

## PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: CONSTRUCTORA LABOYOS S.A.S., Sociedad legalmente constituida mediante documento privado el 25 de junio de 2012, inscrita bajo la matrícula No. 232306 del 26 de junio de 2012, identificada con NIT. 900533455-1, representada en este acto por JAIME ALBERTO PARRA NIETO, mayor de edad y vecino de la ciudad de Pitalito, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 83.215.735 de Pitalito, quien actúa en su calidad de Representante Legal, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Neiva que se anexa, quien para los efectos del presente contrato se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte, y de la otra, \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Pitalito, Huila, identificado con Cédula de Ciudadanía N° \_\_\_\_\_, obrando en nombre propio, quien en adelante se denominarán **EL (LA) (LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES)**, han celebrado el presente contrato de promesa de compraventa, que se rige con las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. OBJETO, NOMENCLATURA Y LINDEROS.** EL **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a vender al **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, quien(es) a su vez a su vez se obliga(n) a comprar el derecho de dominio y posesión sobre el bien inmueble CASA \_\_\_\_\_ que se describe en forma general a continuación y el cual hace parte del proyecto URBANIZACIÓN TERRAZAS DE PORTOBELO ubicado en la CALLE 10 N° 5-103 ESTE In 12 LOTE MARY de la ciudad de Pitalito, Huila, construida en un lote de área aproximada de SESENTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (67.73 M2) aproximadamente, área total construida aproximada de OCHENTA METROS CUADRADOS (87 M2), Cuyos linderos generales son: POR EL SUR: colinda con lote N° 13 (hoy Urbanización Guadales de Portobelo); POR EL ORIENTE: colinda con la casa A7 que hace parte del proyecto URBANIZACIÓN TERRAZAS DE PORTOBELO; POR EL NORTE: colinda con la calle 8C; POR EL OCCIDENTE: colinda con la casa A5 que hace parte del proyecto URBANIZACIÓN TERRAZAS DE PORTOBELO.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La casa es de dos pisos y consta de tres alcobas, cocina, sala, comedor, tres baños, espacio para parqueadero, zona verde, patio de ropas con su respectivo lavadero; tiene acabados de piso y guarda escoba en cerámica, las paredes con pañete, estuco y pintura. Cuenta con redes de acueducto, energía eléctrica independiente, acometida para telefonía y televisión, conexión a gas domiciliario y de alcantarillado comunales. La casa tendrá los siguientes acabados: Pisos en cerámica de primera calidad, enchapes en cerámica para baños y zona de ropas de altura 1.70 m. Closet en madera para todas las habitaciones. Cocina integral con gabinete inferior y superior, incluye estufa en vidrio templado con encendido eléctrico, extractor de humo, enchape de pared que va desde el mesón hasta una altura de 0.60 m, poceta para empotrar en acero inoxidable con mezclador. Cielorraso en drywall con iluminación led. Los baños se entregarán con un combo que incluye sanitario y lavamanos, con división en acrílico, las duchas con mezclador. Esquineros en plástico para las aristas, puerta principal con marco metálico en lámina calibre 0.90m más contrachapa de seguridad y puerta y marco para la cocina con acceso a patio de ropas metálico en lámina calibre 0.90. Ventanas y marcos metálicos en lámina calibre 0.90 ubicadas según diseños en planos con vidrios transparentes 4MM para la fachada, en la parte interna y en la fachada posterior. Pasamanos para las escaleras. Las puertas de las habitaciones y baño van en madera de piso a techo, incluye tope con imán en las habitaciones, y tope de resorte en el baño. Lavadero de 0.50\*0.70 m, más un espacio para la lavadora con su respectiva instalación hidráulica y de desagüe, cubierta parcial en el patio. Placa en concreto, teja con claraboya y tanque de almacenamiento de agua potable con capacidad para 1.000 L (incluye accesorios). Las instalaciones eléctricas se entregan funcionando de acuerdo a la norma RETIE. Las instalaciones hidrosanitarias internas de la casa se harán en tubería PVC para agua fría igual que el alcantarillado sanitario. Los servicios públicos se entregan con matrículas de acueducto y energía eléctrica. El servicio de gas se entrega la instalación domiciliaria interna y la caja para el centro de medición, se entregan las acometidas para telefonía y televisión (no incluye línea telefónica). El propietario gestionará y pagará ante SURGAS la respectiva matrícula. La casa tendrá una altura libre promedio de 2,25 metros aproximadamente; los muros por hacer parte del sistema estructural no se pueden modificar, reformar, romper ni suspender, está sujeto a reglamento de propiedad horizontal y su modificación puede conllevar a acciones legales. Los acabados determinados en este instrumento pueden ser modificados por las partes por la opción PLUS ofrecida por el **PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la expresión de las áreas, cabida y linderos acabados de expresar, la compraventa que se promete se hará como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia entre la cabida real y la aquí expresada, no dará lugar a reclamación por ninguna de las partes. Así mismo se extiende a todos aquellos muebles que por accesión al bien se reputen inmuebles de acuerdo con la ley. Los linderos y las áreas referidas coinciden con los planos arquitectónicos, los cuales hacen parte integral de este contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Se aclara que las ayudas virtuales en 3D, pasacalles, folletos, brochure, volantes, página web etc.; tratan de dar una idea cercana de cómo será tanto la unidad de vivienda como las áreas sociales del proyecto; y en los videos y folletos de presentación se utilizaron objetos o muebles para su decoración, como cuadros, mesones, accesorios, jardines y árboles, vehículos, muebles y otros, los cuales no se incluyen en la venta ni en la compra de la casa; y así lo entiende(n) y acepta(n) **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO CUARTO. EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) y acepta(n) que mientras el PROMITENTE VENDEDOR y/o quien represente sus derechos esté adelantando el proyecto constructivo se pueden presentar ajustes, adecuaciones, reformas y/o modificaciones de construcción, por lo tanto, faculta al **PROMITENTE VENDEDOR** para reformar, ajustar técnica y aritméticamente el proyecto (coeficientes provisionales de copropiedad) y para solicitar, tramitar y obtener las licencias de esas adecuaciones, reformas y modificaciones ante la Secretaría de Planeación Municipal y demás autoridades competentes, así mismo como para elevar a escritura pública las reformas, modificaciones, adecuaciones o ajustes, reformando el Reglamento de Propiedad Horizontal cuantas veces sea necesario sin necesidad de la aprobación de la Asamblea de Copropietarios y/o de los órganos de administración.

**PARÁGRAFO QUINTO: GARANTÍA DE CALIDAD: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga para con **EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES)** a ofrecerles garantía por calidad de la obra por el término de un año, contados a partir de la entrega del inmueble ahora prometido en venta.

**SEGUNDA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DESCRIPCIÓN VIVIENDA MULTIFAMILIAR.** – El proyecto URBANIZACIÓN TERRAZAS DE PORTOBELLO de la cual hace(n) parte la(s) unidad(es) privad(as) objeto de la presente promesa, se encuentra localizado en la CALLE 10 N° 5-103 ESTE In 12 LOTE MARY Barrio Portal del Oriente de la ciudad de Pitalito, y consta de veintidós (22) viviendas unifamiliares de dos pisos. El proyecto URBANIZACIÓN TERRAZAS DE PORTOBELLO se construirá en dos etapas, así:

En la etapa uno (1) se construirán las casas A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10; se entregarán las zonas verdes de su respectiva fachada, como el acceso y andenes. Las vías se entregarán en afirmado mientras se construyen las etapas restantes.

En la etapa dos (2) se construirán las casas B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11 y B12; se entregarán las zonas verdes de su respectiva fachada, como el acceso y andenes, así como las vías pavimentadas.

Las vías se entregarán con las siguientes características: La carrera 8 E entre lote N° 13 (hoy Urbanización Guadales de Portobello) y lote N° 10 (hoy proyecto Barceló), se pavimenta media calzada en 2.5 m de ancho; la Calle 8 C entre carrera 8E y predio de EDUARDO ROJAS se pavimenta toda la vía en 5.0 m de ancho.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** El proyecto URBANIZACIÓN TERRAZAS DE PORTOBELLO cuenta con servicio de acueducto, alcantarillado de aguas lluvias y de aguas negras, energía eléctrica, conexión para gas, así como la acometida para telefonía y televisión (no incluye línea telefónica o de televisión). El propietario gestionará y pagará ante SURGAS la respectiva matrícula.

**PARÁGRAFO PRIMERO. BIENES COMUNES.** En la enajenación del inmueble se entiende comprendido el dominio común visible e inalienable de los bienes afectados al uso común general del proyecto URBANIZACIÓN TERRAZAS DE PORTOBELLO conforme al respectivo reglamento de propiedad horizontal y en la proporción asignada en el coeficiente correspondiente a las unidades privadas, reglamento que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se comprometen a acatar y cumplir.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El proyecto URBANIZACIÓN TERRAZAS DE PORTOBELLO teniendo como fundamento lo establecido en el artículo 7 de la ley 675 de 2001, y dada su construcción en etapas, bien sea por los propietarios iniciales o por él, o por los propietarios posteriores a quienes se les transfieran total o parcialmente sus derechos, para lo cual el régimen que se tendrá en cuenta es el siguiente: A) en un principio se fijan los coeficientes provisionales para las unidades privadas incorporadas en la primera etapa. Con posterioridad y una vez se integre la segunda etapa, se fijarán los coeficientes definitivos y así sucesivamente. B) los propietarios iniciales manifiestan que tendrán proporcionalmente el goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad, en tal sentido se ha manifestado la autoridad urbanística. C) los propietarios constituyentes de la propiedad horizontal podrán solicitar modificaciones a las licencias urbanísticas si llegan a considerar que las requieren para el desarrollo de los lotes que no hayan vendido; podrán hacer englobes, desenglobes y loteo con áreas y diseños diferentes si son autorizados por la autoridad urbanística competente, incorporar o adicionar nuevos terrenos, etc.,

para lo cual quedan autorizados para elevar la escritura pública mediante la cual se reforma y/o adicionará el reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En cuanto a la entrega de bienes comunes de uso y goce general todo se ajustará a lo señalado en el artículo 24 de la ley 675 del 2001 y serán los que se indiquen en los planos y en el reglamento de propiedad horizontal al cual estará sometido el proyecto.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Con efecto no vinculante y con carácter meramente informativo y dando aplicación a la circular No 8 de febrero de 2012 emanada de la Superintendencia de Industria y Comercio se proyecta que el proyecto URBANIZACIÓN TERRAZAS DE PORTOBELLO tendrá el grado DOS (02) de estratificación socioeconómica, lo anterior podrá estar sujeto a modificación por parte del municipio de Pitalito.

**TERCERA.** El (los) inmueble(s) objeto a esta promesa hará(n) parte del proyecto denominado URBANIZACIÓN TERRAZAS DE PORTOBELLO, el cual es construido sobre el lote de terreno, ubicado en el área urbana del municipio de Pitalito, departamento del Huila, con una extensión de 2165.36 M2, determinado por los siguientes linderos: POR EL SUR: colinda con lote N° 13 (hoy Urbanización Guadales de Portobello) y mide 66.71 metros; POR EL ORIENTE: colinda con predios del señor EDUARDO ROJAS y mide 31.65 metros; POR EL NORTE: colinda con el lote N° 10 (hoy proyecto Barceló) y mide 71.54 metros; POR EL OCCIDENTE: colinda con el callejón de acceso (hoy carrera 8 Este) y mide 31.30 metros.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** TRADICIÓN: **EL PROMITENTE VENDEDOR** adquirió el lote referido a Título de COMPRAVENTA que se hiciera a SUSANA CASTRO DE MURCIA, mediante la escritura pública número 193 del 19 de febrero de 2020 otorgada en la Notaria Primera del Círculo de Pitalito, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 206-51908.

**EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga al saneamiento del inmueble objeto de la presente promesa en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio salvo las propias del régimen de propiedad horizontal y saldrá al saneamiento en los casos de la ley. También se obliga el **PROMITENTE VENDEDOR** a entregar el paz y salvo de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa.

**CUARTA. PRECIO.** El precio total convenido es la suma de \$ \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ **MONEDA CORRIENTE**, correspondientes al valor vigente al momento de suscripción de promesa de compraventa con **EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Conviene las partes en que no habrá lugar a posteriores ajustes o incrementos del precio, salvo en la distribución de cuota inicial y préstamos hipotecarios, a través de la suscripción de un documento u otro sí, pero sin modificar el valor final de la misma, con excepción a que **EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES)** escoja las opciones PLUS del proyecto las cuales tienen un sobre costo que podrán incrementar el valor aquí pactado y a las cuales **EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obligará por medio escrito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: FORMA DE PAGO.** **EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** el valor descrito en la cláusula anterior en la siguiente forma: **A)** un primer pago por valor de \$ \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ **MONEDA CORRIENTE**, por concepto de cuota de separación, pagado el \_\_\_\_\_. **B)** un pago por \$ \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ **MONEDA CORRIENTE**, pagaderos en efectivo **EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES)** al **PROMITENTE VENDEDOR** el \_\_\_\_\_. **C)** Un pago por \$ \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ **M/CTE** pagaderos en efectivo por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S), COMPRADOR (A)(ES)** al **PROMITENTE VENDEDOR**, en \_\_ cuotas mensuales de \$ \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ **M/CTE** a partir del \_\_\_\_\_. **D)** El saldo, o sea, la suma de \$ \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ **MONEDA CORRIENTE** lo pagará **EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES)** en efectivo o mediante crédito hipotecario o leasing habitacional, al **PROMITENTE VENDEDOR** el \_\_\_\_\_; se aclara que, en caso de pago mediante crédito en entidad financiera, el desembolso del crédito se hará una vez se encuentre la Escritura Pública de Venta y/o Hipoteca, debidamente registrada. Estas cuotas serán pagadas en la cuenta corriente de Bancolombia #453000123-20 a nombre del **PROMITENTE VENDEDOR**, y el correspondiente soporte de consignación debe ser allegado a su respectiva oficina ubicada en la Calle 2 N° 2-75 Local 1 de esta ciudad. El no pago de cualquiera de las cuotas previstas en esta cláusula,

causará a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, intereses de mora a la tasa comercial máxima legal permitida por la ley, pagaderos antes de la firma de la correspondiente Escritura Pública, sin perjuicio de la facultad del **PROMITENTE VENDEDOR** de hacer efectiva la sanción pecuniaria contemplada en la cláusula NOVENA de este contrato y declarar unilateralmente y en forma inmediata resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno, sin previa declaración judicial que declare resuelto el presente contrato. Así también todo pago o abono que haga **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** al **PROMITENTE VENDEDOR**, se aplicará primero a los intereses moratorios causados y el remanente al saldo de capital.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Las partes pactan como arras confirmatorias la suma equivalente al 10% del valor de la venta señalado, valor que se tendrá entregado atendiendo el plan de pagos señalado y será abonada al precio total en el momento de otorgarse la escritura pública que perfeccione el objeto de esta promesa.

**PARÁGRAFO CUARTO. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, obrando en la calidad indicada en la primera parte del presente contrato, de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente documento declara que los recursos entregados para el pago del inmueble descrito en la cláusula primera, provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio desarrollamos lícitamente y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente u otra norma que regule la materia. Dicha declaración de fuente de fondos con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado para las transacciones de entidades financieras en la circular externa 007 de 1996 expedida por la Superintendencia Bancaria, el decreto 663 de 1993 Estatuto Orgánico del sector Financiero, la ley 190 de 1995 (estatuto Anticorrupción) y las demás normas concordantes y aplicables al asunto. Así mismo **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara que no se encuentra reportado ante las centrales de riesgo y que es sujeto de crédito, obligándose a mantener esta calidad hasta que se apruebe y desembolse el crédito con entidad financiera correspondiente.

**PARÁGRAFO QUINTO.** SI **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** incurra(n) en mora en el pago de alguna de las cuotas pactadas o llegado el día señalado para el pago del saldo pendiente no lo realiza con recursos propios o no está debidamente aprobado un crédito con entidad financiera, **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** expresamente declara(n) que **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda en libertad de comercializar el inmueble objeto de la presente promesa. Así mismo, ante la referida mora en el pago de algunas de las cuotas pactadas o del saldo señalado, se dará por incumplida la obligación principal del contrato, hecho que facultará al **PROMITENTE VENDEDOR** a retener las arras confirmatorias penales pactadas, en consecuencia, se entenderá resuelto de pleno derecho la presente promesa de compraventa, desde el momento de su incumplimiento, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, así como declaración judicial alguna. No obstante, lo anterior sin que implique allanamiento a la mora, las partes por escrito podrán modificar el plazo pactado para el pago, caso en el cual se cobrarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, sobre el saldo de capital pendiente de pago y por el tiempo que se convenga la ampliación del plazo inicialmente acordado para el pago del precio.

**PARÁGRAFO SEXTO.** En el evento de pago del saldo con crédito hipotecario o leasing habitacional **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara conocer los requisitos o requerimientos de sector financiero en materia de préstamos y se obliga a tramitarlo ante un **BANCO O ENTIDAD FINANCIERA** reuniendo y presentando todos los documentos que esta exija que declara conocer, con seis (6) meses de anticipación a la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa; así mismo se obliga a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de estudio de títulos, avalúos, primas de seguros etc.; le cobre al **BANCO O ENTIDAD FINANCIERA** para perfeccionar el crédito. En todo caso, si el banco donde se tramita el crédito hipotecario o leasing habitacional no APRUEBA el crédito solicitado **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá cancelar el valor total de la compraventa en la fecha estipulada para la firma de la respectiva escritura, so pena de generar incumplimiento por su parte. Para efectos de pagar el saldo del precio de la presente promesa de venta **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza incondicionalmente a la entidad financiera a que desembolse directamente a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** el valor total del saldo del precio de la presente promesa de venta.

**QUINTA. ESCRITURA PÚBLICA:** La Escritura Pública de Compraventa que solemnice y de cumplimiento al presente contrato, se otorgará ante el Notario Primero del Círculo de Pitalito, el \_\_\_\_\_ a las 3:00 P.M. Esta fecha podrá adelantarse o prorrogarse de común acuerdo entre partes, siempre que conste por escrito.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** A la firma de la Escritura Pública que solemnice el presente contrato de promesa de compraventa **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a presentar previamente a la firma, la certificación auténtica expedida por la entidad financiera en que conste aprobado el crédito a **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** con que se pagará el saldo del precio de la presente promesa de venta.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** A la firma de la Escritura Pública que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a presentar previamente la certificación auténtica, expedida por la entidad financiera en que conste la aceptación de la autorización de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** para que el valor del saldo del precio de la presente promesa de venta sea desembolsado directamente al **PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En el caso que llegada la fecha para la firma de la correspondiente Escritura Pública, **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no tenga a su favor la aprobación de la entidad financiera del crédito mediante el cual se pagará el saldo del precio de la presente promesa, o teniendo aprobado dicho crédito, no constituya las garantías que se le exijan, desista o abandone la culminación de los trámites para el desembolso a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** del saldo del precio, así también cuando no se dé cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo primero y segundo de la presente cláusula, se considera incumplimiento de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, razón por la cual el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá negarse a firmar la Escritura Pública que solemnice la presente promesa de venta, y proceder a cobrar las arras confirmatorias penales de que trata la cláusula novena de este contrato, así también negarse a la entrega del bien prometido en venta.

**SEXTA. ENTREGA:** La entrega material del inmueble objeto del presente Contrato se efectuará: (a) dentro de los ocho (8) días hábiles contados a partir del día en que se realice el pago total de precio pactado cuando el pago sea únicamente en efectivo, ó (b) dentro de los ocho (8) días hábiles contados a partir de que se realice por parte de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** entrega al **PROMITENTE VENDEDOR** de la copia de la boleta de registro expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pitalito, en caso de crédito con entidad financiera siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por los demás conceptos. En la entrega se levantará un acta en el que conste el estado de recibo del inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa y la cual deberá ser suscrita por las partes, dejándose constancia en caso de ser necesario, de los detalles de construcción que quedan pendientes o debieran ser perfeccionados, tales como acabados, etc. indicando el plazo que tendrá **EL PROMITENTE VENDEDOR** para ser subsanados; los detalles de construcción pendientes o a perfeccionar no constituyen incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** y no impedirá la entrega formal y real del inmueble prometido a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, ni libera a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de su obligación de recibir el inmueble prometido, ni será impedimento para la firma de la respectiva Escritura Pública que perfeccione el presente contrato. Dicha entrega se realiza a paz y salvo por concepto de servicios públicos, tasas y valorizaciones e impuestos predial del predio objeto del presente Contrato. Cualquier otro gasto que se genere desde dicha fecha de entrega es asumido por **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** **EL PROMITENTE VENDEDOR** comunicará por escrito a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** en la dirección física o electrónica señalada para comunicaciones y/o notificaciones, la fecha y hora en la cual, se suscribirá el ACTA DE RECIBO FINAL. **EL PROMITENTE VENDEDOR** o **EL (LA)(LOS) PROMITETE(S) COMPRADOR(A)(ES)** podrán aplazar por una sola ocasión la fecha de entrega, mediante escrito dirigido al **PROMITENTE VENDEDOR** con una antelación no menor a dos días hábiles a la fecha inicialmente señalada.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El inmueble prometido en venta se entregará según las especificaciones de construcción previamente definidas que el **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta conocer y aceptar. No obstante, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá efectuar unilateralmente modificaciones al inmueble prometido en venta y a la Propiedad Horizontal del que hace parte, que no modifiquen sustancialmente las características de calidad y de acabados, esto solamente por motivos técnicos de construcción imprevistos, o caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobado, u ordenados por las autoridades respectivas, sin que estas modificaciones configuren incumplimiento del **PROMITENTE VENDEDOR**.

**SÉPTIMA. GASTOS:** Los gastos ocasionados por la suscripción de este contrato, así como los derechos notariales derivados del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa se pagarán por las partes por mitades. Los impuestos departamentales y derechos de registro y demás gastos emanados de la compraventa con que se dé cumplimiento a este

contrato, serán pagados de manera exclusiva por EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). La retención en la fuente, será cancelada por EL PROMITENTE VENDEDOR. Es menester aclarar que, en el evento de pago a través de un crédito por entidad bancaria, todos los gastos derivados de este acto, a saber, notariales, impuestos departamentales y derechos de registro correrán por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**PARÁGRAFO. – EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se comprometen expresamente a adelantar los trámites de pagos de impuestos en tesorería departamental y derechos de registro dentro de los tres (3) días hábiles a la siguientes a la firma de la escritura pública y entregará(n) AL PROMITENTE VENDEDOR copia de la respectiva boleta de registro, en el evento de no cumplir con dicha obligación se sancionará con la suma equivalente a DOS SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES en la fecha establecida a favor de la parte cumplida o la que se allanó a cumplir, suma que será exigible ejecutivamente sin necesidad de constitución en mora, requerimiento judicial o extrajudicial, así como declaración judicial alguna, sin perjuicio de la facultad del PROMITENTE VENDEDOR de hacer efectiva la sanción pecuniaria contemplada en la cláusula NOVENA de este contrato y declarar unilateralmente y en forma inmediata resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno, sin previa declaración judicial que declare resuelto el presente contrato.

**OCTAVA. CESIÓN:** En atención a que la presente promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones económicas de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se acuerda que la cesión del presente contrato por EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) requiere de la aceptación previa expresa por escrito por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR tanto de la decisión como de la persona cesionaria y previo el pago de la suma equivalente a UN SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE en la fecha por concepto de gastos administrativos.

**PARÁGRAFO.** EL PROMITENTE VENDEDOR podrá ceder el presente contrato a un tercero, para que esta cesión se produzca, bastará que EL PROMITENTE VENDEDOR le comunique por escrito de la cesión EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**NOVENA. ARRAS CONFIRMATORIAS PENALES.** Las partes pactan como arras confirmatorias penales la suma equivalente al 10% del valor de la venta, la parte que hubiera cumplido podrá, de la parte que incumpliere, exigir la suma del 10% del valor total del inmueble prometido en venta, a título de sanción, que incluye el daño emergente y el lucro cesante, que podrá cobrarse ejecutivamente, sin necesidad de requerimiento alguno, constitución en mora o declaración judicial, constituyéndose en título ejecutivo el presente documento y la constancia de incumplimiento. En el evento en que sea EL PROMITENTE VENDEDOR quien hiciera efectivas las arras confirmatorias penales en caso que el PROMITENTE COMPRADOR desista de continuar con el negocio, se retracte o llegare a incurrir en cualquier tipo de incumplimiento en las condiciones de la presente promesa de compraventa, retendrá dicho monto y se limitará a restituir a EL PROMITENTE COMPRADOR las restantes sumas recibidas a buena cuenta del precio, sin que se cause suma alguna por intereses o indexación o por cualquier otro concepto, dentro de los ciento veinte (120) días siguientes al envío de la comunicación, para tal efecto librará cheque a la orden de EL PROMITENTE COMPRADOR el cual quedará a disposición de éste en la oficina de EL PROMITENTE VENDEDOR ubicada en la dirección señalada en la cláusula décima primera.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes de común acuerdo declaran y aceptan que en caso de mora en la entrega del inmueble prometido en venta por parte del PROMITENTE VENDEDOR, por causas atribuibles a éste, o en la fecha estipulada para la firma de la correspondiente Escritura Pública de Compraventa, no será causal de incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, ni causará la sanción pecuniarias prevista en la cláusula novena de este contrato, sino la moratoria, conviniéndose a título de MULTA, que el PROMITENTE VENDEDOR pagará al PROMITENTE COMPRADOR la suma de MIL PESOS MCTE (\$1.000), por cada día hábil de retraso en la fecha estipulada, hasta el término de treinta y seis (36) meses, salvo que ésta obedeciera acaso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobado, caso en la que no se causará la sanción penal pecuniarias, ni la moratoria; término dentro del cual, el PROMITENTE COMPRADOR no podrá exigir la terminación total del contrato por incumplimiento del PROMITENTE VENDEDOR y sus consecuencias legales. En este evento, **EL PROMITENTE VENDEDOR** fijará una nueva fecha y hora mediante comunicación escrita a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** para la firma de la correspondiente Escritura Pública y la entrega del inmueble. Fenecido dicho término la parte cumplida podrá exigir el cumplimiento de las arras confirmatorias penales.

**DÉCIMA. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) EN EL EVENTO DE SER BENEFICIARIO(S) DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA** manifiesta(n) con la suscripción del presente documento que conoce y acepta que se obliga a restituir el valor del subsidio

otorgado en el evento que transfiera cualquier derecho real sobre el inmueble objeto de esta promesa o deje de habitarlo en un término menor a diez (10) años a partir de la fecha de su transferencia; igualmente en su calidad de beneficiario del subsidio Familiar de vivienda manifiesta que conoce y acepta que está 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.

**PARÁGRAFO:** Una vez vencido el plazo de diez (10) años la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda tendrá derecho de preferencia para la compra del inmueble que le transfiera en el evento en que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** decida vender el mismo. En consecuencia, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** deberá ofrecer el inmueble 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 se decide hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.

**DÉCIMA PRIMERA. DOMICILIO CONTRACTUAL, DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES Y/O COMUNICACIONES:** Para todos los efectos legales el domicilio contractual es la ciudad de Pitalito, Huila, así mismo para cualquier notificación, comunicación o efecto contractual, legal o administrativo las partes señalan las siguientes.

**PROMITENTE VENDEDOR: CONSTRUCTORA LABOYOS S.A.S.**

**Dirección: CALLE 2 N° 2-75 LOCAL 1.**

**Teléfono: 8365493**

**Correo electrónico: [contacto@constructoralaboyos.com](mailto:contacto@constructoralaboyos.com)**

**EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES):** \_\_\_\_\_

**Dirección:** \_\_\_\_\_

**Teléfono:** \_\_\_\_\_

**Correo electrónico:** \_\_\_\_\_

**DÉCIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO:** El presente documento presta mérito ejecutivo incondicionalmente para exigir el cumplimiento de las obligaciones en él consagradas, el cobro judicial del valor total del precio de la venta, intereses de mora, arras confirmatorias penales, multas y demás. Renunciando las partes a los requerimientos, reconveniones judiciales, extrajudiciales, declaraciones judiciales u otras similares, para ser constituidas en mora, obtener títulos ejecutivos o derivar obligaciones.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente contrato de promesa de compraventa por las partes que en él intervinieron, en dos (2) ejemplares de idéntico contenido y valor, en siete (07) folios cada uno, el día \_\_\_\_\_, y declaran sin efecto cualquier otro acuerdo verbal o escrito celebrado con anterioridad al presente contrato que tenga por objeto el (los) inmueble(s) descritos en la cláusula primera.

**EL PROMITENTE VENDEDOR:**

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

**JAIME ALBERTO PARRA NIETO**

**C.C. 83.215.735**

**R. L. CONSTRUCTORA LABOYOS S.A.S.**

**NIT. 900533455-1**

\_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_