

quebrada de un metro con siete centímetros (1.07 m.), treinta y ocho centímetros (0.38 m.), un metro con treinta y cinco centímetros (1.30 m.), veinticinco centímetros (0.25 m.), tres metros con treinta y cinco centímetros (3.35 m.), muro y columna comunes al medio con apartamento 1516 de la misma torre. Del punto 2 al punto 3: Línea quebrada de un metro con doce centímetros (1.12 m.), un metro con treinta y ocho centímetros (1.38 m.), doce centímetros (0.12 m.), dos metros con cincuenta y nueve centímetros (2.59 m.), dos metros con sesenta y dos centímetros (2.62 m.), un metro con ocho centímetros (1.08 m.), tres metros con cuarenta y dos centímetros (3.42 m.), muros, baranda y ventanas de fachada comunes al medio con vacío sobre zona común, muro común al interior del apartamento. Del punto 3 al punto 4: Línea quebrada de un metro con sesenta y siete centímetros (1.67 m.), treinta y ocho centímetros (0.38 m.), dos metros con cero centímetros (2.00 m.), treinta y ocho centímetros (0.38 m.), un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45 m.), treinta y ocho centímetros (0.38 m.), dos metros con sesenta y cinco centímetros (2.65 m.), cuarenta y dos centímetros (0.42 m.), un metro con sesenta y dos centímetros (1.62 m.), muro de fachada común al medio con vacío sobre zona común, muros, columnas y ductos comunes al medio con apartamento 1510 de la misma torre. Del punto 4 al punto 1: Línea quebrada de dos metros con sesenta y dos centímetros (2.62 m.), veinticinco centímetros (0.25 m.), noventa y siete centímetros (0.97 m.), veinticinco centímetros (0.25 m.), tres metros con veintisiete centímetros (3.27 m.), muros, ventana y puerta comunes al medio con circulación común por donde tiene su acceso, muros comunes con ducto común. CENIT: Placa común al medio con piso 16. NADIR: Placa común al medio con piso 14. Nota 1: Los muros, ductos, puerta-ventana de balcón y las placas ya sean interiores o medianeros con otras unidades privadas, no se pueden demoler ni modificar, dado su carácter estructural y común. Nota 2: Al interior del apartamento se encuentran aislado un (1) ducto común cuyas dimensiones son cuarenta y dos centímetros (0.42 m.) por un metro con siete centímetros (1.07 m.), el cual no puede ser modificado ni en todo, ni en parte dado su carácter estructural y común.

A este inmueble le corresponde el derecho al uso exclusivo del(los) parqueadero(s) numero(s) 143
A este inmueble le corresponde el derecho al uso exclusivo del(los) depósito(s) numero(s) 166.
A el (los) inmueble(s) le corresponde el folio de matrícula No. 50N-20885272 de la oficina de registro de instrumentos públicos de BOGOTÁ.

III. FECHAS Y PLAZOS CLAVES DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL

- FECHA DE FIRMA DE LA PROMESA:** Diciembre 06 de 2022
- FECHA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE:** Dentro de los 30 días siguientes al pago total del precio del inmueble, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula Séptima del presente contrato.
- FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA DE VENTA:** La escritura mediante la cual se dará cumplimiento al presente contrato, se firmará por ambas partes al vencimiento de 40 días calendario, contados a partir del día siguiente de la fecha de firma de este contrato; siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula Sexta y se otorgará en la Notaría 38 de Bogotá a las tres (3) de la tarde.

IV. PRECIO Y FORMA DE PAGO

- Precio total de venta de EL INMUEBLE \$436.788.000
- Dineros entregados a la fecha \$157.068.632
Recursos Propios \$ 157.068.632



c. Saldo por Cancelar \$279.719.368

d. Cronograma de Pagos del saldo por pagar:

- Caja Promotora de \$99.745.492

VIVIENDA MILITAR en la fecha 22/12/2022

-Caja Promotora de \$ 121.000.000, se cancelara a traes de CAJA PROMOTORA DE VIENDA MILITAR EN FECHA 30/01 / 2023

- Recursos Propios de \$43.973.876 , se cancelarán el 16 Diciembre de 2.022

- \$15.000.000 se cancelará con el producto de un Descuento Comercial otorgados por concepto de Comercial Lanzamiento

, se cancelarán a través de CAJA PROMOTORA DE

Precio total de venta del inmueble \$436.788.000 el cual será cancelado por el PROMITENTE COMPRADOR AL PROMITENTE VEDEDOR, de la siguiente Forma: a) Un primer pago por valor de \$99.745.492 a nombre GUILLERMO ALEJANDRO SANCHEZ ROJAS , mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía 80.098.093, expedida en BOGOTA de Girado por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, que incluye de manera global Ahorros obligatorios, ahorros voluntarios, cesantías, ahorros retroactivos, intereses aportes, intereses cesantías, excedentes financieros, registrados en la cuenta individual que a nombre del PROMITENTE COMPRADOR se encuentra en la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, la anterior solicitud de pago deberá cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la Entidad, y será cancelada siempre y cuando los dineros y valores comprometidos se encuentran acreditados en la cuenta individual del afiliado como PROMETIENTE COMPRADOR, por lo cual éste autoriza desde la firma de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA A la Caja de Vivienda Militar y de Policía para girar a favor del PROMETIENTE VENDEDOR los valores antes relacionados - b) Un segundo pago por la suma de \$121.000.000 por concepto del Subsidio otorgado por la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, en categoría OFICIAL suma que será cancelada con posterioridad a la radicación de la correspondiente solicitud de pago acompañada de la Escritura Pública de compraventa registrada. Las anteriores solicitudes de pago deberán cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la Entidad, 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 éste autoriza desde ya a que el subsidio a que hace referencia la presente cláusula sea entregado al vendedor previa disponibilidad presupuestal, una vez la Fuerza a la que pertenece el afiliado comprador gire el valor correspondiente a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía c) la suma de \$157.068.632 Que a la fecha de la firma del presente contrato el PROMETIENTE VENDEDOR declara haber recibido a entera satisfacción. d) La suma de \$15.000.000 se cancelará con el producto de un Descuento Comercial otorgados por concepto de Comercial Lanzamiento e) Recursos Propios de \$43.973.876 Lo pagará(n) el (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR el día 16 Diciembre de 2022-

PARÁGRAFO 1°. En caso de que la obra se encuentre en un 100% de avance, o lista para la entrega, podrá tramitarse, una sola solicitud por los conceptos, en dos carpetas separadas, acompañadas de copias de la escritura pública de compraventa registradas a favor de (los) PROMETIENTE (s) COMPRADOR (es); PARAGRAFO 2 °. El afiliado PROMETIENTE COMPRADOR autoriza a la CAJA, con la suscripción de la presente promesa de compraventa para efectuar la distribución y compromiso con destino al pago, de los valores que por concepto de Ahorros, Cesantías, Intereses y Compensación se registre en su cuenta individual. PARAGRAFO 3 °. declaran que si EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) no pagare la suma de dinero que trata la presente cláusula, desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado, aquél (llos) reconocerá(n) al PROMITENTE VENDEDOR intereses sobre la suma correspondiente a la tasa máxima legal vigente certificada por la Superintendencia Financiera, al momento del atraso. PARAGRAFO 4 °: Si el retraso fuere superior a sesenta (60) días calendario, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá optar



PROMESA DE COMPRAVENTA. HN 147451

**CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA
PROMESA DE COMPRAVENTA**

El presente documento contiene una Promesa de Compraventa que se desarrolla en dos partes a saber:

I PARTE: TERMINOS DE REFERENCIA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

II PARTE: DESARROLLO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

**I PARTE
TÉRMINOS DE REFERENCIA DEL CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA**

I. PARTES INTERVINIENTES (en lo sucesivo las Partes):

a. PROMITENTE VENDEDOR: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S con nit 890.211.777-9, con domicilio principal en la ciudad de BUCARAMANGA, sociedad constituida mediante escritura pública número 3.794 DE 27/09/1985 NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, inscrita en la Cámara de Comercio de BUCARAMANGA el día 17/10/1985, reformada por varios documentos, siendo el último de estos el acta No. de fecha de Asamblea General, inscrita en la cámara de comercio el , en la cual consta la transformación de sociedad anónima al tipo de sociedad por acciones simplificada y el cambio de su razón social de a CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S (en lo sucesivo "**EL PROMITENTE VENDEDOR**") representado para la firma de este Contrato por JULE ANDREA CASTELBLANCO ORJUELA, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 1.010.167.040 expedida en BOGOTÁ, en su calidad de Apoderado(a) General según poder conferido por Escritura Pública Mil quinientos noventa y tres (1.593) de fecha seis (6) de junio de Dos Mil Dieciocho (2.018) de la Notaria Tercera (3ª) de Bucaramanga, tal y como consta en el Certificado de Cámara de Comercio de dicha sociedad.

NOTIFICACIONES: AV. El Dorado 69 A - 51 Torre B Piso 4 Edificio Capital Center Tel. (601) 745 5565

b. PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): CATALINA BERNAL LOPEZ , mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía 1.020.732.618, expedida en BOGOTÁ de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente vecino de BOGOTÁ con una participación del 50,00%. GUILLERMO ALEJANDRO SANCHEZ ROJAS , mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía 80.098.093, expedida en BOGOTÁ de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente vecino de BOGOTÁ con una participación del 50,00%. (en adelante "**EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**"), obrando en su(s) propio(s) nombre(s).

NOTIFICACIONES: CALLE 170 NUMERO 69-47, SAN JOSE BAVARIA, BOGOTÁ.

II. INMUEBLE(S) OBJETO DE CONTRATO [en adelante EL INMUEBLE o (LOS) INMUEBLE (S)]

TORRE 02, APARTAMENTO 1509.- Hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA**, ubicado en el Municipio de Bogotá, cuya acceso es a través de la nomenclatura A.C. 170 No. 69-47. Inmueble Tipo 03. Tiene un área total construida de **65.57** metros cuadrados aproximadamente. Su área privada construida es de **59.88** metros cuadrados aproximadamente. **DEPENDENCIAS:** Sala-comedor, alcoba principal con vestier y baño, alcoba 2, un (1) baño, cocina, ropas, balcón. **ÁREAS:** **ÁREA CONSTRUIDA:** sesenta y cinco metros cuadrados con cincuenta y siete decímetros cuadrados (65.57 m²). **ÁREA PRIVADA:** cincuenta y nueve metros cuadrados con ochenta y ocho decímetros cuadrados (59.88 m²). La diferencia entre el área construida y el área privada es de cinco metros cuadrados con sesenta y nueve decímetros cuadrados (5.69 m²), que corresponde a muros de fachada, muros estructurales y ductos. **ALTURA:** La altura libre aproximada es de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m.). **LINDEROS:** Se determina por los siguientes linderos: Del punto 1 al punto 2: Línea

PROMESA DE COMPRAVENTA. HN 147451

No. 17-4-0468 del 08 de agosto de 2017 Con fecha de ejecutoria del 08 de agosto de 2017 la cual fue posteriormente corregida mediante Resolución 17-4-1462 del 18 de octubre de 2017, modificada mediante resolución MLC 17-4-0468 del primero de octubre de 2018 y prorrogada mediante la Resolución No. 11001-4-19-2662 del 12 de agosto de 2019 modificada Acto Administrativo No. 11001-4-20-10146 del 4 de marzo de 2020.

PARÁGRAFO CUARTO: Que el PROMITENTE VENDEDOR radicó el 31 de agosto de 2017 ante la Secretaría del Hábitat, los documentos para la enajenación del proyecto Etapa 1 y el 24 de octubre del año 2019 radicó ante la Secretaría del Hábitat, los documentos para la enajenación del proyecto Etapa 2.

SEGUNDA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. A. LOTE: 1. CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., cuando su razón social era CONSTRUCCIONES MARVAL LTDA., adquirió el inmueble en mayor extensión llamado LOTE NÚMERO DOS (2), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20337828, del cual se segregó el predio LOTE 3 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20864441, por venta que de él le hizo BAVARIA S.A., tal como consta en la escritura pública número cuatro mil ciento seis (4.106) del trece (13) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) de la Notaría Once (11) del Circulo de Bogotá, debidamente registrada. 2. Posteriormente, y a través de la escritura pública número veintiún mil cuatrocientos treinta y ocho (21.438) del dieciocho (18) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) de la Notaría Veintinueve (29) del Circulo de Bogotá, aclarada por la número cuatro mil doscientos sesenta y tres (4.263) del seis (6) de marzo de dos mil veinte (2020) de la misma notaría, debidamente registradas, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., entre otros, segregó del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20337828 el LOTE 3, antes identificado y al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20864441. Posteriormente a través de la escritura Pública No. 2820 del 14 de julio del año 2020 se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal para el etapa 1 del proyecto Conjunto Residencial Baviera, y se adicionó la etapa 2 a través de la Escritura Pública de compraventa No. 1720 del 14 de abril del 2020, ambas expedidas por la Notaría 38 del Circulo de Bogotá.

TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio y forma de pago de (los) inmueble(s) prometido(s) en venta es el indicado en el numeral IV de la I Parte y en la presente cláusula, obligándose EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a pagar ese valor a EL PROMITENTE VENDEDOR puntualmente, de acuerdo con el procedimiento de pago que a continuación se describe. Los pagos deberán efectuarse exclusivamente en el Banco BBVA en cualquier oficina del país, a través del proceso de recaudo electrónico, presentando al cajero el extracto de cuenta con código de barras que recibirá mensualmente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a la dirección registrada en el numeral I Literal b. de la I Parte de esta Promesa de Compraventa (Términos de Referencia). Una vez efectuado el pago y registrado en el sistema del Banco, al día hábil siguiente, aparecerá el reporte de pago en el sistema de cartera de EL PROMITENTE VENDEDOR.

No será posible efectuar pagos mediante recibos de consignación del Banco o a través de transferencias electrónicas. Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por cualquier circunstancia, no recibiese el extracto de cuenta en la dirección registrada o éste se extravía, deberá solicitar una copia a EL PROMITENTE VENDEDOR, siendo claro que el no recibir la cuenta no constituirá causa o justificación para no cancelarla, ni será obstáculo para que se causen a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR los correspondientes intereses por mora. El original de la consignación debe conservarla EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), entregando copia de los comprobantes respectivos si así lo solicita EL PROMITENTE VENDEDOR, a la dirección registrada en este Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cancelará el precio del (los) inmueble(s) con recursos propios provenientes de fuentes lícitas. Se acuerda de manera expresa que no se recibirán pagos en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR, por cuanto éste ni ninguno de sus dependientes o representantes están facultados para recibir pagos de las cuotas pactadas en el negocio, por lo tanto todos los pagos sin excepción se deben realizar a través del sistema de recaudo electrónico indicado en la presente cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Ambas partes declaran de común acuerdo que si EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) no cancelaren las respectivas cuotas que trata la presente cláusula, dentro de los respectivos plazos que se han fijado, deberán pagar al PROMITENTE VENDEDOR un interés de mora a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, al momento del atraso.

PARÁGRAFO TERCERO. Si el retraso en una o más cuotas fuere superior a sesenta (60) días calendario, el PROMITENTE VENDEDOR podrá optar por exigir por última vez el pago o el cumplimiento y satisfacción de las obligaciones, de lo contrario EL PROMITENTE VENDEDOR dará por terminado el presente contrato.

PARÁGRAFO CUARTO. No se recibirá en pago del precio Cheque de otras plazas. En el evento en que el Banco o alguna razón reciba el cheque de otras plazas, el precio de la comisión bancaria correrá por cuenta de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES).

PARÁGRAFO QUINTO. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), como por ejemplo, no contar con fondos suficientes, u otra causal cualquiera imputable a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago, y además se causará a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

PARÁGRAFO SEXTO. EL PROMITENTE VENDEDOR queda facultado para descontar el valor de la comisión que se haya causado por los pagos efectuados con tarjeta débito y/o crédito y el impuesto de gravamen financiero.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Los pagos que haga EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y demás sumas de dinero a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR estipuladas en esta Promesa, en tanto que los excedentes se abonarán al precio de el (los) inmueble(s).

PARÁGRAFO OCTAVO. Si el pago del último recurso y/o de los gastos notariales, boleta fiscal y registro, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) lo realiza con cheque de gerencia y/o cheque de cuenta personal, debe efectuar el pago con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha de la firma de la escritura y entrega del inmueble, término dentro del cual se verificará que el dinero haya ingresado efectivamente en la cuenta de EL PROMITENTE VENDEDOR, de lo cual dependerá que se pueda suscribir la escritura y perfeccionar la entrega.

CUARTA. PROHIBICIÓN DE CESIÓN. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a no ceder a ningún título los derechos y obligaciones que para ellos se derivan de la Promesa de Compraventa contenida en este documento sin la aceptación expresa y escrita del PROMITENTE VENDEDOR. En el evento de fallecimiento de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), la cesión de los derechos quedará condicionada al contenido de la escritura o sentencia de sucesión, siempre y cuando a quien se le asignen por herencia los derechos contenidos en esta promesa de venta, acredite la capacidad de pago para continuar con el pago del saldo del precio.

QUINTA. SOLICITUD DE CRÉDITO O TRAMITACIÓN DE CONTRATO DE LEASING. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) conocer las condiciones que la entidad financiera exige para otorgar el crédito y el desembolso correspondiente, y se obliga(n) para con el PROMITENTE VENDEDOR a radicar todos los documentos exigidos en la entidad financiera, obligación que deberá(n) cumplir en un plazo máximo de ocho (8) días calendario, contados a partir del presente documento y/o comunicación expresa de parte del PROMITENTE VENDEDOR mediante la cual le solicita dar inicio a la solicitud de crédito lo anterior porque EL PROMITENTE VENDEDOR debe hacer las respectivas subrogaciones ante la entidad financiera a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) en un plazo prefijado y que la demora en allegar los documentos necesarios, constituye un aumento en los costos financieros a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR, provocados por la demora de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). Si después de los ocho (8) días de plazo de que se ha hablado anteriormente, llegaren a cumplirse quince (15) días más sin que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), haya(n) allegado y presentado todos los documentos exigidos para el otorgamiento del crédito, el PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de resolver el contrato.

de promesa de compraventa o exigir su cumplimiento, quedando de esta manera en libertad de vender o prometer en venta el inmueble a que se refiere el presente contrato a cualquier tercero y procederá a devolver los dineros recibidos sin reconocer tasa de interés alguno, dentro de los siguientes sesenta (60) días con deducción previa de la cláusula penal moratoria.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que el préstamo anterior no sea concedido a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), o le sea concedido por un valor inferior por causa distinta a su culpa o su dolo, y que ello impida el cumplimiento de la presente promesa, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá restituir los dineros de él recibidos, por razón de esta promesa sin reconocer tasa de interés alguna en un plazo máximo de 60 días contados a partir de la fecha de la carta de negación. Si el préstamo no es concedido a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) por presentar malas referencias con el sector financiero el PROMITENTE VENDEDOR deberá restituir los dineros de él recibidos, por razón de esta promesa sin reconocer tasa de interés alguna y previa deducción de la Cláusula Penal Moratoria en un plazo máximo de sesenta (60) días a partir de la fecha de la carta negación del respectivo crédito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El PROMITENTE VENDEDOR o un representante suyo podrá colaborar sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) en el trámite de los documentos con destino a una Entidad Financiera, lo cual no los exonera ni disminuye la responsabilidad de aquél(los), la cual es exclusivamente de su cargo.

SEXTA. FIRMA DE LA ESCRITURA. La escritura pública de compraventa se otorgará al cumplimiento del término, notaria y hora fijado en el numeral III, literal c, de la I Parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa (Términos de Referencia) siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), se encuentre (n) a paz y salvo en el pago de la cuota inicial, b) Se encuentra debidamente legalizado el crédito hipotecario o leasing, c) radicación en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR del paz y salvo financiero emitido por la entidad financiera debidamente diligenciado, d) que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), se encuentre (n) a paz y salvo en el pago de los gastos notariales, boleta fiscal y registro y el impuesto predial, e) Que EL PROMITENTE VENDEDOR alcance el punto de equilibrio del proyecto y obtenga los respectivos permisos y/o licencias para realizar la construcción del mismo, f) Que la construcción del inmueble prometido en venta y del proyecto del cual pertenece se encuentre en un 90% de avance de obra g) Suscripción al momento de la firma de la escritura pública de venta del pagaré en blanco con carta de instrucciones que garantiza el monto del crédito pendiente del desembolso. Este plazo puede ser ampliado de común acuerdo por las partes por un término no superior al inicialmente pactado.

SÉPTIMA. ENTREGA DE EL (LOS) INMUEBLE(S). EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el inmueble objeto del presente contrato dentro del plazo establecido en el numeral III, literal b, de la I Parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa (Términos de Referencia), siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) Se haya firmado por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) la escritura de Venta e Hipoteca b) Se produzca a cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), el correspondiente desembolso del crédito por parte de la entidad financiera. c) que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), se encuentre (n) a paz y salvo en el pago de todas las sumas de dinero que se ha (n) comprometido pagar al PROMITENTE VENDEDOR, incluyendo los gastos notariales, boleta fiscal y registro. En el caso específico del impuesto predial, EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) REEMBOLSARÁ, previamente a la firma de la escritura Pública de compra venta y entrega del inmueble, el valor proporcional al impuesto pagado por el año que le corresponda en relación con el tiempo que ocupara el inmueble durante ese mismo año gravable cancelado ya por el PROMETIENTE VENDEDOR como prerequisite para formalizar la transferencia del bien.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará dicho inmueble con todas las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas e igualmente lo entregará a paz y salvo por concepto de pago de impuestos prediales y gravámenes de valorización, siendo de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) los impuestos y demás gravámenes que se causen a partir de la fecha de la firma de la escritura, exceptuando el de una eventual valorización que se causare o liquidare a partir de la fecha de aceptación de la oferta de venta, el cual será de cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

PROMESA DE COMPRAVENTA. HN 147451

por exigir el pago de las obligaciones o dar por terminado el presente contrato. PARÁGRAFO 5 °: Si el pago de las cuotas los real
EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) con cheque de otras plazas, el precio de la comisión bancaria correrá por
cuenta. PARÁGRAFO 6 °: Si EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), efectúa(n) el pago con cheque y este es devuelto
hará cargo de la sanción del 20% establecida en el artículo 731 del Código de Comercio. PARÁGRAFO 7 °: EL PROMITENTE
VENDEDOR queda facultado para descontar el valor de la comisión que se haya causado por los pagos efectuados con tarjeta de
y/o crédito y el impuesto de gravamen financiero.

Los pagos deberán efectuarse exclusivamente en el Banco BBVA en cualquier oficina del país, presentando al cajero el
extracto de cuenta con código de barras que recibirá mensualmente **EL(LOS) PROMINENTE(S) COMPRADOR(ES)**,
de acuerdo con el procedimiento indicando en la Cláusula Tercera de la II parte de esta promesa.

- V. VALOR DE LA CLÁUSULA PENAL: Se pacta como cláusula penal moratoria por cualquier incumplimiento
de las partes la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA
CORRIENTE (\$43.700.000), de conformidad con los postulados establecidos en la Cláusula Décima Primera de
la II Parte de esta Promesa.

II PARTE
DESARROLLO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**,
conjuntamente **LAS PARTES** (6 las Partes), identificados en el numeral I de la I Parte de la presente Promesa (Términos
de Referencia), se celebra el presente Contrato de Promesa de Compraventa el cual se rige bajo las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de venta real y
material a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y éste se obliga a adquirir a igual título, el derecho
de dominio y posesión que tendrá y ejercerá sobre el (los) inmueble(s) mencionado(s) en el numeral II de la I Parte del
presente Contrato de Promesa de Compraventa (Términos de Referencia), el (los) cual(es) hará(n) parte del CONJUNTO
RESIDENCIAL BAVIERA, ubicado en la ciudad de Bogotá, con acceso por la portería común cuya nomenclatura es
UBICADO EN LA AC 170 69-47. El (los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa tendrá(n) el área
construida aproximada, los linderos y área privada mencionada en el numeral II de la I Parte de este Contrato (Términos
de Referencia) y/o que se definen en el Reglamento de Propiedad Horizontal constituido en la escritura Pública No. 2820
del 14 de julio del año 2020, y adicionando la etapa 2 a través de la Escritura Pública de compraventa No. 1720 del 14 de
abril del 2020, ambas expedidas por la Notaria 38 del Circulo de Bogotá.

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante la mención de la cabida y linderos, la compraventa se otorgará como cuerpo
cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El área privada es menor, atendiendo el descuento de muros, columnas, ductos y fachadas
comunes.

PARÁGRAFO TERCERO: Que el proyecto denominado BAVIERA, fue aprobado mediante licencia de construcción

PARAGRAFO SEXTO: El Cobro de conexión de energía eléctrica, será asumido por el COMPRADOR, por cuanto hace referencia al valor que debe cancelar el usuario para colocar en funcionamiento el servicio público, de acuerdo con lo señalado en las Resoluciones 108 y 225 de 1997 de la CREG y condiciones uniformes de la empresa prestadora del servicio.

**PRESENTACIÓN PERSONAL Y
RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO,
FIRMA Y HUELLA**

El Notario Treinta y Ocho (38) del Circuito de Bogotá, D.C. da fe que el anterior escrito fue presentado personalmente por:

CASTELBLANCO ORJUELA JULE ANDREA
quien exhibió la: C.C. 1010167040
y Tarjeta Profesional No.

y manifestó que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas, y que acepta el contenido del mismo.

(Art. 68 Dec. 960/70 concordante con Art. 4 Dec. 1691/96)

Bogotá D.C. 07/12/2022

b4b4bhy4544ybgg4gg

RODOLFO REY BERMUDEZ
Notario38(E) de Bogotá D.C.

NOTARÍA

38

EC

Verifique en

www.notariaenlinea.com

07V0JP8NX314AN815



PARÁGRAFO SEGUNDO: SI EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presenta(n) a recibir el inmueble objeto de esta promesa en la fecha de entrega convenida y se han cumplido todas las condiciones para la entrega relacionadas en esta cláusula, serán de su cargo los servicios públicos y la administración que se causen a partir de la fecha de entrega aun cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se acerque a recibirlo. Las llaves del inmueble quedarán a su disposición en la Obra y se entenderá perfeccionada la entrega del inmueble a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública de venta.

PARÁGRAFO TERCERO: La PROMITENTE VENDEDORA queda exonerada de toda responsabilidad por la no entrega de los inmuebles prometidos en venta, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, como por ejemplo la huelga decretada de su personal o el de sus proveedores o contratistas. Se considera fuerza mayor el retraso de las empresas de servicios públicos en la acometida de los correspondientes servicios, no obstante el pago oportuno de tales derechos. En tal caso, el plazo se prorrogará sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o al caso fortuito, siempre y cuando no sea por culpa de la PARTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO CUARTO: Es entendido que el (los) inmueble (s) prometidos en venta se entregará(n) a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), cuando este(n) provisto de los servicios públicos de energía, gas y acueducto. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas, sin culpa de EL PROMITENTE VENDEDOR no los hubiere instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR.

OCTAVA. ENTREGA ZONAS COMUNES: LA SOCIEDAD VENDEDORA entregará conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA (desarrollado por etapas), con cada unidad los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados.

PARÁGRAFO: Los bienes comunes de uso y goce general DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA (desarrollado por etapas), se entregaran a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo.

NOVENA. REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá la sociedad CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. como Garantía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011 el cual señala que para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.

DÉCIMA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que el inmueble que se promete en venta es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado ni prometido en venta a ninguna otra persona, que se halla libre de embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, limitaciones o desmembraciones de dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, Servidumbres, patrimonio de familia inembargable, en cuanto a hipotecas se encuentra vigente la constituida sobre el lote en mayor extensión a favor del Banco Davivienda, mediante escritura pública número 21438 del 18 de noviembre de 2019 de la Notaria 29 de Bogotá, debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, Zona Norte, la cual se cancelará parcialmente respecto a este inmueble, previo el pago del precio del mismo.

DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL: Se pacta como cláusula penal moratoria por cualquier incumplimiento de las partes la suma establecida en el numeral V de la I Parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa (Términos de Referencia), sin que sea inconveniente el que se puedan demostrar otros perjuicios, para lo cual, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) autoriza (n) desde ahora al PROMITENTE VENDEDOR para el caso en que el (ellos) sea (n) el (los) incumplido (s) descuenta (n) el valor de esta cláusula del monto de los dineros entregados a buena cuenta del inmueble que se relaciona en este documento, hasta la fecha del incumplimiento.