

CONTRATO DE INVERSIÓN PARA LA COMPRAVENTA (EN PREVENTA) DE UNIDAD PRIVADA DE VIVIENDA

VILLAS DE LA CAROLINA

CASA: 02 ETAPA 5

Compareció **FELIX RAUL VASQUEZ TORRADO**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía **No. 6.662.847** de Cúcuta, obrando en este acto en su calidad de representante legal de **GRUPO INURCO S.A.S. N.I.T. 900.860.646-1** sociedad legalmente constituida mediante documento privado de Cúcuta del 01 de Junio de 2015, inscrita en la Cámara de Comercio de Cúcuta el 19 de Junio de 2015 bajo el número 09347500 del Libro IX, lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta y debidamente facultado para la celebración del presente negocio jurídico, por cuanto no tiene ninguna clase de limitación y asume plena responsabilidad por lo expresado, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y por la otra parte,

1. Nombres y apellidos: ELSA MARLENY JAUREGUI OCHOA		Cedula de ciudadanía N°: 60.301.019 DE CUCUTA
Estado civil: SOLTERA	Sociedad conyugal vigente: Si () No (*)	Dirección de residencia: MZ 14D #3 CIUDAD JARDIN
Teléfono fijo: --	Dirección de oficina:	Correo electrónico: marleny2711@hotmail.co
Teléfono oficina: --	Celular: 3152975359	Teléfono familiar: --

Quien(es) en adelante se denominará(n) EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO.- EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a transferir a título de venta a favor de EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) y éste(os) se obliga(n) a comprar derechos de dominio y de posesión sobre el siguiente inmueble que formará parte del proyecto **VILLAS DE LA CAROLINA** del Municipio de San José de Cúcuta (Norte de Santander), que será construido sobre el lote N° 4 de la Manzana C, de la Urbanización La Carolina, de esta ciudad, según catastro Calle 3 N° 1-136, Casa 2 con matrícula inmobiliaria N° 260-15125.

CASA 2	ETAPA: 5
--------	----------

El inmueble prometido en venta es la casa N°02 de la Etapa 5 de VILLAS DE LA CAROLINA, con un área de lote de 60.50 m² y un área construida de 75 m². De ser aceptada la presente propuesta, EL PROMITENTE VENDEDOR entregará la vivienda con dos plantas; En la Primera planta tendremos: Parqueadero privado, Antejardín, Sala, Comedor, Cocina, Un baño social, escaleras y patio de ropas; La segunda planta constará de: (3) habitaciones y (2) baños. La Vivienda se entregará con las siguientes especificaciones de acabados:

ESPECIFICACIONES PROYECTO VILLAS DE LA CAROLINA			
N°	ITEM	LOCALIZACION	ESPECIFICACION
1	ESTRUCTURA	Cimentación	Vigas de amarre en concreto reforzado, viguetas y retcell con dimensiones y especificaciones según diseño estructural.
		Estructura	Sistema tradicional con columnas y vigas en concreto reforzado cuyo espesor es especificado por el ingeniero estructural.
2	MAMPOSTERIA		Muros en bloque cuyo espesor es especificado por el ingeniero estructural.
3	CUBIERTA		Placa plana nervada con bloque y fundida en concreto reforzado, cuyo espesor es especificado por el ingeniero estructural. Se entrega a la vista.
4	PISOS	Interior	Cerámica beige de 50 x 50 cm o similar.
		Cocina	Cerámica.
		Zona de ropas	Piso en gres o similar
		Baños	En cerámica beige de 50 x 50 cm similar en el área del lavamanos y sanitario, en el área de la ducha en cerámica antideslizante de 20.50 x 30.50 cm.
5	RECUBRIMIENTO PARA MUROS Y ENCHAPES	Muros interiores	Estucados y pintados en color blanco.
		Baños	Con pasta y pintado color blanco en el área del lavamanos y en el área de la ducha enchapada en cerámica beige de 20.50 x 30.50 cm hasta 1.80 mts de altura.
		Cocina	Con estuco y pintura.
5	PUERTAS Y CLOSETS	Puertas interiores	Con puertas en habitaciones.
		Closets	Sin closets
		Puerta patio ropas	En aluminio color natural y vidrio incoloro de 4 mm.
		Puerta baño	Con puerta.
		Puerta principal	En madera entamborada.
7	CARPINTERIA METALICA	Ventanearía	En aluminio color natural y vidrio incoloro de 4 mm.
8	APARATOS SANITARIOS	Sanitario	Sanitario blanco tradicional.
		Lavamanos	Lavamanos blanco sin pedestal
		Lavadero	Lavadero en prefabricado 70 cm
9	COCINA	Muebles	Sin mueble superior y con mueble inferior.
			Mesón en granito en L con estufa y lavaplatos en acero inoxidable.
10	PARQUEADERO		1 parqueadero por unidad de vivienda
			Pisos en gres
11	FACHADA DE LA CASA	Muros exteriores	Muros en bloque con estuco y pintura blanca y enchape superior en la segunda planta.

12	PEATONALES		Pisos en concreto.
13	TIMBRE		Con timbre
14	TANQUE		Aéreo de 1.000 litros Plástico.

PARAGRAFO 1. EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) **DECLARARA(N)** que ha sido informado, entiende y acepta que la venta y la construcción del proyecto **VILLAS DE LA CAROLINA**, dependerá del punto de equilibrio de ventas de acuerdo a lo previsto en el parágrafo 5 de la presente cláusula.

PARAGRAFO 2.- ESTRATO. El inmueble objeto de la presente compraventa será construido sobre un terreno que tiene el siguiente estrato:

3

No obstante, lo anterior, el estrato del inmueble objeto de venta podrá variar cuando se finalice la construcción del proyecto, situación que acepta(n) EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS), ya que es ajena a la voluntad de PROMITENTE VENDEDOR.

PARAGRAFO 3.- SERVICIOS PÚBLICOS. El inmueble prometido en venta contará con los siguientes servicios:

Las acometidas de acueducto y alcantarillado, y con los servicios de energía eléctrica con su respectiva acometida y contador.
--

Los bienes eléctricos y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica del Conjunto, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por CENS S.A. E.S.P., hasta el punto de derivación de la acometidas de baja tensión serán de propiedad de la empresa de servicios públicos CENS o quien haga sus veces, quien será responsable de los gastos que se ocasionen por la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos, por lo tanto EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) futuro miembro de la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de reembolso, por concepto de los activos eléctricos correspondientes.

PARAGRAFO 4.- MODIFICACIONES. El inmueble objeto del presente contrato, podrá ser objeto de modificaciones de cualquier orden, por parte del PROMITENTE VENDEDOR, quien podrá ejercer libremente esta facultad en cualquier momento y que podrá implicar, entre otras, modificaciones en cuanto al área, acabados y linderos definitivos del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta los cuales en consecuencia no son definitivos a predios o unidades colindantes a la extensión o características de los mismos a las zonas comunes y o privadas, y demás aspectos **siempre que estos justificadamente se consideren convenientes o necesarios.**

PARAGRAFO 5. EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) acepta que el proyecto objeto del presente contrato inicie la construcción en el momento en que el PROMETIENTE VENDEDOR logre una preventa de 10 unidades equivalente al 70% del total de las unidades del proyecto, dentro del término de preventa que a continuación se señala, término que será inicialmente hasta por 6 meses o antes si se cumple el punto de equilibrio o durante la prórroga única del término inicial de 6 meses que aquí se disponga; Una vez cumplido esto, el término de preventa y posterior construcción, si es el caso, será el siguiente:

DURACION DE LA PREVENTA		
DURACION DE 6 MESES	Inicia: 21 de septiembre de 2020	Termina: 21 de marzo de 2021
DURACION DE LA CONSTRUCCION		
18 MESES a partir de la comunicación de haberse alcanzado el punto de equilibrio.		

Si dentro del término señalado no se cumplieren las expectativas de preventas, entiende y acepta que el proyecto no se construirá, en tal caso el PROMETIENTE VENDEDOR devolverá las sumas canceladas por EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS) en un plazo no mayor a 30 días y sin ningún interés a su cargo dándose por terminado el presente contrato sin que se considere un incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR.

PARAGRAFO 6.- El objeto del presente contrato tendrá carácter de promesa de compraventa a partir de la comunicación escrita de que se ha alcanzado el equilibrio de venta por haberse realizado la preventa de 10 unidades equivalente al 70% del total de las unidades privadas del proyecto **VILLAS DE LA CAROLINA**.

SEGUNDA. - TRADICION DE LA PROPIEDAD. El inmueble prometido en venta tiene la siguiente tradición:

VILLAS DE LA CAROLINA, es un proyecto de vivienda de interés social y será construido por la empresa GRUPO INURCO S.A.S., con un área de 940,18 M2, sobre una parte del lote de terreno denominado LOTE N°4 de la Manzana C, de la Urbanización La Carolina, de esta ciudad, según catastro Calle 3 N°1-136, con matrícula inmobiliaria N° 260-15125.

SEGUNDA. - VALOR DEL CONTRATO: El precio total del inmueble es la suma de:

CIENTO VENTIUN MILLONES DE PESOS M/CTE	\$121.000.000
--	---------------

PARAGRAFO 1. No harán parte del precio del inmueble descrito en la cláusula tercera del presente contrato: (i) los gastos que se generen por estudio de crédito, si lo hiciere; (ii) los avalúos comerciales; (iii) los gastos de boleta fiscal de venta e hipoteca; (iv) los gastos del registro de venta e hipoteca (impuesto y derechos de registro); (v) el valor de las reformas que se realicen a solicitud de EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) que no estén incluidas en las especificaciones del inmueble objeto de compraventa.

CUARTA. - FORMA DE PAGO. - EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) se obliga(n) a pagar el precio pactado para el inmueble objeto del presente contrato así:

4.1. La suma CIENTO VENTIUN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$121.000.000) Moneda legal colombiana, que pagará EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS) al PROMITENTE VENDEDOR en la fecha pactada en este documento y hasta cancelar el total de la venta, para este fin se depositarán las cuotas pactadas en la **CUENTA CORRIENTE N° 619109036 de BANCO DE BOGOTA** a nombre **GRUPO INURCO S.A.S.**, haciendo los pagos así:

PLAN DE PAGOS		
FECHA	CONCEPTO	VALOR PACTADO
13/02/2019	Separación	\$2.000.000
30/03/2019	Cuota 1	\$500.000
30/04/2019	Cuota 2	\$500.000
30/05/2019	Cuota 3	\$500.000
30/06/2019	Cuota 4	\$500.000
30/07/2019	Cuota 5	\$500.000
30/08/2019	Cuota 6	\$500.000
30/09/2019	Cuota 7	\$500.000
30/10/2019	Cuota 8	\$500.000
30/11/2019	Cuota 9	\$500.000
30/12/2019	Cuota 10	\$500.000

30/01/2020	Cuota 11	\$500.000
28/02/2020	Cuota 12	\$500.000
30/03/2020	Cuota 13	\$500.000
30/04/2020	Cuota 14	\$500.000
30/05/2020	Cuota 15	\$500.000
30/06/2020	Cuota 16	\$500.000
30/07/2020	Cuota 17	\$500.000
30/08/2020	Cuota 18	\$500.000
30/09/2020	Cuota 19	\$500.000
30/10/2020	Cuota 20	\$500.000
30/11/2020	Cuota 21	\$500.000
30/12/2020	Cuota 22	\$500.000
30/01/2021	Cuota 23	\$500.000
28/02/2021	Cuota 24	\$500.000
	C. Extraordinaria	\$24.843.480
	Crédito Hipotecario	\$82.156.520
	TOTAL	\$121.000.000

Los pagos que luego de darse aviso de que se ha alcanzado el equilibrio de venta no se realicen en la forma señalada precedentemente no serán tenidos en cuenta y el PROMITENTE VENDEDOR no se hará responsable por el destino de dichos pagos.

4.2. Si parte del precio total del inmueble se cancelara con subsidio de vivienda de interés social, la suma que corresponda al subsidio familiar de vivienda otorgado a EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR(A) (ES) (AS), conforme al documento que remita la Caja de Compensación Familiar correspondiente, será girada a la CUENTA CORRIENTE N° 619109036 de BANCO DE BOGOTA a nombre GRUPO INURCO S.AS.

PARÁGRAFO 1. Los beneficiarios del Subsidio serán las personas que se establezcan en el documento de otorgamiento del mismo. Quienes autorizarán expresamente a la Caja de Compensación para que gire el valor del Subsidio al VENDEDOR mediante consignación en la **CUENTA CORRIENTE N°619109036 de BANCO DE BOGOTA a nombre GRUPO INURCO S.AS.** **PARÁGRAFO 2.** EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) en su calidad de BENEFICIARIO(S) del subsidio Familiar de Vivienda, se obliga(n) a restituir el valor del subsidio otorgado en el evento que transfiera(n) cualquier derecho real sobre el inmueble objeto de este contrato o dejare(n) de habitarlo en un término menor a diez (10) años a partir de la fecha de su transferencia, lo cual es aceptado expresamente por EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) con la suscripción del presente contrato. Igualmente EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) en su calidad de BENEFICIARIO(S) del subsidio Familiar de Vivienda están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante si se llegare a comprobar que hubo falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente, lo cual es aceptado expresamente por EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) con la suscripción del presente contrato. **PARÁGRAFO 3.** Una vez vencido el plazo de diez (10) años establecido en la presente cláusula, la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda tendrá derecho de preferencia para la compra del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa en el evento en que EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) decida(n) vender el mismo. En consecuencia, EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) deberán ofrecerlos en primer término a la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda, por una sola vez, cuyo representante dispondrá de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si decide hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. **PARÁGRAFO 4. CRÉDITO.** En caso de que EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) para cancelar la última cuota del precio del inmueble, requiera gestionar un crédito en una entidad bancaria de la ciudad de Cúcuta u otra entidad, EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) deberá entregar los documentos exigidos por la

entidad crediticia a más tardar 4 meses antes del vencimiento de la última cuota, ya que la demora en este trámite o la negación del crédito no exonera a EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) de cancelar la última cuota en los términos establecidos en la promesa de compraventa, situación que es aceptada por éste a la firma del presente contrato. **PARÁGRAFO 5. DECLARACION DE ORIGEN DE FONDOS.** Para los efectos de la Ley 190 de 1995 y demás normas complementarias y concordantes EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS) declara(n) que los dineros y/o recursos destinados al pago del precio derivado del negocio jurídico que en este contrato se incorpora, provienen de sus actividades profesionales, esto excluye toda actividad ilícita contemplada en la Legislación penal o en cualesquiera otras normas del ordenamiento Legal Colombiano. Como consecuencia de la anterior declaración, en caso de que ella no corresponda a la verdad, las partes acuerdan que se producirá la resolución de este contrato de pleno derecho y en consecuencia la Constructora Grupo Inurco S.A.S devolverá las sumas que correspondan, descontadas arras y/o intereses, si es el caso, a EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) mediante consignación que se hará en la cuenta bancaria estipulada en el encabezado de la presente promesa de compraventa. **PARÁGRAFO 6. DIRECCIONES.** Para todos los efectos determinados en este contrato, las partes señalan que las comunicaciones y notificaciones se efectuaran en las direcciones correspondientes, estipuladas en el encabezado de la presente promesa de compraventa, así mismo que cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado por escrito para que surta efecto la obligatoriedad de tenerse en cuenta la nueva dirección. **PARÁGRAFO 7.** En caso de que EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) se hubiese postulado al subsidio Familiar de Vivienda y este no se haya sido beneficiado con el subsidio Familiar de Vivienda, o en caso de que dichos subsidios familiares sean suspendidos por el Ministerio de Vivienda o las cajas de Compensación, EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) está en la obligación de asumir con recursos propios, realizar el pago de este valor pactado en el presente contrato.

CUARTA. - OBLIGACIONES DE LAS PARTES. - 1. PROMITENTE COMPRADOR: a) Éste se obliga a pagar el precio estipulado en la presente promesa de compraventa en la forma y el tiempo establecido. b) Se obliga a partir de la entrega real y material del inmueble a pagar el Impuesto predial, el pago a las Empresas de Servicios Públicos y el pago proporcional de las expensas necesarias de administración, conservación, publicidad y reparación del conjunto con sus bienes comunes, los gravámenes, contribuciones, tasas, derechos o cualquier otra suma que se cause o liquide de allí en adelante sobre el inmueble. c) Se obliga a pagar los daños causados por su personal si llega a desarrollar alguna clase de obra en el inmueble entregado; caso en el cual además será directamente responsable de las obligaciones laborales y demás frente a sus trabajadores. d) Las demás que convengan las partes. **PROMITENTE VENDEDOR:** a) Se obliga a entregar el bien, siempre y cuando el PROMITENTE COMPRADOR se encuentre a paz y salvo en el pago. b) Otorgar la escritura Pública como se pacta en la cláusula novena de la presente promesa. c) Entregar libre de Gravámenes el inmueble. d) Las demás que convengan las partes. e) A cumplir lo estipulado en Reglamento de Propiedad Horizontal y las normas que regulan la Propiedad Horizontal. **PARAGRAFO.** EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) entiende que el pago de las correspondientes expensas que genere la copropiedad se hará de acuerdo al coeficiente de copropiedad y lo dispuesto en el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal al que será sometido el inmueble como más adelante se dispone.

QUINTA. - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA. EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR se obligan a otorgar la correspondiente escritura prometida de compraventa, en la Notaria Segunda (2) del Círculo de Cúcuta, en la siguiente fecha y hora:

FECHA: 30/11/2021

HORA:3:00 PM

No obstante, lo anterior, las partes podrán modificar la firma de la escritura si así lo acordaren previamente y por escrito o si la fecha llegase a variar de acuerdo al inicio de la construcción una vez se haya alcanzado el punto de equilibrio de preventa de los inmuebles, caso en cual el PROMITENTE VENDEDOR dará aviso a EL (LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) por escrito sobre la nueva fecha fijada. **PARAGRAFO 1. OTORGAMIENTO ESCRITURA Y CUMPLIMIENTO EN LOS PAGOS.** Dicha escritura la otorgará EL PROMITENTE VENDEDOR siempre y cuando EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)

haya(n) pagado la totalidad del precio pactado en el presente contrato previamente a la firma de la escritura de venta, en el evento de que no se haya realizado el pago, sin perjuicio del incumplimiento en que incurra EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS), podrá el PROMITENTE VENDEDOR tener por desistido por incumplimiento el contrato por parte de EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS), con las consecuencias previstas para ello en este contrato. **PARAGRAFO 2.- PRORROGA OTORGAMIENTO ESCRITURA COMPRAVENTA:** a) Si el día fijado para la firma de la escritura de compraventa prometida no estuviere abierta la Notaria por cualquier causa, la escritura se otorgará por las partes el día hábil inmediatamente posterior en la misma hora y Notaria. b) Si el día fijado para la firma de la escritura pública, por cualquier causa, EL PROMITENTE VENDEDOR no hubiere podido declarar y pagar los impuestos municipales o la valorización causada en relación con la(las) casa(s) o no hubiere podido obtener el paz y salvo necesario para el otorgamiento de la escritura prometida, el otorgamiento de la escritura pública se prorrogará hasta el décimo día hábil siguiente a la fecha de la presentación y/o pago para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR dará aviso escrito o por telegrama o por correo certificado a la dirección registrada de EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS). c) En caso de eventos de fuerza mayor o caso fortuito que afecten la construcción, el plazo se prorrogará por un término igual al de la duración de la fuerza mayor o caso fortuito, contado a partir de la fecha en que hubiere cesado la fuerza mayor o caso fortuito para lo cual el PROMITENTE VENDEDOR dará aviso por escrito o por telegrama o por correo certificado, dirigido a la dirección que le hubiere suministrado EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) en que se señala la fecha de celebración de la escritura.

SEXTA. - ENTREGA REAL Y MATERIAL.- La entrega real y material del inmueble prometido en venta se efectuarán por el PROMITENTE VENDEDOR a la firma de la escritura de compraventa prometida. **PARAGRAFO 1. DEL APLAZAMIENTO DE LA FECHA DE ENTREGA.** No obstante la fecha estipulada, EL PROMITENTE VENDEDOR a fin de cubrir eventuales incumplimientos de sus contratistas y proveedores podrá entregar el bien materia de esta compraventa, dentro de los Noventa (90) días siguientes a la fecha anunciada, sin que se constituya incumplimiento por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, caso en el cual la escritura que solemnice este contrato se protocolizará en la fecha que dentro del término mencionado señale el PROMITENTE VENDEDOR, quedando obligado(s) EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) a partir de la fecha indicada a recibir el inmueble para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR lo requerirá mediante comunicación escrita remitida con anticipación de al menos cinco (5) días calendario. **PARAGRAFO 2. DE LOS EVENTOS QUE NO GENERAN INCUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA.** Se entenderá que no existe incumplimiento de ninguna índole de EL PROMITENTE VENDEDOR y por ende no será responsable de los perjuicios moratorios del caso, en cualquiera de las siguientes circunstancias: a) Fuerza mayor o caso fortuito que retarde la entrega del inmueble; b) Incumplimiento de EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) de sus obligaciones; c) Retardos en la expedición de permisos legales o licencias, o modificaciones en el Plan de Ordenamiento Territorial; o conexiones de servicios públicos; d) Si sobreviniere en el país una situación de desbordamiento inflacionario o de una alteración del orden público que determine la parálisis de la economía nacional y en particular del Área Metropolitana de Cúcuta y Norte de Santander. **PARAGRAFO 3.-** En caso de eventos de fuerza mayor o caso fortuito que afecten la construcción, el plazo se prorrogará por un término igual al de la duración de la fuerza mayor o caso fortuito, contado a partir de la fecha en que hubiere cesado la fuerza mayor o caso fortuito para lo cual el PROMITENTE VENDEDOR dará aviso por escrito o por telegrama o por correo certificado, dirigido a la dirección que hubiere suministrado EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) señalándole la nueva fecha de entrega real y material del inmueble.

SEPTIMA.- GARANTIAS.- A partir de la fecha de entrega real y material del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios de la construcción, en los casos de daños por vicios de la construcción responderá EL PROMITENTE VENDEDOR, lo registrado en el Acta de Entrega del inmueble, por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de la escritura de compraventa. Si efectuada la entrega del inmueble EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) efectúa(n) modificaciones al mismo, EL PROMITENTE VENDEDOR no responderá por los daños que por razón de dichas modificaciones se causen en el inmueble, circunstancia ésta que es aceptada expresamente por EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR(A)(ES)(AS). **PARÁGRAFO 1.-** Los elementos, aparatos y equipos que forman parte del inmueble o del conjunto no fabricados por el CONSTRUCTOR tendrán la garantía suministrada por los respectivos proveedores y/o fabricantes de los mismos, por el término de un año contado a partir de la entrega real y material del inmueble, y únicamente por defectos en la instalación o funcionamiento, salvo lo que sobre el particular se indique en el Acta de Entrega del inmueble o en el Manual de garantías que hace parte integral del presente contrato. **PARAGRAFO 2.** De las observaciones sobre el estado del inmueble objeto del presente contrato se dejará constancia en Acta firmada por las partes que se realizará dentro de los cinco (5) días siguientes a la firma de la escritura pública del inmueble.

OCTAVA. - LIBERTAD y SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que no ha enajenado a ninguna persona inmueble objeto de esta promesa y que se hará su transferencia libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se someterá el inmueble conforme se indicó, y de la(s) hipoteca(s) que se constituya(n) para el desarrollo del proyecto. En todo caso EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento en los casos previstos por la Ley. **PARAGRAFO 1.** El inmueble se entregará a paz y salvo por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha de entrega real y material del inmueble.

NOVENA.- DEVOLUCION DE DINEROS: En cualquier evento la devolución de las sumas abonadas se hará en un plazo de dos meses desde la fecha que la motiva y, si es el caso.

DECIMA.- GASTOS DEL CONTRATO. Los gastos que se ocasionen en este contrato de los Derechos Notariales en la escritura de compraventa serán de cargo de las partes así: **EL PROMITENTE VENDEDOR:** cancelará el 50% de los derechos notariales de venta y el 100% de la retención en la fuente; el **PROMETIENTE COMPRADOR:** cancelará el 50% de los derechos notariales de venta, el 100% de los gastos notariales de hipoteca, si la hiciere, el 100% de la boleta fiscal de venta e hipoteca y el 100% del registro de venta e hipoteca (impuesto y derechos de registro). **PARÁGRAFO 1.** Los valores, indicados en la presente cláusula, a cargo de EL (LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) deberán ser entregados al PROMITENTE VENDEDOR, previo el otorgamiento de la escritura de venta prometida, sin los cuales no estará obligado éste último a otorgarla. **PARÁGRAFO 2.** Los gastos Administrativos y de Comisión de venta que se generan con la firma del presente son por el valor del 3% del valor total del inmueble señalado en la cláusula cuarta del presente contrato y serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR, no obstante, de constituirse incumplimiento, desistimiento o retractación por parte de EL (LA) (LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS), éste deberá reconocérselos al PROMITENTE VENDEDOR.

DECIMO PRIMERA.- CONSTRUCCION DEL INMUEBLE. EL (LA) (LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) no intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación escrita en contrario.

DECIMO SEGUNDA.- CESION DEL CONTRATO. La cesión del presente contrato por parte de EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) requiere la aceptación previa, expresa y por escrito tanto de la cesión como de la(s) persona(s) cesionaria(s) de parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, para lo cual es requisito indispensable que el cesionario se encuentre a paz y salvo con las cuotas pactadas en el documento inicial.

DECIMO TERCERA. - LIBERTAD PARA LAS VENTAS: EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) se obliga a respetar y permitir el libre acceso al Conjunto para su demostración y ventas, durante el tiempo que EL PROMITENTE VENDEDOR lo considere necesario.

DECIMO CUARTA.- MÉRITO EJECUTIVO. El presente documento presta mérito ejecutivo para que EL PROMITENTE VENDEDOR pueda exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo a cargo de EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS), sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, ni la constitución en mora a los cuales renuncia(n) expresamente EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS).

DECIMO QUINTA.- EN CASO DE MUERTE DE EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Si antes de que se otorgue la escritura pública que perfecciona la presente promesa de compraventa, llegaré a fallecer EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS), éste(os) manifiesta(n) expresamente que acepta(n) que esta será causa suficiente para que el PROMITENTE VENDEDOR termine unilateralmente el presente contrato, caso en el cual éste restituirá la totalidad de las sumas que hasta esa fecha EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) haya(n) abonado o cancelado del precio del inmueble, incluyendo las sumas por concepto de reformas, sin las hubiere, sin que se genere retención de ningún tipo en favor del PROMITENTE VENDEDOR, y por lo tanto éste podrá disponer nuevamente del inmueble.

DECIMO SEXTATERECRA

.- DECLARACION. EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) declara y acepta que entiende que con la firma del presente contrato se generan costos de administración y de comisión de venta; que entiende que el inmueble prometido en venta hace parte de una propiedad horizontal y por tanto el inmueble deberá asumir costos propios de una copropiedad de acuerdo a lo contemplado en la Ley 675 de 2001; que conoce cuál es el estrato actual del proyecto y que este está sujeto a variaciones que no dependen de la voluntad del PROMITENTE VENDEDOR; y que ha leído y entendido el contenido del presente contrato, así como las obligaciones que de él se generan.

En constancia se firma en Cúcuta, el día 05 agosto 2021

EL PROMITENTE VENDEDOR

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

FELIX RAUL VASQUEZ TORRADO
C.C. 6.662.847 de Cúcuta
Representante Legal
Constructora GRUPO INURCO S.A.S

ELSA MARLENY JAUREGUI OCHOA
C.C. 60.301.019 DE CUCUTA