

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO**

1. TERMINOS DEL CONTRATO.

1.1. PARTES INTERVINIENTES. JAVIER JOSE CONTRERAS GRANADOS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cúcuta, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.476.674 expedida en la ciudad de Cúcuta, quien actúa en su condición de Subgerente de **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, persona jurídica de derecho privado, sin ánimo de lucro, domiciliada en la ciudad de Cúcuta, identificada con **NIT No. 901.175.671-1**, entidad que en virtud del contrato de fiducia mercantil celebrado mediante documento privado del veintitrés (23) de abril de dos mil diecinueve (2019), tiene la calidad de Fideicomitente Comercializador y Constructor del proyecto en mención. Quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**

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

Apellidos		Nombres		Número de Cédula	Expedida en
Estado Civil	Sociedad Conyugal o Patrimonial Vigente Si: ___ No: ___		Dirección Residencia		Teléfono
Empresa	Cargo		Dirección trabajo		E-mail

1.3. OBJETO DEL CONTRATO:

APARTAMENTO	TORRE	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA

Sus linderos individuales y su descripción y acabados constan en el anexo 1 de la presente promesa de compraventa.

1.4. PRECIO Y FORMA DE PAGO

1.4.1. VALOR TOTAL DE LA VENTA	\$
---------------------------------------	-----------

FORMA DE PAGO:

1.4.2. VALOR CUOTA INICIAL	\$
-----------------------------------	-----------

- a) **\$** _____, cancelados mediante abono a la cuenta corriente No. _____ del Banco de Bogotá S.A.
- b) **\$** _____, que serán cancelados mediante abono a la cuenta corriente No. _____ del Banco de Bogotá S.A., a más tardar el día _____.

1.4.3. VALOR SUBSIDIO Y ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO	\$
---	-----------

1.4.4. VALOR CRÉDITO HIPOTECARIO Y ENTIDAD CREDITICIA	\$
--	-----------

Qué se pagará o abonará en un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la escritura pública que perfeccione el presente contrato. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a presentar ante _____ en adelante el **BANCO**, los documentos necesarios para legalizar el crédito a más tardar el día _____.

1.5. LUGAR Y FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA:

DIA	MES	AÑO	NOTARIA

1.6. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES.

PROMITENTE VENDEDORA: Calle 21A N°0B-19 BARRIO BLANCO – CÚCUTA.

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

TELÉFONO: _____ - **CORREO ELECTRÓNICO:** _____.

2. DESARROLLO DEL CONTRATO.

Entre los suscritos, **LA PROMITENTE VENDEDORA Y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** identificados en el numeral 1.1. de los términos del contrato, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a que FIDUCIARIA BOGOTA S.A., NIT 800.142.383.- 7 sociedad fiduciaria domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta(30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaría Once (11) de Bogotá, que obrará en la escritura pública de compraventa del inmueble como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **“FIDEICOMISO RODEO - FIDUBOGOTA.”** identificado con Nit número 830.055.897-7, transferirá a título de venta a favor de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el(los) inmueble(s) mencionado(s) en el numeral **1.2** de los términos del presente contrato en virtud de la transferencia efectuada mediante la escritura pública número mil setenta y tres (1073) de fecha veintidós (18) de mayo de dos mil diecinueve 2019 otorgada en la Notaría 6 del Circulo de Cúcuta, registrada al folio de matricula inmobiliaria No. 260-326412, el(los) cuales comprende el lote en mayor extensión sobre el cual se adelanta la construcción del **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, localizado en la ciudad de Cúcuta, departamento de Norte de Santander. El conjunto se está construyendo sobre una extensión superficial de **TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO CENTIMETROS CUADRADOS (33.634,3778)** cuyos linderos y especificaciones se encuentran en la precitada escritura pública.

PARAGRAFO PRIMERO: PROPIEDAD HORIZONTAL: El proyecto fue sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, mediante la escritura pública número _____ (____) otorgada el _____ (__) de ____ de 20__ en la Notaría Sexta (6ª) del Círculo Notarial de Cúcuta, mediante la cual surgió el CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL, escritura que se encuentra debidamente registrada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la mención cabida y linderos generales que se mencionan es esta cláusula y de los linderos particulares que constan como anexo 1 a esta promesa, el(los) inmuebles se prometen en venta y se enajenará(n) como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente:

1. Por medio de documento privado de fecha del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (20__), **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, en su carácter de fideicomitente, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, celebraron **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** No _____.
2. En cumplimiento de lo estipulado en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, la sociedad **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, ha venido desarrollando sobre el lote de terreno de propiedad del Patrimonio Autónomo denominado **“FIDEICOMISO RODEO - FIDUBOGOTA.”** las actividades de promoción, comercialización y

construcción del proyecto inmobiliario de vivienda de interés prioritario denominado **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL**.

3. Que el desarrollo del proyecto es responsabilidad exclusiva de **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, quien estará encargada de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
4. Que **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del conjunto residencial, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
5. Que conoce(n) la existencia del Patrimonio Autónomo denominado **"FIDEICOMISO RODEO - FIDUBOGOTA**. y que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL** y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** suscribe los respectivos contratos de compraventa exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **"FIDEICOMISO RODEO - FIDUBOGOTA."** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidad privadas integrantes del proyecto, cuya construcción será levantada por **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**,
6. Que a través de la gestión en ventas que ha desarrollado **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL** las cuales constan en el documento que se anexa a la presente promesa de compraventa, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento del conjunto y las zonas de cesión de la urbanización de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.
7. Que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del Conjunto residencial, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.
8. Que a la fecha de suscripción del presente contrato, el inmueble objeto de venta pertenece al estrato ___ (__) de acuerdo a la certificación expedida por _____ de la Alcaldía de Cúcuta, de fecha ___ de _____ del año 20___, dicha clasificación

no es responsabilidad de **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** ni del **FIDEICOMISO** sino de las decisiones adoptadas por las autoridades municipales, distritales y/o nacionales, de conformidad con la Circular 0065 del ocho(8) de febrero de 2012, expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio. En consecuencia, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** aceptan que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, ni el Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO RODEO - FIDUBOGOTA.**" responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

SEGUNDA: PROHIBICIÓN Y MODIFICACIÓN UNIDADES PRIVADAS.- EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que las unidades de vivienda que conforman el **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL**, no cuentan con potencial de ampliación ni modificación en ninguno de sus pisos ni dependencias, por lo tanto ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, ni en nombre propio ni como vocera del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO RODEO - FIDUBOGOTA.**" ni **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, asumirán ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones y modificaciones que se efectúen dentro de estas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso de que la constructora, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual de propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la unidad privado o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste (os) a suspender tales obras la constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, Y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

PARAGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que no se pueden modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entrepiso del edificio.

PARAGRAFO SEGUNDO: CERRAMIENTO. - EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO**, cuenta con cerramiento.

PARAGRAFO TERCERO: AREAS GENERALES EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el bien inmueble objeto de esta promesa puede contar con tres tipos de área las cuales se clasifican así: a) *Área total construida:* es el área total de los bienes de dominio privado incluida el área ocupada por algunos bienes

comunes que lo circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal, b) *Área privada construida*: es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, c) *Área Privada libre*: extensión superficiaria privada semi-descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio total del inmueble prometido en venta es la suma indicada en el numeral uno punto cuatro **(1.4)** del **CUADRO RESUMEN**, la cual será cancelada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a la **PROMITENTE VENDEDORA**, en la forma indicada en este mismo numeral y subsiguientes del **CUADRO RESUMEN**.

PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá solicitar de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos. Tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije la **PROMITENTE VENDEDORA**, y en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

PARAGRAFO SEGUNDO: Desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccionará este contrato o desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo del (los) crédito(s) que UNA ENTIDAD vigilada por la Superintendencia Financiera y/o Superintendencia Solidaria le concederá a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, este(os) reconocerá(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses del uno (1%) por ciento sobre la suma de dinero mencionada en el numeral uno punto tres punto cuatro **1.4.4** del **CUADRO RESUMEN**, tales intereses deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes a la fecha señalada para la firma de la escritura pública de venta.

PARAGRAFO TERCERO: En caso de mora en el pago del capital, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del Código de Comercio, sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades que pueda exigir **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dado que en tal evento y en cualquier momento durante la mora, esta última, podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa de compraventa por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este es devuelto por la entidad crediticia negando su pago por causas imputables a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, como, por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago o la consignación en la cuenta de ahorro programado y además se causará a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

PÁRAGRAFO CUARTO: los pagos que haga(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. **EL(LA)(LOS)**

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar con recursos propios todo saldo insoluto de precio que por cualquier concepto no sea pagado a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

CUARTA: AHORRO PROGRAMADO. - EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a cancelar la cuota inicial del precio del inmueble con el producto del Ahorro programado, en la forma señalada en el literal a, numeral uno punto cuatro puntos dos **(1.4.2)** del **CUADRO RESUMEN**, según lo establecido en la ley 1537 de 2012 y en el decreto 2190 de 2009. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que pague(n) parte o la totalidad del precio del inmueble prometido en venta bajo esta modalidad, el giro de los recursos deberá efectuarse directamente a la **PROMITENTE VENDEDORA**, quien certificará el recibo de los mismos con los respectivos recibos de caja o consignaciones donde conste la fecha de pago de la cuota inicial que estará conformada además por los recursos propios, las cesantías de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Pago con el producto de recursos consignados en cuenta de ahorro programado y/o previo.

Si la cuota inicial del precio del inmueble es cancelada con el producto de recursos depositados en una cuenta de ahorro programado para vivienda, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberán:

- a) Depositar en la cuenta de ahorro programado el porcentaje requerido en los términos de referencia, a menos que para cubrir parte de este valor se cuente con recursos provenientes de cesantías, caso en el cual, en la cuenta de ahorro programado deberá consignarse el saldo faltante.
- b) Permitir irrevocablemente que **LA PROMITENTE VENDEDORA** consulte en forma permanente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado.
- c) Inmovilizar dicha cuenta en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de la cuota inicial del precio del inmueble objeto de promesa de compraventa. Con el fin de acreditar lo anterior, a la firma de este documento **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** presentan a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.
- d) No efectuar ningún tipo de retiros en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto **LA PROMITENTE VENDEDORA** otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley a cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** sobre todo saldo de precio que no pueda ser cobrado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** con ocasión de tales retiros.
- e) Autorizar irrevocable e incondicionalmente a la entidad financiera en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de la **PROMITENTE VENDEDORA** las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado. Esta autorización se entiende concedida con la firma del presente contrato de promesa de

compraventa **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** igualmente acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto tenga(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

- f) Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega de la promesa de compraventa, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

2. Pago con cesantías:

Si las partes contratantes acuerdan que la cuota inicial o una parte de ella sea cancelada con el producto de cesantías, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a:

- a) Pagar mediante cheque o abono en la cuenta que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le(s) indique para tales efectos, el valor correspondiente a las cesantías.
- b) Autorizar expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentren depositadas sus cesantías, para que el monto de las mismas sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Esta autorización se entiende concedida con la firma del presente contrato de promesa de compraventa.

PARAGRAFO PRIMERO: **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberán dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la entrega de la promesa de compraventa, realizar ante el fondo correspondiente la solicitud de las cesantías, con el fin de obtener el desembolso oportunamente. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** debe(rán) dentro del término estipulado radicar en las oficinas de la **PROMITENTE VENDEDORA** copia del radicado. En caso que las cesantías se encuentren depositadas en el Fondo Nacional Ahorro **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberán dentro del término señalado anteriormente radicar en las oficinas de la **PROMITENTE VENDEDORA** el formulario de solicitud de cesantías debidamente suscrito por el empleador, con el fin que la **PROMITENTE VENDEDORA** puede realizar los trámites de desembolso ante dicha entidad.

PARAGRAFO SEGUNDO: si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a partir de la fecha del radicado de solicitud de desembolso de la cesantía, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no ha recibido el valor de las mismas **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) reconocer intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, de conformidad con lo establecido en el artículo 884 del Código de Comercio hasta tanto el valor producto de las cesantías no sea cancelado.

PARAGRAFO TERCERO: el monto del ahorro programado en todo caso dependerá de los recursos complementarios y del valor del subsidio de vivienda de intereses prioritario que sumados a aquel resulten suficientes para pagar el precio del inmueble. En consecuencia, si fuere aprobado un menor subsidio de vivienda de intereses prioritario o un monto inferior de crédito, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(n) a entregar a **LA**

PROMITENTE VENDEDORA las sumas de dinero faltantes, a más tardar con dos (2) meses de anterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

QUINTA: SUBSIDIO DE VIVIENDA. La suma indicada en el numeral uno punto cuatro punto tres **(1.4.3.)** del **CUADRO RESUMEN** será pagada con el producto de un subsidio de vivienda, desembolsado con sujeción a lo establecido en la Ley 2079 de 2021, e la Ley 1537 del 2012, en el Decreto 1077 de 2015, en el Decreto 729 de 2017 y demás Leyes y Decretos reglamentarios que sustituyan y/o modifiquen. Para el efecto, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Tener ingresos totales mensuales hasta por el equivalente a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMLMV).
2. No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional
3. No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar.
4. No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, que haya sido efectivamente aplicado, salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999 o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.
5. No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, establecidas en el Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, y en el presente decreto, y las normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.
6. Contar con un crédito aprobado para la adquisición de la solución de vivienda, lo cual se acreditará con una carta de aprobación de crédito que deberá consistir en una evaluación crediticia favorable emitida por un establecimiento de crédito, o contar con una carta de aprobación de un leasing habitacional, emitida por un establecimiento de crédito.

PARAGRAFO PRIMERO: SOLICITUD DE ASIGNACION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. - De conformidad con lo previsto en el artículo 6° del Decreto 729 de 2017 y demás normas que lo modifiquen, complementen y/o sustituyan, los establecimientos de crédito podrán solicitar que FONVIVIENDA proceda a la asignación del subsidio familiar de vivienda, cuando el hogar acredite las condiciones establecidas y cuente con una aprobación de crédito vigente para la adquisición de vivienda que cumpla los requisitos establecidos en el precitado Decreto. Esta solicitud deberá ser anterior al inicio del proceso de escrituración.

PARAGRAFO SEGUNDO: ASIGNACION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. - De conformidad con lo previsto en el artículo 6° del Decreto 729 de 2017 y demás normas que lo modifiquen, complementen y/o sustituyan, una vez recibida la solicitud de asignación por parte del establecimiento de crédito, previa verificación de cumplimiento de requisitos y condiciones

para ser beneficiario del subsidio, no se requerirán trámites adicionales y FONVIVIENDA procederá a la expedición del acto administrativo de asignación.

FONVIVIENDA, a través del sistema que este indique, comunicará al establecimiento de crédito la fecha de expedición del acto de asignación de los subsidios.

El desembolso del subsidio familiar de vivienda al vendedor, estará condicionado a que la entidad otorgante del crédito realice el desembolso del mismo.

PARAGRAFO TERCERO: REVISION DE LA CONSISTENCIA Y/O VERACIDAD DE LA INFORMACION.

- De conformidad con lo previsto en el artículo 6° del Decreto 729 de 2017 y demás normas que lo modifiquen, complementen y/o sustituyan, FONVIVIENDA o quien ésta indique, tendrá la facultad de revisar en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada. Si se determina que existe imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar, se solicitará al hogar que emita las aclaraciones del caso. Si dentro del plazo establecido por FONVIVIENDA no se subsanan las imprecisiones o se aclaran las presuntas irregularidades que se presenten, se rechazarán los hogares respecto de los cuales se hayan advertido las inconsistencias.

Los hogares deberán mantener las condiciones y requisitos para acceder al Programa, desde la entrega de la información al establecimiento de crédito, hasta el momento de la firma de la Escritura Pública de adquisición de la vivienda. En consecuencia, será responsabilidad de los hogares informar al establecimiento de crédito o a FONVIVIENDA cualquier hecho que modifique de alguna manera las condiciones que le permiten ser beneficiario del Programa. En todo caso, todos los miembros del hogar indicados por el establecimiento de crédito serán beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, para todos los efectos.

PARAGRAFO CUARTO: SOLICITUD DE INVESTIGACION.

- De conformidad con lo previsto en el artículo 6° del Decreto 729 de 2017 y demás normas que lo modifiquen, complementen y/o sustituyan, Cuando se compruebe que se recibió el beneficio del subsidio familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, se solicitará a la autoridad competente el inicio de una investigación por el delito de Fraude en Subvenciones señalado en el artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por el artículo 26 de la Ley 1474 de 2011, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021.

Los beneficiarios que por sentencia ejecutoriada hubiese sido condenados por haber presentado documentos o información falsos con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda, quedarán inhabilitados por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 3ª de 1991.

PARAGRAFO QUINTO: LEGALIZACION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

- De conformidad con lo previsto en el artículo 6° del Decreto 729 de 2017 y demás normas que lo modifiquen, complementen y/o sustituyan, El subsidio familiar de vivienda aplicado en el marco del Programa, para la adquisición de viviendas mediante la obtención de créditos hipotecarios o contratos de leasing habitacional, a que se refiere la presente sección, se entenderá legalizado, para FONVIVIENDA, con los siguientes documentos:

1. El documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda.

2. El certificado de tradición y libertad o verificación en las bases de datos de la Superintendencia de Notariado y Registro, en los cuales conste la inscripción del título de adquisición de la vivienda a favor del beneficiario del subsidio familiar de vivienda

PARAGRAFO SEXTO: CAUSALES DE RESTITUCION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. - De conformidad con lo previsto en el artículo 7º del Decreto 729 de 2017 y demás normas que lo modifiquen, complementen y/o sustituyan, El subsidio familiar de vivienda de que trata la presente sección será objeto de restitución por cualquiera de las causales previstas en las normas vigentes y especialmente la siguiente:

1. Por imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar para la asignación del subsidio familiar de vivienda, sin perjuicio, de que la relación contractual entre las partes se mantenga en el crédito hipotecario.

Cuando haya lugar a la restitución del subsidio familiar de vivienda otorgado deberá restituirse indexado con el Índice de Precios al Consumidor, IPC, desde la fecha en que se realizó el desembolso del mismo hasta la fecha en que efectivamente se realice el pago del valor a restituir, en la cuenta que indique FONVIVIENDA.

PARAGRAFO SEPTIMO: CONCURRENCIA Y COMPLEMENTARIEDAD DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA: Conforme lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, se deben tener en cuenta las siguientes especificaciones: **Aplicación:** Aplica para las nuevas postulaciones al subsidio familiar de vivienda destinado a la adquisición de vivienda nueva o usada, otorgado por el Gobierno Nacional para zonas urbanas, a través del Fondo Nacional de Vivienda o quien haga sus veces y la aplicación concurrente y complementaria de este, con los nuevos subsidios familiares de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar. También podrán aplicar a la concurrencia los beneficiarios que cuenten con subsidio asignado por alguna entidad otorgante y que se encuentre vigente y sin aplicar. **Concurrencia de Subsidios:** El Fondo Nacional de Vivienda o quien haga sus veces, podrá otorgar el Subsidio Familiar de Vivienda en el marco de cualquiera de los programas contemplados en el Decreto 1077 de 2015, de forma concurrente con el subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar para la adquisición de una solución de vivienda, siempre y cuando la naturaleza de los mismos lo permita. **Condiciones de los Beneficiarios:** La concurrencia de subsidios solo podrá aplicarse para hogares cuyos ingresos mensuales no superen el límite de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes. **Condiciones de las Viviendas:** La concurrencia de subsidios podrá aplicarse para la adquisición de viviendas cuyo precio no supere el límite establecido para la vivienda de interés social en las normas que regulen la materia. **Monto del Subsidio otorgado por Fonvivienda:** El Subsidio que otorgue Fonvivienda para la adquisición de vivienda se asignará por un monto de hasta 20 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, cuando este sea aplicado de forma concurrente con el subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar. **Condiciones del Subsidio:** Los demás requisitos de acceso, asignación, operación, legalización, pérdida y restitución relativos al subsidio familiar de vivienda que asigne Fonvivienda, serán los que se encuentren establecidos en la normatividad vigente para los respectivos esquemas o programas a los que se postule el hogar.

PARAGRAFO OCTAVO: En aplicación de lo dispuesto en la Ley 2079 de 2021, en la presente promesa de compraventa con subsidio familiar de vivienda en dinero, no se establecen las restricciones del derecho de preferencia ni de la prohibición para enajenar.

SEXTA: CRÉDITO.- EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tramitaron ante **EL BANCO** el(los) préstamo(s) a que se hace referencia en el **numeral 1.4.4 del CUADRO RESUMEN**, reuniendo y presentando los requisitos mínimos exigidos, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos; si en el curso de este contrato **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** exigiere(n) otro(s) documento(s) deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que le(s) fije tal(es) entidad(es) o en su defecto **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Así mismo, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a suministrar oportunamente las garantías que exija **EL BANCO**, necesarias para el otorgamiento del (los) crédito(s) o derivados de éste(os), y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** que se regulan más adelante. El desembolso del crédito deberá acaecer a más tardar, dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha en que haya sido otorgada la escritura pública de compraventa.

PARAGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le(s) solicite y requiera **EL (LOS) BANCO(S)** o **LA PROMITENTE VENDEDORA** para perfeccionar el crédito. En todo caso, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata. Así mismo, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato a favor de **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**; a través del mismo instrumento de compraventa; en caso de que se tratara de más de una entidad crediticia, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.

PARAGRAFO SEGUNDO: si **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** posterior a la firma de este contrato negare(n) por cualquier causa el(los) préstamo(s) solicitado(s) por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, y se harán efectivas las arras por incumplimiento señaladas en la cláusula decima quinta, a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien inmediatamente podrá disponer del inmueble objeto de este contrato sin necesidad de declaración judicial o privada, restituyendo las sumas de dinero que éste(a)(os) hubiere(n) entregado como cuota inicial, previa deducción de las arras.

PARAGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a **EL BANCO** para que la(s) suma(s) correspondiente(s) al(los) crédito(s) sea(n) entregada(s) directamente a la **PROMITENTE VENDEDORA**.

PARAGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se comprometen a partir de la fecha a mantener su nivel de endeudamiento en las mismas condiciones en que

el crédito de vivienda fue otorgado, hasta el respectivo desembolso de la entidad, directamente a la **PROMITENTE VENDEDORA**,

SÉPTIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. - Las partes contratantes se comprometen a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa y de hipoteca por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a favor de **EL BANCO**, a más tardar el día y en la Notaria señalados en el **numeral (1.5)** del **CUADRO RESUMEN**.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante el plazo aquí pactado, para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) haber cumplido con las obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de las sumas que deben ser pagadas conforme a este contrato con anterioridad a la firma de la escritura pública; igualmente, deberán contar con la resolución de asignación de subsidio expedida por el Ministerio de Vivienda vigente, el(los) crédito(s) que haya(n) contratado **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y comunicada por escrito tales circunstancias, y **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del(los) crédito(s), como firma del pagaré, constitución de seguros, etc.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública **LA PROMITENTE VENDEDORA** no pueda comparecer a la firma de la escritura pública por constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización y/o cualquier otro pago de impuesto o gravamen Municipal o Departamental o por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención del respectivo documento, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso por escrito, por correo electrónico ó por correo certificado a la dirección registrada o a la dirección electrónica informada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en este mismo contrato.

PARAGRAFO TERCERO: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la notaria por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el día siguiente hábil a la misma hora, en la misma Notaria.

PARAGRAFO CUARTO: si la escritura pública de compraventa no se pudiese firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se empezarán a causar intereses de subrogación a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta la presente promesa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en este mismo contrato.

PARAGRAFO QUINTO: En caso que el bien inmueble objeto de este contrato sea financiado con el producto de un crédito otorgado por el Fondo Nacional de Ahorro- Carlos Lleras Restrepo, la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y la notaria correspondiente se sujetarán a las normas de reparto notarial previstas en el artículo 44 de la ley 1537 de 2012, artículo 62 numeral 2 de la ley 734 de 2002, Resolución 2277 del 17 de abril del 2006, modificada mediante la Resolución 9516 del 20 de octubre de 2010 y Resolución

9698 de 2015 estas últimas proferidas por la Superintendencia de Notariado y Registro; igualmente se hace constar que tanto la elaboración y fecha de la firma de la escritura estarán condicionadas a las políticas propias de la Notaria asignada por Superintendencia de Notariado y Registro mediante reparto. Una vez se adelanten estos trámites **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo informará telefónicamente, por escrito o por correo electrónico a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** para que se presenten en la Notaria que les corresponde, debiendo comparecer al día hábil siguiente de la comunicación que en tal sentido les remita **LA PROMITENTE VENDEDORA.**, debiendo comparecer al día hábil siguiente de la comunicación que en tal sentido les remita **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

OCTAVA: ENTREGA DEL INMUEBLE. - LA PROMITENTE VENDEDORA, hará entrega real y material del inmueble transferido a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** sesenta (60) días calendario posteriores a la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato. No obstante, es necesario que el crédito de vivienda haya sido desembolsado y se haya efectuado el pago del subsidio de vivienda en los casos en los que aplique.

PARAGRAFO PRIMERO: la entrega se realizará mediante acta suscrita por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

PARAGRAFO SEGUNDO: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES.- EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) que de conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001; **LA PROMITENTE VENDEDORA** o quien está delegue, hará la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de manera simultánea con la entrega de los bienes individuales, lo cual se podrá corroborar con la fecha de la entrega del inmueble consagrada en las actas de entrega correspondientes.

En cuanto a los bienes comunes de uso y goce general **LA PROMITENTE VENDEDORA, y/o** quien este delegue, hará la entrega de los mismos cuando haya terminado y enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes del conjunto residencial. Esta entrega se hará a la persona o personas designadas por la asamblea de copropietarios o en su defecto al Administrador Definitivo, no obstante, la primera podrá delegar dicha función a las personas que conformen el Consejo de Administración. Para dicha entrega de bienes comunes de uso y goce general se dará aplicación al siguiente procedimiento:

En la primera Asamblea de Copropietarios se elegirá a la persona o personas que, junto con el Administrador Definitivo del conjunto, si ya fue elegido, tendrán a su cargo la labor de inspección de los bienes comunes en la diligencia de entrega de los bienes comunes.

1. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia, la cual no podrá superar el plazo de treinta (30) días comunes contados a partir de la fecha de realización de la primera Asamblea de copropietarios.
2. En el día y hora de la entrega, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan los bienes comunes. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar en los bienes comunes, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas.

3. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez estas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. Si las personas encargadas del recibo de los bienes comunes se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, levantarán un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes cuyo uso le corresponda a todos los copropietarios, o emplearán cualesquiera medios que consideren apropiados para acreditar que los bienes comunes se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para el Conjunto Residencial.

NOVENA: SERVICIOS PÚBLICOS.

1. **Servicio de Gas:** Las redes internas de las unidades de vivienda se entregan con el punto único para la estufa, se incluye el medidor de gas. Estará a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asumir los costos de los derechos de conexión del servicio y las obras y/o adecuaciones que deban realizarse en caso que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) decidan instalar puntos de gas diferentes a los señalados anteriormente
PARAGRAFO PRIMERO: Dichas instalaciones y/o cualquier daño que se pueda ocasionar en la ejecución de las mismas será(n) responsabilidad exclusiva del(los) respectivo(s) propietario(s) de la vivienda. En todo caso deberá(n) contar con la previa revisión y aprobación de la empresa que preste el servicio debidamente certificado, de conformidad con las normas técnicas establecidas.
PARAGRAFO SEGUNDO: Las redes de gas no contemplan la instalación de pipetas de gas, por lo tanto, esta prohibido su uso y cualquier daño o circunstancia que se genere a partir de ello, será única y exclusiva responsabilidad del propietario de la vivienda.
2. **Servicio público de Acueducto y Alcantarillado: LA PROMITENTE VENDEDORA,** manifiesta que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales conexiones o reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. Así mismo entregará en total funcionamiento las instalaciones hidráulicas y sanitarias, entendiéndose éstas como tubería de agua fría para lavaplatos, lavadero, lavamanos, sanitario y ducha. El inmueble no cuenta con la posibilidad de realizar modificaciones para implementar tubería hidrosanitaria para el paso de agua caliente. En todo caso en las especificaciones generales de construcción se encuentran detalladas las instalaciones con las que cuenta el inmueble.
3. **Servicio de energía eléctrica:** Respecto del servicio de Energía Eléctrica **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar:

- a) Que **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, como fideicomitente constructor contará con la entera libertad para seleccionar la empresa comercializadora de energía.
- b) Que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de conexión de la red de media de tensión autorizado por la empresa comercializadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de los armarios de medidores de la red de baja tensión, estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica quien lo ejecutará, instalará, y/o adquirirá de conformidad con lo dispuesto por la Comisión de Regulación de Energía y Gas. Por lo anterior, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de pago o reembolso a la empresa comercializadora de energía eléctrica o a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por concepto de los activos eléctricos correspondientes.
- c) Que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO RODEO - FIDUBOGOTA.** o **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en su calidad de fideicomitente constructor, pueden constituir servidumbres sobre las zonas comunes en las que están instalados los bienes eléctricos, en forma gratuita, por tiempo en que dure la copropiedad y se requiera la prestación del servicio público de energía eléctrica a favor de la empresa comercializadora de energía eléctrica. En consecuencia, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) que la empresa comercializadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL** en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados.
- d) Será de cargo exclusivo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** el cargo por conexión que liquide la empresa de energía eléctrica. A partir de la entrega del inmueble cualquier cargo o costo será asumido por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
- e) **Servicio de telefonía pública básica: LA PROMITENTE VENDEDORA**, entregará la infraestructura básica para la prestación del servicio. No obstante, la celebración del contrato de prestación efectiva del servicio con la empresa que elija(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, la conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma y su aparato telefónico corren por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
PARAGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá llegar a suscribir un contrato de comodato con el operador que preste el presente servicio público; para lo cual, concederá a la empresa de servicio público el acceso y el uso de un espacio en el proyecto para la ubicación de los equipos e infraestructura básica los cuales serán de propiedad de la empresa de servicio público. En

consecuencia, la Copropiedad se compromete, en caso de que se suscriba el contrato de comodato, a permitir el libre acceso al conjunto a dicho operador para que este realice las labores de verificación, reposición o mantenimiento de la infraestructura y del servicio.

- f) **Servicio de televisión: LA PROMITENTE VENDEDORA**, entregará las instalaciones exteriores con tubería sin cableado para la red de televisión y antena comunal. Las redes internas de los apartamentos se entregarán con tubería y un punto de salida en el apartamento, para que sea(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el(los) que realice(n) la contratación del servicio con la empresa que elija(n), haciendo la aclaración que la conexión e instalación del cableado y todos los elementos necesarios en caso que decidan hacer uso de este servicio corren por cuenta y costo de este último.
- g) **Servicio de red y datos (internet)**: Se entregará las instalaciones exteriores con tubería sin cableado para la red de internet. Las redes internas de los apartamentos se entregarán con tubería y tapa ciega, el cual será conectado al operador de telefonía o televisión según prestador de servicio que elija **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

Previsiones generales:

- a. **LA PROMITENTE VENDEDORA**, contará con entera libertad para seleccionar la empresa prestadora y comercializadora de los servicios públicos en aquellos casos donde existan en el mercado varios prestadores.
- b. En ningún caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios públicos a nivel nacional, distrital y/o municipal, según el caso, en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y teléfono.
- c. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado; en el evento en que las Empresas encargadas de dichos servicios públicos no los hubieren instalado y entregado a tiempo por causas ajenas o extrañas en las que no estuviere inmersa la voluntad de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. Por lo tanto, será necesaria la espera a la instalación de los mismos y hasta tanto no se podrá efectuar la entrega del inmueble objeto de este contrato en la época prevista, por causas no imputables a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
- d. **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, No hará entrega de la red de televisión por cable ni satelital, no se entregará red de citofonía, ni panel de control, elementos que deberán ser instalados por cuenta y costo de la copropiedad luego de que se haya llevado a cabo la primera

asamblea de copropietarios. En todo caso, en las especificaciones generales de construcción del conjunto **LA PROMITENTE VENDEDORA** señala claramente con que tipos de acabados y/o elementos serán entregados cada tipo de vivienda.

- e. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) de manera inmediata una vez la **PROMITENTE VENDEDORA** haga entrega de la escritura pública de compraventa debidamente registrada junto con el certificado de libertad, a realizar los trámites correspondientes ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o ante quien haga sus veces, y las empresas prestadoras de los servicios públicos para realizar el cambio de titular en la(s) factura(s) de pago.
- f. El consumo y cancelación de los servicios públicos con los que cuenta el inmueble será(n) a cargo **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de entrega del inmueble, al igual que el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, vigilancia y conservación del conjunto y sus bienes comunes y/o de cualquier otro gasto derivado de la Copropiedad.
- g. Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de esta escritura pública de compraventa corresponderá exclusivamente a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
- h. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(n) a cancelar oportunamente el valor de las expensas comunes, a partir de la fecha de entrega del inmueble, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran el **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL**

DÉCIMA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. – La enajenación de (los) inmueble(s) descrito(s) y alindado(s) comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del Conjunto, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Copropiedad del Conjunto.

PARAGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del Conjunto y las especificaciones generales de construcción que se anexan a este contrato y que se protocolizan con el reglamento de propiedad horizontal, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el reglamento de Propiedad Horizontal a que estará sometido el inmueble objeto de la presente promesa, y que conoce(n), respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso al planteamiento general del conjunto y al

reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta, para lo cual deberá sujetarse a lo establecido en la ley 675 de 2001 y efectuar el trámite de modificación a la licencia de construcción en la Curaduría Urbana.

DÉCIMA PRIMERA: TITULO DE ADQUISICION. - LA PROMITENTE VENDEDORA adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble, en calidad de propietario fiduciario, de la siguiente manera:

1. Mediante escritura pública número mil setenta y tres (1.073) otorgada el veintidós (22) de mayo de dos mil diecinueve (2019) en la Notaria Sexta de Cúcuta, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 260-326412 **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, obrando como vocera del **FIDEICOMISO RODEO**, adquirió el derecho de dominio del predio anteriormente descrito por transferencia que en su favor le efectuaran **CONSTRUCTORA SAN FERNANDO DEL RODEO S.A.S.** a título de fiducia mercantil irrevocable, por cuenta y como aporte de **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**,
2. **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, en su carácter de fideicomitente del **FIDEICOMISO RODEO**, solicitó licencia de construcción sobre el predio denominado **MANZANA F**, para construir el **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL** cuyo desarrollo fue autorizado mediante licencia de construcción contenida en la licencia No. **54001-2-19-0570** de fecha cuatro (4) de mayo de dos mil veintiuno (2021), debidamente ejecutoriada, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de la Ciudad de Cúcuta.

DÉCIMA SEGUNDA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. - LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** obrando como **VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO RODEO - FIDUBOGOTA S.A.** no enajenará a ninguna persona el inmueble objeto de este contrato y que tendrá el dominio y la posesión tranquila de él mismo, por lo tanto declara que se hará la entrega del inmueble libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones afectaciones y gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó de las servidumbres que naturalmente le correspondan, y de una hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida en mayor extensión a favor de **BANCO DE BOGOTA S.A.**, mediante escritura pública número _____ (____), otorgada el ___de _____ del año 20___, otorgada en la Notaria Sexta del Circulo de Cúcuta, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. **260-_____**. Esta hipoteca será cancelada a expensas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el mismo instrumento en que se otorgue la escritura de venta a que hace referencia este contrato, respecto del (los) inmueble(s) objeto del mismo. En todo caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo señalado en el contrato de fiducia que rige el Patrimonio Autónomo denominado **“FIDEICOMISO RODEO - FIDUBOGOTA**.

PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a tramitar ante **BANCO DE BOGOTA S.A.**, la cancelación del gravamen hipotecario que pesa sobre el lote de mayor extensión, en la prorrata correspondiente al inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o quien haga sus veces para que se efectúe el trámite correspondiente para el desglose catastral de las unidades de vivienda constitutivas del **CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL** el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

DÉCIMA TERCERA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. - El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** desde la firma de la escritura de compraventa. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, al pago proporcional de las expensas necesarias para la conservación, administración y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, serán de cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier otro gasto derivado de la tenencia del mismo. En todo caso **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo señalado en el contrato de fiducia que rige el **FIDEICOMISO RODEO**.

PARAGRAFO PRIMERO: Serán de cargo de la **PROMITENTE VENDEDORA** todos los impuestos prediales causados con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. A partir de esta fecha **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** asumirá(n) el valor de los impuestos prediales que se causen sobre el(los) inmueble(s) y cumplirá(n) con los deberes de declaración, presentación y pago. En consecuencia, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** reembolsará(n) a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa a la **PROMITENTE VENDEDORA** en forma proporcional el valor del impuesto predial correspondiente a los meses que falten del año fiscal.

En caso que se haya cancelado el impuesto predial por el globo de terreno en mayor extensión, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cancelará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado al inmueble en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto.

PARAGRAFO SEGUNDO: Teniendo en cuenta que la contribución de Valorización es un tributo especial cuyo valor será diferido por diez (10) años, serán a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** las cuotas causadas con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. A partir de esta fecha **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** asumirá(n) el valor de las cuotas que se causen sobre el(los) inmueble(s).

CUARTA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.- **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a constituir en la escritura pública de compraventa patrimonio inembargable a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) y

de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previsto en el artículo 60 de la ley 9ª de 1989, en la ley 3ª de 1991, Decreto Nacional 2817 de 2006, Decreto 2190 de 2009, Ley 1450 de 2011, Resolución 085 de 2011, ley 1537 de 2012. No obstante, por ser el patrimonio de familia inembargable, éste solo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble prometido en venta en este contrato.

DÉCIMA QUINTA: ARRAS. - Las partes acuerdan como arras del presente contrato una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio pactado. Si el total de este importe aun no ha sido recibido por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** vaya recibiendo de parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** nuevas sumas de dinero como abono al precio del inmueble. Tales arras se pactan con un doble efecto:

1. En caso de incumplimiento de una de las partes, la parte incumplida perderá tal suma entregada como factor valorativo de perjuicios, a favor de la cumplida o de la allanada a cumplir, y se dará por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial ni privada.
2. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado extrajudicialmente. La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la presente promesa, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que le dará cumplimiento.

PARAGRAFO PRIMERO: de acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas la presente clausula. **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá en un término de treinta (30) días hábiles las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no causaran intereses de ninguna naturaleza. De haber sobrevenido la terminación por causas imputables a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, la devolución de tales sumas se hará previo descuento del valor aquí señalado, y en caso de ser imputable a la **PROMITENTE VENDEDORA**, ésta restituirá la suma entregada a título de arras más otro tanto.

PARAGRAFO SEGUNDO: las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes.

DÉCIMA SEXTA: MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS. - A Partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra, y la calidad o precio de (los) inmueble(s). En este sentido, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar:

1. **En relación con los acabados.** - que el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta es(son) entregado(s) por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en obra gris.
2. **En relación con las garantías:** que la **PROMITENTE VENDEDORA** responderá ante **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación:
 - **Inventario de entrega:** en el momento de la entrega **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** debe(n) verificar que el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene(n) alguna observación deberá(n) dejarla por escrito en el INVENTARIO que se levante con el ACTA DE ENTREGA del inmueble, con el fin de que la **PROMITENTE VENDEDORA** haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.
 - **En el mes siguiente a la entrega** del inmueble, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá formular los reclamos por el FUNCIONAMIENTO de cerraduras y puerta de entrada, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, manija y cierre de ventanas, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, aparatos sanitarios. **LA PROMITENTE VENDEDORA** no responderá ante **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al mal manejo del mismo por parte de este ultimo.
 - **En el año siguiente a la entrega** del inmueble **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas

PARAGRAFO PRIMERO: **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, podrán hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya(n) adquirido el inmueble y por lo tanto tenga(n) la calidad de propietario(s) no haya(n) efectuado reformas o reparaciones por su cuenta dentro del término indicado para cada una

PARAGRAFO SEGUNDO: cuando se entregue el inmueble a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo(a)(s) con las especificaciones de su(s) inmueble(s) y del mismo conjunto, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Para la atención de las garantías, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deben(ran) informar a **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual de propietario.

PARAGRAFO TERCERO: conforme a lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, solo se responderá ante **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, por la estabilidad de la Construcción.

PARAGRAFO CUARTO: Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** efectúen reformas parciales o totales en el inmueble objeto de este contrato, las garantías otorgadas por **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, perderán su vigencia.

DÉCIMA SÉPTIMA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO. - De conformidad con lo establecido en los artículos 33 y 34 de la ley 1537 de 2012, en los negocios jurídicos de adquisición de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritario, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales ni derechos registrales. En todo caso **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagara(n): a) El 50% del valor de las copias requeridas para proceder al registro de las escrituras públicas. b) El 50% del valor de los recaudos por ocasión del servicio notarial. c) El 100% del valor del impuesto de registro, de los contratos de compraventa, hipoteca, constitución de patrimonio de familia inembargable y/o constitución de afectación a vivienda familiar, cuando no exista una exención por parte del respectivo Departamento.

PARAGRAFO: El presente contrato no genera Retención en la fuente, de conformidad con lo estipulado en el numeral 9 del artículo 207-2 y en el artículo 400 del Estatuto Tributario.

DÉCIMA OCTAVA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS: LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato de promesa de compraventa por la secretaria de Planeación y Desarrollo de la Alcaldía Municipal de San José Cúcuta, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida.

DÉCIMA NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO. - El presente contrato termina por las siguientes causales:

1. Por incumplimiento de las partes;
2. Por ejercicio del derecho de retracto;
3. Por muerte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**
4. Por incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
5. Por haberse denunciado legalmente la desaparición de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**;
6. Si por cualquier medio se constata que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, su(s) cónyuge(s) o compañero(a)(s) permanentes, figuran o aparecen en la LISTA CLINTON creada por la Oficina de Control de Bienes Extranjeros (OFAC) de Estados Unidos de Norteamérica y actualizada en nuestro por la Embajada de dicho Estado o en cualquier otra lista que identifique a personas supuestamente vinculadas al lavado de activos o financiación del terrorismo.
7. Por mutuo acuerdo.

PARAGRAFO PRIMERO: Para los eventos contemplados en la presente clausula, serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de

incapacidad, copia del denuncia de la desaparición, copia de la lista Clinton o de la lista de que se trate, o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento de muerte o incapacidad de uno de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, o en caso de desaparición, desde ya se autoriza a **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, para que abra un encargo fiduciario independiente que quede a disposición de la sucesión ilíquida o de la persona que administrará los bienes del incapaz, o de la persona desaparecida o de la persona a quien corresponda sus derechos, según el caso. Si la promesa de compraventa ha sido suscrita por más de dos personas, se restituirá la parte correspondiente a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que no haya(n) muerto, declarado incapaz legalmente o desaparecido, y solo se abrirá el encargo fiduciario a que se ha hecho referencia sobre la parte que corresponda a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que haya muerto, que haya desaparecido o que haya sido declarado incapaz. En el encargo fiduciario se pactará que la remuneración de la fiduciaria se descontará de los recursos administrados.

VIGÉSIMA: CONTRATO INTUTIO PERSONAE. - El presente contrato se celebra en consideración de la persona de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, por ello, no hay lugar a la cesión del presente contrato por parte **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**

PARAGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero debidamente registrado en la secretaria de Planeación de la Alcaldía Municipal de Cúcuta o la que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

VIGÉSIMA PRIMERA: AUTORIZACIÓN PARA UTILIZAR Y COMPARTIR DATOS PERSONALES. - autorizo(amos) expresamente a **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, a utilizar nuestros datos personales para el desarrollo de los fines propios de la relación contractual que se establezca. Así mismo, para que los datos que he suministrado, sean compartidos con el fin de que éstas me informen acerca de sus productos y servicios. Igualmente, para que en el evento en que **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, desarrolle alianzas comerciales con otras entidades que busquen ofrecer productos o servicios que puedan resultar de mi interés, me contacten. Así como para la realización de actividades de actualización de datos, de mercadeo, publicidad y promoción que sean realizadas directamente por **CONSTRUCTORA VILLAS DEL RODEO S.A.S.**, mediante e-mail, correo postal, teléfono, fax, SMS o medios similares.

VIGESIMA SEGUNDA: MODIFICACIÓN CONDICIONES DEL CONTRATO: **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) que desde la fecha de suscripción del presente contrato de promesa de compraventa y hasta sesenta (60) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** podrá(n) solicitar por escrito cambios en la forma de pago acordada o modificaciones a los titulares del negocio, bien sea por inclusión, exclusión o cesión, en cuyo caso, de ser aceptados por la **PROMITENTE VENDEDORA**, se procederá a suscribir un otrosí a

la promesa de compraventa realizando los ajustes solicitados. En ningún caso se aceptarán cambios en la forma de pago cuando se haya superado el plazo establecido en la presente clausula.

VIGESIMA TERCERA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA. - EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que las comunicaciones que se le(s) envíe(n) de conformidad con lo previsto en este contrato, se le(s) deben remitir a las direcciones _____ **y/o** _____ **e-mail** _____; además será su responsabilidad comunicar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** cualquier cambio de dirección.

Para constancia se suscribe el presente contrato en la ciudad de San José de Cúcuta a los _____ (___) días del mes de _____ de dos mil veintiuno (2.021)

LA PROMITENTE VENDEDORA

JAVIER JOSE CONTRERAS GRANADOS
C.C. No. 13.476.674 de Cúcuta.
CONSTRUCTURA VILLAS DEL RODEO S.A.S

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

NOMBRE:
C.C.No.