

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
CIUDADELA SALAMANCA LA NUEVA

EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) (AS) ACEPTAN DESDE LA FIRMA DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE EL VALOR DEL INMUEBLE ES DEL EQUIVALENTE A 135 SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES A LA FIRMA DE ESCRITURACION DEL INMUEBLE Y QUE EL VALOR EN PESOS A LA FIRMA DE LA PRESENTE PROMESA ES UN VALOR ESTIMADO Y ESTE VARÍA (INCREMENTÁNDOSE) DEPENDIENDO DEL AJUSTE AL SALARIO MINIMO QUE SE HAYA REALIZADO PARA EL AÑO DE LA ESCRITURACION.

EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) (AS)	Jose Joaquin Rodriguez Mejia	C.C	1075274209	Estado civil	Casado
EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) (AS)		C.C		Estado civil	
IDENTIFICACION DEL INMUEBLE	MANZANA: R		CASA No: 44	ETAPA: 3	
	ÁREA CONSTRUIDA DE LA CASA		90 M2 + 18M2 proyectados para uso de parqueadero.		
PRECIO TOTAL	\$ 175.090.000		VALOR APROXIMADO QUE CORRESPONDE A 135 SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (SMMLV).		

FORMA DE PAGO

RECURSOS PROPIOS

1	La suma de	\$ 5.000.000	Para el día	10-12-2023
2	La suma de		Para el día	
3	La suma de		Para el día	
4	La suma de		Para el día	
5	La suma de		Para el día	
6	La suma de		Para el día	
7	La suma de		Para el día	
8	La suma de		Para el día	
9	La suma de		Para el día	
10	La suma de		Para el día	
11	La suma de		Para el día	
12	La suma de		Para el día	
13	La suma de		Para el día	
14	La suma de		Para el día	
15	La suma de		Para el día	
16	La suma de		Para el día	
17	La suma de		Para el día	

Las cuotas aquí estipuladas serán consignadas única y exclusivamente a las cuentas autorizadas por BERDEZ SAS o canceladas directamente en sus instalaciones en efectivo o por dalafono.

SUBSIDIO DE VIVIENDA

VALOR DEL SUBSIDIO	FECHA DESEMBOLSO	ENTIDAD
\$ 34.800.000	15-8-2024	CaFam
\$ 23.200.000	15-8-2024	Ministerio Vivienda

EL (LOS) Valor(es) aquí expuesto(s) por concepto de subsidio, están sujetos al perfil de cada cliente, la decisión de tomarlos o no es únicamente de cada comprador y su desembolso depende de los tiempos, requisitos y disponibilidad de recursos de cada una de estas entidades.

CESANTIAS		FONDO
LA SUMA DE		
Que será(n) cancelada(os) con el producto de las cesantías que tiene EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en el fondo de pensiones y cesantías que antes mencionados a favor DEL PROMITENTE VENDEDOR. EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se obliga a consignar única y exclusivamente a más tardar en los próximos _____ días calendario después de la firma del presente contrato.		

CREDITO HIPOTECARIO		
VALOR DEL CREDITO	FECHA DESEMBOLSO	ENTIDAD
\$ 112.090.000	15-8-2024	BBVA
El producto del préstamo hipotecario que EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe gestionar con la ENTIDAD FINANCIERA anteriormente mencionada, quien en adelante será conocido como EL BANCO. EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a traer la respectiva carta de aprobación del crédito a más tardar treinta días antes de la fecha estipulada en este ítem.		

NOTIFICACIONES BERDEZ S.A.S.	
DIRECCION: CARRERA 7 N° 43B - 03 (HOTEL BERDEZ) Palermo Huila	TELEFONOS: 3102319481 - 3203017032
NOTIFICACIONES CLIENTE	
DIRECCION: Km 42 vía Yaguajay	TELEFONOS: 3123586745
CORREO ELECTRONICO: juako_641@hotmail.com	
Es responsabilidad del PROMITENTE COMPRADOR notificar cualquier cambio de información personal (Dirección, teléfono, correo electrónico, ciudad) que se genere en el curso de la negociación y cumplimiento de cada uno de los acuerdos. Pues este no será motivo para que incurra en incumplimiento de alguna clase, ni para darse por no notificado.	

LUGAR DE ESCRITURAS:	Notaria Primera de Nueva
FECHA FIRMA DE ESCRITURAS:	30-7-2024
HORA DE LA FIRMA:	10:00 AM
Esta fecha podrá ser modificada en común acuerdo entre las partes o por temas de trámite, teniendo en cuenta que si el pago de la casa es de estricto contado esta se hará por lo menos (30) treinta días después de la cancelación total de la casa recordando que el poder de escrituras con fiducia se solicita una vez el saldo por pagar esté en cero y si el pago se realiza con crédito hipotecario ésta se realizará días antes del desembolso, debido a la exigencia del trámite.	

CIUDAD DE LA SALAMANCA LA NUEVA
ESPECIFICACIONES DE ACABADOS

Área	Elemento	Acabados de Unidad Tipo (Cliente Externo)
Sector o partes del Inmueble.	Partes Constitutivas del Inmueble.	Descripción de los elementos.
Acceso.	Puerta Principal	Puerta acceso desde parqueadero., marco y hoja en carpintería metálica
	Cerradura Puerta Ppal.	Cerradura puerta acceso desde el hall, de sobreponer
	Piso	Acabado en concreto.
	Muros	Sistema constructivo industrializado, es mano portable el cual permite que su estructura sea monolítica.
	Techo	Cubierta metálica con teja galvanizada sobre perfiles rectangulares 4x8.
Sala - Comedor.	Piso	Acabado en concreto.
	Muros	Sistema constructivo industrializado, es mano portable el cual permite que su estructura sea monolítica.
	Techo	Cubierta metálica con teja galvanizada sobre perfiles rectangulares 4x8.

	Ventana	Ventana de aluminio crudo, marco y hoja en aluminio con vidrio de 4 milímetros incoloro y, un abra de correr.
Cocina.	Piso	Enchape cerámico en un área de 2.70 mts2 de extensión.
	Guarda Escoba	Enchape cerámico de 0,10 mts altura en perímetro.
	Muros	Sistema constructivo industrializado, es mano portable el cual permite que su estructura sea monolítica.
	Techo	Cubierta metálica con teja galvanizarla sobre perfiles rectangulares 4x8.
	Mesón	Mesón en acero inoxidable contemporáneo de 1,50 ml con estufa de 4 puestos de gas y póceta.
	Mueble inferior	Estructura en MDF, triplex y/o madeflex.
	Grifería Lavaplatos	grifería cuello de ganso.
Patio de ropas.	Piso	Acabado en concreto.
	Muros	Sistema constructivo industrializado, es mano portable el cual permite que su estructura sea monolítica.
	Puntos de Salida Lavadora	En llave terminal de 1/2" y poyo en concreto.
	Lavadero	Lavadero prefabricado en concreto.
Alcoba Auxiliar No. 2 y 3.	Piso	Acabado en concreto.
	Muro	Sistema constructivo industrializado, es mano portable el cual permite que su estructura sea monolítica.
	Techo	Cubierta metálica con teja galvanizada sobre perfiles rectangulares 4x8.
	Ventana	Ventana de aluminio crudo, marco y hoja en aluminio con vidrio de 4 milímetros incoloro y, un abra de correr.
Baño Alcobas.	Puerta	Puerta entamborada en madera aglomerada.
	Cerradura Puerta	Chapa de poma metálica.
	Piso	Enchape cerámico.
	Muros	Sistema constructivo industrializado, es mano portable el cual permite que su estructura sea monolítica.
	Aparatos Sanitarios	Batería sanitaria y lavamanos
	Grifería	Tipo corriente.
Alcoba principal.	Techo	Cubierta metálica con teja arquitectónica galvanizada sobre perfiles rectangulares 4x8.
	Piso	Acabado en concreto.
	Muros	Sistema constructivo industrializado, es mano portable el cual permite que su estructura sea monolítica.
	Ventana	Ventana de aluminio crudo, marco y hoja en aluminio con vidrio de 4 milímetros incoloro y, un abra de correr.
	Puerta	Puerta entamborada en madera aglomerada.
Baño alcoba principal.	Piso	Acabado en concreto.
	Grifería	Ducha – tipo corriente
	Techo	Cubierta metálica con teja arquitectónica galvanizada sobre perfiles rectangulares 4x8.
	Muros	Sistema constructivo industrializado, es mano portable el cual permite que su estructura sea monolítica.
Parqueadero.	Piso	Acabado en concreto.
	Techo	Cubierta en teja metálica galvanizada sobre perfiles rectangulares 4x8.
Servicios públicos.	Eléctrico	Instalaciones suministradas por la constructora con la debida matricula.
	Agua	Instalaciones suministradas por la constructora con la debida matricula.
	Gas	Instalación interna suministrada por la constructora, y la matricula ante la entidad competente deberá ser cancelada por el propietario.

Entre los suscritos a saber: SOFIA ALEJANDRA BERMUDEZ LLANOS, mayor de edad, domiciliada en Neiva, identificada con número de cedula 1.020.726.003 de Bogotá, actuando como Representante Legal del(a) sociedad BERDEZ S.A.S. identificada con Nit 900577381-2, constituida a través de documento privado del 14 de noviembre del 2012, inscrita bajo el no. 01689472 del libro IX del 14 de Diciembre del 2012, lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal acreditado en Cámara de Comercio de Bogotá, quien actúa como EL PROMITENTE VENDEDOR y por la otra parte las personas indicadas en el ENCABEZADO DE ESTE DOCUMENTO quienes para efectos de este contrato de promesa de compraventa y en nombre propio se denominarán en adelante EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) hemos convenido celebrar el presente contrato de promesa de compraventa que se registrará por las siguientes cláusulas.

Entre La sociedad BERDEZ S.A.S. quien en adelante se denomina el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o **FIDEICOMITENTE** y de otra parte **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública tres mil doscientos setenta y una (3.271) otorgada el treinta (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) ante la notaría quince (15) del circuito Notarial de Bogotá D.C., celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO CIUDADELA SALAMANCA LA NUEVA**, cuyo objeto es el siguiente:

OBJETO. El presente **CONTRATO**, tiene por objeto que **LA FIDUCIARIA** como vocera DEL **FIDEICOMISO** constituye un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el cual se ha denominado **FIDEICOMISO CIUDADELA SALAMANCA LA NUEVA** cuya finalidad es:

- a) Recibir los recursos con los cuales se constituye el presente **FIDEICOMISO**.
- b) Recibir los **INMUEBLES** que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO**
- c) Administrar los bienes y recursos con los cuales se incrementa el **FIDEICOMISO**, para que en ejecución de las instrucciones aquí impartidas mantengan su custodia, administración y titularidad jurídica, manteniéndolos separados de sus propios activos y de los activos de los patrimonios autónomos que tengan bajo su administración.
- d) Por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** suscriba los actos requeridos sobre los inmuebles tales como englobe, des englobe, loteo, subdivisión material, segregación, urbanismo, constitución de la propiedad horizontal entre otros.
- e) Por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** restituya o transfiera al beneficiario y/o terceros que este designe los bienes inmuebles resultantes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se entiende que los inmuebles resultantes del desenglobe del inmueble identificado con folio de matrícula N° 200-234304 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Neiva, que serán transferidos al presente patrimonio autónomo por parte de los **TRADENTES**. Libres de cualquier gravamen o limitación al dominio, previo estudio de títulos en el que conste el concepto favorable para dicha transferencia.

PARAGRAFO TERCERO: En virtud del esquema fiduciario establecido en el mencionado **CONTRATO DE FIDUCIA**, el desarrollo del proyecto de construcción denominado **CIUDADELA SALAMANCA LA NUEVA** y la comercialización de este es responsabilidad única y exclusiva del **PROMITENTE VENDEDOR**, quien está encargado de realizarlo sin participación ni responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, quien únicamente actuará conforme al desarrollo de la gestión encomendada en el **CONTRATO FIDUCIARIO**.

PARAGRAFO CUARTO: Que teniendo en cuenta lo anterior, las partes celebran la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**, la cual se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no dispuesto por ellas, por lo dispuesto en las normas legales que rigen la materia.

CLÁUSULAS

PRIMERA - OBJETO: EL **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a transferir a título de venta real y material a favor de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** y este (os) se obliga (n) a comprar a igual título, el derecho de dominio y posesión, junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, que tiene y ejerce sobre el (los) inmuebles (s) que se especifican en el **ENCABEZADO DE ESTE CONTRATO**, el (los) y cual (es) forma (n) parte del proyecto denominado "**CIUDADELA SALAMANCA LA NUEVA**", centro poblado Amborco, ubicado en el municipio de Palermo, en el Departamento del Huila, situado a 3 km salida de la ciudad de Neiva a Bogotá. Lote con un área de setenta y ocho hectáreas seis mil ciento dieciocho punto cincuenta y cuatro metros cuadrados (78 Has 6.118,54 M2) cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura pública 1617 del 09 de noviembre de 2020 suscrita en la Notaría 24 de Bogotá. Y desenglobado mediante la escritura pública 1877 del 28 de julio de 2021 suscrita en la Notaría Primera de Neiva.

PARÁGRAFO PRIMERO: Dicho inmueble, está sujeto a las especificaciones descritas a partir de la página número dos del presente documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Con base en lo expuesto, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara aceptar que los linderos gráficos de los inmuebles y definitivos serán los que aparezcan en la escritura pública que se suscriba en la fecha que se pacte en el presente documento.

PARÁGRAFO TERCERO: Al Inmueble objeto de la presente promesa de compraventa le corresponderá el folio de matrícula inmobiliaria No _____ con la dirección: _____

PARÁGRAFO CUARTO: EL **PROMITENTE VENDEDOR** podrá realizar modificaciones técnicas o arquitectónicas de acuerdo con el mejoramiento del desarrollo del proyecto sin que sea necesaria la autorización o información previa de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, lo cual es aceptado desde la firma del presente contrato. Sólo las modificaciones consideradas sustanciales serán comunicadas a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** para su pleno conocimiento.

PARÁGRAFO QUINTO: **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** manifiesta que identificó claramente sobre los planos, las especificaciones suministradas en la Sala de Ventas como ubicación, diseño, calidad, condiciones, licencias y extensión superficial arquitectónica de los inmuebles objeto del presente contrato, de manera tal que se declara satisfecho. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de cambiar sin previo aviso a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** cualquiera de las especificaciones por otras iguales o de características similares, sin que esto afecte este contrato, o la habitabilidad esencial del inmueble por lo que en tal evento no habrá lugar a reconocimiento de indemnización alguna a favor de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR para fijar acabados y distribución de áreas, usos y números de inmuebles, y altura de los inmuebles, quitar o aumentar el número de unidades de las que conforman el PROYECTO.

La entrega del inmueble según lo primero que ocurra, sin tener en cuenta que EL PROMITENTE VENDEDOR no haya entregado y vendido la totalidad de las casas y/o demás inmuebles EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) se compromete a no intervenir directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), autoriza sin ninguna restricción a EL PROMITENTE VENDEDOR para ceder este Contrato de Promesa de Compraventa a un tercero.

PARÁGRAFO SEXTO: Cualquier cambio o modificación que realice EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) a la unidad privada a partir de la entrega del inmueble, serán bajo su propia responsabilidad. Las reparaciones de los daños causados que por esta razón deba realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS). EL PROMITENTE VENDEDOR no responderá por los acabados y terminaciones que EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) realice en su bien privado, ya que dichos trabajos son realizados y contratados por cuenta, riesgo y responsabilidad de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS).

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL (LA-LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A-ES) manifiesta(n) y acepta(n) que los folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, renders, maquetas, planos y cualquier material publicitario expuesto por EL PROMITENTE VENDEDOR, no representan ni en diseño ni en calidad, al inmueble objeto de esta promesa ni al PROYECTO CIUDAD LA SALAMANCA LA NUEVA; son única y exclusivamente una indicación aproximada del inmueble y podrán sufrir modificaciones. Todo el mobiliario y demás elementos decorativos que se muestran en el material publicitario y en los planos ambientados (renders de la sala de ventas), NO forman parte del OBJETO del presente contrato y por tanto NO podrán ser exigidos a EL PROMITENTE VENDEDOR.

SEGUNDA - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio convenido por las partes para el (los) inmueble (s) objeto de este contrato de promesa de Compraventa es el indicado en el ENCABEZADO DE ESTE DOCUMENTO como "PRECIO", suma que EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) cancelará (n) en la forma indicada en el ENCABEZADO DE ESTE CONTRATO como "FORMA DE PAGO". El pago extemporáneo de las sumas acordadas no purga la mora, ni constituye una novación de la obligación y así lo acepta EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) a partir de la firma de la presente Promesa de Compraventa, todos los pagos correspondientes a la cuota inicial fallante y al pago total de los inmuebles, serán consignados única y exclusivamente en las cuentas asignadas por EL PROMITENTE(S) VENDEDOR para su respectivo recaudo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los pagos de los valores relacionados en el ENCABEZADO DE ESTE CONTRATO como "FORMA DE PAGO", son independientes de la fecha definitiva de la firma de la escritura y de la fecha definitiva de entrega del (los) inmueble (s), aún para el caso que para tal firma haya alguna modificación. Ni los pagos ni la firma de la escritura quedan sujeta a cualquier trámite de cesantías, préstamos y demás gestiones que deba hacer EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS).

PARÁGRAFO SEGUNDO: El precio del inmueble acordado entre EL (LA-LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A-ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR es un valor estimado según el SMMLV sobre el año de la firma de la presente promesa de Compraventa y será ajustado a los valores según el año en que se firma de la escritura manteniendo los 135 SMMLV.

PARÁGRAFO TERCERO: El incumplimiento del pago de cualquiera de los pagos pactados en el encabezado de este contrato como "FORMA DE PAGO" implica que unilateralmente EL PROMITENTE VENDEDOR a su voluntad aplique la resolución del presente contrato de promesa de compraventa con las sanciones previstas en el mismo y se anularán los descuentos otorgados en el momento de la negociación, sin embargo EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de otorgar un plazo mayor al estipulado para el pago de los pagos pactados anteriormente, caso en el cual EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) reconocerá (n) y pagará (n) al PROMITENTE VENDEDOR intereses a la tasa máxima legal permitida, hasta la fecha en que se realicen los pagos.

PARÁGRAFO CUARTO: De conformidad con lo establecido en el artículo 1653 del Código Civil, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) manifiesta que acepta que los pagos que efectúen se imputen primeramente a los intereses que tengan pendientes de cancelar, a los gastos y honorarios en que hubiere tenido que incurrir el PROMITENTE VENDEDOR derivados del incumplimiento y el excedente a capital adeudado.

PARÁGRAFO QUINTO: entre el PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) y EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) acuerdan y aceptan que después de adquirir el inmueble por concepto de compra y EL PROMITENTE COMPRADOR incurra en mora según los plazos pactados logrando así el cambio del valor de las casas en el año siguiente al vencimiento de su acuerdo deberán asumir el costo de valorización o incremento porcentual al año vigente correspondiente a los ciento treinta y cinco (135 SMMLV) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes dentro del costo total de la casa.

TERCERA - SOLICITUD DE CRÉDITO: SI EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) realiza(n) el PAGO DE LOS INMUEBLES DE CONTADO, NO necesitarán tramitar ni crédito ni leasing inmobiliario y NO APLICAN LOS PARAGRAFOS de la presente CLÁUSULA. En caso de que EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) requiera(n) de crédito para cumplir el plan de pagos establecido en la Cláusula TERCERA de este documento, se compromete (n) y obligan a presentar la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario a más tardar el día indicado en el ENCABEZADO DE ESTE CONTRATO en el ítem correspondiente a "CRÉDITO HIPOTECARIO" descrito en la página 2 del presente documento, para dar estricto cumplimiento a lo pactado y a continuar diligentemente la gestión para la firma de la escritura pública de venta e hipoteca y posteriormente el desembolso respectivo.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) declara (n) conocer y aceptar las condiciones y requisitos que exige EL BANCO – ENTIDAD FINANCIERA para la aprobación y desembolso del crédito en gestión, obligándose desde ahora a presentar oportunamente los documentos, otorgar las garantías necesarias que exige la entidad y a efectuar los pagos que resulten necesarios de inmediato, en caso contrario se entenderán como incumplimiento de lo aquí pactado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de que el mencionado crédito no le sea concedido a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), o cuando EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) no haya(n) realizado oportunamente las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito, o no haya(n) acreditado los ingresos en debida forma, por tener mal comportamiento crediticio, por estar reportado como moroso en las centrales de datos, por tener sanciones bancarias o por suministrar información falsa, entre otras, el presente contrato de promesa de compraventa se disolverá inmediata y automáticamente, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian las partes expresamente, quedando EL PROMITENTE VENDEDOR en plena libertad para disponer sin restricción alguna del inmueble prometido en venta. En este caso, EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá derecho a retener para sí el valor de la SANCIÓN PENAL, debiendo, en consecuencia, devolverle a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) todas las sumas de dinero recibidas de este(a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria descontado el valor de la SANCIÓN PENAL, dentro de los treinta (60) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que EL PROMITENTE VENDEDOR reciba la notificación por escrito de que EL BANCO no le ha concedido el crédito a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS). El mismo procedimiento y las mismas reglas se aplicarán cuando, aprobado el crédito, el mismo no se perfeccione dentro del plazo fijado para el efecto por EL BANCO, por negligencia, descuido o simple demora de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS).

PARÁGRAFO TERCERO: Cuando EL BANCO le otorgue a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) el crédito por un valor inferior al solicitado, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) tendrán un plazo adicional de ocho (8) días calendario, contados desde la fecha de firma del OTROSI de aclaración de valores solicitado por las entidades financieras pertinentes. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) para que el promitente comprador pague la parte del precio faltante con recursos propios. Vencido el plazo para la firma del OTROSI sin que las partes hubieran llegado a un acuerdo el presente contrato a potestad de EL PROMITENTE VENDEDOR y mediante comunicación se disolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, pudiendo en este evento EL PROMITENTE VENDEDOR retener para sí el valor de la SANCIÓN PENAL y debiéndole restituir (A, EL, LOS, LA S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el saldo de las sumas recibidas, una vez descontado el valor de la SANCIÓN PENAL, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la anulación automática del contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) autoriza (n) en forma expresa al PROMITENTE VENDEDOR para adelantar las gestiones pertinentes y hacer las averiguaciones necesarias para conocer el estado de la solicitud de crédito presentada por él (ellos), en la entidad financiera respectiva. Así mismo se compromete(n) a autorizarlo, mediante comunicación que para tal efecto habrá(n) de suscribir el día de la firma de la Escritura por la cual se perfeccione el contrato aquí prometido, para recibir por él (ellos), o en su nombre, el valor del crédito que se le(s) otorgue para cancelar con el producto de este la suma estipulada indicada en el ENCABEZADO DE ESTE CONTRATO como "FORMA DE PAGO".

PARÁGRAFO QUINTO: Transcurridos diez (10) días calendario contados desde el otorgamiento de la escritura pública de la compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato, sin que EL BANCO haga el desembolso del crédito hipotecario, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), se obliga(n) a cancelar la totalidad del saldo del precio a EL PROMITENTE VENDEDOR con recursos propios. Desde ya EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), renuncia(n) a cualquier requerimiento judicial o privado exigido por la ley para la constitución en mora y el cobro de estas sumas de dinero.

PARÁGRAFO SEXTO: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), se compromete (n) a firmar el pagaré de la Entidad Bancaria y/o crediticia en un plazo de cinco (5) días calendario antes de la firma de la Escritura, de no ser así se asumirá como incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR en el ejercicio del trámite.

CUARTA - SANCIÓN PENAL: Acuerdan entre las partes fijar la SANCIÓN PENAL del negocio en la suma de dinero equivalente al veinte por ciento (20%) del precio de venta de este contrato. Esta suma se impulsará al precio en el momento fijado para firma de la escritura pública de compraventa, en el momento de la resciliación unilateral o bilateral del negocio por incumplimiento de alguna de las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: se aplicará lo previsto en el artículo 1859 del Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes podrán hacer efectivo la SANCIÓN PENAL sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual EL PROMITENTE VENDEDOR, queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin necesidad de que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes.

PARÁGRAFO TERCERA: En el evento en que (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) hiciera efectivas la sanción penal, se delimitaría a restituir a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), las restantes sumas recibidas a buena cuenta del precio, sin que se cause suma alguna por intereses o por cualquier otro concepto dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes, desde el envío de la comunicación manifestando que se han hecho efectivas las sanciones si ya estuviere radicada la certificación bancaria del cliente o en su defecto empezarán a contar desde la presentación de la certificación bancaria, mediante efectivo o transferencia bancaria a la orden de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Una vez se perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa, por medio de la correspondiente escritura pública en dicho instrumento se expresará que el valor de las arras aquí convenidas perderá efectos.

PARÁGRAFO CUARTA: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) autoriza al PROMITENTE VENDEDOR a disponer el equivalente al valor de la SANCIÓN PENAL de los dineros que EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) haya aportado, cuando por incumplimiento de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) se determine que estas deben ser aplicadas.

PARÁGRAFO QUINTO: Cumplimiento del pago de la cuota inicial. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) se obliga a cumplir con el cronograma de pagos establecido en el ENCABEZADO DE ESTE CONTRATO de acuerdo con la "FORMA DE PAGO". El atraso en una (1) cuota o más cuotas de lo estipulado en el ENCABEZADO DE ESTE CONTRATO como "FORMA DE PAGO", también constituirá incumplimiento de este contrato y faculta al PROMITENTE VENDEDOR para aplicar lo estipulado en la cláusula cuarta y demás cláusulas referentes al incumplimiento, aplicando la sanción penal.

PARÁGRAFO SEXTO: Si a la fecha fijada para la firma de la escritura no existe un acuerdo previo escrito de modificación de esta y no se cumplen las condiciones para poder firmarla y/o no se presenta EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), se aplicarán a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) la SANCIÓN PENAL establecidas en esta cláusula. Si existiere acuerdo para una nueva fecha de firma de escritura, esta se tomará como límite para aplicación de LA SANCIÓN PENAL.

QUINTA - DOCUMENTOS DE GARANTÍA: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) se obliga (n) a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, todos los documentos que a juicio de EL PROMITENTE VENDEDOR sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) y a favor del PROMITENTE VENDEDOR con ocasión del presente contrato, así como también EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) se obliga (n) a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor de la Entidad financiera escogida y/o de terceros, por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, impuestos aplicables, gastos de administración aplicables, valores por trabajos adicionales solicitados, etc; la carta de aprobación del crédito hipotecario debe ser presentada como mínimo (30) treinta días calendario antes del cumplimiento de la fecha límite de pago de la totalidad de la casa como está expuesto en el ENCABEZADO DE ESTE CONTRATO en el ítem correspondiente a "CRÉDITO HIPOTECARIO" descrito en la página 2 del presente documento, para dar estricto cumplimiento a lo pactado y a continuar diligentemente la gestión para la firma de la escritura pública de venta e hipoteca y posteriormente el desembolso respectivo.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a diligenciar y/o solicitar que en la promesa de compraventa se complete todos los espacios en blanco que determinan datos del comprador y el precio y forma de pago, pues la no observación a ellos no justifica la mora e incumplimiento para el PROMITENTE COMPRADOR.

SEXTA - FIRMA DE LA ESCRITURA: La escritura pública de compraventa se otorgará en la Notaría Primera de Neoca, el día indicado en el ENCABEZADO DE ESTE CONTRATO bajo el título de "FECHA DE ESCRITURA" y "HORA DE ESCRITURA", siempre y cuando EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) haya(n) cumplido todas y cada una de las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, pero, podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes o unilateralmente por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR con comunicado escrito enviado, por correo certificado a la dirección de notificación dada por EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) o vía e-mail, sin que se incurra en incumplimiento de ninguna clase, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora sobre el saldo insoluto para EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) por la prórroga que EL PROMITENTE VENDEDOR le(s) conceda.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para el día fijado para la firma de la escritura pública EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) debe haber cumplido con los plazos pactados en el contrato de compraventa.

Si EL PROMITENTE VENDEDOR no contase con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR dará aviso por escrito o por correo e-mail certificado a la dirección de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS). Será responsabilidad de este comunicar por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR cualquier cambio de dirección.

El día que se realice la escritura si la casa se paga de estricto contado deberá haberse pagado la totalidad de la casa y si se realizara con crédito hipotecario deberá estar cancelada la totalidad de la cuota inicial pactada y otorgado debidamente el crédito con la entidad financiera que le prestaría el saldo a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) con avalúo realizado por perito designado por la entidad financiera y existencia de la minuta aprobada por el respectivo abogado de la entidad financiera en la Notaría designada por EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De manera expresa se deja constancia que EL PROMITENTE VENDEDOR no tendrá la obligación de comparecer al otorgamiento de la escritura si EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) estuvieren en mora con sus obligaciones relativas a los pagos diferentes a los que se cancelarán con crédito, de acuerdo con lo que las partes hayan convenido o por causas imputables a aquél. EL PROMITENTE VENDEDOR podrá optar por declarar resuelto el presente contrato por incumplimiento de pago (s) y hacer efectivo la SANCIÓN PENAL, o prorrogar por escrito en un término máximo de treinta (30) días calendario el plazo para la firma de la escritura de compraventa, si EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) está interesado en continuar con el negocio; en este caso, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) pagará a él PROMITENTE VENDEDOR el dos por ciento (2%) Mensual del valor total que ha dejado de recibir por el incumplimiento de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS). Si cumplidos los treinta (30) días mencionados, continuos o discontinuos, de mora durante el plazo establecido para el cumplimiento de la obligación, se hará efectivo la SANCIÓN PENAL de la cláusula cuarta del presente contrato de promesa de venta y se resolverá por incumplimiento de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS). EL PROMITENTE VENDEDOR podrá descontar las multas

de que trata el presente párrafo, de los pagos que EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) haya efectuado, sin que la sanción extinga la obligación principal.

PARÁGRAFO TERCERO: La fecha de firma de la escritura pública de compraventa podrá adelantarse o aplazarse de común acuerdo entre las partes o unilateralmente por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR con comunicado escrito enviado por correo certificado a la dirección de notificación dada por EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) o por mail, sin que se incurra en incumplimiento de ninguna clase.

SEPTIMA - RÉGIMEN LEGAL Y DOMICILIO: Las partes acuerdan someterse desde ahora, a la jurisdicción ordinaria en caso de controversia. Para todos los efectos legales el domicilio contractual es la ciudad de Neiva (Huila).

OCTAVA - ENTREGA DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR llevará a cabo la entrega real y material del (los) inmueble(s) objeto de este contrato de promesa de compraventa, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, siempre y cuando se hubieren cumplido todas y cada una de las exigencias en los términos del presente documento, en especial las referentes al pago en dinero de obligaciones aquí pactadas (pago de cuota inicial, desembolso del crédito y desembolso de subsidio si fuera el caso), y que deben estar cumplidas para la fecha de entrega del inmueble. De no ser el caso los noventa (90) días hábiles entrarán a contarse desde el día siguiente a la cancelación total del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) y un representante de EL PROMITENTE VENDEDOR y en la misma se indicarán aquellos detalles que sean susceptibles de ser corregidos por EL PROMITENTE VENDEDOR, detalles que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) ha recibido los inmuebles y que EL PROMITENTE VENDEDOR corregirá los detalles y/o post venta relacionados en el misma acta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada por detalles de simple acabado o post venta este se entenderá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR, es claro también que si como consecuencia de la negativa de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso EL PROMITENTE VENDEDOR será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado y energía. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, en el evento en que las empresas prestadoras de servicios públicos encargadas no los hubieren instalado sin culpa de EL PROMITENTE VENDEDOR y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

PARAGRAFO CUARTO: El inmueble será entregado con las redes de servicios públicos básico a excepción de la red de gas que le compete directamente a la empresa prestadora del servicio, sin embargo, la constructora realizará entrega - por mera liberalidad - las redes pasantes de las calles y las redes internas en las viviendas que comprenden desde el punto del medidor hasta el punto de la estufa.

NOVENA - LIBERTAD DE LOS INMUEBLES: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el(los) inmueble(s) objeto de este contrato libres de todo gravamen o limitación del dominio, embargos, censos, arrendamientos por escritura pleitos pendientes, etc., EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a salir al saneamiento en los casos de ley. En consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR y sus integrantes, declaran que el (los) inmueble(s) objeto de este contrato se encuentra libre de limitaciones al dominio y se comprometen en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de acuerdo con la Ley.

DÉCIMA: A partir de la fecha de la presente promesa de compraventa será a cargo de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) el pago de contribuciones por valorización y de cualquier otro impuesto nuevo, municipal, departamental o nacional del PROYECTO CIUDADELA SALAMANCA LA NUEVA, que se causen o se hagan exigibles sobre el(los) inmueble(s) objeto de este contrato. En cuanto al impuesto predial, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el inmueble prometido en venta a paz y a salvo por este concepto hasta la fecha pactada para la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato; de esta fecha en adelante será de cargo de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS). Si para firmar la escritura pública de compraventa que formalice el presente contrato EL PROMITENTE VENDEDOR se viere obligado a pagar la totalidad del impuesto predial sobre el inmueble por el año gravable respectivo, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) se obliga a reembolsarle, a más tardar con quince (15) días calendario de antelación a la fecha de firma de la escritura pública que perfeccione este contrato, la proporción que le corresponda al inmueble entre el día siguiente al de la firma de la escritura pública de compraventa y el 31 de diciembre del respectivo año.

DÉCIMO PRIMERA - LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado hasta la fecha de firma de escritura; y en los casos ya estipulados, a partir de dicha fecha serán de cargo exclusivo de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), aun entendiéndose que el Inmueble no haya sido entregado por la falta del pago total del crédito hipotecario.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los costos de matrícula telefónica y su aparato, al igual que los costos y gestión de la matrícula de Gas serán a cargo en su totalidad por EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS).

PARÁGRAFO SEGUNDO: El pago de la facturación de los servicios que se causen a partir de la entrega del inmueble conerán por cuenta de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS).

PARÁGRAFO TERCERO: Si por motivos de fuerza mayor o caso fortuito hubiese lugar a cambios de acabados del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, el cual será de igual o superior calidad o equivalente al inicialmente ofrecido, el PROMITENTE VENDEDOR, oportunamente lo hará saber por e-mail o por escrito o telefónicamente a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), el cual desde ahora lo acepta.

PARÁGRAFO CUARTO: Los proveedores de los servicios públicos serán cualquiera de las empresas debidamente aprobadas y reguladas por la ley, bajo las condiciones y el régimen tarifario que estas tengan dispuesto para la zona y/o la Superintendencia de Servicios Públicos.

DÉCIMO SEGUNDA - GASTOS: Los gastos notariales de la compraventa serán cancelados por las partes en igual proporción, 50% cada una de las partes, los gastos que se originen por concepto de escritura de la nueva hipoteca y los gastos que se originen por concepto de Beneficencia y Registro serán en su totalidad a cargo de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS).

PARÁGRAFO PRIMERO: Dado que es indispensable que una vez se suscriba la Escritura Pública de venta, se efectúe el pago de beneficencia y registro, tanto de la venta como la constitución de la hipoteca, estos trámites los efectuará EL PROMITENTE VENDEDOR, para lo cual EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) deberá cancelar estos valores en la respectiva Notaría al momento de escriturar o en su defecto se consignarán a las cuentas asignadas por BERDEZ S.A.S.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se establece que en caso de que la fecha de escrituración sea posterior a la fecha pactada por yerro imputable al PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), el valor del impuesto predial correspondiente al año será asumido por EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES,) de hacerse necesario.

DÉCIMO TERCERA - CESIÓN : La presente promesa de compraventa se ha celebrado a consideración de las partes al momento de la inversión, a las condiciones particulares de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), en consecuencia, si hubiere lugar a realizar dicha cesión debe cumplirse los siguientes requisitos: el cesionario debe llegar con la carta de aprobación de los bancos con los que se pueda llevar con éxito el desembolso del crédito hipotecario, debe realizarse antes de que se cumpla la fecha límite de pago de la casa según la promesa.

DÉCIMO CUARTA: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) conoce (n) y acepta (n) que en el proyecto CIUDADELA SALAMANCA LA NUEVA las ventas y construcción se desarrollarán por etapas, obligándose a respetar y permitir el libre acceso al mismo aún después de entregado el inmueble objeto de esta promesa, hasta la terminación y entrega de todas las etapas y obras comunes.

DECIMO QUINTA - DIMENSIONES Y REPARACIONES: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) manifiesta(n) que identificó (aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, baños, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a las casas y urbanización en general junto con las zonas de equipamiento, son una representación gráfica; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados del (los) inmueble(s) objeto de contrato.

DECIMO SEXTA - GARANTIAS, DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones localivas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de(l)(los) inmueble(s), para que EL PROMITENTE VENDEDOR responda por ellos.

DECIMO SEPTIMA - RESOLUCION POR FALLECIMIENTO. Si antes de otorgarse la escritura de compraventa, alguno de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) falleciera, el contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de forma tal que EL (LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES) podrá disponer de manera inmediata del inmueble objeto del contrato, y realizará la restitución total de los dineros recibidos con ocasión de este a quien demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna. En caso tal, que quien demuestre el legítimo derecho o su representante, desee continuar con el negocio, se hará bajo las mismas condiciones y cláusulas del presente contrato.

DÉCIMO OCTAVA - NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma: Si son dirigidas AL PROMITENTE VENDEDOR mediante comunicación escrita que debiera ser entregada en las oficinas de recibo de correspondencia, en donde se firmará un recibo de la comunicación, en señal de haberla recibido y si es a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) enviándola por correo certificado o por e-mail a cualquiera de las direcciones de las personas que conforman la parte compradora y que se indican en el ENCABEZADO DE ESTE CONTRATO en "NOTIFICACIONES COMPRADOR" y se entenderá notificado con la fecha de recibo de la comunicación por correo. Cualquier cambio de dirección o teléfono, deberá ser comunicado a la otra parte por escrito y surtirá efecto entre las partes a partir del tercer (3) día contado desde el recibo de la notificación de dicha modificación.

PARAGRAFO PRIMERO: Ninguna solicitud o notificación verbal hecha por las partes tendrá validez alguna para efectos futuros de reclamaciones o procesos de cualquier magnitud, todo debe ser por escrito mediante oficio, acta o cualquier otro documento físico radicado en las instalaciones de la constructora o vía e-mail de correos corporativos autorizados.

DECIMO NOVENA: MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

VIGESIMA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., es la de un profesional, su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con BERDEZ S.A.S. con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. FIDUCIARIA CENTRAL S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del PROYECTO CIUDADELA SALAMANCA LA NUEVA y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

VIGESIMA PRIMERA: Que EL PROMITENTE VENDEDOR ostenta la calidad de "enajenador de vivienda", en los términos de la ley 1796 de 2016. Y sus normas reglamentarias, y que, por lo tanto, asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en dichas normas.

En constancia de lo anterior se suscribe el presente contrato en la ciudad de peuca a los (27) días del mes 11 del año 2023 con dos ejemplares de copia:

EL PROMETENTE VENDEDOR



Sofia A. Bermudez

SOFIA ALEJANDRA BERMUDEZ LLANOS
REPRESENTANTE LEGAL
BERDEZ S.A.S

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



J. Rodriguez

NOMBRE Jose Joaquin Rodriguez
C.C. No. 10752742001



NOMBRE
C.C. No.



BERDEZ SAS
NIT 900.577.381-2
CRA 7 43B 03
Tel: (57) 3228177335
Palermo - Colombia

EFFECTIVO SALAMANCA

No 220

Recibimos de JOSE JOAQUIN RODRIGUEZ MEJIA
NIT 1.075.274.209-1 **Teléfono** (608) 0000000 - Ext. 000
Dirección No aplica **Ciudad** Palermo - Colombia

Fecha recibo

Forma de pago

2023-12-11

Efectivo Constructora

El valor de Dos millones de pesos m/cte

2,000,000.00

Anticipo RC-17-220 **Concepto**
Cuota 1 11/12/2023

Valor

2,000,000.00

Total COP

2,000,000.00

Observaciones:

ABONO CASA 44 MANZANA R ETA 3 SALAMANCA - EFECTIVO

TESORERÍA
BERDEZ S.A.S.
NIT. 900.577.381-2

Firma recibido

Elaborado por Siggo S.A.S NIT: 830.043.145-8