



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

CUADRO DE DATOS			
1. Número de identificación interno Habi (NID)	6323115862		
2. Datos del Promitente Vendedor	De una parte, Inversiones MCN S.A.S. , sociedad colombiana identificada con N.I.T. 901.303.824-1, representada para efectos de este acto por quien se identifica al pie de su firma al final del presente Contrato, sociedad con domicilio en la ciudad de Bogotá.		
	Dirección:	Calle 93B No. 16 - 47. Bogotá, Colombia.	
	Correo electrónico:	mariasantos@habi.co	
3. Datos del Promitente Comprador	Nombre:	Diego Alejandro Velandia Fonseca	
	Identificación:	C.C.	80831082
	Ciudad Domicilio:	Bogotá D.C.	
	Estado Civil:	Casado con Sociedad Conyugal	
	Dirección:	cll 36 sur 13-19	
	Correo electrónico:	diegovelandia600@gmail.com	
	Teléfono:	+57 312 4073459	
4. Impuesto de registro	La totalidad a cargo del Promitente Comprador		X
	En mitades entre las Partes		—
5. Datos del(de los) Inmueble(s)	5.1. Matrícula(s) Inmobiliaria(s)	051-242153	
	5.2. Dirección	Carrera 31 # 13 - 132	
	5.3. Ciudad	Soacha	
	5.4. Descripción del(de los) Inmueble(s)	Nombre de edificio: CONJUNTO RESIDENCIAL MIRTO II Apto: 503 Interior: 15	
	5.5. Cédula Catastral y/o Chip Catastral	0000000000145184915050003	



	5.6. Área Construida	49,67
	5.7. Escritura Pública identificación de linderos	ESCRITURA 6145 DEL 20-08-2022 NOTARIA SESENTA Y OCHO DE BOGOTA D.C.
6. Fecha de Promesa de Compra	Primero (1) de diciembre de 2022	
7. Notaría en donde se suscribirá Escritura Pública	Veintisiete (27) de Bogotá D.C., Calle 15 No. 75 – 24.	N/A
	Cuarenta y uno (41) de Bogotá D.C., Calle 85 No. 12 – 55.	N/A
	Sesenta y ocho (68) de Bogotá D.C., Calle 37 Sur No. 78H-33.	N/A
	Treinta y Ocho (38) de Bogotá D.C., Carrera 7 No. 33 – 13.	X
	Cuarenta (40) de Bogotá D.C., Carrera 46 No. 152 – 46.	N/A
	Doce (12) de Cali, Valle del Cauca, Avenida 8 Norte No. 18 N - 22.	N/A
	Tercera (3) de Barranquilla, Atlántico, Carrera 52 No. 70 – 35.	N/A
	Décima (10) de Medellín, Antioquia, Carrera 50 No. 54 – 15.	N/A
	Quince (15) de Medellín, Antioquia, Carrera 43A No. 19 -144.	N/A
	Quinta (5) de Armenia, Quindío, Calle 4 Norte No. 13 – 87, Locales 2 y 3.	N/A
	Cuarta (4) de Pereira, Risaralda, Carrera 7 No. 21 – 43.	N/A
8. Fecha de firma de Escritura Pública	Siete (07) de marzo de 2023	
	Las partes acuerdan que la firma de la Escritura Pública de compraventa del inmueble objeto de este contrato se llevará a cabo en la notaría que corresponda al reparto notarial realizado y en el tiempo establecido en las políticas de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, en adelante “Caja Honor”, aplica cuando Caja Honor realiza financiación con leasing o hipotecario.	
9. Hora de firma Escritura Pública	Entre la franja horaria de las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m., hora específica que podrá definirse por el Promitente Vendedor el día anterior a la Fecha de Firma de la Escritura, por medio de comunicación escrita a los correos electrónicos del Promitente Comprador.	
10. Precio	CIENTO DIECISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$116.800.000).	
11. Forma de Pagos	De conformidad con lo indicado en el Anexo I al Contrato de Promesa de Compraventa-Plan de Pagos.	



El Promitente Comprador y el Promitente Vendedor se denominarán individualmente como la “Parte” y conjuntamente como las “Partes”. Las Partes han decidido celebrar este contrato de promesa de compraventa, en adelante el “Contrato”, que se registrá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. 1.1. El Promitente Vendedor promete vender al Promitente Comprador, y este, a su vez, promete comprarle el derecho de dominio, respecto del(de los) inmueble(s) que se describe(n) en el numeral 5 del Cuadro de Datos (en adelante el(los) “Inmuebles”). **1.2.** Los linderos del(de los) Inmueble(s) están contenidos en la escritura pública por medio de la cual el Promitente Vendedor adquirió el(los) Inmueble(s), todo lo cual se evidencia en la escritura pública reseñada en el numeral 5.7. del Cuadro de Datos, y se identifica en el certificado de tradición y libertad que se anexa al presente Contrato y cuyos linderos se transcribirán en la escritura pública de transferencia. **1.3.** No obstante la mención del área, la cabida y linderos del(de los) Inmueble(s), la transferencia del derecho de dominio se hace como cuerpo cierto e incluye y comprende todas las dependencias, anexidades, usos, usos exclusivos sobre zonas comunes establecidas en el reglamento de propiedad horizontal tales como garajes y depósitos, en caso de aplicar, costumbre, mejoras efectuadas y servidumbres.

SEGUNDA. TRADICIÓN. El Promitente Vendedor adquirió el(los) Inmueble(s) a título de compraventa conforme a la escritura pública que se referencia en el(los) certificado(s) de tradición y libertad del(de los) Inmueble(s), el(los) cual(es) se anexan al Contrato.

TERCERA. SANEAMIENTO. 3.1. El Promitente Vendedor manifiesta que el(los) Inmueble(s) que promete en venta es de exclusiva propiedad del Promitente Vendedor, que lo ha poseído en forma quieta, regular y pacífica, que promete transferir el cien por ciento (100%) del derecho de dominio sobre dicho(s) Inmueble(s). **3.2.** El(los) Inmueble(s) se encuentra(n) libre de cualquier limitación o gravamen y el Promitente Vendedor saldrá al saneamiento en los casos de ley. Lo anterior, salvo por lo que se describe a continuación, las cuales se encuentran debidamente protocolizadas mediante escrituras públicas u oficios de autoridades administrativas o judiciales, e inscritas e identificadas en el certificado de tradición y libertad que se anexa al Contrato.

Marque con una “X” si el(los) Inmueble(s) cuentan o no con los siguientes gravámenes o limitaciones al dominio.

Clase de gravamen o limitación		SÍ	NO
1	Régimen de propiedad horizontal	X	N/A
2	Servidumbre(s)	N/A	X
3	Plusvalía	N/A	X
4	Hipoteca	N/A	X

3.3. El Promitente Comprador manifiesta que acepta la condición del(de los) Inmueble(s) indicada en los numerales 1 (Régimen de propiedad horizontal), 2 (Servidumbre(s)) y 3 (Plusvalía) que se preservarán vigentes al momento de la firma de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio. En caso de que se hubiere indicado que el inmueble cuenta con gravamen de hipoteca, se deja establecido que está en proceso de cancelación mediante escritura pública, pero aún no han sido inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el certificado de tradición y libertad del(de los) Inmueble(s). Exceptuando los gravámenes y limitaciones del régimen de propiedad horizontal, servidumbre(s) y plusvalía, el Promitente Vendedor se obliga a realizar las gestiones para que quede registrada la cancelación de la hipoteca ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y en todo caso esté



debidamente cancelada a más tardar culminado el Periodo de Extensión. Si para la Fecha de Firma de la Escritura, y a más tardar culminado el Periodo de Extensión, el(los) Inmueble(s) cuenta(n) con una hipoteca vigente en el certificado de tradición y libertad, cualquiera de las Partes quedará facultada para i) dar por terminado el presente Contrato con los efectos que se indican en la cláusula 9.4. siguiente o ii) continuar con el trámite de transferencia del(de los) Inmueble(s) a favor del Promitente Comprador para lo cual el Promitente Vendedor realizará sus mejores esfuerzos para que el trámite de cancelación quede formalizado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Ante el silencio de las Partes, se entenderá que las Partes dan mutuamente por terminado el Contrato con los efectos indicados en la cláusula 9.4. siguiente.

CUARTA. ESCRITURA PÚBLICA. 4.1. La escritura pública de transferencia, mediante la cual se dé cumplimiento al Contrato, se suscribirá en la notaría indicada en el numeral 7 del Cuadro de Datos, en la fecha indica en el numeral 8 del Cuadro de Datos, en la hora indica en el numeral 9 del Cuadro de Datos (en adelante la “Fecha de Firma de la Escritura”). No obstante lo anterior, si el Promitente Comprador realiza la adquisición del(de los) Inmueble(s) mediante un mecanismo de crédito hipotecario o leasing, las Partes reconocen que la fecha y notaría para la firma de la escritura pública podrá ser modificada unilateralmente por la entidad financiadora que concede el crédito hipotecario o leasing (en adelante la “Entidad Financiadora”); siempre y cuando la Entidad Financiadora haya notificado con al menos ocho (8) días hábiles de anticipación a la Fecha de Firma de la Escritura. El cambio de Fecha de Firma de la Escritura por decisión de la Entidad Financiadora no se entenderá como un incumplimiento por ninguna de las Partes, y no aplicarán las sanciones previstas en el Contrato, siempre que se ajuste a los términos del presente Contrato. **4.2.** En el evento que cualquiera de las Partes no comparezca a la suscripción de la escritura pública que da cumplimiento el presente Contrato en la Fecha de Firma de la Escritura, se entenderá, sin que esto signifique un incumplimiento, y así lo aceptan las Partes, como una prórroga de la Fecha de Firma de la Escritura por cinco (5) días hábiles contados desde la Fecha de Firma de la Escritura (en adelante el “Periodo de Extensión”), la cual seguirá las siguientes reglas: (i) la nueva Fecha de Firma de la Escritura será el quinto (5) día hábil contado desde la Fecha de Firma de la Escritura indicada en el numeral 8 del Cuadro de Datos; (ii) la notaría pública y la hora para la suscripción de la escritura pública por medio de la cual se da cumplimiento al presente Contrato, serán los indicados en el numeral 7 y numeral 9 del Cuadro de Datos. **4.3.** No obstante las fechas indicadas en esta cláusula, las Partes podrán acordar de mutuo acuerdo una fecha anterior o posterior para la suscripción de la escritura pública de transferencia. **4.4.** En el evento en que Caja Honor financie al Promitente Comprador la adquisición de el(los) Inmueble(s), las Partes acuerdan que la firma de la escritura pública de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato se llevará a cabo en la notaría que corresponda al reparto notarial realizado y en el tiempo establecido en las políticas de la Caja Honor.

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. 5.1. El precio de venta del(de los) Inmueble(s) es el indicado en el numeral 10 del Cuadro de Datos (en adelante el “Precio”), el cual será pagado por el Promitente Comprador según se indica en la cláusula décima tercera Plan de Pagos, (en adelante el “Plan de Pagos”):

- i) **Separación:** El Promitente Comprador pagó la suma que se indica en el numeral 1 del literal A del Plan de Pagos.
- ii) **Arras Confirmatorias:** El Promitente Comprador pagará en la fecha de firma del presente Contrato la suma que se indica en el numeral 2 del literal A del Plan de Pagos, a título de arras confirmatorias (en adelante las “Arras”).
- iii) **Saldo del Precio:** El valor indicado en el numeral 3 de la Sección B y los subnumerales correspondientes del Anexo Plan de Pagos será pagado por el Promitente Comprador al Promitente Vendedor en las fechas allí indicadas. Para el Primer Pago, indicando en el numeral 3.1.1 del Plan de Pagos, es decir, la suma de SESENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$ 61.632.000), será girada por Caja Honor, que incluye de manera global cesantías, ahorros, intereses y compensación registrados en la cuenta individual que a



nombre del Promitente Comprador se encuentran en Caja Honor. La anterior solicitud de pago deberá cumplir con los requisitos establecidos para el efecto por Caja Honor y será cancelada siempre y cuando los recursos comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado como Promitente Comprador, por lo cual éste autoriza desde ya a que el valor a que hace referencia la presente cláusula sea entregado al vendedor previa disponibilidad presupuestal.

Para el Segundo Pago, indicando en el numeral 3.1.2 del Plan de Pagos, es decir, la suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$54.000.000) , será girada por Caja Honor por concepto del Subsidio otorgado por la Caja Honor en la categoría de Suboficial I suma que será cancelada con posterioridad a la radicación de la correspondiente solicitud de pago acompañada de la Escritura Pública de venta registrada. Las anteriores solicitudes de pago deberán cumplir con los requisitos establecidos para el efecto por Caja Honor, y serán canceladas siempre y cuando los dineros y valores comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado como Promitente Comprador, por lo cual este autoriza desde la firma de la presente promesa compraventa a Caja Honor para girar a favor del Promitente Vendedor los valores antes relacionados. El subsidio a que hace referencia la presente cláusula será entregado al vendedor previa disponibilidad presupuestal, Una vez la fuerza a la que pertenece el afiliado comprador gire el valor correspondiente a la Caja Honor.

5.2 El Promitente Comprador autoriza a la Caja, con la suscripción de la presente Contrato, para efectuar la distribución y compromiso con destino al pago, de los valores que por concepto de ahorros, cesantías, intereses y compensación se registren en su cuenta individual. **5.3** El Promitente Comprador se compromete a acreditar dentro de los seis (6) meses siguientes al giro de los valores de su cuenta individual la destinación de dichos recursos para compra de vivienda, esta acreditación deberá probarse mediante el aporte del certificado de libertad y tradición, en el cual conste la anotación de propiedad y fotocopia de la escritura pública de venta con cláusulas Caja Honor. **5.4** Cuando la solución de vivienda que pretenda adquirir el afiliado esté ofrecida en el mercado inmobiliario sobre planos; los seis (6) meses para acreditar la compra de vivienda empezarán a contar desde el momento de la firma de la escritura pública de venta. **5.5.** En ningún caso el Precio acordado en el Contrato podrá ser modificado en el evento en que se realice un avalúo comercial y éste indique un menor valor por el(los) Inmueble(s) prometido(s) en venta. **5.6.** La mora o el mero retardo en el pago del Precio causará intereses de mora a la tasa más alta permitida por la ley. **5.7.** Las Partes declaran que el Precio es real y no ha sido objeto de pactos privados en el que se señale un valor diferente, ni existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del presente contrato, lo anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 90 del Estatuto Tributario. **5.8.** El Promitente Comprador autoriza a Caja Honor, con la firma del Contrato, para efectuar la distribución y compromiso con destino al pago de los valores por concepto de ahorros, cesantías, intereses y compensación registradas en su cuenta individual. **5.9.** En ningún caso el Precio acordado en el Contrato podrá ser modificado en el evento en que se realice un avalúo comercial y éste indique un menor valor por el(los) Inmueble(s) prometido en venta. **5.10.** La mora o el mero retardo en el pago del Precio causará intereses de mora a la tasa más alta permitida por la ley. **5.11.** En ningún caso el Precio acordado en el Contrato podrá ser modificado en el evento en que se realice un avalúo comercial y éste indique un menor valor por el(los) Inmueble(s) prometido en venta. **5.12.** La mora o el mero retardo en el pago del Precio causará intereses de mora a la tasa más alta permitida por la ley.

SEXTA. ENTREGA. 6.1. 6.1. El Promitente Vendedor hará entrega material y formal del(de los) Inmueble(s) al Promitente Comprador al tercer (3er) día hábil siguiente la recepción y confirmación de la totalidad de los recursos que conforman el Precio por parte de Promitente Vendedor (en adelante la “Fecha de Entrega”). **6.2.** El Promitente Vendedor podrá modificar y prorrogar la Fecha de Entrega del(de los) Inmueble(s) cuando se presenten hechos de fuerza mayor o caso fortuito. Se entienden eventos de fuerza mayor o caso fortuito que impiden la entrega del(de los) Inmueble(s), entre otros y además de los indicados en la ley: (i) retrasos en la conexión o reparación de alcantarillado y gas, por parte de las empresas privadas, distritales o autoridades municipales; (ii) por eventos de alteración del orden público que impidan la entrega material del(de los) Inmueble(s), (iii) por suspensión de actividades inmobiliarias,



en virtud de una orden impartida por autoridad distrital, municipal y/o nacional; (iv) emergencia sanitaria debido al Covid-19; (v) hechos de la naturaleza, paros, huelgas, protestas, manifestaciones y actos terroristas. En estos casos se prorrogará la entrega del (de los) Inmueble(s), por tres (3) días hábiles después a que cese el evento de fuerza mayor o caso fortuito.

SÉPTIMA. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS. 7.1. En el evento que el Promitente Comprador lo solicite por escrito, el Promitente Vendedor le entregará en la Fecha de Firma de la Escritura los soportes que demuestren que el (los) Inmueble(s) se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de toda clase de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, servicios públicos, administración, causados hasta la Fecha de Entrega. **7.2.** Los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, servicios públicos y cuotas de administración que se causen con posterioridad a la Fecha de Entrega serán a cargo del Promitente Comprador.

OCTAVA. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR. 8.1. El Promitente Comprador se obliga a entregar la totalidad de información y documentación solicitada por el Promitente Vendedor en el término señalado en la cláusula 12.6. del Contrato. **8.2.** En el evento que se establezca que parte o la totalidad del pago de Precio se realizará mediante financiación a través de un crédito o leasing con una Entidad Financiadora, el Promitente Comprador se obliga a entregar al Promitente Vendedor la carta definitiva de aprobación del crédito por parte de la Entidad Financiadora, junto con las aprobaciones del estudio de títulos y avalúo comercial, a más tardar ocho (8) días hábiles anteriores a la Fecha de Firma de la Escritura. El Promitente Comprador quedará liberado de esta obligación cuando la negativa de la solicitud del crédito se base en un resultado desfavorable del estudio de títulos o avalúo comercial, siempre y cuando se cumplan con las condiciones indicadas en el numeral (iii) de la cláusula 9.1. siguiente. **8.3.** Si el Promitente Comprador cuenta con una carta de preaprobado del crédito de la entidad que le financiará la adquisición del(de los) Inmueble(s), pero la aprobación de financiación es inferior la suma consagrada en la carta de pre aprobado del crédito, el Promitente Comprador deberá pagar con recursos propios la diferencia para cubrir la totalidad del Precio a más tardar dos (2) días hábiles anteriores a la Fecha de Firma de la Escritura, a través del mecanismo de pago indicado por el Promitente Vendedor. **8.4.** Si el Promitente Comprador realiza algún pago con (i) recursos propios provenientes de cesantías, fondos de pensiones voluntarias, cuentas AFC (cuenta de ahorro para el fomento a la construcción) o fondos de inversión colectiva, o (ii) financiación a través de un crédito o leasing con una Entidad Financiadora, dichos pagos se sujetarán a las políticas de desembolso de las entidades administradoras o Entidad Financiadora de dichos recursos. No obstante, el Promitente Comprador se obliga a entregar inmediatamente a más tardar en la Fecha de Firma de la Escritura Pública a las entidades administradoras de dichos recursos las instrucciones y autorizaciones para que realicen los pagos y a no adelantar ninguna acción o conducta para retrasar o impedir dichos pagos. **8.5.** En el evento que la totalidad o parcialmente los recursos para cumplir con el pago del Precio indicado en el numeral 10 de Cuadro de Datos provengan del exterior, el Promitente Comprador se obliga, a nombre y por cuenta propia, a realizar la conversión de las divisas y pagar la suma debida al Promitente Vendedor en pesos colombianos, asumiendo la totalidad de los gastos administrativos o de intermediación que sean requeridos para la efectiva conversión de las divisas. Además, el Promitente Comprador se obliga a someterse a la regulación que para tal efecto expida el Banco de la República y los Intermediarios Financieros, sin perjuicio de las fechas pactadas establecidas en la forma de pago del Contrato.

NOVENA. TERMINACIÓN Y EFECTOS. 9.1. El Promitente Vendedor podrá terminar el Contrato en los siguientes eventos y con los efectos que allí se indican:

- (i) Si luego de cumplido el Periodo de Extensión, el Promitente Comprador no comparece a la suscripción de la escritura pública objeto del presente Contrato, dará lugar a que el Promitente Comprador pague al Promitente Vendedor una penalidad equivalente al valor de las Arras y del valor de la Separación como tasación anticipada de perjuicios, sin necesidad de que medie requerimiento privado o judicial alguno, ni se requerirá constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las

Partes en su recíproco beneficio, sin menoscabo a exigir el cumplimiento de las obligaciones principales.

- (ii) Si el Promitente Comprador (a) no aporta el soporte del aprobado del crédito conforme se indica en la cláusula 8.2. anterior o (b) no entrega la información completa solicitada por el Promitente Vendedor en el término señalado en la cláusula 12.6. del Contrato. En este caso, el Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor el equivalente al valor de la Separación, las Arras y una multa equivalente al uno por ciento (1%) del del Precio indicado en el numeral 10 del Cuadro de Datos. No obstante, no aplicará el cobro como sanción del valor equivalente a la Separación y las Arras, y únicamente aplicará el cobro del uno por ciento (1%) del del Precio, siempre y cuando el Promitente Comprador entregue al Promitente Vendedor el soporte indicado en las cláusulas 8.2. y 12.6. anterior y se haya realizado el pago del uno por ciento (1%) del Precio a más tardar el día hábil anterior a la Fecha de Firma de la Escritura.
- (iii) Si el Promitente Comprador no obtiene la aprobación del crédito o leasing de la Entidad Financiadora u obtiene una aprobación de financiación inferior a la suma consagrada en la carta de pre aprobado del crédito de la Entidad Financiadora y no paga con recursos propios la diferencia para cubrir la totalidad del Precio a más tardar dos (2) días hábiles anteriores a la Fecha de Firma de la Escritura. En este caso, dará lugar al cobro de una penalidad equivalente al valor de las Arras y del valor de la Separación, como tasación anticipada de perjuicios, sin necesidad de que medie requerimiento privado o judicial alguno, ni se requerirá constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las Partes en su recíproco beneficio, sin menoscabo a exigir el cumplimiento de las obligaciones principales. Ahora bien, si el Promitente Comprador no obtiene la aprobación del crédito o leasing de la Entidad Financiadora por el resultado desfavorable o negativo del estudio de títulos o ii) avalúo comercial, no habrá lugar a ninguna penalidad; siempre y cuando, el Promitente Comprador haga llegar al Promitente Vendedor, máximo dentro de los dos (2) días hábiles anteriores a la Fecha de Firma de la Escritura o en cualquier otro momento con anterioridad a la Fecha de Firma de la Escritura una comunicación oficial escrita emitida por la Entidad Financiadora que respalde la negativa al crédito hipotecario o leasing por estas razones. En este evento, el Promitente Vendedor devolverá cualquier suma de dinero pagada por el Promitente Comprador hasta la fecha en un plazo de diez (10) días hábiles desde que el Promitente Comprador aporte el soporte adecuado. El Promitente Comprador declara aceptar que en el evento en que no aporte el soporte que respalde la negativa de la Entidad Financiadora al crédito solicitado por estas razones, en el plazo previsto en esta cláusula, el Promitente Vendedor podrá hacer exigible la penalidad establecida en el presente numeral.
- (iv) Si el Promitente Comprador incumple con su obligación de pago del Precio. En este caso, el Promitente Comprador deberá al Promitente Vendedor una penalidad equivalente al valor de las Arras y del valor de la Separación, como tasación anticipada de perjuicios, sin necesidad de que medie requerimiento privado o judicial alguno, ni se requerirá constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las Partes en su recíproco beneficio, sin menoscabo a exigir el cumplimiento de las obligaciones principales.
- (v) Si el Promitente Vendedor manifiesta que, con base en sus análisis de SAGRILAFT y políticas de riesgo, el Promitente Comprador no puede ser vinculado. En este caso, bastará que el Promitente Vendedor envíe una comunicación al Promitente Comprador terminando el Contrato y expresando los motivos, sin que haya lugar al pago de suma alguna de dinero, ni de indemnización de ningún tipo, con la devolución de la totalidad de cualquier suma de dinero que haya sido pagada en un plazo de diez (10) hábiles posteriores a la remisión de la comunicación.

9.2. El Promitente Comprador podrá terminar el Contrato si, luego de cumplido el Periodo de Extensión, el Promitente Vendedor no comparece a la suscripción de la escritura pública objeto del presente Contrato, en este caso el Promitente Vendedor restituirá y pagará una suma única y definitiva como penalidad, correspondiente al diez por ciento (10%) del valor de las Arras, como tasación anticipada de perjuicios, sin necesidad de que medie requerimiento privado o judicial alguno, ni se requerirá constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las Partes en su recíproco beneficio. **9.3.** Cualquiera de las Partes podrá dar por terminado el Contrato, sin que esto implique un incumplimiento para ninguna de las Partes, ante la



exigencia de requisitos por parte de la Entidad Financiadora para la transferencia del(de los) Inmueble(s) a favor del Promitente Comprador, los cuales impidan la transferencia a más tardar en el Periodo de Extensión. En este caso, bastará que cualquiera de las Partes envíe una comunicación a la otra Parte terminando el Contrato y expresando los motivos, sin que haya lugar al pago de suma alguna de dinero, ni de indemnización de ningún tipo, con la devolución de la totalidad de cualquier suma de dinero que haya sido pagada en un plazo de diez (10) hábiles posteriores a la remisión de la comunicación. **9.4.** Cualquiera de las Partes podrá dar por terminado el Contrato, sin que esto implique un incumplimiento para ninguna de las Partes, ante la no cancelación de la hipoteca que esté vigente en el(de los) Inmueble(s), a más tardar en el Periodo de Extensión. En este caso, bastará que cualquiera de las Partes envíe una comunicación a la otra Parte terminando el Contrato y expresando los motivos, sin que haya lugar al pago de suma alguna de dinero, ni de indemnización de ningún tipo, con la devolución de la totalidad de cualquier suma de dinero que haya sido pagada en un plazo de diez (10) hábiles posteriores a la remisión de la comunicación. **9.5.** La Parte que exija el cobro de la penalidad o sumas indicadas en esta cláusula novena podrá compensar la suma correspondiente a esta cláusula con cualquier suma de dinero que haya recibido de la otra Parte. En caso de faltar algún monto para cubrir el valor de la pena, la Parte cumplida podrá exigir el pago de dicho monto a la Parte incumplida el pago en un plazo máximo de diez (10) días hábiles siguientes a su solicitud formal por escrito. En caso de no ser pagada, se causarán intereses de mora a la tasa más alta permitida por la ley.

DÉCIMA. CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESA. El Contrato se resolverá automáticamente y de pleno derecho ante el fallecimiento del Promitente Comprador. En este evento, el Promitente Vendedor realizará la restitución de los dineros recibidos a los herederos legítimos del Promitente Comprador, si es el caso.

UNDÉCIMA. GASTOS Y OTROS. **11.1.** Los gastos notariales de la escritura de compraventa serán sufragados por mitades iguales entre las Partes. **11.2.** Los gastos del registro de la transferencia del(de los) Inmueble(s) serán asumidos únicamente por el Promitente Comprador. **11.3.** El impuesto de registro de la transferencia del(de los) Inmueble(s) será pagado según se indique en el numeral 4 del Cuadro de Datos. **11.4.** Si el Promitente Comprador es persona jurídica, la retención en la fuente será a cargo del Promitente Comprador, en cuyo caso la declara y paga exclusivamente el Promitente Comprador. Si el Promitente Comprador es persona natural, no hay lugar a retención en la fuente a cargo del Promitente Comprador. **11.5.** El pago de cualquier tributo, tales como: impuestos, tasas, contribuciones o estampillas será asumidas en su totalidad por la parte responsable según la normatividad vigente a la Fecha de la Firma de la Escritura Pública. **11.6.** El Promitente Comprador es el único responsable por cualquier trámite y gasto asociados a alguna exigencia de la entidad que realice el estudio de títulos o avalúo para la adquisición del (de los) Inmueble(s).

DUODÉCIMA. MISCELÁNEOS: **12.1. Mérito Ejecutivo:** El contenido total de este Contrato contiene una obligación clara, expresa, exigible y presta mérito ejecutivo, para obligación de dar, de hacer y de no hacer, en los términos de ley, con el fin de que cada una de las Partes pueda exigir, judicial o extrajudicialmente, por la cuantía que resulte deudor, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente instrumento, sin que medie requerimiento alguno para constituir en mora, pues cada contratante renuncia a dicho requerimiento expresamente y en su propio beneficio. **12.2. Acuerdo Integral:** Este Contrato deja sin efectos cualquier acuerdo anterior, verbal o escrito entre las Partes y contiene todos los términos sobre la negociación del(de los) Inmueble(s) objeto del mismo. **12.3. Domicilio:** El Contrato tiene como domicilio la ciudad indicada en el numeral 5.3. del Cuadro de Datos. **12.4. Notificaciones:** Para efecto de notificaciones relacionadas con el Contrato, se deberán realizar en las direcciones y correos electrónicos indicados en los numerales 2 y 3 del Cuadro de Datos. **12.5. Comisión de Venta:** Las Partes aceptan y reconocen que si alguna de las Partes ha suscrito un contrato de corretaje, intermediación, representación o cualquier otro contrato con terceros tendientes al reconocimiento y pago de comisiones, bonificaciones u honorarios con ocasión o derivados de la celebración de este Contrato (en adelante el "Contrato de Corretaje"), la Parte que celebró dicho Contrato de Corretaje será el único responsable de las obligaciones indicadas o derivadas del mismo, manteniendo indemne y exonerando de cualquier



responsabilidad por este concepto a la otra Parte. En ningún caso las Partes serán solidariamente responsables u obligadas por los términos que se lleguen a pactar en el Contrato de Corretaje. **12.6. Documentos y Manejo de Información:** En la fecha de firma de este Contrato el Promitente Comprador entregará al Promitente Vendedor los siguientes documentos: fotocopia de la cédula de ciudadanía, R.U.T. con máximo tres (3) meses de expedición y declaración de renta de todos los integrantes del Promitente Comprador. La anterior información y soportes entregados serán para fines pertinentes con ocasión del Sistema de Administración del riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT. En caso de no entregar esta documentación completa el día de firma de este Contrato, el Promitente Vendedor se obliga a entregar todos los soportes reseñados en esta cláusula en un plazo máximo de tres (3) días hábiles, contados a partir de la fecha de firma del Contrato. Si el Promitente Vendedor no entrega la información completa para al Promitente Vendedor estará en curso de un incumplimiento del Contrato. **12.7. Origen de los Fondos y Destino de los Activos:** El Promitente Comprador declara que el origen de los recursos con los que promete adquirir el(los) Inmueble(s) antes mencionado, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito, los recursos que entregó y entregará no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el código penal colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione y también declara que los activos que se pretenden adquirir no tendrán una destinación ilícita. El Promitente Vendedor quedará eximido de toda responsabilidad por información errónea, falsa o inexacta que el Promitente Comprador proporcione para la celebración del Contrato. **12.8. Solución de Conflictos:** Toda disputa relacionada con este Contrato y su ejecución se resolverán por la justicia ordinaria. **12.9. Firma Digital:** Las Partes acuerdan que el Contrato podrá ser firmado a través de tecnologías de firma electrónica (ej. DocuSign) y que este mecanismo y las técnicas de identificación de las personas autorizadas y responsables para el efecto se considerarán métodos fiables y válidos de firma digital para todos los efectos legales, de conformidad con la Ley 527 de 1999. En consecuencia, los aquí firmantes acuerdan y manifiestan lo siguiente: (a) cada firmante se encuentra debidamente autorizado y facultado legalmente para actuar en representación de cada Parte; (b) cada Parte ha implementado medidas de seguridad apropiadas para evitar que personas distintas a los firmantes autorizados tengan acceso a cuentas de firma electrónica o a correos electrónicos autorizados. Las Partes serán en todo caso responsables de las obligaciones derivadas de los documentos contractuales firmados digitalmente, reconociendo su validez y fuerza obligatoria; (c) este documento firmado a través de firma digital y el envío de correos electrónicos se considerarán (i) válidos, vinculantes y exigibles de acuerdo con sus términos; (ii) íntegros, completos e inalterados desde su proveniencia; y, (iii) un método fiable y apropiado para la celebración del Contrato entre las Partes, ya que determina e indica la identidad y voluntad de las Partes respecto de la información consignada en la comunicación electrónica; (d) Se considerará cierto el origen y acreditada la autoría del iniciador de la firma electrónica mediante tecnologías de firma digital (ej. DocuSign) y el envío de correos electrónicos a través de las cuentas de correo electrónico de las Partes; y, (e) El presente documento tendrá plena validez y es considerado como documento original firmado con firma autógrafa en caso de ser sometido a juicio, arbitraje, mediación, o cualquier procedimiento administrativo, judicial o extrajudicial. **12.10. Cesión:** El Contrato no podrá ser cedido por el Promitente Comprador sin la autorización expresa, escrita y previa del Promitente Vendedor. **12.11. Anexos:** Hace parte integral del Contrato el Anexo I al Contrato de Promesa de Compra-venta - Plan de Pagos.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente documento, en la ciudad reseñada en el numeral 5.3 del Cuadro de Datos, el día indicado en el numeral 6 del Cuadro de Datos, en dos (2) ejemplares del mismo tenor.

DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES ESPECIALES DEL PROMITENTE COMPRADOR: a) Limitación de Dominio. El Promitente Comprador se obliga a no enajenar la vivienda que por medio de este documento promete adquirir en el término de dos (2) años contados a partir de la fecha de la asignación del subsidio de vivienda a través de Caja Honor al Comprador. Así mismo, no podrá rescindirse o resolverse el Contrato sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, aceptadas por Caja Honor. El subsidio de Vivienda será restituible con intereses a Caja Honor cuando el beneficiario transfiera sin dicha autorización el dominio de la solución de vivienda antes de transcurridos dos (2) años desde la fecha de su asignación. También será restituible el subsidio con intereses si se



comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio, caso en el cual Caja Honor está facultada para iniciar las correspondientes acciones legales tendientes a recuperar dicho valor.

DÉCIMA CUARTA. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. 14.1 De conformidad con lo establecido en la Ley 258 de 1996, modificado por la Ley 854 de 2003, el Promitente Comprador se compromete a constituir en la misma escritura de compraventa la Afectación a Vivienda Familiar sobre el (los) Inmueble(s) objeto del Contrato.

DÉCIMA QUINTA. PLAN DE PAGO: El Precio de venta del(de los) Inmueble(s) objeto de Contrato es el indicado en el numeral 10 del Cuadro de Datos, el cual será pagado por el Promitente Comprador en los momentos indicados en la cláusula quinta del Contrato, de la siguiente forma:

A. FORMA DE PAGO:

1. Valor Separación	UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$1.168.000)			
1.1. Método de Pago	Transferencia bancaria		Cheque de Gerencia Consignado	N/A

2. Valor Arras Confirmatorias	N/A			
2.1. Método de Pago	Transferencia bancaria	N/A	Cheque de Gerencia Consignado	N/A

3.1 Valor del Saldo del Precio		CIENTO QUINCE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$115.632.000)	
Pagos	3.1.1. Primer Pago	3.1.2. Segundo Pago	3.1.3. Pago 3
Monto	SESENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$61.632.000)	CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$54.000.000)	N/A
Tipo de Recursos	Incluye de manera global, cesantías, ahorros, intereses y compensación registrados en la cuenta individual a nombre del Promitente Comprador. La solicitud de pago deberá cumplir con los requisitos establecidos para el efecto.	Concepto de subsidio acreditado en la cuenta individual del Promitente Comprador. Suma que será cancelada con posterioridad a la radicación de la solicitud de pago, junto con la escritura pública de compraventa ante la entidad.	N/A



Entidad de la que provienen los recursos	Caja Honor				Caja Honor				N/A			
Fecha de pago	Fecha de Firma de la Escritura o los tiempos de la entidad de la que provienen los recursos.				Fecha de Firma de la Escritura o los tiempos de la entidad de la que provienen los recursos.				Fecha de Firma de la Escritura o los tiempos de la entidad de la que provienen los recursos.			
Método de Pago	Transferencia bancaria	X	Cheque de Gerencia	N/A	Transferencia bancaria	x	Cheque de Gerencia	N/A	Transferencia bancaria	N/A	Cheque de Gerencia	N/A

B. INFORMACIÓN DE LOS MÉTODOS DE PAGO PARA LA SEPARACIÓN Y LAS ARRAS:

Medio Electrónico		Medio Físico	
APP Bancolombia (Sólo para clientes de la entidad financiera).	Opción: Facturas Convenio: 12450 (Seguir las instrucciones de la APP).	Oficinas Bancolombia	Método de pago: Efectivo y Cheque de Gerencia. Convenio: 12450
Botón de pago ubicado en la página de Habi. Link: https://checkout.wompi.co/l/XyUIO3	<ul style="list-style-type: none"> • Pago PSE • Nequi • Cuentas Bancolombia 	Corresponsal Bancario Bancolombia	Método de pago: Sólo se recibe efectivo hasta \$3.000.000. Convenio: 12450

Para constancia de lo anterior, se firma el presente documento, en la ciudad reseñada en el numeral 5.3 del Cuadro de Datos, el día indicado en el numeral 6 del Cuadro de Datos, en dos (2) ejemplares del mismo tenor.

PROMITENTE COMPRADOR	PROMITENTE VENDEDOR
 Nombre: Diego Alejandro Velandia Fonseca C.C.: 80831082	 Nombre: Andrés Kerpel Abisambra C.C. 1.020.800.830 Suplente del Representante Legal