras del inmueble, en caso de que por razones de ritmo de obra, regularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, por la demora en trámites oficiales no imputables **AL CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, y demás razones por las cuales no se pueda hacer la entrega del inmueble, esta fecha pueda ser modificada, sin exceder en ningún caso el término de tres meses, salvo que por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito se requiera un plazo adicional, sin que ello implique sanción de ninguna clase, de igual manera se informará por escrito al **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de las causas que dieron origen en el retardo de la entrega. En todo caso la última oportunidad que se tiene para efectuarse la referida entrega material es la 2da fecha indicada en el numeral 1.5 de los términos del presente contrato.

Es convenido que para que **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO** cumplan con su obligación de entregar, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, deberá(n) haber cumplido con los pagos y cuotas contenidas en el numeral 1.3. de los términos del presente contrato, así como haber cumplido las obligaciones especiales consagradas en la cláusula cuarta del presente documento y haber firmado la escritura de compraventa.

Cuando **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO** se encuentren listos para efectuar la entrega del(los) inmueble(s), dentro de los plazos previstos en el numeral 1.5. de los términos del presente contrato, lo harán saber a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde esta(n) localizados, en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En el evento que las respectivas empresas públicas del municipio, sin culpa de **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, no hubieren instalado las acometidas de los servicios públicos y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO** toda vez que constituye hecho de un tercero.

De la entrega real y material del inmueble se dejará constancia en una Acta suscrita por ambas partes en donde consten las condiciones reales de la entrega, el recibo a satisfacción entre otros.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - La entrega de bienes comunes de uso y goce general, se hará de conformidad con lo estipulado en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

SEXTA: ARRAS DE RETRACTACIÓN. De las cantidades ya entregadas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** al **PROMITENTE VENDEDOR**, según lo expresado en

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

el numeral 1.3. de los términos del presente contrato, el equivalente al **veinte por ciento (20%)** del valor total del inmueble tienen el carácter de Arras de Retracción respecto de las cuales registrará lo previsto en el Artículo 866 del Código de Comercio en consonancia con el Artículo 1859 del Código Civil. En consecuencia, solamente se imputará al precio dicho monto el día en que se celebre la compraventa prometida. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desistiere(n) del negocio, perderá(n) las Arras, haciéndolas suyas **EL PROMITENTE VENDEDOR**; y, si fuere éste quien desistiere, las entregará dobladas a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO: En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del presente Contrato por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el presente contrato quedará terminado y éste(éstos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya al **PROMITENTE VENDEDOR** para que retenga y haga íntegramente suyas las sumas correspondientes a las Arras estipuladas y para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del contrato.

SÉPTIMA: INCUMPLIMIENTO: Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de incumplimiento del presente Negocio por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** las siguientes conductas:

7.1. El que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no realice(n) en forma oportuna y temporánea los pagos y ahorros de que trata el numeral 1.3. de los términos del presente contrato.

7.2. El que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no presente(n), ante una de las entidades señaladas para el efecto, en forma completa, auténtica, veraz y oportuna, dentro de la fecha fijada en este contrato, la solicitud para postulación y asignación al subsidio familiar de Vivienda o al subsidio concurrente.

7.3. El que no se efectúe en forma completa ante la(s) entidad(es) financiera(s) o el(los) Mutuante(s) atrás mencionado(s), la(s) solicitud(es) de crédito de que trata el numeral 1.3. de los términos del presente contrato, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa.

7.4. El que por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no presente(n) al **PROMITENTE VENDEDOR**, por lo menos 60 días antes de la fecha estipulada en el numeral 1.4. de los términos del presente contrato, la carta de aprobación del Subsidio Familiar de Vivienda vigente con el cual cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en numeral 1.3. de los términos del presente contrato.

7.5. El que por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, encontrándose ya aprobado(s) el(los) crédito(s) de que trata el numeral 1.3. de los términos del presente contrato, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no presente(n) al **PROMITENTE VENDEDOR**, por lo menos 60 días antes de la fecha estipulada en el numeral 1.4. de los términos del presente contrato, la carta definitiva de aprobación vigente del crédito con la(s) entidad(es) financiera(s) o tercero(s) con el(los) cual(es) cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en el numeral 1.3. de los términos del presente contrato.

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

7.6. El que no comparezca(n) a otorgar y suscribir la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca en el lugar, día y hora previstos en el numeral 1.4. de los términos del presente contrato.

7.7. El que por cualesquiera motivos, al momento de la firma de la Escritura Pública **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no cuente con los gastos de escrituración correspondientes para el perfeccionamiento de la venta.

7.8. El que por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, se venza el término de vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda, con el cual, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado, de manera que no pueda hacerse uso del mismo para el pago del precio del inmueble objeto del presente contrato.

7.9. El que a la fecha de la firma de la Escritura Pública de compraventa por medio de la cual se de cumplimiento a la presente promesa, el Subsidio Familiar de Vivienda asignado a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no cuente, incluidas sus prórrogas, con por lo menos dos (2) meses más de vigencia, de acuerdo con la carta de asignación del mismo.

7.10. El que por cualesquiera motivos, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no le(s) sea(n) aprobado(s) el(los) crédito(s) de que trata(n) el numeral 1.3. de los términos del presente contrato.

7.11. El que por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, se venza el término del crédito con la(s) entidad(es) financiera(s) o tercero(s) con el cual, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado, de manera que no pueda hacerse uso del mismo para el pago del precio del inmueble objeto del presente contrato.

7.12. Cuando **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** presente(n) morosidad comercial y/o se encuentre(n) mal calificado(s) en las centrales de riesgo, de tal forma que esa circunstancia impida el acceso al crédito por parte de aquel y por lo tanto el perfeccionamiento de la venta y/o luego de ser aprobado el mismo, las condiciones laborales, económicas y financieras varíen de tal forma que para el momento del desembolso del dinero se niegue el mismo.

PARÁGRAFO: CLÁUSULA PENAL. Sin perjuicio de la estipulación sobre Arras de Retracción atrás prevista y de lo acordado sobre multas o penas de carácter especial en el presente Contrato, el incumplimiento por parte de cualquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones pactadas en la presente Promesa de Compraventa le acarreará a la parte incumplida y a favor de la que sí cumplió o se allanó a cumplir, una multa o pena equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del inmueble sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal. De igual manera, No habrá lugar a doble sanción por el mismo hecho.

OCTAVA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, interpretación, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos de arreglo directo, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento, las partes dispondrán de un término de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, el que podrá ser prorrogado por ellas mismas de común acuerdo. En el

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

evento de no llegar a una solución de las diferencias, éstas se someterán a una audiencia de conciliación en primera instancia, ante un centro de conciliación debidamente reconocido y facultado para tal fin o en su defecto ante un árbitro de la Superintendencia de Sociedades, quien deberá fallar en derecho, rigiéndose por lo dispuesto en el presente contrato, el reglamento de funcionamiento del Tribunal y en las normas legales que regulen la materia. En el evento en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** demuestren no contar con los recursos para resolver el conflicto ante este Tribunal de Arbitramento, las partes podrán acudir ante la jurisdicción ordinaria para resolver su diferencia.

NOVENA: CONSTANCIAS. De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos:

9.1. Que la Escritura Pública con la cual se de cumplimiento a la presente promesa de compraventa se otorgará a nombre de todos y cada uno de los miembros del hogar beneficiario, mayores de edad, que aparecen señalados en el acto de postulación y en la comunicación de asignación del Subsidio de Vivienda de Interés Social, que deben ser los mismos titulares del crédito, con cuyos productos se paga parte del precio del inmueble objeto del presente contrato.

9.2. Que en la escritura pública con la cual se de cumplimiento al presente contrato se protocolizará la comunicación de asignación del subsidio familiar para la vivienda atrás referido.

9.3. Que el inmueble objeto del presente contrato es una solución de Vivienda de Interés Social obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda.

9.4. Que el valor del Subsidio Familiar de Vivienda con cuyo producto se paga parte del precio del inmueble objeto del presente contrato es por el valor indicado en el numeral 1.3. de los términos del presente contrato y otorgado por la caja de compensación indicada en mismo numeral.

9.5. La obligación de los beneficiarios de restituir el subsidio familiar de vivienda a la entidad otorgante en el caso de que se transfiera el derecho de dominio de la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido el termino establecido en la Ley años desde la fecha de asignación del mismo.

9.6. La obligación de restituir el valor del subsidio familiar de vivienda en el evento de que se llegare a comprobar que existió falsedad o imprecisión de los documentos para acreditar los requisitos establecidos para la postulación.

9.7. La inhabilidad para una nueva postulación por el término que establezca la Ley para la persona que presente documentos o información falsos con el propósito de que sea asignado el subsidio familiar de vivienda.

9.8. La constitución del patrimonio de familia inembargable a favor de los promitentes compradores y los hijos menores actuales y los que llegaren a tener.

9.9. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del contrato de fiducia.

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

DÉCIMA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA. Teniendo en cuenta que el (los) crédito(s) de vivienda que será(n) otorgado(s) por la(s) Entidad(es) Financiera(s) o el (los) Mutuante(s) nombrado(s) en el numeral 1.3. de los términos del presente contrato, cumple con el requisito establecido en el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, por ser equivalente(s) o superior(es) al cincuenta por ciento (50%) del valor total del inmueble, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, identificado(s) tal como aparece(n) al pie de su(s) firmas(s), de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en la ley con la Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa, constituirá(n) PATRIMONIO DE FAMILIA sobre el inmueble descrito en el numeral 1.2. de los términos del presente contrato, a favor de su (s) hijo(s) menor(es) y/ o de los que llegare a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituya el PATRIMONIO DE FAMILIA es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmuebles, en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el (los) crédito(s) y las garantías que lo(s) amparan.

DÉCIMA PRIMERA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, **EL PROMITENTE VENDEDOR y LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO** manifiestan bajo la gravedad del juramento que el inmueble que se vende no está afectado a vivienda familiar; de su parte **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ha manifestado lo consagrado en el numeral 1.1. de los términos del presente contrato. En consecuencia, en la Escritura Pública por medio de la cual se le dé cumplimiento al presente contrato, el notario dejará expresa constancia de lo indicado en el numeral 1.1. de los términos del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO. En caso de fallecimiento de **EL PROMITENTE COMPRADOR** o de alguno o algunos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de forma tal que **LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO** podrán disponer de manera inmediata del inmueble objeto del contrato, y realizarán la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo a quien demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna, por lo cual los herederos, legatarios, albaceas y/o cualquiera que detente interés legítimo será responsables ante terceros de buena fe en lo respecta a la devolución aquí establecida.

DÉCIMA TERCERA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran y garantizan que no han estado, ni se encuentran, o teme ser incluido en cualquiera de las listas o registros que administra el Departamento de Justicia o la Oficina de Control de Activos del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, (b) no tiene investigaciones en curso, no ha sido sindicado, o condenado por narcotráfico ni lavado de activos, por desplazamiento forzado y/o paramilitarismo y (c) todos sus bienes y negocios, provienen de actividades lícitas. Así mismo, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a notificar de inmediato al **PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio a las situaciones declaradas en la presente cláusula, informando sobre las medidas que tomará para mitigar los daños y consecuencias que

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

puedan causar. No obstante, lo anterior, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** faculta al **PROMITENTE VENDEDOR** para terminar anticipadamente este Contrato sin que ello genere multa o sanción alguna a su cargo en el evento en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** sea incluido -por cualquier causa- en dichos listados. Las Partes se comprometen a restituirse las prestaciones mutuas que se hayan efectuado en ejecución de este Contrato, en el evento que la misma llegare a terminarse por las razones dispuestas en esta cláusula.

DÉCIMA CUARTA: Las Partes manifiestan que esta promesa de compraventa, expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas.

DÉCIMA QUINTA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran por medio de la suscripción del presente Contrato que en los términos establecidos por la ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 del 27 de junio de 2013 del Ministerio de Comercio Industria y Turismo previo a suministro de cualquier dato personal, declara conocer y aceptar el aviso de privacidad y la política de tratamiento de datos personales de las sociedades **PROMOTORA CONVIVIENDA S.A.S., KORNER S.A.S. y de Fiduciaria Davivienda S.A.**, dejando en claro que la suscripción del presente documento constituye una autorización expresa para el tratamiento de los datos personales en los términos indicados por las disposiciones legales. De la misma forma, es manifestación que el suministro de cualquier dato personal resulta totalmente facultativo y libre por parte de los titulares de la información. En los términos convenidos en la presente cláusula **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza a las mencionadas sociedades, la transmisión y transferencia de los datos personales aquí tratados y de los existentes a fin de ser comunicados los mismos a los establecimientos de créditos indicados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** para los efectos de la presente operación, como también a Fiduciaria Davivienda S.A quien los recibirá en calidad de encargada y vocera del Fideicomiso al cual se transferirá la propiedad del Lote en el que se desarrollará la construcción del proyecto.

DÉCIMA SEXTA: Las Partes acuerdan que las firmas del presente documento se podrán tramitar en forma física, firma digital y/o a través del aplicativo que garantice la autenticidad de las firmas que cumpla con los criterios de firma electrónica y/o digital, según corresponda, previstos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifican, adicionan o complementan. Las firmas se podrán tramitar a través de los datos de creación de firma electrónica de las personas que figuran como firmantes de este documento, quienes están señalados en el recuadro de identificación de Las Partes ubicado en su encabezado. Las Partes declaran aceptar y le otorgan plena validez jurídica a la firma realizada en los términos señalados en la presente Cláusula y se responsabilizan cada una de la respectiva autenticidad de su firma realizada a través de medios digitales y/o electrónicos.

Como constancia de revisión precia y aprobación entre las partes se suscribe en Bogotá, D.C., a los _____ (____) días del mes de _____ de DOS MIL _____ (2.0__) en dos ejemplares del mismo tenor y valor literal.

PROMESA DE COMPRAVENTA PARQUE CIUDAD POMAR ALISO

CRÉDITO

SUBSIDIO

CONTADO

LOS FIDEICOMITENTES GERENTES Y DESARROLLADORES DEL PROYECTO en representación del Fideicomiso Parque Ciudad Pomar Aliso Vis administrado por Fiduciaria Davivienda S.A.

HEIDY MILENA VARGAS ALEJO
C.C. 52.173.866
PROMOTORA CONVIVIENDA S.A.S.

PAULA ANDREA MELGAREJO MORENO
C.C. No. 52. 833.121
KORNER S.A.S.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

C.C.

C.C.