



\*202630083984\*

Fecha Radicado: 2026-02-26 09:58:02



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

## **CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA EJERCER LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

Respuesta a solicitud radicado Nro. 202610038054

### **EDIFICIO NUTIBARA**

CL 12 C S 53 378 CBML 15110940021

9 Unidades de Vivienda

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que fueron radicados en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda correspondientes al proyecto “EDIFICIO NUTIBARA”, por Construmeor S.A.S., con NIT 901008854, registrada en esta dependencia como enajenador con radicado nro. 202530278218 del 20 de junio de 2025.

Con ocasión de la presente actuación administrativa, se adquieren los siguientes compromisos:

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.
- II. Una vez culminada la construcción y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe solicitar ante este despacho, la correspondiente *Autorización de Ocupación de Inmuebles*, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- III. Una vez culminada la construcción, y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe expedir y protocolizar mediante escritura pública, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación, el cual deberá quedar registrado en cada una de las matrículas inmobiliarias resultantes del proyecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, que expresa, entre otros:
- IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Página 1 de 2



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO17/7740



\*202630083984\*

Fecha Radicado: 2026-02-26 09:58:02



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

- V. Cualquier modificación posterior a la presente certificación, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- VI. Los presentes documentos, estarán a todo momento a disposición de los compradores de los planos de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición y se publicarán en la Página Web del distrito, en cumplimiento de los Decretos 1077 de 2015 y 1783 de 2021.
- VII. Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador.

**NOTA FRENTE A LOS NUMERALES II Y III**

La Autorización de Ocupación se aplica para los proyectos, donde el constructor haya radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción antes de 1 de julio de 2017 o que siendo posterior a esta fecha, tengan menos de 2.000 M<sup>2</sup> de área construida; mientras que el Certificado Técnico de Ocupación, aplica para proyectos que tengan o superen los 2.000 M<sup>2</sup> de área construida y que desde el 1 de julio de 2017 hayan radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción.

Esta oficina se reserva la facultad de constatar la veracidad y legalidad de la información presentada; el no cumplimiento a los requerimientos que se formulen a los compromisos adquiridos dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en la Ley.

Cordialmente,

**JUAN CAMILO ARREDONDO BALLESTEROS**  
**SUBSECRETARIO DE DESPACHO**

Proyectó: Alejandro Restrepo Gomez Administrador contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Concepto Jurídico: Harlington Araque Marin Abogado Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Apoyo contable: Jorge Hernan Suaza Bustamante Contador Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: Daniel Botero Bedoya Líder de Programa Subsecretaría Control Urbanístico
---	---	---	--

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**

Página 2 de 2




[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO1717740

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 <b>Alcaldía de Medellín</b> <small>Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación</small>
Versión. 6	<b>FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles</b>	

### INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

#### INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	CONSTRUMEOR S.A.S					
Nombre representante legal:	CLAUDIA PATRICIA MEJIA ORTIZ					
Identificación representante legal:	42.776.201					
Identificación o NIT:	901.008.854-8					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	No. De Radicdo:	
Dirección de correspondencia:	carrera 43 c 4 sur 199 interior 702					
Correo electrónico:	<a href="mailto:margaramejia1@gmail.com">margaramejia1@gmail.com</a>					
Teléfono y/o móvil:	3103845268					

#### INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	EDIFICIO NUTIRBARA					
Dirección del proyecto:	CALLE 12 C SUR 53 -378					
<b>Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:</b>	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	1	<b>No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:</b>	9	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	9	
Tipo de viviendas:	VIP: SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> VIS: SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Fecha aproximada de entrega del proyecto:	30/10/25
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	N/A
Escritura Nro.	n/a	Fecha:	N/A	Notaría:		N/A
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	N/A
Contrato fiducario No:	N/A	Fecha:		Vigencia:		N/A

#### RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

<b>SI</b>	<b>NO</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente regulen el contrato. (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega). En caso de tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario de área, escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta de entrega).
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este

es diferente al solicitante.

x            \_\_\_            Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados.


\_\_\_            \_\_\_            Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

**OBSERVACIONES:**

\_\_\_\_\_ El proyecto ya se encuentra desarrollado en un 95% en su totalidad, listos para la venta y entrega. Los recursos fueron propios de los socios de la constructora.  
\_\_\_\_\_

La Subsecretaría de Control Urbanístico, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015.

Tenga en cuenta que para adelantar las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación debe radicar los documentos en debida forma, conforme al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos, antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 <b>Alcaldía de Medellín</b> <small>Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación</small>
Versión. 6	<b>FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles</b>	

### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: CONSTRUMEOR SAS Expediente Número: \_\_\_\_\_

Proyecto  Unifamiliar  Multifamiliar  Lotes  
 Bifamiliar

Nombre del proyecto EDIFICIO NUTIBARA  
Dirección CALLE 12.c sur 53 378 Número de unidades 1  
Ciudad Medellin  
Costo del proyecto \$ 1.678.086.084  
Venta total del proyecto \$ 2.687.720.000

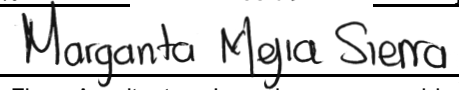
FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar:Socios	\$ 1.678.088.084	
		\$	
<b>TOTAL</b>		\$ 1.678.088.084	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 663.783.000  
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 280.000.000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$ 1.543.841.037	Al mes de:	dic-24

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 94% Al mes de: jun-24  
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 115% Al mes de: jun-24

FIRMA   
Firma Contador


  
Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Bernardino Gutierrez  
Nombre del Contador:

Margarita Mejia Sierra  
Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: TP 66052-T

Matrícula Número: No 05202-193164 ANT

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 <b>Alcaldía de Medellín</b> <small>Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación</small>
Versión. 6	<b>FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles</b>	

**FINANCIACIÓN**

NOMBRE DEL PROYECTO		DIRECCIÓN	
EDIFICIO NUTIBARA		Calle 12C Sur 53 -378	
PRECIO DE VENTA/ APTO:	\$ 160.500.000	ÁREA TÍPICA:	50,15
VALOR CUOTA INICIAL:	\$ 4.815.000	PORCENTAJE:	30%
SALDO A FINANCIAR:	\$ 113.685.000		
ENTIDAD QUE FINANCIA:	Banco Caja Social		

**Información de los Proyectos Asociativos**


Si es un proyecto asociativo (el proyecto asociativo es aquel en el cual todos los socios participan directamente mediante aportes en dinero y delegan la gestión, administración, planificación desarrollo de la obra). \_\_\_\_ sí marca con una x el campo de proyecto asociativo deberá diligenciar la siguiente información:

Valor proyectado de adjudicación de cada unidad inmobiliaria:	\$	160.500.000
Valor aportes socios:		
Área típica:	50,15	Porcentaje: 6% %

**OBSERVACIONES:**

El proyecto fue financiado por los socios de Contrumeor S.A.S, fue construido en mas del 85% para el año 2023 y 2024, y se esta retomando el tema que tuvo atarsos por recursos economicos, tramites notariales y demas. Para este momento se esta retomando para entregar los inmuebles tal y como corresponde.

*Claudia Rojas P.*

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 <b>Alcaldía de Medellín</b> <small>Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación</small>
Versión. 6	<b>FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles</b>	

## PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

### INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: CONSTRUMEOR S.A.S Registro No: 1174472  
 Representante Legal: CLAUDIA PATRICIA MEJIA ORTIZ Licencia No: C1-0354/2022  
 Nombre del Plan: EDIFICIO NUTIBARA Fecha: 13/06/25  
 Localización: CALLE 12 C sur 53 -378


### PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 37.101.805	\$ 37.101.805	100%	3%
2	CIMENTACIÓN	\$ 89.017.288	\$ 98.230.000	110%	7%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 32.498.200	\$ 32.498.200	100%	2%
4	ESTRUCTURA	\$ 134.817.000	\$ 210.817.000	156%	14%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 79.517.646	\$ 105.300.000	132%	7%
7	CUBIERTA	\$ 27.732.350	\$ 63.500.000	229%	4%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 57.889.887	\$ 57.889.887	100%	4%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 32.498.200	\$ 39.500.000	122%	3%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 3.750.000	\$ 26.750.000	713%	2%
11	REVOQUES ESTUCO Y PINTURA	\$ 228.882.394	\$ 211.739.155	93%	14%
14	CIELOS RASOS	\$ 36.016.000	\$ 42.800.000	119%	3%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 12.900.000	\$ 18.900.000	147%	1%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 16.490.000	\$ 16.490.000	100%	1%
18	VIDRIOS	\$ 76.410.000	\$ 76.410.000	100%	5%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 10.100.000	\$ 5.100.000	50%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 5.795.000	\$ 5.795.000	100%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 24.000.000	\$ 24.000.000	100%	2%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 19.432.500	\$ 32.432.500	167%	2%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 15.830.000	\$ 43.432.500	274%	3%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 36.025.000	\$ 36.025.000	100%	2%
<b>SUB -TOTAL</b>		\$ 976.703.270	\$ 1.184.711.047	121%	81%
25	IMPREVISTOS	\$ 29.301.098	\$ 35.541.331	121%	2%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 22.503.601	\$ 22.500.000	100%	2%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 155.333.706	\$ 155.333.706	100%	11%
<b>SUB -TOTAL</b>		\$ 1.183.841.675	\$ 1.398.086.084	118%	96%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 280.000.000	\$ 280.000.000	100%	19%
<b>TOTAL</b>		\$ 1.463.841.675	\$ 1.678.086.084	115%	115%

*Marganta Mejia Sierra*

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 05202-193164 ANT

Cód. FO-GCUR- 004	<b>Formato</b>	
Versión. 6	<b>FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles</b>	

## BALANCE GENERAL

<b>Nombre o Razón Social: CONSTRUMEOR SAS</b>	
<b>Balance General Al: 30 SEPTIEMBRE</b>	<b>De: 2025</b>
<b>Registro No.</b>	
<b>Elaborado Por:</b>	<b>Día 5 Mes Febrero Año 2026</b>

ACTIVO	PASIVO
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>
<b>EFFECTIVO</b>	<b>OBLIGACIONES POR PAGAR</b>
1 CAJA	1 SOBREGIROS BANCARIOS
2 BANCOS 45.752.336	2 OBLIGACIONES BANCARIAS
3 CORPORACIONES	3 OBLIGACIONES EN U.V.R
4 TÍTULOS VALORES	4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES
5 VALORES MOBILIARIOS	5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	<b>CUENTAS POR PAGAR</b>
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	6 PROVEEDORES
8 <b>TOTAL (1 - 7) 45.752.336</b>	7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	8 CONTRATISTAS
9 DEUDORES CLIENTES	9 GASTOS POR PAGAR
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	11 OTROS IMPTO. POR PAGAR
12 DEUDORES VARIOS 147.188.000	12 RETENCIÓN EN LA FUENTE
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR
14 <b>TOTAL (9 - 13) 147.188.000</b>	14 INTERESES POR PAGAR
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>	15 <b>TOTAL (6 - 14)</b>
15 TÍTULOS VALORES	<b>LARGO PLAZO</b>
16 VALORES MOBILIARIOS	16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA
17 <b>TOTAL (15 - 16)</b>	17 ANTICIPO A OBRAS 184.150.000
<b>INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN</b>	18 ACREEDORES VARIOS
18 INVENTARIO MATERIALES	19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS
19 TERRENOS PARA LA VENTA	20 OBLIGACIONES EN U.V.R
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	21 OBLIGACIONES POR TERRENOS
21 TERRENOS URBANIZADOS	22 <b>TOTAL (16 - 21) 184.150.000</b>
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	<b>OTROS</b>
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO 1.386.000.000	25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	26 SOCIOS 1.325.514.567
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	27 <b>TOTAL (23 - 26) 1.325.514.567</b>
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	<b>CAPITAL Y SUPERÁVIT</b>
29 <b>TOTAL (18 - 28) 1.386.000.000</b>	28 CAPITAL AUTORIZADO 100.000.000
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	29 CAPITAL POR EMITIR
<b>COSTOS DE DEPRECIACIÓN</b>	30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO -30.702.231
1 EDIFICIOS	31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES -22000
2 MAQ. Y EQUIPO	32 <b>TOTAL (28 - 31) 69.275.769</b>
3 MUEBLES Y ENSERES	<b>RESERVAS Y UTILIDADES</b>
4 VEHÍCULOS	33 RESERVA LEGAL
5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN
<b>OTROS ACTIVOS</b>	35 OTRAS RESERVAS
1 BONOS Y CEDULAS	36 <b>TOTAL (33 - 35)</b>
2 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	<b>SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR</b>
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	37 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS
4 <b>TOTAL (1 - 3)</b>	38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES
<b>TOTAL ACTIVOS 1.578.940.336</b>	39 <b>TOTAL (37 - 38)</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO 1.578.940.336</b>
	<b>CUENTAS DE ORDEN</b>

**GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL**

**CLAUDIA PATRICIA MEJIA ORTIZ**  
NOMBRE Y APELLIDOS

*Claudia Mejia Ortiz*  
FIRMA

**REVISOR FISCAL**

NOMBRE Y APELLIDO

FIRMA


**CONTADOR**

**BERNARDINO GUTIERREZ TOBON**  
NOMBRE Y APELLIDOS

*Bernardino Gutierrez Tobon*  
FIRMA

66052

MATRICULA No

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 <b>Alcaldía de Medellín</b> Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	<b>FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles</b>	

### ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: CONSTRUMEOR SAS

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 1 ENERO A SEPTIEMBRE 30 2025

VENTAS BRUTAS: .....	\$	
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS: .....	\$	
(1) VENTAS NETAS .....	0	
(2) COSTOS DE VENTAS .....	\$	
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS .....	\$	
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN .....	\$	
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS .....	\$	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2) .....	0	
MENOS: GASTOS DE VENTAS .....	\$	
UTILIDAD NETA EN VENTAS .....	\$	
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....		30.702.231,00
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$	
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$	
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$	
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$	
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$	
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$	
 UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	-	30.702.231,00
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA .....	\$	
 <b>UTILIDAD DEL EJERCICIO.....</b>	-	<b>30.702.231,00</b>

**GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL**

**CLAUDIA PATRICIA MEJIA ORTIZ**

FIRMA



Nombre

**REVISOR FISCAL**

FIRMA

Nombre

**MATRICULA PROFESIONAL**

Nombre

**CONTADOR**

**BERNARDINO GUTIERREZ TOBON**

FIRMA



Nombre

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**APARTAMENTO No: 201**

Entre los suscritos a saber: **LA SOCIEDAD CONSTRUMEOR S.A.S.**, identificada con **NIT.901.008.854-8**, constituida por escritura pública No 0001687 de la Notaria Quinta de Medellín del 22 de agosto de 2016, inscrita en la cámara de comercio el día 13 de septiembre de 2016 bajo número 00114423 del libro IX, de las personas jurídicas, con domicilio en el municipio de Envigado-Antioquia, representada legalmente por **CLAUDIA PATRICIA MEJIA ORTIZ**, mayor de edad vecina de Envigado, identificada con cedula de ciudadanía **No. 42.776.201**; sociedad con domicilio en la ciudad de Envigado, (Ant), y quien en adelante para los efectos jurídicos de este contrato se denomina **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y de otra -----, identificado con cédula **N.º-----** de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien(es) para los efectos jurídicos del presente acuerdo de voluntades se denominará (n) **EL LA (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, celebramos en este documento el presente Contrato de Promesa de Compraventa, que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo que en éstas no acordado, por las normas de Derecho Civil y/o Comercial colombianos supletorios acordes con la materia de que se trata, previas las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA.** Que a través de escritura pública se constituyó la sociedad **COSNTRUMEOR S.A.S.** con el objeto de desarrollar por cuenta propia o ajena la construcción de bienes inmuebles para la venta, o trasmisión por cualquier título para lo cual se permite que éste desarrolle un proyecto inmobiliario llamado **NUTIBARA LA** ubicado en la Calle 12 C SUR N° 53-378, con objetivo exclusivo de vivienda de interés social por su propia cuenta y riesgo sobre los inmuebles adquiridos, ejerciendo su gerencia, promoción y construcción; así mismo, administre los recursos que aporten los sujetos que se vinculen a las diferentes unidades inmobiliarias del Proyecto.

**SEGUNDA.** Que, en consecuencia, la sociedad **CONSTRUMEOR S.A.S.**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA** es el llamado a suscribir las promesas de compraventa con quienes se vinculen al **PROYECTO** en los términos de este contrato mercantil.

Por lo anterior, las partes acuerdan las siguientes

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA: Objeto del Contrato.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a suscribir en favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** quien (es) se obliga (n) a adquirir con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y posesión real del (los) siguiente (s) bien (es) inmueble (s), que hace (n) parte integrante del edificio **NUTIBARA**.

**APARTAMENTO N° 201:** Situado en la Calle 12 C SUR N 53 – 378 que hace parte del **EDIFICIO NUTIBARA P.H.**, con acceso Público Por la Calle 12 C SUR del Municipio de Itagui, barrio Guayabalía, ubicado en el Tercer piso del edificio cuyos linderos son: por el **FRENTE** o **NORTE** con muro medianero de uso común que lo separa del hall de acceso del tercer piso; por un **COSTADO** u **OCCIDENTE** con muro medianero de uso común que da al vacío de la zona verde publica; por la parte de **ATRÁS** O **SUR**; con muro medianero de uso común que da al vacío de la zona verde publica; por el otro **COSTADO** u **ORIENTE**, con muro medianero de uso común que lo separa del vacío de la zona verde publica; por el **NADIR** con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 203 del mismo edificio y por el **CENIT** con la losa de concreto de dominio común que lo separa del

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

apartamento N° 201 del mismo edificio. Este inmueble tiene un área total construida de cincuenta con catorce (50.14M2), y una altura libre aproximada de dos con treinta metros (2.30M).

ESTE (ESTOS) INMUEBLE (S) SE IDENTIFICARÁ(N)(N) con la matrícula inmobiliaria que le(s) sea asignada EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN –ZONA SUR-, una vez sea registrado el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CORRESPONDIENTE al PROYECTO NUTIBARA QUE SE EJECUTA SOBRE EL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N°001-174472

El (los) inmueble (s) descrito (s) hacen parte integrante del EDIFICIO NUTIBARA P.H., el cual se construye sobre el siguiente lote de terreno situado en la ciudad Medellín (Ant.), ubicado en el Barrio Guayabalía, cuyos linderos y cabida se describen a continuación: -----

Este lote se identifica en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur, con la matrícula inmobiliaria No. **001-174472** Este lote hace parte integrante del EDIFICIO NUTIBARA P.H., cuyos linderos se encuentran en la Escritura Pública No 600 del 16 de febrero de 2001 de la Notaria 4 de Medellín.

No obstante, la mención de la cabida, linderos y demás especificaciones, la venta se hará como cuerpo cierto, por lo cual las partes acuerdan no hacer diferencia en el precio estipulado, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la declarada en este acuerdo de voluntades, sin que haya lugar a reclamo por ninguna de las partes, según lo regulan los artículos 1887 y 1889 del Código Civil Colombiano. ----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todas las instalaciones y servicios se construyen de conformidad con los planos arquitectónicos y técnicos aprobados por la Curaduría Primera de Medellín en las licencias y las autoridades pertinentes, así como también por las empresas de servicios públicos correspondientes.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que conoce y acepta los diseños, planos, detalles de acabados y demás especificaciones técnicas necesarias para la construcción del proyecto del cual hace parte el inmueble objeto del presente contrato, y se obliga a respetarlos y a permitir su ejecución o las modificaciones que sean necesarias con base en los mismos.

**SEGUNDA: Títulos de Adquisición.** Lote de terreno adquirido por medio de Escritura Publica N°600 del 16 de febrero de 2001 de la Notaria 4 de Medellín, por declaraciones del resto área de 778,56 m2.

No obstante, las cabidas, y linderos mencionados, los que correspondan al inmueble objeto del presente contrato serán los relacionados en la escritura que contenga el Reglamento de Propiedad Horizontal que se dicte para el **PROYECTO**, el(los) cual(es) se transferirá(n) como cuerpo cierto., -----

**TERCERA: Especificaciones y Condiciones Especiales.**

1. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que conoce(n) los planos, los cuales forman parte de este contrato y servirán de base para la identificación exacta del (los) inmueble (s) a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida por los hoy firmantes. -----
2. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que conoce(n) las especificaciones de construcción del (los) inmueble (s), listado que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes para así establecer lo que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** tiene(n) derecho a exigir y lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligada a entregar. Dichas especificaciones hacen parte de esta promesa. -----

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**CUARTA: Precio y Forma de Pago:** El precio del inmueble objeto del presente acuerdo que se promete en venta es de ciento cincuenta Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (150 S.M.M.L.V.), que corresponde a vigentes éstos para la fecha del otorgamiento de la escritura pública, y que se pacta el precio de **CIENTO OCHENTA MIL PESOS (\$180.000.000)** valor que no supera los 50 SMLMV para la fecha del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se solemnice el presente contrato de promesa de compraventa y se le dé cumplimiento al mismo, de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula Octava del presente escrito. Dinero que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (AS)** pagará(n) así: -----

**A).** - La suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000)** que cancelará así: la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)** en efectivo a la firma de la presente promesa de compraventa y el resto o sea la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)** al día en abonos al día 4 de diciembre de 2023, consignado en la cuenta de la empresa. Vendedora. -----

**B)** la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$34.800.000)**, con subsidio de la caja de compensación familiar COMFAMA. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de la aprobación del subsidio, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de entrega del apartamento.

**C)** la suma de **VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS MIL DE PESOS (\$23.200.000)** con subsidio de mi CASA YA. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de la aprobación del subsidio, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de entrega del apartamento.

**D)** la suma de **OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$82.000.000)** con crédito hipotecario aprobado con una entidad financiera vigilada por la superintendencia financiera que deberá tener aprobado al día de la entrega del apartamento. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de una aprobación de un crédito alguno, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de la entrega de apartamento.

**LA PROMITENTE VENDEDORA** advierte expresamente a **EL LA (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, que el precio acordado en el presente acuerdo, obedece a la forma de pago pactada, por lo tanto, en el evento de que las cuotas no sean canceladas en las fechas establecidas, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses moratorios liquidados sobre el capital debido, a la tasa máxima permitida por la Ley. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sobre el valor del contingente crédito solicitado por el **PROMITENTE VENDEDOR** a la entidad financiera **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** reconocerá (n) y pagará (n) mensualmente, mes vencido, a partir de la fecha en que el promitente vendedor informe que encuentra el inmueble listo para la entrega material del (de los) inmueble (s) objeto del presente contrato, a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses a una tasa equivalente a la UVR, más intereses que rigieren para el crédito aprobado por la Entidad Financiera y hasta la fecha en que la Entidad Financiera entregue a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suma dineraria objeto de la solicitud de crédito o se subrogue en el pago de dicho crédito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** Declara (n) que conoce (n) todos los requisitos exigidos por la entidad financiera a la que contingentemente solicitará (n) el crédito para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud en forma tal que, si ésta negare el préstamo, dicha negativa

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla negligencia, demora o acto alguno imputable a **EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES)**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Mientras se adelanta la tramitación del contingente préstamo, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga (n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera en mención, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto antes de la entrega del apartamento.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos **treinta (30) días** calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no allega (n) en un plazo adicional máximo de **treinta (30) días** calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de requerimiento en mora ni declaración judicial o arbitral alguna.

En este evento **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá del (los) inmueble (s) y se instruirá para que a través de la Dirección Comercial devuelva a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** las sumas recibidas a cuenta de este negocio descontando así los intereses y los costos financieros de las transacciones, sin que haya lugar a reconocimiento de intereses. correspondiéndole en todo caso a **LA PROMITENTE VENDEDORA** realizar la devolución siempre y cuando el inmueble se haya comercializado nuevamente. Sin embargo, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por falsedad en la información que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, le presentó o porque éste (os) no allegare (n) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderán que ha habido incumplimiento, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para garantizar a la entidad financiera en mención el pago del contingente crédito que a ella solicitará (n) **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** éste (os) deberá (n) constituir a favor de aquella, hipoteca abierta en primer grado sobre el (los) Inmueble (s) señalado (s) en la Cláusula SEGUNDA de este contrato, en la misma escritura por la cual se le transfiera el dominio de éste (os) y/o la garantía admisible pactada con dicha entidad.

**PARÁGRAFO SEXTO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, señor(a)(es)(as) **TATIANA ACOSTA ZULETA**, acepta(n) que en caso de requerir recursos económicos provenientes del subsidio de Vivienda del orden Nacional, Departamental y/o Municipal, para completar el pago del(los) inmueble(s), éstos serán tramitados ante las autoridades competentes llenando las exigencias de Ley, y en caso de no obtener estos recursos de subsidio, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** cancelará(n) los recursos faltantes del valor del(los) inmueble(s) con otras fuentes a más tardar 8 DIAS antes al día del otorgamiento de la escritura pública, según la cláusula octava del presente contrato.

Si por alguna cualquiera circunstancia, imputable o no a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el subsidio de vivienda otorgado a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, arriesga vencerse antes de su aplicación y legalización en el presente negocio jurídico, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** deberán renunciar oportunamente al mismo antes de su vencimiento ante quien se los otorgó. Y en caso de vencerse por la no oportuna renuncia a dicho subsidio de parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, asumirá(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, todas y cada una de las consecuencias jurídicas que de

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

esto se desprendan, exonerando pura y simplemente desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de toda responsabilidad por el vencimiento del subsidio de vivienda aquí expuesto.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Entienden y certifican **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** que el contingente crédito hipotecario con el cual pagarán parcialmente el valor del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, lo tramitará(n) y asumirá(n) bajo su absoluta y entera responsabilidad, con todas y cada una de las consecuencias jurídicas a su entero cargo que de ello se desprendan, ya que con **LA PROMITENTE VENDEDORA** sólo tiene(n) un acuerdo de promesa de compraventa y, el contingente negocio jurídico de hipoteca en estricto Derecho sólo vincula a las partes del mismo (acreedor y deudor hipotecarios).

**PARÁGRAFO OCTAVO:** En el evento en que EL PROMITENTE COMPRADOR incumpla con sus obligaciones, LA PROMITENTE VENDEDORA efectuará la devolución del inmueble al inventario del proyecto y se le devolverá el dinero cobrándole la cláusula penal y los gastos bancarios al PROMITENTE COMPRADOR únicamente cuando el inmueble en mención sea vendido nuevamente a un tercero.

**QUINTA: Libertad de Gravámenes y Saneamiento.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza la titularidad del derecho de dominio sobre la mayor extensión sobre la cual estará(n) construido(s) el (los) inmueble (s) que se promete (n) en venta y lo (s) transferirá libre (s) de embargos, medidas cautelares, inscripciones de demanda a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio a excepción de las limitaciones al dominio inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al cual estará sometido EL **EDIFICIO NUTIBARA**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga igualmente al saneamiento del (de los) bien (es) que se promete (n) en venta, objeto del presente acuerdo, en los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios.

**SEXTA: Régimen de propiedad horizontal:** EDIFICIO NUTIBARA del cual hace (n) parte integrante el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, será sometido al régimen de propiedad horizontal previsto por la ley 675 de 2.001, **DE AHÍ, QUE EN LA ESCRITURA PÚBLICA MEDIANTE LA QUE SE PERFECCIONE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA, OPORTUNAMENTE SE COMPLETARÁ (N) EL (LOS) RESPECTIVO (S) NUMERO (S) DE MATRÍCULA (S) INMOBILIARIA (S) QUE LE (S) CORRESPONDA (N) AL (LOS) BIEN (ES) INMUEBLE (S) BAJO PROMESA.**

**PARAGRAFO PRIMERO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, desde ya manifiesta, que entiende y conoce, que el inmueble que adquiere por esta promesa de compraventa, estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, regulado en la Ley 675 de 2001 y se compromete a respetar y a someterse a las regulaciones, afectaciones y restricciones, derivadas de este régimen.

**SÉPTIMA: Entrega Material:** El (los) inmueble (s) prometido (s) en venta se entregará (n) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, **1)** una vez se haya elaborado el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, **2)** cuando el (los) inmueble (s) esté (n) terminado (s) y listo (s) para su uso según su destinación y **3)** cuando esté (n) el (los) mismo (s) provisto (s) de los servicios públicos de energía, acueducto y la respectiva red para el servicio de gas natural, la cual entrará en funcionamiento una vez la empresa encargada lleve el servicio al sector. **LA PROMITENTE VENDEDORA avisará por escrito con ocho (08) días calendario de anticipación**, la fecha en la cual le (s) hará la entrega real y material del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato. Dicha entrega queda supeditada a la cancelación del valor total del (los) inmueble (s) de parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, en concordancia con la cláusula cuarta precedente.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Es convenido que para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** cumpla con su obligación de entregar, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberá (n) haber obtenido la aprobación del contingente préstamo hipotecario o pagado la suma de dinero que no fue aprobada por el BANCO si el crédito es negado o aprobado parcialmente y encontrarse al día en los pagos pactados, de lo contrario aplicara la dispuesto en la cláusula penal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre lista para efectuar la entrega del (los) inmueble (s), una vez cumplidas las condiciones previstas en esta cláusula, lo hará saber a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, quien (es) deberá (n) comparecer a recibirlo (s) en el sitio donde está (n) localizado (s), en el día y hora que le serán indicados por escrito.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán por única vez (sin perjuicio de los derechos legales del consumidor) aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía otorgada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pero queda entendido que en la fecha señalada por escrito, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, ha (n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde este momento serán a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** la cuota de administración si la hubiere, todos los gastos, impuestos e intereses, que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta, desde la fecha de entrega material.

Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no se presentare (n) a recibir el (los) inmuebles, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que dicho (s) inmueble (s) ha (n) sido recibido (s) por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo (s).

Si la entrega material del (los) inmueble (s) se hace antes del perfeccionamiento del contingente crédito hipotecario, esta entrega se hará a título de **MERA TENENCIA**, hasta el día del perfeccionamiento del crédito o hasta el día en que esta promesa se resuelva o rescinda.

Si por razones ajenas a la voluntad de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no puede (n) recibir el (los) inmueble (s) en la fecha indicada por escrito, así se lo hará saber a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por escrito, al día siguiente de recibido el aviso escrito indicando las razones. En todo caso dicha fecha no se podrá postergar más de un mes de la fecha inicialmente señalada. La nueva fecha será entonces la que coincida con el mismo día del mes siguiente al aviso escrito.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - Se deja expresa constancia que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer la entrega real y material del (los) inmueble (s) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** una vez cumplidas las condiciones aquí establecidas para ello, si éste (os) no ha (n) cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula cuarta de esta promesa, para la fecha de dicha entrega exigibles.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - No habrá incumplimiento en la entrega material del (los) inmueble (s) objeto de esta promesa si terminado (s) éste (os), radicados los documentos para el recibo de la obra ante las autoridades municipales o competentes no han expedido las mismas los certificados correspondientes para conectar los servicios públicos, haciendo imposible por dicha razón el cumplimiento de esta obligación a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por impedírsele el hecho de un tercero.

**PARÁGRAFO QUINTO.** - El o los bienes inmuebles se entregará(n) con el servicio de energía, acueducto y alcantarillado, y las redes de Gas y Teléfono. - La habilitación de estos dos últimos servicios serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** con la entidad respectiva.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**PARÁGRAFO SEXTO.** - En el evento de realizarse la entrega del (los) inmueble (s) con anterioridad a la firma de la escritura pública, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** recibe (n) los bienes inmuebles a título de MERA TENENCIA y deberá (n):

1. Suscribir un pagaré a favor de **CONSTRUMEOR S.A.S.**, identificada con el NIT. No 901.008-854-8, para cubrir los futuros gastos de escrituración, prediales y administración que se llegaren a causar hasta el descargue de los inmuebles ante la entidad competente.

2. Presentar al funcionario designado para las entregas el correspondiente recibo de pago emitido por la constructora correspondiente a la cancelación de la cuota inicial, reformas y demás que se hallan acordado entre las partes aquí firmantes.

**PARÁGRAFO SEPTIMO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (AS)** expresan que aceptan anticipadamente que recibirán el(los) inmueble(s), inclusive, con servicios públicos provisionales, hasta tanto las autoridades respectivas competentes los provean de servicios definitivos. Pero en caso de recibir dicho(s) inmueble(s) con servicios públicos provisionales, éstos serán pagados el 50% del total de los servicios públicos por **EL PROMITENTE COMPRADOR** prorrateado en los inmuebles entregados y el otro 50% de la factura de servicios públicos provisionales por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, hasta tanto sean proveídos los servicios definitivos.

**OCTAVA: Otorgamiento de la Escritura de Compraventa.** - Las partes acuerdan que la escritura de compraventa que solemnice el presente contrato se otorgará en la Notaría Segunda (2) de Itagüí (Ant). **LA PROMITENTE VENDEDORA** avisará, con tres (03) días calendario anticipación, o mediante carta enviada a la dirección registrada por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, la fecha y hora ciertas en las cuales se suscribirá la escritura pública. De no comparecer se le (s) informará mediante carta enviada por correo certificado.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** - Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los papeles y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

**NOVENA: Gastos Legales.** Los gastos notariales y las sumas liquidadas por concepto de impuesto departamental de rentas en razón de la compraventa, serán pagados por mitades por ambas partes. Los gastos liquidados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por concepto de la inscripción de la escritura de Compraventa, y los de constitución de la hipoteca en el caso que existiere, serán de cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

**DÉCIMA: Impuestos.** A partir de la fecha en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, estuviese(n) obligado(s) a recibir materialmente el (los) inmueble (s) que se promete (n) de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Séptima, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de los servicios tales como: Energía, teléfono, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etcétera.-- Lo correspondiente al impuesto predial **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo cancelará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** hasta tanto la Oficina de Catastro del Municipio de Itagüí efectúe el descargo correspondiente. En cuanto a las contribuciones de valorización que gravare (n) el (los) inmueble (s), ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores y fueren derramadas con posterioridad a la firma del presente Contrato de Promesa de Compraventa, serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**DÉCIMA PRIMERA: Cuota de Administración.** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran expresamente que a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble (s), se compromete (n) a pagar la cuota de administración proporcional y las que se fijen por concepto de la puesta en

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

funcionamiento el EDIFICIO NUTIBARA, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad que se establezcan en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA PENAL:** Las partes han acordado que en caso de incumplimiento por cualquiera de los contratantes, de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente acuerdo de voluntades dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total estipulado en la cláusula cuarta, suma ésta que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que se debieron cumplir las correspondientes obligaciones sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente.

En el evento de demandarse la Resolución del contrato por incumplimiento o mora de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener la suma pactada como cláusula penal de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarlas al valor de dicha cláusula penal.

**DÉCIMA TERCERA: Cesión de Derecho.** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá ceder sus derechos previa notificación escrita a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en virtud de que el presente contrato se entiende celebrado en consideración a las condiciones personales de los compradores, por lo que la cesión del presente contrato por parte del **EL PROMITENTE COMPRADOR** solo podrá llevarse a cabo previa aceptación expresa y escrita del **PROMITENTE VENDEDOR**, la cual deberá constar por escrito, con las firmas de Cedente y Cesionario, sin perjuicio de que deba cumplirse en su totalidad con el proceso de verificación de requisitos por parte de la Dirección Comercial para la efectiva vinculación al proyecto inmobiliario y quien se reserve el derecho de aceptarla o negarla.. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y LA CESIONARIA** quedarán obligados solidariamente ante **LA PROMITENTE VENDEDORA**, al cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y siendo de cargo de éste (éstos) los gastos que por este concepto se originen.

**DÉCIMA CUARTA: Garantía.** **LA PROMITENTE VENDEDORA**, garantizará por un (1) año a partir de la fecha de entrega material del(os) bien(es) inmueble(s), el buen funcionamiento de los mismos, obligándose durante este tiempo a efectuar las reparaciones que se ocurran en los acabados, por hechos no imputables a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, a cualquiera de los ocupantes o a eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

**DÉCIMA QUINTA: Servicios Públicos.** De conformidad con la Ley 142 de 1.994 de Servicios Públicos Domiciliarios, sus Decretos Reglamentarios y Resoluciones emitidas por las Comisiones reguladoras respectivas, la habilitación y la prestación para cada uno de los servicios públicos domiciliarios, serán cobrados por cada una de las Entidades que lo haga independientemente, en la respectiva cuenta de servicios públicos, como son: Energía, acueducto, alcantarillado, gas, telecomunicaciones, aseo, etcétera., los cuales serán cancelados en su totalidad por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) a el(los) que se refiere le presente contrato.

**DÉCIMA SEXTA: Notificaciones.** Se enviarán notificaciones a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** al siguiente correo electrónico construmeor@gmail.com-----

**DÉCIMA SEPTIMA: Estipulaciones Anteriores.** Las Partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las hoy partes con anterioridad.

**DÉCIMA OCTAVA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar todos los términos y condiciones de este contrato, y haber recibido de nuestros representantes y/o delegados toda la información y las aclaraciones acerca del objeto del mismo. Igualmente, autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para que consulte datos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las bases de datos correspondientes a las Centrales de Riesgo y, a su vez, autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el reporte de la información (negativa y positiva) que dé **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tenga la misma. Esto en concordancia con la Ley Estatutaria N.º 1266 DE 2.008, la Sentencia C-1011/08 proferida por la honorable Corte Constitucional y el Decreto N.º 1727 de 2.009 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y, demás normas fundentes de Derecho, que las aclaren, modifiquen y/o complementen.

**DÉCIMA NOVENA -MANIFESTACIONES ESPECIALES DE EL PROMITENTE COMPRADOR:** Con la suscripción del presente documento, manifiesta conocer y aceptar que:

1. Que la construcción de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto, y sus especificaciones detalladas tales como, cabida, muros, estructura, materiales, conexiones, mampostería, son responsabilidad únicamente y exclusivamente de **EL PROMITENTE VENDEDOR, GERENTE, CONSTRUCTOR**, por lo tanto, es conocido que cualquier modificación que surja a las unidades inmobiliarias durante la construcción del proyecto inmobiliario, deberá informármelo (informárnoslo) por escrito.
2. Las obligaciones derivadas de la entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa y del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, son exclusivas de **EL PROMITENTE VENDEDOR, GERENTE – CONSTRUCTOR**.
3. **EL PROMITENTE COMPRADOR** renuncia a cualquier condición resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago pactadas en el presente contrato, y por lo tanto, la promesa de venta se otorga firme e irresoluble.

**CLÁUSULA INCIDENTAL:** Las sociedades constructoras y/o propietarias pagarán cuotas de administración sólo por aquellos bienes inmuebles que siendo de su propiedad estén en condiciones de ser habitados y con todos los servicios instalados, cuando son apartamentos; si son locales, cuando estén en condiciones de ser abiertos al público, y si son parqueaderos y/o cuartos útiles, cuando estén en condiciones de ser utilizados según su destinación. Por las cuotas de administración de bienes inmuebles entregados y/o transferidos responderán sus respectivos tenedores y/o propietarios.

Los hoy firmantes reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

Para constancia se firma en Itagüí, (Ant.) a los ( ) días del mes de 2023

**EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) LA PROMITENTE(S)  
VENDEDORA**

-----  
C.C. N.º

**CLAUDIA PATRICIA MEJIA ORTIZ  
CC. 42.776.201  
REPRESENTANTE LEGAL**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**APARTAMENTO No: 202**

Entre los suscritos a saber: **LA SOCIEDAD CONSTRUMEOR S.A.S.**, identificada con **NIT.901.008.854-8**, constituida por escritura pública N.º 0001687 de la Notaria Quinta de Medellín del 22 de agosto de 2016, inscrita en la cámara de comercio el día 13 de septiembre de 2016 bajo número 00114423 del libro IX, de las personas jurídicas, con domicilio en el municipio de Envigado-Antioquia, representada legalmente por **CLAUDIA PATRICIA MEJIA ORTIZ**, mayor de edad vecina de Envigado, identificada con cedula de ciudadanía **No. 42.776.201**; sociedad con domicilio en la ciudad de Envigado, (Ant), y quien en adelante para los efectos jurídicos de este contrato se denomina **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y de otra **YANETH PATRICIA CONTRERAS ACEVEDO**, identificada con cédula **N.º 43.833.365** de estado civil soltera, quien(es) para los efectos jurídicos del presente acuerdo de voluntades se denominará (n) **EL LA (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, celebramos en este documento el presente Contrato de Promesa de Compraventa, que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo que en éstas no acordado, por las normas de Derecho Civil y/o Comercial colombianos supletorios acordes con la materia de que se trata, previas las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA.** Que a través de escritura pública se constituyó la sociedad **COSNTRUMEOR S.A.S.** con el objeto de desarrollar por cuenta propia o ajena la construcción de bienes inmuebles para la venta, o trasmisión por cualquier título para lo cual se permite que éste desarrolle un proyecto inmobiliario llamado **NUTIBARA LA** ubicado en la Calle 12 C SUR No 53-378, con objetivo exclusivo de vivienda de interés social por su propia cuenta y riesgo sobre los inmuebles adquiridos, ejerciendo su gerencia, promoción y construcción; así mismo, administre los recursos que aporten los sujetos que se vinculen a las diferentes unidades inmobiliarias del Proyecto.

**SEGUNDA.** Que, en consecuencia, la sociedad **CONSTRUMEOR S.A.S.**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA** es el llamado a suscribir las promesas de compraventa con quienes se vinculen al **PROYECTO** en los términos de este contrato mercantil.

Por lo anterior, las partes acuerdan las siguientes

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA: Objeto del Contrato.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a suscribir en favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** quien (es) se obliga (n) a adquirir con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y posesión real del (los) siguiente (s) bien (es) inmueble (s), que hace (n) parte integrante del edificio **NUTIBARA**.

**APARTAMENTO N° 202:** Situado en la Calle 12 C SUR N 53 – 378 que hace parte del **EDIFICIO NUTIBARA P.H.**, con acceso Público Por la Calle 12 C SUR del Municipio de Itagui, barrio Guayabalía, ubicado en el Tercer piso del edificio cuyos linderos son: por el **FRENTE** o **NORTE** con muro medianero de uso común que lo separa del hall de acceso del segundo piso; por un **COSTADO** u **OCCIDENTE** con muro medianero de uso común que da al vacío de la zona verde publica; por la parte de **ATRÁS** O **SUR**; con muro medianero de uso común que da al vacío de la zona verde publica; por el otro **COSTADO** u **ORIENTE**, con muro medianero de uso común que lo separa del vacío de la zona verde publica; por el **NADIR** con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 203 del mismo edificio y por el **CENIT** con la losa de concreto de dominio común que lo separa del

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

apartamento N° 202 del mismo edificio. Este inmueble tiene un área total construida de cincuenta con catorce (50.14M2), y una altura libre aproximada de dos con treinta metros (2.30M).

ESTE (ESTOS) INMUEBLE (S) SE IDENTIFICARÁ(N)(N) con la matrícula inmobiliaria que le(s) sea asignada EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN –ZONA SUR-, una vez sea registrado el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CORRESPONDIENTE al PROYECTO NUTIBARA QUE SE EJECUTA SOBRE EL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N°001-174472

El (los) inmueble (s) descrito (s) hacen parte integrante del EDIFICIO NUTIBARA P.H., el cual se construye sobre el siguiente lote de terreno situado en la ciudad Medellín (Ant.), ubicado en el Barrio Guayabalá, cuyos linderos y cabida se describen a continuación: -----

Este lote se identifica en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur, con la matrícula inmobiliaria No. **001-174472** Este lote hace parte integrante del EDIFICIO NUTIBARA P.H., cuyos linderos se encuentran en la Escritura Pública No 600 del 16 de febrero de 2001 de la Notaria 4 de Medellín.

No obstante, la mención de la cabida, linderos y demás especificaciones, la venta se hará como cuerpo cierto, por lo cual las partes acuerdan no hacer diferencia en el precio estipulado, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la declarada en este acuerdo de voluntades, sin que haya lugar a reclamo por ninguna de las partes, según lo regulan los artículos 1887 y 1889 del Código Civil Colombiano. ----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todas las instalaciones y servicios se construyen de conformidad con los planos arquitectónicos y técnicos aprobados por la Curaduría Primera de Medellín en las licencias y las autoridades pertinentes, así como también por las empresas de servicios públicos correspondientes.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que conoce y acepta los diseños, planos, detalles de acabados y demás especificaciones técnicas necesarias para la construcción del proyecto del cual hace parte el inmueble objeto del presente contrato, y se obliga a respetarlos y a permitir su ejecución o las modificaciones que sean necesarias con base en los mismos.

**SEGUNDA: Títulos de Adquisición.** Lote de terreno adquirido por medio de Escritura Publica N°600 del 16 de febrero de 2001 de la Notaria 4 de Medellín, por declaraciones del resto área de 778,56 m2.

No obstante, las cabidas, y linderos mencionados, los que correspondan al inmueble objeto del presente contrato serán los relacionados en la escritura que contenga el Reglamento de Propiedad Horizontal que se dicte para el **PROYECTO**, el(los) cual(es) se transferirá(n) como cuerpo cierto., -----

**TERCERA: Especificaciones y Condiciones Especiales.**

1. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que conoce(n) los planos, los cuales forman parte de este contrato y servirán de base para la identificación exacta del (los) inmueble (s) a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida por los hoy firmantes. -----
2. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que conoce(n) las especificaciones de construcción del (los) inmueble (s), listado que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes para así establecer lo que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** tiene(n) derecho a exigir y lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligada a entregar. Dichas especificaciones hacen parte de esta promesa. -----

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**CUARTA: Precio y Forma de Pago:** El precio del inmueble objeto del presente acuerdo que se promete en venta es de ciento cincuenta Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (150 S.M.M.L.V.), que corresponde a vigentes éstos para la fecha del otorgamiento de la escritura pública, y que se pacta el precio de **CIENTO OCHENTA MIL PESOS (\$180.000.000)** valor que no supera los 50 SMLMV para la fecha del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se solemnice el presente contrato de promesa de compraventa y se le dé cumplimiento al mismo, de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula Octava del presente escrito. Dinero que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (AS)** pagará(n) así: -----

**A).** - La suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000)** que cancelará así: la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)** en efectivo a la firma de la presente promesa de compraventa y el resto o sea la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)** al día en abonos al día 4 de diciembre de 2023, consignado en la cuenta de la empresa. Vendedora. -----

**B)** la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$34.800.000)**, con subsidio de la caja de compensación familiar COMFAMA. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de la aprobación del subsidio, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de entrega del apartamento.

**C)** la suma de **VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS MIL DE PESOS (\$23.200.000)** con subsidio de mi CASA YA. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de la aprobación del subsidio, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de entrega del apartamento.

**D)** la suma de **OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$82.000.000)** con crédito hipotecario aprobado con una entidad financiera vigilada por la superintendencia financiera que deberá tener aprobado al día de la entrega del apartamento. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de una aprobación de un crédito alguno, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de la entrega de apartamento.

**LA PROMITENTE VENDEDORA** advierte expresamente a **EL LA (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, que el precio acordado en el presente acuerdo, obedece a la forma de pago pactada, por lo tanto, en el evento de que las cuotas no sean canceladas en las fechas establecidas, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses moratorios liquidados sobre el capital debido, a la tasa máxima permitida por la Ley. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sobre el valor del contingente crédito solicitado por el **PROMITENTE VENDEDOR** a la entidad financiera **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** reconocerá (n) y pagará (n) mensualmente, mes vencido, a partir de la fecha en que el promitente vendedor informe que encuentra el inmueble listo para la entrega material del (de los) inmueble (s) objeto del presente contrato, a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses a una tasa equivalente a la UVR, más intereses que rigieren para el crédito aprobado por la Entidad Financiera y hasta la fecha en que la Entidad Financiera entregue a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suma dineraria objeto de la solicitud de crédito o se subrogue en el pago de dicho crédito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** Declara (n) que conoce (n) todos los requisitos exigidos por la entidad financiera a la que contingentemente solicitará (n) el crédito para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud en forma tal que, si ésta negare el préstamo, dicha negativa

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla negligencia, demora o acto alguno imputable a **EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES)**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Mientras se adelanta la tramitación del contingente préstamo, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga (n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera en mención, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto antes de la entrega del apartamento.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos **treinta (30) días** calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no allega (n) en un plazo adicional máximo de **treinta (30) días** calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de requerimiento en mora ni declaración judicial o arbitral alguna.

En este evento **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá del (los) inmueble (s) y se instruirá para que a través de la Dirección Comercial devuelva a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** las sumas recibidas a cuenta de este negocio descontando así los intereses y los costos financieros de las transacciones, sin que haya lugar a reconocimiento de intereses. correspondiéndole en todo caso a **LA PROMITENTE VENDEDORA** realizar la devolución siempre y cuando el inmueble se haya comercializado nuevamente. Sin embargo, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por falsedad en la información que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, le presentó o porque éste (os) no allegare (n) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderán que ha habido incumplimiento, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para garantizar a la entidad financiera en mención el pago del contingente crédito que a ella solicitará (n) **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** éste (os) deberá (n) constituir a favor de aquélla, hipoteca abierta en primer grado sobre el (los) Inmueble (s) señalado (s) en la Cláusula SEGUNDA de este contrato, en la misma escritura por la cual se le transfiera el dominio de éste (os) y/o la garantía admisible pactada con dicha entidad.

**PARÁGRAFO SEXTO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, señor(a)(es)(as) **YANETH PATRICIA CONTRERAS ACEVEDO**, acepta(n) que en caso de requerir recursos económicos provenientes del subsidio de Vivienda del orden Nacional, Departamental y/o Municipal, para completar el pago del(los) inmueble(s), éstos serán tramitados ante las autoridades competentes llenando las exigencias de Ley, y en caso de no obtener estos recursos de subsidio, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** cancelará(n) los recursos faltantes del valor del(los) inmueble(s) con otras fuentes a más tardar **8 DIAS** antes al día del otorgamiento de la escritura pública, según la cláusula octava del presente contrato.

Si por alguna cualquiera circunstancia, imputable o no a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el subsidio de vivienda otorgado a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, arriesga vencerse antes de su aplicación y legalización en el presente negocio jurídico, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** deberán renunciar oportunamente al mismo antes de su vencimiento ante quien se los otorgó. Y en caso de vencerse por la no oportuna renuncia a dicho subsidio de parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, asumirá(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, todas y cada una de las consecuencias jurídicas que de

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

esto se desprendan, exonerando pura y simplemente desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de toda responsabilidad por el vencimiento del subsidio de vivienda aquí expuesto.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Entienden y certifican **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** que el contingente crédito hipotecario con el cual pagarán parcialmente el valor del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, lo tramitará(n) y asumirá(n) bajo su absoluta y entera responsabilidad, con todas y cada una de las consecuencias jurídicas a su entero cargo que de ello se desprendan, ya que con **LA PROMITENTE VENDEDORA** sólo tiene(n) un acuerdo de promesa de compraventa y, el contingente negocio jurídico de hipoteca en estricto Derecho sólo vincula a las partes del mismo (acreedor y deudor hipotecarios).

**PARÁGRAFO OCTAVO:** En el evento en que EL PROMITENTE COMPRADOR incumpla con sus obligaciones, LA PROMITENTE VENDEDORA efectuará la devolución del inmueble al inventario del proyecto y se le devolverá el dinero cobrándole la cláusula penal y los gastos bancarios al PROMITENTE COMPRADOR únicamente cuando el inmueble en mención sea vendido nuevamente a un tercero.

**QUINTA: Libertad de Gravámenes y Saneamiento.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza la titularidad del derecho de dominio sobre la mayor extensión sobre la cual estará(n) construido(s) el (los) inmueble (s) que se promete (n) en venta y lo (s) transferirá libre (s) de embargos, medidas cautelares, inscripciones de demanda a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio a excepción de las limitaciones al dominio inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al cual estará sometido **EL EDIFICIO NUTIBARA, LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga igualmente al saneamiento del (de los) bien (es) que se promete (n) en venta, objeto del presente acuerdo, en los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios.

**SEXTA: Régimen de propiedad horizontal:** EDIFICIO NUTIBARA del cual hace (n) parte integrante el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, será sometido al régimen de propiedad horizontal previsto por la ley 675 de 2.001, **DE AHÍ, QUE EN LA ESCRITURA PÚBLICA MEDIANTE LA QUE SE PERFECCIONE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA, OPORTUNAMENTE SE COMPLETARÁ (N) EL (LOS) RESPECTIVO (S) NUMERO (S) DE MATRÍCULA (S) INMOBILIARIA (S) QUE LE (S) CORRESPONDA (N) AL (LOS) BIEN (ES) INMUEBLE (S) BAJO PROMESA.**

**PARAGRAFO PRIMERO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, desde ya manifiesta, que entiende y conoce, que el inmueble que adquiere por esta promesa de compraventa, estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, regulado en la Ley 675 de 2001 y se compromete a respetar y a someterse a las regulaciones, afectaciones y restricciones, derivadas de este régimen.

**SÉPTIMA: Entrega Material:** El (los) inmueble (s) prometido (s) en venta se entregará (n) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, **1)** una vez se haya elaborado el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, **2)** cuando el (los) inmueble (s) esté (n) terminado (s) y listo (s) para su uso según su destinación y **3)** cuando esté (n) el (los) mismo (s) provisto (s) de los servicios públicos de energía, acueducto y la respectiva red para el servicio de gas natural, la cual entrará en funcionamiento una vez la empresa encargada lleve el servicio al sector. **LA PROMITENTE VENDEDORA avisará por escrito con ocho (08) días calendario de anticipación**, la fecha en la cual le (s) hará la entrega real y material del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato. Dicha entrega queda supeditada a la cancelación del valor total del (los) inmueble (s) de parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, en concordancia con la cláusula cuarta precedente.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Es convenido que para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** cumpla con su obligación de entregar, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberá (n) haber obtenido la aprobación del contingente préstamo hipotecario o pagado la suma de dinero que no fue aprobada por el BANCO si el crédito es negado o aprobado parcialmente y encontrarse al día en los pagos pactados, de lo contrario aplicara la dispuesto en la cláusula penal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre lista para efectuar la entrega del (los) inmueble (s), una vez cumplidas las condiciones previstas en esta cláusula, lo hará saber a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, quien (es) deberá (n) comparecer a recibirlo (s) en el sitio donde está (n) localizado (s), en el día y hora que le serán indicados por escrito.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán por única vez (sin perjuicio de los derechos legales del consumidor) aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía otorgada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pero queda entendido que en la fecha señalada por escrito, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, ha (n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde este momento serán a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** la cuota de administración si la hubiere, todos los gastos, impuestos e intereses, que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta, desde la fecha de entrega material.

Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no se presentare (n) a recibir el (los) inmuebles, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que dicho (s) inmueble (s) ha (n) sido recibido (s) por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo (s).

Si la entrega material del (los) inmueble (s) se hace antes del perfeccionamiento del contingente crédito hipotecario, esta entrega se hará a título de **MERA TENENCIA**, hasta el día del perfeccionamiento del crédito o hasta el día en que esta promesa se resuelva o rescinda.

Si por razones ajenas a la voluntad de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no puede (n) recibir el (los) inmueble (s) en la fecha indicada por escrito, así se lo hará saber a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por escrito, al día siguiente de recibido el aviso escrito indicando las razones. En todo caso dicha fecha no se podrá postergar más de un mes de la fecha inicialmente señalada. La nueva fecha será entonces la que coincida con el mismo día del mes siguiente al aviso escrito.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - Se deja expresa constancia que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer la entrega real y material del (los) inmueble (s) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** una vez cumplidas las condiciones aquí establecidas para ello, si éste (os) no ha (n) cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula cuarta de esta promesa, para la fecha de dicha entrega exigibles.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - No habrá incumplimiento en la entrega material del (los) inmueble (s) objeto de esta promesa si terminado (s) éste (os), radicados los documentos para el recibo de la obra ante las autoridades municipales o competentes no han expedido las mismas los certificados correspondientes para conectar los servicios públicos, haciendo imposible por dicha razón el cumplimiento de esta obligación a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por impedírsele el hecho de un tercero.

**PARÁGRAFO QUINTO.** - El o los bienes inmuebles se entregará(n) con el servicio de energía, acueducto y alcantarillado, y las redes de Gas y Teléfono. - La habilitación de estos dos últimos servicios serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** con la entidad respectiva.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**PARÁGRAFO SEXTO.** - En el evento de realizarse la entrega del (los) inmueble (s) con anterioridad a la firma de la escritura pública, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** recibe (n) los bienes inmuebles a título de MERA TENENCIA y deberá (n):

1. Suscribir un pagaré a favor de **CONSTRUMEOR S.A.S.**, identificada con el NIT. No 901.008-854-8, para cubrir los futuros gastos de escrituración, prediales y administración que se llegaren a causar hasta el descargue de los inmuebles ante la entidad competente.

2. Presentar al funcionario designado para las entregas el correspondiente recibo de pago emitido por la constructora correspondiente a la cancelación de la cuota inicial, reformas y demás que se hallan acordado entre las partes aquí firmantes.

**PARÁGRAFO SEPTIMO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (AS)** expresan que aceptan anticipadamente que recibirán el(los) inmueble(s), inclusive, con servicios públicos provisionales, hasta tanto las autoridades respectivas competentes los provean de servicios definitivos. Pero en caso de recibir dicho(s) inmueble(s) con servicios públicos provisionales, éstos serán pagados el 50% del total de los servicios públicos por **EL PROMITENTE COMPRADOR** prorrateado en los inmuebles entregados y el otro 50% de la factura de servicios públicos provisionales por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, hasta tanto sean proveídos los servicios definitivos.

**OCTAVA: Otorgamiento de la Escritura de Compraventa.** - Las partes acuerdan que la escritura de compraventa que solemnice el presente contrato se otorgará en la Notaría Segunda (2) de Itagüí (Ant.). **LA PROMITENTE VENDEDORA** avisará, con tres (03) días calendario anticipación, o mediante carta enviada a la dirección registrada por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, la fecha y hora ciertas en las cuales se suscribirá la escritura pública. De no comparecer se le (s) informará mediante carta enviada por correo certificado.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** - Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

**NOVENA: Gastos Legales.** Los gastos notariales y las sumas liquidadas por concepto de impuesto departamental de rentas en razón de la compraventa, serán pagados por mitades por ambas partes. Los gastos liquidados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por concepto de la inscripción de la escritura de Compraventa, y los de constitución de la hipoteca en el caso que existiere, serán de cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

**DÉCIMA: Impuestos.** A partir de la fecha en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, estuviese(n) obligado(s) a recibir materialmente el (los) inmueble (s) que se promete (n) de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Séptima, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de los servicios tales como: Energía, teléfono, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etcétera.-- Lo correspondiente al impuesto predial **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo cancelará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** hasta tanto la Oficina de Catastro del Municipio de Itagüí efectúe el descargo correspondiente. En cuanto a las contribuciones de valorización que gravare (n) el (los) inmueble (s), ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores y fueren derramadas con posterioridad a la firma del presente Contrato de Promesa de Compraventa, serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**DÉCIMA PRIMERA: Cuota de Administración.** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran expresamente que a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble (s), se compromete (n) a pagar la cuota de administración proporcional y las que se fijen por concepto de la puesta en

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

funcionamiento el EDIFICIO NUTIBARA, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad que se establezcan en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA PENAL:** Las partes han acordado que en caso de incumplimiento por cualquiera de los contratantes, de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente acuerdo de voluntades dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total estipulado en la cláusula cuarta, suma ésta que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que se debieron cumplir las correspondientes obligaciones sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente.

En el evento de demandarse la Resolución del contrato por incumplimiento o mora de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener la suma pactada como cláusula penal de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarlas al valor de dicha cláusula penal.

**DÉCIMA TERCERA: Cesión de Derecho.** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá ceder sus derechos previa notificación escrita a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en virtud de que el presente contrato se entiende celebrado en consideración a las condiciones personales de los compradores, por lo que la cesión del presente contrato por parte del **EL PROMITENTE COMPRADOR** solo podrá llevarse a cabo previa aceptación expresa y escrita del **PROMITENTE VENDEDOR**, la cual deberá constar por escrito, con las firmas de Cedente y Cesionario, sin perjuicio de que deba cumplirse en su totalidad con el proceso de verificación de requisitos por parte de la Dirección Comercial para la efectiva vinculación al proyecto inmobiliario y quien se reserve el derecho de aceptarla o negarla.. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y LA CESIONARIA** quedarán obligados solidariamente ante **LA PROMITENTE VENDEDORA**, al cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y siendo de cargo de éste (éstos) los gastos que por este concepto se originen.

**DÉCIMA CUARTA: Garantía.** **LA PROMITENTE VENDEDORA**, garantizará por un (1) año a partir de la fecha de entrega material del(os) bien(es) inmueble(s), el buen funcionamiento de los mismos, obligándose durante este tiempo a efectuar las reparaciones que se ocurran en los acabados, por hechos no imputables a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, a cualquiera de los ocupantes o a eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

**DÉCIMA QUINTA: Servicios Públicos.** De conformidad con la Ley 142 de 1.994 de Servicios Públicos Domiciliarios, sus Decretos Reglamentarios y Resoluciones emitidas por las Comisiones reguladoras respectivas, la habilitación y la prestación para cada uno de los servicios públicos domiciliarios, serán cobrados por cada una de las Entidades que lo haga independientemente, en la respectiva cuenta de servicios públicos, como son: Energía, acueducto, alcantarillado, gas, telecomunicaciones, aseo, etcétera., los cuales serán cancelados en su totalidad por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) a el(los) que se refiere le presente contrato.

**DÉCIMA SEXTA: Notificaciones.** Se enviarán notificaciones a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** al siguiente correo electrónico [construmeor@gmail.com](mailto:construmeor@gmail.com). -----

**DÉCIMA SEPTIMA: Estipulaciones Anteriores.** Las Partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las hoy partes con anterioridad.

**DÉCIMA OCTAVA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar todos los términos y condiciones de este contrato, y haber recibido de nuestros representantes y/o delegados toda la información y las aclaraciones acerca del objeto del mismo. Igualmente, autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para que consulte datos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las bases de datos correspondientes a las Centrales de Riesgo y, a su vez, autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el reporte de la información (negativa y positiva) que dé **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tenga la misma. Esto en concordancia con la Ley Estatutaria N.º 1266 DE 2.008, la Sentencia C-1011/08 proferida por la honorable Corte Constitucional y el Decreto N.º 1727 de 2.009 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y, demás normas fundentes de Derecho, que las aclaren, modifiquen y/o complementen.

**DÉCIMA NOVENA -MANIFESTACIONES ESPECIALES DE EL PROMITENTE COMPRADOR:** Con la suscripción del presente documento, manifiesta conocer y aceptar que:

1. Que la construcción de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto, y sus especificaciones detalladas tales como, cabida, muros, estructura, materiales, conexiones, mampostería, son responsabilidad únicamente y exclusivamente de **EL PROMITENTE VENDEDOR, GERENTE, CONSTRUCTOR**, por lo tanto, es conocido que cualquier modificación que surja a las unidades inmobiliarias durante la construcción del proyecto inmobiliario, deberá informármelo (informárnoslo) por escrito.
2. Las obligaciones derivadas de la entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa y del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, son exclusivas de **EL PROMITENTE VENDEDOR, GERENTE – CONSTRUCTOR**.
3. **EL PROMITENTE COMPRADOR** renuncia a cualquier condición resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago pactadas en el presente contrato, y, por lo tanto, la promesa de venta se otorga firme e irresoluble.

**CLÁUSULA INCIDENTAL:** Las sociedades constructoras y/o propietarias pagarán cuotas de administración sólo por aquellos bienes inmuebles que siendo de su propiedad estén en condiciones de ser habitados y con todos los servicios instalados, cuando son apartamentos; si son locales, cuando estén en condiciones de ser abiertos al público, y si son parqueaderos y/o cuartos útiles, cuando estén en condiciones de ser utilizados según su destinación. Por las cuotas de administración de bienes inmuebles entregados y/o transferidos responderán sus respectivos tenedores y/o propietarios.

Los hoy firmantes reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

Para constancia se firma en Itagüí, (Ant.) a los ( ) días del mes de 2025

**EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) LA PROMITENTE(S) VENDEDORA**

**YANETH PATRICIA CONTRERAS ACEVEDO**  
C.C. N.º 71.581.428  
COMPRADORA

**CLAUDIA PATRICIA MEJIA O.**  
CC. 42.776.201  
REPRESENTANTE LEGAL

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**APARTAMENTO No: 203**

Entre los suscritos a saber: **LA SOCIEDAD CONSTRUMEOR S.A.S.**, identificada con **NIT.901.008.854-8**, constituida por escritura pública No 0001687 de la Notaria Quinta de Medellín del 22 de agosto de 2016, inscrita en la cámara de comercio el día 13 de septiembre de 2016 bajo número 00114423 del libro IX, de las personas jurídicas, con domicilio en el municipio de Envigado-Antioquia, representada legalmente por **CLAUDIA PATRICIA MEJIA ORTIZ**, mayor de edad vecina de Envigado, identificada con cedula de ciudadanía **No. 42.776.201**; sociedad con domicilio en la ciudad de Envigado, (Ant), y quien en adelante para los efectos jurídicos de este contrato se denomina **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y de otra **LUIS FERNANDO ESTRADA HENAO**, identificado con cédula **N.º 70.412.137** de estado civil soltera, quien(es) para los efectos jurídicos del presente acuerdo de voluntades se denominará (n) **EL LA (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, celebramos en este documento el presente Contrato de Promesa de Compraventa, que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo que en éstas no acordado, por las normas de Derecho Civil y/o Comercial colombianos supletorios acordes con la materia de que se trata, previas las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA.** Que a través de escritura pública se constituyó la sociedad **COSNTRUMEOR S.A.S.** con el objeto de desarrollar por cuenta propia o ajena la construcción de bienes inmuebles para la venta, o trasmisión por cualquier título para lo cual se permite que éste desarrolle un proyecto inmobiliario llamado **NUTIBARA LA** ubicado en la Calle 12 C SUR N° 53-378, con objetivo exclusivo de vivienda de interés social por su propia cuenta y riesgo sobre los inmuebles adquiridos, ejerciendo su gerencia, promoción y construcción; así mismo, administre los recursos que aporten los sujetos que se vinculen a las diferentes unidades inmobiliarias del Proyecto.

**SEGUNDA.** Que, en consecuencia, la sociedad **CONSTRUMEOR S.A.S.**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA** es el llamado a suscribir las promesas de compraventa con quienes se vinculen al **PROYECTO** en los términos de este contrato mercantil.

Por lo anterior, las partes acuerdan las siguientes

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA: Objeto del Contrato.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a suscribir en favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** quien (es) se obliga (n) a adquirir con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y posesión real del (los) siguiente (s) bien (es) inmueble (s), que hace (n) parte integrante del edificio **NUTIBARA**.

**APARTAMENTO N° 203:** Situado en la Calle 12 C SUR N 53 – 378 que hace parte del **EDIFICIO NUTIBARA P.H.**, con acceso Público Por la Calle 12 C SUR del Municipio de Itagui, barrio Guayabalía, ubicado en el Tercer piso del edificio cuyos linderos son: por el **FRENTE** o **NORTE** con muro medianero de uso común que lo separa del hall de acceso del segundo piso; por un **COSTADO** u **OCCIDENTE** con muro medianero de uso común que da al vacío de la zona verde publica; por la parte de **ATRÁS** O **SUR**; con muro medianero de uso común que da al vacío de la zona verde publica; por el otro **COSTADO** u **ORIENTE**, con muro medianero de uso común que lo separa del vacío de la zona verde publica; por el **NADIR** con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 203 del mismo edificio y por el **CENIT** con la losa de concreto de dominio común que lo separa del

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

apartamento N° 203 del mismo edificio. Este inmueble tiene un área total construida de cincuenta con catorce (50.14M2), y una altura libre aproximada de dos con treinta metros (2.30M).

ESTE (ESTOS) INMUEBLE (S) SE IDENTIFICARÁ(N)(N) con la matrícula inmobiliaria que le(s) sea asignada EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN –ZONA SUR-, una vez sea registrado el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CORRESPONDIENTE al PROYECTO NUTIBARA QUE SE EJECUTA SOBRE EL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N°001-174472

El (los) inmueble (s) descrito (s) hacen parte integrante del EDIFICIO NUTIBARA P.H., el cual se construye sobre el siguiente lote de terreno situado en la ciudad Medellín (Ant.), ubicado en el Barrio Guayabalía, cuyos linderos y cabida se describen a continuación: -----

Este lote se identifica en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur, con la matrícula inmobiliaria No. **001-174472** Este lote hace parte integrante del EDIFICIO NUTIBARA P.H., cuyos linderos se encuentran en la Escritura Pública No 600 del 16 de febrero de 2001 de la Notaria 4 de Medellín.

No obstante, la mención de la cabida, linderos y demás especificaciones, la venta se hará como cuerpo cierto, por lo cual las partes acuerdan no hacer diferencia en el precio estipulado, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la declarada en este acuerdo de voluntades, sin que haya lugar a reclamo por ninguna de las partes, según lo regulan los artículos 1887 y 1889 del Código Civil Colombiano. ----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todas las instalaciones y servicios se construyen de conformidad con los planos arquitectónicos y técnicos aprobados por la Curaduría Primera de Medellín en las licencias y las autoridades pertinentes, así como también por las empresas de servicios públicos correspondientes.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que conoce y acepta los diseños, planos, detalles de acabados y demás especificaciones técnicas necesarias para la construcción del proyecto del cual hace parte el inmueble objeto del presente contrato, y se obliga a respetarlos y a permitir su ejecución o las modificaciones que sean necesarias con base en los mismos.

**SEGUNDA: Títulos de Adquisición.** Lote de terreno adquirido por medio de Escritura Publica N°600 del 16 de febrero de 2001 de la Notaria 4 de Medellín, por declaraciones del resto área de 778,56 m2.

No obstante, las cabidas, y linderos mencionados, los que correspondan al inmueble objeto del presente contrato serán los relacionados en la escritura que contenga el Reglamento de Propiedad Horizontal que se dicte para el **PROYECTO**, el(los) cual(es) se transferirá(n) como cuerpo cierto., -----

**TERCERA: Especificaciones y Condiciones Especiales.**

1. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que conoce(n) los planos, los cuales forman parte de este contrato y servirán de base para la identificación exacta del (los) inmueble (s) a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida por los hoy firmantes. -----
2. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que conoce(n) las especificaciones de construcción del (los) inmueble (s), listado que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes para así establecer lo que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** tiene(n) derecho a exigir y lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligada a entregar. Dichas especificaciones hacen parte de esta promesa. -----

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**CUARTA: Precio y Forma de Pago:** El precio del inmueble objeto del presente acuerdo que se promete en venta es de ciento cincuenta Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (150 S.M.M.L.V.), que corresponde a vigentes éstos para la fecha del otorgamiento de la escritura pública, y que se pacta el precio de **CIENTO OCHENTA MIL PESOS (\$180.000.000)** valor que no supera los 50 SMLMV para la fecha del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se solemnice el presente contrato de promesa de compraventa y se le dé cumplimiento al mismo, de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula Octava del presente escrito. Dinero que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (AS)** pagará(n) así: -----

**A).** - La suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000)** que cancelará así: la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)** en efectivo a la firma de la presente promesa de compraventa y el resto o sea la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)** al día en abonos al día 4 de diciembre de 2023, consignado en la cuenta de la empresa. Vendedora. -----

**B)** la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$34.800.000)**, con subsidio de la caja de compensación familiar COMFAMA. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de la aprobación del subsidio, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de entrega del apartamento.

**C)** la suma de **VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS MIL DE PESOS (\$23.200.000)** con subsidio de mi CASA YA. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de la aprobación del subsidio, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de entrega del apartamento.

**D)** la suma de **OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$82.000.000)** con crédito hipotecario aprobado con una entidad financiera vigilada por la superintendencia financiera que deberá tener aprobado al día de la entrega del apartamento. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de una aprobación de un crédito alguno, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de la entrega de apartamento.

**LA PROMITENTE VENDEDORA** advierte expresamente a **EL LA (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, que el precio acordado en el presente acuerdo, obedece a la forma de pago pactada, por lo tanto, en el evento de que las cuotas no sean canceladas en las fechas establecidas, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses moratorios liquidados sobre el capital debido, a la tasa máxima permitida por la Ley. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sobre el valor del contingente crédito solicitado por el **PROMITENTE VENDEDOR** a la entidad financiera **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** reconocerá (n) y pagará (n) mensualmente, mes vencido, a partir de la fecha en que el promitente vendedor informe que encuentra el inmueble listo para la entrega material del (de los) inmueble (s) objeto del presente contrato, a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses a una tasa equivalente a la UVR, más intereses que rigieren para el crédito aprobado por la Entidad Financiera y hasta la fecha en que la Entidad Financiera entregue a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suma dineraria objeto de la solicitud de crédito o se subrogue en el pago de dicho crédito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** Declara (n) que conoce (n) todos los requisitos exigidos por la entidad financiera a la que contingentemente solicitará (n) el crédito para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud en forma tal que, si ésta negare el préstamo, dicha negativa

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla negligencia, demora o acto alguno imputable a **EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES)**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Mientras se adelanta la tramitación del contingente préstamo, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga (n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera en mención, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto antes de la entrega del apartamento.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos **treinta (30) días** calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no allega (n) en un plazo adicional máximo de **treinta (30) días** calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de requerimiento en mora ni declaración judicial o arbitral alguna.

En este evento **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá del (los) inmueble (s) y se instruirá para que a través de la Dirección Comercial devuelva a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** las sumas recibidas a cuenta de este negocio descontando así los intereses y los costos financieros de las transacciones, sin que haya lugar a reconocimiento de intereses. correspondiéndole en todo caso a **LA PROMITENTE VENDEDORA** realizar la devolución siempre y cuando el inmueble se haya comercializado nuevamente. Sin embargo, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por falsedad en la información que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, le presentó o porque éste (os) no allegare (n) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderán que ha habido incumplimiento, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para garantizar a la entidad financiera en mención el pago del contingente crédito que a ella solicitará (n) **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** éste (os) deberá (n) constituir a favor de aquella, hipoteca abierta en primer grado sobre el (los) Inmueble (s) señalado (s) en la Cláusula SEGUNDA de este contrato, en la misma escritura por la cual se le transfiera el dominio de éste (os) y/o la garantía admisible pactada con dicha entidad.

**PARÁGRAFO SEXTO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, señor(a)(es)(as) **LUIS FERNANDO ESTRADA HENAO**, acepta(n) que en caso de requerir recursos económicos provenientes del subsidio de Vivienda del orden Nacional, Departamental y/o Municipal, para completar el pago del(los) inmueble(s), éstos serán tramitados ante las autoridades competentes llenando las exigencias de Ley, y en caso de no obtener estos recursos de subsidio, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** cancelará(n) los recursos faltantes del valor del(los) inmueble(s) con otras fuentes a más tardar **8 DIAS** antes al día del otorgamiento de la escritura pública, según la cláusula octava del presente contrato.

Si por alguna cualquiera circunstancia, imputable o no a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el subsidio de vivienda otorgado a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, arriesga vencerse antes de su aplicación y legalización en el presente negocio jurídico, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** deberán renunciar oportunamente al mismo antes de su vencimiento ante quien se los otorgó. Y en caso de vencerse por la no oportuna renuncia a dicho subsidio de parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, asumirá(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, todas y cada una de las consecuencias jurídicas que de

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

esto se desprendan, exonerando pura y simplemente desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de toda responsabilidad por el vencimiento del subsidio de vivienda aquí expuesto.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Entienden y certifican **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** que el contingente crédito hipotecario con el cual pagarán parcialmente el valor del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, lo tramitará(n) y asumirá(n) bajo su absoluta y entera responsabilidad, con todas y cada una de las consecuencias jurídicas a su entero cargo que de ello se desprendan, ya que con **LA PROMITENTE VENDEDORA** sólo tiene(n) un acuerdo de promesa de compraventa y, el contingente negocio jurídico de hipoteca en estricto Derecho sólo vincula a las partes del mismo (acreedor y deudor hipotecarios).

**PARÁGRAFO OCTAVO:** En el evento en que EL PROMITENTE COMPRADOR incumpla con sus obligaciones, LA PROMITENTE VENDEDORA efectuará la devolución del inmueble al inventario del proyecto y se le devolverá el dinero cobrándole la cláusula penal y los gastos bancarios al PROMITENTE COMPRADOR únicamente cuando el inmueble en mención sea vendido nuevamente a un tercero.

**QUINTA: Libertad de Gravámenes y Saneamiento.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza la titularidad del derecho de dominio sobre la mayor extensión sobre la cual estará(n) construido(s) el (los) inmueble (s) que se promete (n) en venta y lo (s) transferirá libre (s) de embargos, medidas cautelares, inscripciones de demanda a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio a excepción de las limitaciones al dominio inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al cual estará sometido **EL EDIFICIO NUTIBARA, LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga igualmente al saneamiento del (de los) bien (es) que se promete (n) en venta, objeto del presente acuerdo, en los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios.

**SEXTA: Régimen de propiedad horizontal:** EDIFICIO NUTIBARA del cual hace (n) parte integrante el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, será sometido al régimen de propiedad horizontal previsto por la ley 675 de 2.001, **DE AHÍ, QUE EN LA ESCRITURA PÚBLICA MEDIANTE LA QUE SE PERFECCIONE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA, OPORTUNAMENTE SE COMPLETARÁ (N) EL (LOS) RESPECTIVO (S) NUMERO (S) DE MATRÍCULA (S) INMOBILIARIA (S) QUE LE (S) CORRESPONDA (N) AL (LOS) BIEN (ES) INMUEBLE (S) BAJO PROMESA.**

**PARAGRAFO PRIMERO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, desde ya manifiesta, que entiende y conoce, que el inmueble que adquiere por esta promesa de compraventa, estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, regulado en la Ley 675 de 2001 y se compromete a respetar y a someterse a las regulaciones, afectaciones y restricciones, derivadas de este régimen.

**SÉPTIMA: Entrega Material:** El (los) inmueble (s) prometido (s) en venta se entregará (n) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, **1)** una vez se haya elaborado el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, **2)** cuando el (los) inmueble (s) esté (n) terminado (s) y listo (s) para su uso según su destinación y **3)** cuando esté (n) el (los) mismo (s) provisto (s) de los servicios públicos de energía, acueducto y la respectiva red para el servicio de gas natural, la cual entrará en funcionamiento una vez la empresa encargada lleve el servicio al sector. **LA PROMITENTE VENDEDORA avisará por escrito con ocho (08) días calendario de anticipación**, la fecha en la cual le (s) hará la entrega real y material del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato. Dicha entrega queda supeditada a la cancelación del valor total del (los) inmueble (s) de parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, en concordancia con la cláusula cuarta precedente.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Es convenido que para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** cumpla con su obligación de entregar, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberá (n) haber obtenido la aprobación del contingente préstamo hipotecario o pagado la suma de dinero que no fue aprobada por el BANCO si el crédito es negado o aprobado parcialmente y encontrarse al día en los pagos pactados, de lo contrario aplicara la dispuesto en la cláusula penal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre lista para efectuar la entrega del (los) inmueble (s), una vez cumplidas las condiciones previstas en esta cláusula, lo hará saber a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, quien (es) deberá (n) comparecer a recibirlo (s) en el sitio donde está (n) localizado (s), en el día y hora que le serán indicados por escrito.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán por única vez (sin perjuicio de los derechos legales del consumidor) aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía otorgada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pero queda entendido que en la fecha señalada por escrito, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, ha (n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde este momento serán a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** la cuota de administración si la hubiere, todos los gastos, impuestos e intereses, que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta, desde la fecha de entrega material.

Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no se presentare (n) a recibir el (los) inmuebles, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que dicho (s) inmueble (s) ha (n) sido recibido (s) por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo (s).

Si la entrega material del (los) inmueble (s) se hace antes del perfeccionamiento del contingente crédito hipotecario, esta entrega se hará a título de **MERA TENENCIA**, hasta el día del perfeccionamiento del crédito o hasta el día en que esta promesa se resuelva o rescinda.

Si por razones ajenas a la voluntad de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no puede (n) recibir el (los) inmueble (s) en la fecha indicada por escrito, así se lo hará saber a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por escrito, al día siguiente de recibido el aviso escrito indicando las razones. En todo caso dicha fecha no se podrá postergar más de un mes de la fecha inicialmente señalada. La nueva fecha será entonces la que coincida con el mismo día del mes siguiente al aviso escrito.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - Se deja expresa constancia que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer la entrega real y material del (los) inmueble (s) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** una vez cumplidas las condiciones aquí establecidas para ello, si éste (os) no ha (n) cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula cuarta de esta promesa, para la fecha de dicha entrega exigibles.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - No habrá incumplimiento en la entrega material del (los) inmueble (s) objeto de esta promesa si terminado (s) éste (os), radicados los documentos para el recibo de la obra ante las autoridades municipales o competentes no han expedido las mismas los certificados correspondientes para conectar los servicios públicos, haciendo imposible por dicha razón el cumplimiento de esta obligación a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por impedírsele el hecho de un tercero.

**PARÁGRAFO QUINTO.** - El o los bienes inmuebles se entregará(n) con el servicio de energía, acueducto y alcantarillado, y las redes de Gas y Teléfono. - La habilitación de estos dos últimos servicios serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** con la entidad respectiva.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**PARÁGRAFO SEXTO.** - En el evento de realizarse la entrega del (los) inmueble (s) con anterioridad a la firma de la escritura pública, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** recibe (n) los bienes inmuebles a título de MERA TENENCIA y deberá (n):

1. Suscribir un pagaré a favor de **CONSTRUMEOR S.A.S.**, identificada con el NIT. No 901.008-854-8, para cubrir los futuros gastos de escrituración, prediales y administración que se llegaren a causar hasta el descargue de los inmuebles ante la entidad competente.

2. Presentar al funcionario designado para las entregas el correspondiente recibo de pago emitido por la constructora correspondiente a la cancelación de la cuota inicial, reformas y demás que se hallan acordado entre las partes aquí firmantes.

**PARÁGRAFO SEPTIMO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (AS)** expresan que aceptan anticipadamente que recibirán el(los) inmueble(s), inclusive, con servicios públicos provisionales, hasta tanto las autoridades respectivas competentes los provean de servicios definitivos. Pero en caso de recibir dicho(s) inmueble(s) con servicios públicos provisionales, éstos serán pagados el 50% del total de los servicios públicos por **EL PROMITENTE COMPRADOR** prorrateado en los inmuebles entregados y el otro 50% de la factura de servicios públicos provisionales por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, hasta tanto sean proveídos los servicios definitivos.

**OCTAVA: Otorgamiento de la Escritura de Compraventa.** - Las partes acuerdan que la escritura de compraventa que solemnice el presente contrato se otorgará en la Notaría Segunda (2) de Itagüí (Ant.). **LA PROMITENTE VENDEDORA** avisará, con tres (03) días calendario anticipación, o mediante carta enviada a la dirección registrada por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, la fecha y hora ciertas en las cuales se suscribirá la escritura pública. De no comparecer se le (s) informará mediante carta enviada por correo certificado.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** - Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

**NOVENA: Gastos Legales.** Los gastos notariales y las sumas liquidadas por concepto de impuesto departamental de rentas en razón de la compraventa, serán pagados por mitades por ambas partes. Los gastos liquidados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por concepto de la inscripción de la escritura de Compraventa, y los de constitución de la hipoteca en el caso que existiere, serán de cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

**DÉCIMA: Impuestos.** A partir de la fecha en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, estuviese(n) obligado(s) a recibir materialmente el (los) inmueble (s) que se promete (n) de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Séptima, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de los servicios tales como: Energía, teléfono, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etcétera.-- Lo correspondiente al impuesto predial **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo cancelará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** hasta tanto la Oficina de Catastro del Municipio de Itagüí efectúe el descargo correspondiente. En cuanto a las contribuciones de valorización que gravare (n) el (los) inmueble (s), ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores y fueren derramadas con posterioridad a la firma del presente Contrato de Promesa de Compraventa, serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**DÉCIMA PRIMERA: Cuota de Administración.** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran expresamente que a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble (s), se compromete (n) a pagar la cuota de administración proporcional y las que se fijen por concepto de la puesta en

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

funcionamiento el EDIFICIO NUTIBARA, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad que se establezcan en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA PENAL:** Las partes han acordado que en caso de incumplimiento por cualquiera de los contratantes, de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente acuerdo de voluntades dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total estipulado en la cláusula cuarta, suma ésta que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que se debieron cumplir las correspondientes obligaciones sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente.

En el evento de demandarse la Resolución del contrato por incumplimiento o mora de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener la suma pactada como cláusula penal de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarlas al valor de dicha cláusula penal.

**DÉCIMA TERCERA: Cesión de Derecho.** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá ceder sus derechos previa notificación escrita a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en virtud de que el presente contrato se entiende celebrado en consideración a las condiciones personales de los compradores, por lo que la cesión del presente contrato por parte del **EL PROMITENTE COMPRADOR** solo podrá llevarse a cabo previa aceptación expresa y escrita del **PROMITENTE VENDEDOR**, la cual deberá constar por escrito, con las firmas de Cedente y Cesionario, sin perjuicio de que deba cumplirse en su totalidad con el proceso de verificación de requisitos por parte de la Dirección Comercial para la efectiva vinculación al proyecto inmobiliario y quien se reserve el derecho de aceptarla o negarla.. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y LA CESIONARIA** quedarán obligados solidariamente ante **LA PROMITENTE VENDEDORA**, al cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y siendo de cargo de éste (éstos) los gastos que por este concepto se originen.

**DÉCIMA CUARTA: Garantía.** **LA PROMITENTE VENDEDORA**, garantizará por un (1) año a partir de la fecha de entrega material del(os) bien(es) inmueble(s), el buen funcionamiento de los mismos, obligándose durante este tiempo a efectuar las reparaciones que se ocurran en los acabados, por hechos no imputables a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, a cualquiera de los ocupantes o a eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

**DÉCIMA QUINTA: Servicios Públicos.** De conformidad con la Ley 142 de 1.994 de Servicios Públicos Domiciliarios, sus Decretos Reglamentarios y Resoluciones emitidas por las Comisiones reguladoras respectivas, la habilitación y la prestación para cada uno de los servicios públicos domiciliarios, serán cobrados por cada una de las Entidades que lo haga independientemente, en la respectiva cuenta de servicios públicos, como son: Energía, acueducto, alcantarillado, gas, telecomunicaciones, aseo, etcétera., los cuales serán cancelados en su totalidad por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) a el(los) que se refiere le presente contrato.

**DÉCIMA SEXTA: Notificaciones.** Se enviarán notificaciones a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** al siguiente correo electrónico [construmeor@gmail.com](mailto:construmeor@gmail.com). -----

**DÉCIMA SEPTIMA: Estipulaciones Anteriores.** Las Partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las hoy partes con anterioridad.

**DÉCIMA OCTAVA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar todos los términos y condiciones de este contrato, y haber recibido de nuestros representantes y/o delegados toda la información y las aclaraciones acerca del objeto del mismo. Igualmente, autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para que consulte datos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las bases de datos correspondientes a las Centrales de Riesgo y, a su vez, autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el reporte de la información (negativa y positiva) que dé **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tenga la misma. Esto en concordancia con la Ley Estatutaria N.º 1266 DE 2.008, la Sentencia C-1011/08 proferida por la honorable Corte Constitucional y el Decreto N.º 1727 de 2.009 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y, demás normas fundentes de Derecho, que las aclaren, modifiquen y/o complementen.

**DÉCIMA NOVENA -MANIFESTACIONES ESPECIALES DE EL PROMITENTE COMPRADOR:** Con la suscripción del presente documento, manifiesta conocer y aceptar que:

1. Que la construcción de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto, y sus especificaciones detalladas tales como, cabida, muros, estructura, materiales, conexiones, mampostería, son responsabilidad únicamente y exclusivamente de **EL PROMITENTE VENDEDOR, GERENTE, CONSTRUCTOR**, por lo tanto, es conocido que cualquier modificación que surja a las unidades inmobiliarias durante la construcción del proyecto inmobiliario, deberá informármelo (informárnoslo) por escrito.
2. Las obligaciones derivadas de la entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa y del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, son exclusivas de **EL PROMITENTE VENDEDOR, GERENTE – CONSTRUCTOR**.
3. **EL PROMITENTE COMPRADOR** renuncia a cualquier condición resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago pactadas en el presente contrato, y por lo tanto, la promesa de venta se otorga firme e irresoluble.

**CLÁUSULA INCIDENTAL:** Las sociedades constructoras y/o propietarias pagarán cuotas de administración sólo por aquellos bienes inmuebles que siendo de su propiedad estén en condiciones de ser habitados y con todos los servicios instalados, cuando son apartamentos; si son locales, cuando estén en condiciones de ser abiertos al público, y si son parqueaderos y/o cuartos útiles, cuando estén en condiciones de ser utilizados según su destinación. Por las cuotas de administración de bienes inmuebles entregados y/o transferidos responderán sus respectivos tenedores y/o propietarios.

Los hoy firmantes reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

Para constancia se firma en Itagüí, (Ant.) a los ( ) días del mes de 2025

**EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) LA PROMITENTE(S)  
VENDEDORA**

**LUIS FERNANDO ESTRADA HENAO  
C.C. N.º 70.413.137  
COMPRADOR**

**CLAUDIA PATRICIA MEJIA O.  
CC. 42.776.201  
REPRESENTANTE LEGAL**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**APARTAMENTO No: 302**

Entre los suscritos a saber: **LA SOCIEDAD CONSTRUMEOR S.A.S.**, identificada con **NIT.901.008.854-8**, constituida por escritura pública No 0001687 de la Notaria Quinta de Medellín del 22 de agosto de 2016, inscrita en la cámara de comercio el día 13 de septiembre de 2016 bajo número 00114423 del libro IX, de las personas jurídicas, con domicilio en el municipio de Envigado-Antioquia, representada legalmente por **CLAUDIA PATRICIA MEJIA ORTIZ**, mayor de edad vecina de Envigado, identificada con cedula de ciudadanía **No. 42.776.201**; sociedad con domicilio en la ciudad de Envigado, (Ant), y quien en adelante para los efectos jurídicos de este contrato se denomina **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y de otra **MARIA ORFILIA RODRIGUEZ DOMINGUEZ**, identificada con cédula N.º 43.160.959 de estado civil soltera, quien(es) para los efectos jurídicos del presente acuerdo de voluntades se denominará (n) **EL LA (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, celebramos en este documento el presente Contrato de Promesa de Compraventa, que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo que en éstas no acordado, por las normas de Derecho Civil y/o Comercial colombianos supletorios acordes con la materia de que se trata, previas las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA.** Que a través de escritura pública se constituyó la sociedad **COSNTRUMEOR S.A.S.** con el objeto de desarrollar por cuenta propia o ajena la construcción de bienes inmuebles para la venta, o trasmisión por cualquier título para lo cual se permite que éste desarrolle un proyecto inmobiliario llamado **NUTIBARA LA** ubicado en la Calle 12 C SUR N° 53-378, con objetivo exclusivo de vivienda de interés social por su propia cuenta y riesgo sobre los inmuebles adquiridos, ejerciendo su gerencia, promoción y construcción; así mismo, administre los recursos que aporten los sujetos que se vinculen a las diferentes unidades inmobiliarias del Proyecto.

**SEGUNDA.** Que, en consecuencia, la sociedad **CONSTRUMEOR S.A.S.**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA** es el llamado a suscribir las promesas de compraventa con quienes se vinculen al **PROYECTO** en los términos de este contrato mercantil.

Por lo anterior, las partes acuerdan las siguientes

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA: Objeto del Contrato.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a suscribir en favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** quien (es) se obliga (n) a adquirir con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y posesión real del (los) siguiente (s) bien (es) inmueble (s), que hace (n) parte integrante del edificio **NUTIBARA**.

**APARTAMENTO N° 302:** Situado en la Calle 12 C SUR N 53 – 378 que hace parte del **EDIFICIO NUTIBARA P.H.**, con acceso Público Por la Calle 12 C SUR del Municipio de Itagui, barrio Guayabalía, ubicado en el Tercer piso del edificio cuyos linderos son: por el **FRENTE** o **NORTE** con muro medianero de uso común que lo separa del hall de acceso del segundo piso; por un **COSTADO** u **OCCIDENTE** con muro medianero de uso común que da al vacío de la zona verde publica; por la parte de **ATRÁS** O **SUR**; con muro medianero de uso común que da al vacío de la zona verde publica; por el otro **COSTADO** u **ORIENTE**, con muro medianero de uso común que lo separa del vacío de la zona verde publica; por el **NADIR** con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 203 del mismo edificio y por el **CENIT** con la losa de concreto de dominio común que lo separa del

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

apartamento N° 302 del mismo edificio. Este inmueble tiene un área total construida de cincuenta con catorce (50.14M2), y una altura libre aproximada de dos con treinta metros (2.30M).

ESTE (ESTOS) INMUEBLE (S) SE IDENTIFICARÁ(N)(N) con la matrícula inmobiliaria que le(s) sea asignada EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN –ZONA SUR-, una vez sea registrado el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CORRESPONDIENTE al PROYECTO NUTIBARA QUE SE EJECUTA SOBRE EL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N°001-174472

El (los) inmueble (s) descrito (s) hacen parte integrante del EDIFICIO NUTIBARA P.H., el cual se construye sobre el siguiente lote de terreno situado en la ciudad Medellín (Ant.), ubicado en el Barrio Guayabalía, cuyos linderos y cabida se describen a continuación: -----

Este lote se identifica en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur, con la matrícula inmobiliaria No. **001-174472** Este lote hace parte integrante del EDIFICIO NUTIBARA P.H., cuyos linderos se encuentran en la Escritura Pública No 600 del 16 de febrero de 2001 de la Notaria 4 de Medellín.

No obstante, la mención de la cabida, linderos y demás especificaciones, la venta se hará como cuerpo cierto, por lo cual las partes acuerdan no hacer diferencia en el precio estipulado, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la declarada en este acuerdo de voluntades, sin que haya lugar a reclamo por ninguna de las partes, según lo regulan los artículos 1887 y 1889 del Código Civil Colombiano. ----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todas las instalaciones y servicios se construyen de conformidad con los planos arquitectónicos y técnicos aprobados por la Curaduría Primera de Medellín en las licencias y las autoridades pertinentes, así como también por las empresas de servicios públicos correspondientes.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que conoce y acepta los diseños, planos, detalles de acabados y demás especificaciones técnicas necesarias para la construcción del proyecto del cual hace parte el inmueble objeto del presente contrato, y se obliga a respetarlos y a permitir su ejecución o las modificaciones que sean necesarias con base en los mismos.

**SEGUNDA: Títulos de Adquisición.** Lote de terreno adquirido por medio de Escritura Publica N°600 del 16 de febrero de 2001 de la Notaria 4 de Medellín, por declaraciones del resto área de 778,56 m2.

No obstante, las cabidas, y linderos mencionados, los que correspondan al inmueble objeto del presente contrato serán los relacionados en la escritura que contenga el Reglamento de Propiedad Horizontal que se dicte para el **PROYECTO**, el(los) cual(es) se transferirá(n) como cuerpo cierto., -----

**TERCERA: Especificaciones y Condiciones Especiales.**

1. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que conoce(n) los planos, los cuales forman parte de este contrato y servirán de base para la identificación exacta del (los) inmueble (s) a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida por los hoy firmantes. -----
2. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que conoce(n) las especificaciones de construcción del (los) inmueble (s), listado que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes para así establecer lo que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** tiene(n) derecho a exigir y lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligada a entregar. Dichas especificaciones hacen parte de esta promesa. -----

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**CUARTA: Precio y Forma de Pago:** El precio del inmueble objeto del presente acuerdo que se promete en venta es de ciento cincuenta Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (150 S.M.M.L.V.), que corresponde a vigentes éstos para la fecha del otorgamiento de la escritura pública, y que se pacta el precio de **CIENTO OCHENTA MIL PESOS (\$180.000.000)** valor que no supera los 50 SMLMV para la fecha del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se solemnice el presente contrato de promesa de compraventa y se le dé cumplimiento al mismo, de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula Octava del presente escrito. Dinero que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (AS)** pagará(n) así: -----

**A).** - La suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000)** que cancelará así: la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)** en efectivo a la firma de la presente promesa de compraventa y el resto o sea la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)** al día en abonos al día 4 de diciembre de 2023, consignado en la cuenta de la empresa. Vendedora. -----

**B)** la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$34.800.000)**, con subsidio de la caja de compensación familiar COMFAMA. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de la aprobación del subsidio, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de entrega del apartamento.

**C)** la suma de **VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS MIL DE PESOS (\$23.200.000)** con subsidio de mi CASA YA. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de la aprobación del subsidio, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de entrega del apartamento.

**D)** la suma de **OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$82.000.000)** con crédito hipotecario aprobado con una entidad financiera vigilada por la superintendencia financiera que deberá tener aprobado al día de la entrega del apartamento. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de una aprobación de un crédito alguno, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de la entrega de apartamento.

**LA PROMITENTE VENDEDORA** advierte expresamente a **EL LA (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, que el precio acordado en el presente acuerdo, obedece a la forma de pago pactada, por lo tanto, en el evento de que las cuotas no sean canceladas en las fechas establecidas, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses moratorios liquidados sobre el capital debido, a la tasa máxima permitida por la Ley. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sobre el valor del contingente crédito solicitado por el **PROMITENTE VENDEDOR** a la entidad financiera **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** reconocerá (n) y pagará (n) mensualmente, mes vencido, a partir de la fecha en que el promitente vendedor informe que encuentra el inmueble listo para la entrega material del (de los) inmueble (s) objeto del presente contrato, a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses a una tasa equivalente a la UVR, más intereses que rigieren para el crédito aprobado por la Entidad Financiera y hasta la fecha en que la Entidad Financiera entregue a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suma dineraria objeto de la solicitud de crédito o se subrogue en el pago de dicho crédito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** Declara (n) que conoce (n) todos los requisitos exigidos por la entidad financiera a la que contingentemente solicitará (n) el crédito para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud en forma tal que, si ésta negare el préstamo, dicha negativa

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla negligencia, demora o acto alguno imputable a **EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES)**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Mientras se adelanta la tramitación del contingente préstamo, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga (n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera en mención, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto antes de la entrega del apartamento.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos **treinta (30) días** calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no allega (n) en un plazo adicional máximo de **treinta (30) días** calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de requerimiento en mora ni declaración judicial o arbitral alguna.

En este evento **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá del (los) inmueble (s) y se instruirá para que a través de la Dirección Comercial devuelva a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** las sumas recibidas a cuenta de este negocio descontando así los intereses y los costos financieros de las transacciones, sin que haya lugar a reconocimiento de intereses. correspondiéndole en todo caso a **LA PROMITENTE VENDEDORA** realizar la devolución siempre y cuando el inmueble se haya comercializado nuevamente. Sin embargo, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por falsedad en la información que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, le presentó o porque éste (os) no allegare (n) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderán que ha habido incumplimiento, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para garantizar a la entidad financiera en mención el pago del contingente crédito que a ella solicitará (n) **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** éste (os) deberá (n) constituir a favor de aquélla, hipoteca abierta en primer grado sobre el (los) Inmueble (s) señalado (s) en la Cláusula SEGUNDA de este contrato, en la misma escritura por la cual se le transfiera el dominio de éste (os) y/o la garantía admisible pactada con dicha entidad.

**PARÁGRAFO SEXTO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, señor(a)(es)(as) **YANETH PATRICIA CONTRERAS ACEVEDO**, acepta(n) que en caso de requerir recursos económicos provenientes del subsidio de Vivienda del orden Nacional, Departamental y/o Municipal, para completar el pago del(los) inmueble(s), éstos serán tramitados ante las autoridades competentes llenando las exigencias de Ley, y en caso de no obtener estos recursos de subsidio, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** cancelará(n) los recursos faltantes del valor del(los) inmueble(s) con otras fuentes a más tardar **8 DIAS** antes al día del otorgamiento de la escritura pública, según la cláusula octava del presente contrato.

Si por alguna cualquiera circunstancia, imputable o no a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el subsidio de vivienda otorgado a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, arriesga vencerse antes de su aplicación y legalización en el presente negocio jurídico, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** deberán renunciar oportunamente al mismo antes de su vencimiento ante quien se los otorgó. Y en caso de vencerse por la no oportuna renuncia a dicho subsidio de parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, asumirá(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, todas y cada una de las consecuencias jurídicas que de

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

esto se desprendan, exonerando pura y simplemente desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de toda responsabilidad por el vencimiento del subsidio de vivienda aquí expuesto.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Entienden y certifican **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** que el contingente crédito hipotecario con el cual pagarán parcialmente el valor del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, lo tramitará(n) y asumirá(n) bajo su absoluta y entera responsabilidad, con todas y cada una de las consecuencias jurídicas a su entero cargo que de ello se desprendan, ya que con **LA PROMITENTE VENDEDORA** sólo tiene(n) un acuerdo de promesa de compraventa y, el contingente negocio jurídico de hipoteca en estricto Derecho sólo vincula a las partes del mismo (acreedor y deudor hipotecarios).

**PARÁGRAFO OCTAVO:** En el evento en que EL PROMITENTE COMPRADOR incumpla con sus obligaciones, LA PROMITENTE VENDEDORA efectuará la devolución del inmueble al inventario del proyecto y se le devolverá el dinero cobrándole la cláusula penal y los gastos bancarios al PROMITENTE COMPRADOR únicamente cuando el inmueble en mención sea vendido nuevamente a un tercero.

**QUINTA: Libertad de Gravámenes y Saneamiento.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza la titularidad del derecho de dominio sobre la mayor extensión sobre la cual estará(n) construido(s) el (los) inmueble (s) que se promete (n) en venta y lo (s) transferirá libre (s) de embargos, medidas cautelares, inscripciones de demanda a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio a excepción de las limitaciones al dominio inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al cual estará sometido **EL EDIFICIO NUTIBARA**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga igualmente al saneamiento del (de los) bien (es) que se promete (n) en venta, objeto del presente acuerdo, en los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios.

**SEXTA: Régimen de propiedad horizontal:** EDIFICIO NUTIBARA del cual hace (n) parte integrante el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, será sometido al régimen de propiedad horizontal previsto por la ley 675 de 2.001, **DE AHÍ, QUE EN LA ESCRITURA PÚBLICA MEDIANTE LA QUE SE PERFECCIONE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA, OPORTUNAMENTE SE COMPLETARÁ (N) EL (LOS) RESPECTIVO (S) NUMERO (S) DE MATRÍCULA (S) INMOBILIARIA (S) QUE LE (S) CORRESPONDA (N) AL (LOS) BIEN (ES) INMUEBLE (S) BAJO PROMESA.**

**PARAGRAFO PRIMERO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS) MARIA ORFILIA RODRIGUEZ DOMINGUEZ**, desde ya manifiesta, que entiende y conoce, que el inmueble que adquiere por esta promesa de compraventa, estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, regulado en la Ley 675 de 2001 y se compromete a respetar y a someterse a las regulaciones, afectaciones y restricciones, derivadas de este régimen.

**SÉPTIMA: Entrega Material:** El (los) inmueble (s) prometido (s) en venta se entregará (n) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, **1)** una vez se haya elaborado el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, **2)** cuando el (los) inmueble (s) esté (n) terminado (s) y listo (s) para su uso según su destinación y **3)** cuando esté (n) el (los) mismo (s) provisto (s) de los servicios públicos de energía, acueducto y la respectiva red para el servicio de gas natural, la cual entrará en funcionamiento una vez la empresa encargada lleve el servicio al sector. **LA PROMITENTE VENDEDORA avisará por escrito con ocho (08) días calendario de anticipación**, la fecha en la cual le (s) hará la entrega real y material del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato. Dicha entrega queda supeditada a la cancelación del valor total del (los) inmueble (s) de parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, en concordancia con la cláusula cuarta precedente.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Es convenido que para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** cumpla con su obligación de entregar, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberá (n) haber obtenido la aprobación del contingente préstamo hipotecario o pagado la suma de dinero que no fue aprobada por el BANCO si el crédito es negado o aprobado parcialmente y encontrarse al día en los pagos pactados, de lo contrario aplicara la dispuesto en la cláusula penal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre lista para efectuar la entrega del (los) inmueble (s), una vez cumplidas las condiciones previstas en esta cláusula, lo hará saber a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, quien (es) deberá (n) comparecer a recibirlo (s) en el sitio donde está (n) localizado (s), en el día y hora que le serán indicados por escrito.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán por única vez (sin perjuicio de los derechos legales del consumidor) aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía otorgada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pero queda entendido que en la fecha señalada por escrito, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, ha (n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde este momento serán a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** la cuota de administración si la hubiere, todos los gastos, impuestos e intereses, que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta, desde la fecha de entrega material.

Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no se presentare (n) a recibir el (los) inmuebles, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que dicho (s) inmueble (s) ha (n) sido recibido (s) por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo (s).

Si la entrega material del (los) inmueble (s) se hace antes del perfeccionamiento del contingente crédito hipotecario, esta entrega se hará a título de **MERA TENENCIA**, hasta el día del perfeccionamiento del crédito o hasta el día en que esta promesa se resuelva o rescinda.

Si por razones ajenas a la voluntad de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no puede (n) recibir el (los) inmueble (s) en la fecha indicada por escrito, así se lo hará saber a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por escrito, al día siguiente de recibido el aviso escrito indicando las razones. En todo caso dicha fecha no se podrá postergar más de un mes de la fecha inicialmente señalada. La nueva fecha será entonces la que coincida con el mismo día del mes siguiente al aviso escrito.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - Se deja expresa constancia que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer la entrega real y material del (los) inmueble (s) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** una vez cumplidas las condiciones aquí establecidas para ello, si éste (os) no ha (n) cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula cuarta de esta promesa, para la fecha de dicha entrega exigibles.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - No habrá incumplimiento en la entrega material del (los) inmueble (s) objeto de esta promesa si terminado (s) éste (os), radicados los documentos para el recibo de la obra ante las autoridades municipales o competentes no han expedido las mismas los certificados correspondientes para conectar los servicios públicos, haciendo imposible por dicha razón el cumplimiento de esta obligación a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por impedírsele el hecho de un tercero.

**PARÁGRAFO QUINTO.** - El o los bienes inmuebles se entregará(n) con el servicio de energía, acueducto y alcantarillado, y las redes de Gas y Teléfono. - La habilitación de estos dos últimos servicios serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** con la entidad respectiva.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**PARÁGRAFO SEXTO.** - En el evento de realizarse la entrega del (los) inmueble (s) con anterioridad a la firma de la escritura pública, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** recibe (n) los bienes inmuebles a título de MERA TENENCIA y deberá (n):

1. Suscribir un pagaré a favor de **CONSTRUMEOR S.A.S.**, identificada con el NIT. No 901.008-854-8, para cubrir los futuros gastos de escrituración, prediales y administración que se llegaren a causar hasta el descargue de los inmuebles ante la entidad competente.

2. Presentar al funcionario designado para las entregas el correspondiente recibo de pago emitido por la constructora correspondiente a la cancelación de la cuota inicial, reformas y demás que se hallan acordado entre las partes aquí firmantes.

**PARÁGRAFO SEPTIMO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (AS)** expresan que aceptan anticipadamente que recibirán el(los) inmueble(s), inclusive, con servicios públicos provisionales, hasta tanto las autoridades respectivas competentes los provean de servicios definitivos. Pero en caso de recibir dicho(s) inmueble(s) con servicios públicos provisionales, éstos serán pagados el 50% del total de los servicios públicos por **EL PROMITENTE COMPRADOR** prorrateado en los inmuebles entregados y el otro 50% de la factura de servicios públicos provisionales por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, hasta tanto sean proveídos los servicios definitivos.

**OCTAVA: Otorgamiento de la Escritura de Compraventa.** - Las partes acuerdan que la escritura de compraventa que solemnice el presente contrato se otorgará en la Notaría Segunda (2) de Itagüí (Ant.). **LA PROMITENTE VENDEDORA** avisará, con tres (03) días calendario anticipación, o mediante carta enviada a la dirección registrada por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, la fecha y hora ciertas en las cuales se suscribirá la escritura pública. De no comparecer se le (s) informará mediante carta enviada por correo certificado.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** - Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

**NOVENA: Gastos Legales.** Los gastos notariales y las sumas liquidadas por concepto de impuesto departamental de rentas en razón de la compraventa, serán pagados por mitades por ambas partes. Los gastos liquidados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por concepto de la inscripción de la escritura de Compraventa, y los de constitución de la hipoteca en el caso que existiere, serán de cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

**DÉCIMA: Impuestos.** A partir de la fecha en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, estuviese(n) obligado(s) a recibir materialmente el (los) inmueble (s) que se promete (n) de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Séptima, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de los servicios tales como: Energía, teléfono, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etcétera.-- Lo correspondiente al impuesto predial **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo cancelará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** hasta tanto la Oficina de Catastro del Municipio de Itagüí efectúe el descargo correspondiente. En cuanto a las contribuciones de valorización que gravare (n) el (los) inmueble (s), ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores y fueren derramadas con posterioridad a la firma del presente Contrato de Promesa de Compraventa, serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**DÉCIMA PRIMERA: Cuota de Administración.** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran expresamente que a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble (s), se compromete (n) a pagar la cuota de administración proporcional y las que se fijen por concepto de la puesta en

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

funcionamiento el EDIFICIO NUTIBARA, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad que se establezcan en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA PENAL:** Las partes han acordado que en caso de incumplimiento por cualquiera de los contratantes, de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente acuerdo de voluntades dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total estipulado en la cláusula cuarta, suma ésta que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que se debieron cumplir las correspondientes obligaciones sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente.

En el evento de demandarse la Resolución del contrato por incumplimiento o mora de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener la suma pactada como cláusula penal de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarlas al valor de dicha cláusula penal.

**DÉCIMA TERCERA: Cesión de Derecho.** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá ceder sus derechos previa notificación escrita a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en virtud de que el presente contrato se entiende celebrado en consideración a las condiciones personales de los compradores, por lo que la cesión del presente contrato por parte del **EL PROMITENTE COMPRADOR** solo podrá llevarse a cabo previa aceptación expresa y escrita del **PROMITENTE VENDEDOR**, la cual deberá constar por escrito, con las firmas de Cedente y Cesionario, sin perjuicio de que deba cumplirse en su totalidad con el proceso de verificación de requisitos por parte de la Dirección Comercial para la efectiva vinculación al proyecto inmobiliario y quien se reserve el derecho de aceptarla o negarla.. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y LA CESIONARIA** quedarán obligados solidariamente ante **LA PROMITENTE VENDEDORA**, al cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y siendo de cargo de éste (éstos) los gastos que por este concepto se originen.

**DÉCIMA CUARTA: Garantía.** **LA PROMITENTE VENDEDORA**, garantizará por un (1) año a partir de la fecha de entrega material del(os) bien(es) inmueble(s), el buen funcionamiento de los mismos, obligándose durante este tiempo a efectuar las reparaciones que se ocurran en los acabados, por hechos no imputables a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, a cualquiera de los ocupantes o a eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

**DÉCIMA QUINTA: Servicios Públicos.** De conformidad con la Ley 142 de 1.994 de Servicios Públicos Domiciliarios, sus Decretos Reglamentarios y Resoluciones emitidas por las Comisiones reguladoras respectivas, la habilitación y la prestación para cada uno de los servicios públicos domiciliarios, serán cobrados por cada una de las Entidades que lo haga independientemente, en la respectiva cuenta de servicios públicos, como son: Energía, acueducto, alcantarillado, gas, telecomunicaciones, aseo, etcétera., los cuales serán cancelados en su totalidad por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) a el(los) que se refiere le presente contrato.

**DÉCIMA SEXTA: Notificaciones.** Se enviarán notificaciones a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** al siguiente correo electrónico [construmeor@gmail.com](mailto:construmeor@gmail.com). -----

**DÉCIMA SEPTIMA: Estipulaciones Anteriores.** Las Partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las hoy partes con anterioridad.

**DÉCIMA OCTAVA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar todos los términos y condiciones de este contrato, y haber recibido de nuestros representantes y/o delegados toda la información y las aclaraciones acerca del objeto del mismo. Igualmente, autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para que consulte datos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las bases de datos correspondientes a las Centrales de Riesgo y, a su vez, autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el reporte de la información (negativa y positiva) que dé **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tenga la misma. Esto en concordancia con la Ley Estatutaria N° 1266 DE 2.008, la Sentencia C-1011/08 proferida por la honorable Corte Constitucional y el Decreto N.º 1727 de 2.009 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y, demás normas fundentes de Derecho, que las aclaren, modifiquen y/o complementen.

**DÉCIMA NOVENA -MANIFESTACIONES ESPECIALES DE EL PROMITENTE COMPRADOR:** Con la suscripción del presente documento, manifiesta conocer y aceptar que:

1. Que la construcción de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto, y sus especificaciones detalladas tales como, cabida, muros, estructura, materiales, conexiones, mampostería, son responsabilidad únicamente y exclusivamente de **EL PROMITENTE VENDEDOR, GERENTE, CONSTRUCTOR**, por lo tanto, es conocido que cualquier modificación que surja a las unidades inmobiliarias durante la construcción del proyecto inmobiliario, deberá informármelo (informárnoslo) por escrito.
2. Las obligaciones derivadas de la entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa y del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, son exclusivas de **EL PROMITENTE VENDEDOR, GERENTE – CONSTRUCTOR**.
3. **EL PROMITENTE COMPRADOR** renuncia a cualquier condición resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago pactadas en el presente contrato, y por lo tanto, la promesa de venta se otorga firme e irresoluble.

**CLÁUSULA INCIDENTAL:** Las sociedades constructoras y/o propietarias pagarán cuotas de administración sólo por aquellos bienes inmuebles que siendo de su propiedad estén en condiciones de ser habitados y con todos los servicios instalados, cuando son apartamentos; si son locales, cuando estén en condiciones de ser abiertos al público, y si son parqueaderos y/o cuartos útiles, cuando estén en condiciones de ser utilizados según su destinación. Por las cuotas de administración de bienes inmuebles entregados y/o transferidos responderán sus respectivos tenedores y/o propietarios.

Los hoy firmantes reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

Para constancia se firma en Itagüí, (Ant.) a los ( ) días del mes de 2025

**EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) LA PROMITENTE(S)  
VENDEDORA**

**MARIA ORFILIA RODRIGUEZ DOMINGUEZ  
C.C. N.º 43.160.959  
COMPRADORA**

**CLAUDIA PATRICIA MEJIA O.  
CC. 42.776.201  
REPRESENTANTE LEGAL**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**APARTAMENTO No: 303**

Entre los suscritos a saber: **LA SOCIEDAD CONSTRUMEOR S.A.S.**, identificada con **NIT.901.008.854-8**, constituida por escritura pública No 0001687 de la Notaria Quinta de Medellín del 22 de agosto de 2016, inscrita en la cámara de comercio el día 13 de septiembre de 2016 bajo número 00114423 del libro IX, de las personas jurídicas, con domicilio en el municipio de Envigado-Antioquia, representada legalmente por **CLAUDIA PATRICIA MEJIA ORTIZ**, mayor de edad vecina de Envigado, identificada con cedula de ciudadanía **No. 42.776.201**; sociedad con domicilio en la ciudad de Envigado, (Ant), y quien en adelante para los efectos jurídicos de este contrato se denomina **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y de otra **JAIME ALBEIRO HURTADO CANO**, identificada con cédula **N.º 71.581.428** de estado civil casado, quien(es) para los efectos jurídicos del presente acuerdo de voluntades se denominará (n) **EL LA (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, celebramos en este documento el presente Contrato de Promesa de Compraventa, que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo que en éstas no acordado, por las normas de Derecho Civil y/o Comercial colombianos supletorios acordes con la materia de que se trata, previas las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA.** Que a través de escritura pública se constituyó la sociedad **COSNTRUMEOR S.A.S.** con el objeto de desarrollar por cuenta propia o ajena la construcción de bienes inmuebles para la venta, o trasmisión por cualquier título para lo cual se permite que éste desarrolle un proyecto inmobiliario llamado **NUTIBARA LA** ubicado en la Calle 12 C SUR N° 53-378, con objetivo exclusivo de vivienda de interés social por su propia cuenta y riesgo sobre los inmuebles adquiridos, ejerciendo su gerencia, promoción y construcción; así mismo, administre los recursos que aporten los sujetos que se vinculen a las diferentes unidades inmobiliarias del Proyecto.

**SEGUNDA.** Que, en consecuencia, la sociedad **CONSTRUMEOR S.A.S.**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA** es el llamado a suscribir las promesas de compraventa con quienes se vinculen al **PROYECTO** en los términos de este contrato mercantil.

Por lo anterior, las partes acuerdan las siguientes

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA: Objeto del Contrato.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a suscribir en favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** quien (es) se obliga (n) a adquirir con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y posesión real del (los) siguiente (s) bien (es) inmueble (s), que hace (n) parte integrante del edificio **NUTIBARA**.

**APARTAMENTO N° 303:** Situado en la Calle 12 C SUR N 53 – 378 que hace parte del **EDIFICIO NUTIBARA P.H.**, con acceso Público Por la Calle 12 C SUR del Municipio de Itagui, barrio Guayabalía, ubicado en el Tercer piso del edificio cuyos linderos son: por el **FRENTE** o **NORTE** con muro medianero de uso común que lo separa del hall de acceso del segundo piso; por un **COSTADO** u **OCCIDENTE** con muro medianero de uso común que da al vacío de la zona verde publica; por la parte de **ATRÁS** O **SUR**; con muro medianero de uso común que da al vacío de la zona verde publica; por el otro **COSTADO** u **ORIENTE**, con muro medianero de uso común que lo separa del vacío de la zona verde publica; por el **NADIR** con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 203 del mismo edificio

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

y por el CENIT con la losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento N° 303 del mismo edificio. Este inmueble tiene un área total construida de cincuenta con catorce (50.14M2), y una altura libre aproximada de dos con treinta metros (2.30M).

ESTE (ESTOS) INMUEBLE (S) SE IDENTIFICARÁ(N)(N) con la matrícula inmobiliaria que le(s) sea asignada EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN –ZONA SUR-, una vez sea registrado el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CORRESPONDIENTE al PROYECTO NUTIBARA QUE SE EJECUTA SOBRE EL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA **N°001-174472**

El (los) inmueble (s) descrito (s) hacen parte integrante del EDIFICIO NUTIBARA P.H., el cual se construye sobre el siguiente lote de terreno situado en la ciudad Medellín (Ant.), ubicado en el Barrio Guayabalía, cuyos linderos y cabida se describen a continuación: -----

Este lote se identifica en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur, con la matrícula inmobiliaria No. **001-174472** Este lote hace parte integrante del EDIFICIO NUTIBARA P.H., cuyos linderos se encuentran en la Escritura Pública No 600 del 16 de febrero de 2001 de la Notaria 4 de Medellín.

No obstante, la mención de la cabida, linderos y demás especificaciones, la venta se hará como cuerpo cierto, por lo cual las partes acuerdan no hacer diferencia en el precio estipulado, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la declarada en este acuerdo de voluntades, sin que haya lugar a reclamo por ninguna de las partes, según lo regulan los artículos 1887 y 1889 del Código Civil Colombiano. ----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todas las instalaciones y servicios se construyen de conformidad con los planos arquitectónicos y técnicos aprobados por la Curaduría Primera de Medellín en las licencias y las autoridades pertinentes, así como también por las empresas de servicios públicos correspondientes.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que conoce y acepta los diseños, planos, detalles de acabados y demás especificaciones técnicas necesarias para la construcción del proyecto del cual hace parte el inmueble objeto del presente contrato, y se obliga a respetarlos y a permitir su ejecución o las modificaciones que sean necesarias con base en los mismos.

**SEGUNDA: Títulos de Adquisición.** Lote de terreno adquirido por medio de Escritura Publica N°600 del 16 de febrero de 2001 de la Notaria 4 de Medellín, por declaraciones del resto área de 778,56 m2.

No obstante, las cabidas, y linderos mencionados, los que correspondan al inmueble objeto del presente contrato serán los relacionados en la escritura que contenga el Reglamento de Propiedad Horizontal que se dicte para el **PROYECTO**, el(los) cual(es) se transferirá(n) como cuerpo cierto., -----

**TERCERA: Especificaciones y Condiciones Especiales.**

1. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que conoce(n) los planos, los cuales forman parte de este contrato y servirán de base para la identificación exacta del (los) inmueble (s) a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida por los hoy firmantes. -----
2. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que conoce(n) las especificaciones de construcción del (los) inmueble (s), listado que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes para así establecer lo que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** tiene(n) derecho a exigir y lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligada a entregar. Dichas especificaciones hacen parte de esta promesa. -----

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**CUARTA: Precio y Forma de Pago:** El precio del inmueble objeto del presente acuerdo que se promete en venta es de ciento cincuenta Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (150 S.M.M.L.V.), que corresponde a vigentes éstos para la fecha del otorgamiento de la escritura pública, y que se pacta el precio de **CIENTO OCHENTA MIL PESOS (\$180.000.000)** valor que no supera los 50 SMLMV para la fecha del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se solemnice el presente contrato de promesa de compraventa y se le dé cumplimiento al mismo, de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula Octava del presente escrito. Dinero que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (AS)** pagará(n) así: -----

**A).** - La suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000)** que cancelará así: la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)** en efectivo a la firma de la presente promesa de compraventa y el resto o sea la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)** al día en abonos al día 4 de diciembre de 2023, consignado en la cuenta de la empresa. Vendedora. -----

**B)** la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$34.800.000)**, con subsidio de la caja de compensación familiar COMFAMA. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de la aprobación del subsidio, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de entrega del apartamento.

**C)** la suma de **VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS MIL DE PESOS (\$23.200.000)** con subsidio de mi CASA YA. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de la aprobación del subsidio, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de entrega del apartamento.

**D)** la suma de **OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$82.000.000)** con crédito hipotecario aprobado con una entidad financiera vigilada por la superintendencia financiera que deberá tener aprobado al día de la entrega del apartamento. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de una aprobación de un crédito alguno, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de la entrega de apartamento.

**LA PROMITENTE VENDEDORA** advierte expresamente a **EL LA (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, que el precio acordado en el presente acuerdo, obedece a la forma de pago pactada, por lo tanto, en el evento de que las cuotas no sean canceladas en las fechas establecidas, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses moratorios liquidados sobre el capital debido, a la tasa máxima permitida por la Ley. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sobre el valor del contingente crédito solicitado por el **PROMITENTE VENDEDOR** a la entidad financiera **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** reconocerá (n) y pagará (n) mensualmente, mes vencido, a partir de la fecha en que el promitente vendedor informe que encuentra el inmueble listo para la entrega material del (de los) inmueble (s) objeto del presente contrato, a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses a una tasa equivalente a la UVR, más intereses que rigieren para el crédito aprobado por la Entidad Financiera y hasta la fecha en que la Entidad Financiera entregue a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suma dineraria objeto de la solicitud de crédito o se subrogue en el pago de dicho crédito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** Declara (n) que conoce (n) todos los requisitos exigidos por la entidad financiera a la que contingentemente solicitará (n) el crédito para la presentación y aprobación

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

de la respectiva solicitud en forma tal que, si ésta negare el préstamo, dicha negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla negligencia, demora o acto alguno imputable a **EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES)**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Mientras se adelanta la tramitación del contingente préstamo, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga (n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera en mención, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto antes de la entrega del apartamento.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos **treinta (30) días** calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no allega (n) en un plazo adicional máximo de **treinta (30) días** calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de requerimiento en mora ni declaración judicial o arbitral alguna.

En este evento **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá del (los) inmueble (s) y se instruirá para que a través de la Dirección Comercial devuelva a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** las sumas recibidas a cuenta de este negocio descontando así los intereses y los costos financieros de las transacciones, sin que haya lugar a reconocimiento de intereses. correspondiéndole en todo caso a **LA PROMITENTE VENDEDORA** realizar la devolución siempre y cuando el inmueble se haya comercializado nuevamente. Sin embargo, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por falsedad en la información que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, le presentó o porque éste (os) no allegare (n) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderán que ha habido incumplimiento, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para garantizar a la entidad financiera en mención el pago del contingente crédito que a ella solicitará (n) **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** éste (os) deberá (n) constituir a favor de aquélla, hipoteca abierta en primer grado sobre el (los) Inmueble (s) señalado (s) en la Cláusula SEGUNDA de este contrato, en la misma escritura por la cual se le transfiera el dominio de éste (os) y/o la garantía admisible pactada con dicha entidad.

**PARÁGRAFO SEXTO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, señor(a)(es)(as) **LUIS FERNANDO ESTRADA HENAO**, acepta(n) que en caso de requerir recursos económicos provenientes del subsidio de Vivienda del orden Nacional, Departamental y/o Municipal, para completar el pago del(los) inmueble(s), éstos serán tramitados ante las autoridades competentes llenando las exigencias de Ley, y en caso de no obtener estos recursos de subsidio, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** cancelará(n) los recursos faltantes del valor del(los) inmueble(s) con otras fuentes a más tardar 8 DIAS antes al día del otorgamiento de la escritura pública, según la cláusula octava del presente contrato.

Si por alguna cualquiera circunstancia, imputable o no a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el subsidio de vivienda otorgado a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, arriesga vencerse antes de su aplicación y legalización en el presente negocio jurídico, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** deberán renunciar oportunamente al mismo antes de su vencimiento ante quien se los otorgó. Y en caso de vencerse por la no oportuna renuncia a dicho subsidio de parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, asumirá(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S)**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**COMPRADOR(ES)(AS)**, todas y cada una de las consecuencias jurídicas que de esto se desprendan, exonerando pura y simplemente desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de toda responsabilidad por el vencimiento del subsidio de vivienda aquí expuesto.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Entienden y certifican **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS) JAIME ALBEIRO HURTADO CANO** que el contingente crédito hipotecario con el cual pagarán parcialmente el valor del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, lo tramitará(n)y asumirá(n) bajo su absoluta y entera responsabilidad, con todas y cada una de las consecuencias jurídicas a su entero cargo que de ello se desprendan, ya que con **LA PROMITENTE VENDEDORA** sólo tiene(n) un acuerdo de promesa de compraventa y, el contingente negocio jurídico de hipoteca en estricto Derecho sólo vincula a las partes del mismo (acreedor y deudor hipotecarios).

**PARÁGRAFO OCTAVO:** En el evento en que EL PROMITENTE COMPRADOR incumpla con sus obligaciones, LA PROMITENTE VENDEDORA efectuará la devolución del inmueble al inventario del proyecto y se le devolverá el dinero cobrándole la cláusula penal y los gastos bancarios al PROMITENTE COMPRADOR únicamente cuando el inmueble en mención sea vendido nuevamente a un tercero.

**QUINTA: Libertad de Gravámenes y Saneamiento.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza la titularidad del derecho de dominio sobre la mayor extensión sobre la cual estará(n) construido(s) el (los) inmueble (s) que se promete (n) en venta y lo (s) transferirá libre (s) de embargos, medidas cautelares, inscripciones de demanda a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio a excepción de las limitaciones al dominio inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al cual estará sometido EL **EDIFICIO NUTIBARA**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga igualmente al saneamiento del (de los) bien (es) que se promete (n) en venta, objeto del presente acuerdo, en los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios.

**SEXTA: Régimen de propiedad horizontal:** EDIFICIO NUTIBARA del cual hace (n) parte integrante el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, será sometido al régimen de propiedad horizontal previsto por la ley 675 de 2.001, **DE AHÍ, QUE EN LA ESCRITURA PÚBLICA MEDIANTE LA QUE SE PERFECCIONE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA, OPORTUNAMENTE SE COMPLETARÁ (N) EL (LOS) RESPECTIVO (S) NÚMERO (S) DE MATRÍCULA (S) INMOBILIARIA (S) QUE LE (S) CORRESPONDA (N) AL (LOS) BIEN (ES) INMUEBLE (S) BAJO PROMESA.**

**PARAGRAFO PRIMERO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, desde ya manifiesta, que entiende y conoce, que el inmueble que adquiere por esta promesa de compraventa, estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, regulado en la Ley 675 de 2001 y se compromete a respetar y a someterse a las regulaciones, afectaciones y restricciones, derivadas de este régimen.

**SÉPTIMA: Entrega Material:** El (los) inmueble (s) prometido (s) en venta se entregará (n) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, **1)** una vez se haya elaborado el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, **2)** cuando el (los) inmueble (s) esté (n) terminado (s) y listo (s) para su uso según su destinación y **3)** cuando esté (n) el (los) mismo (s) provisto (s) de los servicios públicos de energía, acueducto y la respectiva red para el servicio de gas natural, la cual entrará en funcionamiento una vez la empresa encargada lleve el servicio al sector. **LA PROMITENTE VENDEDORA avisará por escrito con ocho (08) días calendario de anticipación**, la fecha en la cual le (s) hará la entrega real y material del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato. Dicha entrega queda supeditada a la cancelación del valor total del (los) inmueble (s) de parte de **EL (LOS)**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, en concordancia con la cláusula cuarta precedente.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Es convenido que para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** cumpla con su obligación de entregar, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberá (n) haber obtenido la aprobación del contingente préstamo hipotecario o pagado la suma de dinero que no fue aprobada por el BANCO si el crédito es negado o aprobado parcialmente y encontrarse al día en los pagos pactados, de lo contrario aplicara la dispuesto en la cláusula penal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre lista para efectuar la entrega del (los) inmueble (s), una vez cumplidas las condiciones previstas en esta cláusula, lo hará saber a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, quien (es) deberá (n) comparecer a recibirlo (s) en el sitio donde está (n) localizado (s), en el día y hora que le serán indicados por escrito.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán por única vez (sin perjuicio de los derechos legales del consumidor) aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía otorgada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pero queda entendido que en la fecha señalada por escrito, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, ha (n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde este momento serán a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** la cuota de administración si la hubiere, todos los gastos, impuestos e intereses, que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta, desde la fecha de entrega material.

Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no se presentare (n) a recibir el (los) inmuebles, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que dicho (s) inmueble (s) ha (n) sido recibido (s) por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo (s).

Si la entrega material del (los) inmueble (s) se hace antes del perfeccionamiento del contingente crédito hipotecario, esta entrega se hará a título de **MERA TENENCIA**, hasta el día del perfeccionamiento del crédito o hasta el día en que esta promesa se resuelva o rescinda.

Si por razones ajenas a la voluntad de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no puede (n) recibir el (los) inmueble (s) en la fecha indicada por escrito, así se lo hará saber a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por escrito, al día siguiente de recibido el aviso escrito indicando las razones. En todo caso dicha fecha no se podrá postergar más de un mes de la fecha inicialmente señalada. La nueva fecha será entonces la que coincida con el mismo día del mes siguiente al aviso escrito.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - Se deja expresa constancia que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer la entrega real y material del (los) inmueble (s) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** una vez cumplidas las condiciones aquí establecidas para ello, si éste (os) no ha (n) cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula cuarta de esta promesa, para la fecha de dicha entrega exigibles.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - No habrá incumplimiento en la entrega material del (los) inmueble (s) objeto de esta promesa si terminado (s) éste (os), radicados los documentos para el recibo de la obra ante las autoridades municipales o competentes no han expedido las mismas los certificados correspondientes para conectar los servicios públicos, haciendo imposible por dicha razón el cumplimiento de esta obligación a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por impedirsele el hecho de un tercero.

**PARÁGRAFO QUINTO.** - El o los bienes inmuebles se entregará(n) con el servicio de energía, acueducto y alcantarillado, y las redes de Gas y Teléfono. - La

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

habilitación de estos dos últimos servicios serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** con la entidad respectiva.

**PARÁGRAFO SEXTO.** - En el evento de realizarse la entrega del (los) inmueble (s) con anterioridad a la firma de la escritura pública, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** recibe (n) los bienes inmuebles a título de MERA TENENCIA y deberá (n):

1. Suscribir un pagaré a favor de **CONSTRUMEOR S.A.S.**, identificada con el NIT. No 901.008-854-8, para cubrir los futuros gastos de escrituración, prediales y administración que se llegaren a causar hasta el descargue de los inmuebles ante la entidad competente.

2. Presentar al funcionario designado para las entregas el correspondiente recibo de pago emitido por la constructora correspondiente a la cancelación de la cuota inicial, reformas y demás que se hallan acordado entre las partes aquí firmantes.

**PARÁGRAFO SEPTIMO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (AS)** expresan que aceptan anticipadamente que recibirán el(los) inmueble(s), inclusive, con servicios públicos provisionales, hasta tanto las autoridades respectivas competentes los provean de servicios definitivos. Pero en caso de recibir dicho(s) inmueble(s) con servicios públicos provisionales, éstos serán pagados el 50% del total de los servicios públicos por **EL PROMITENTE COMPRADOR** prorrateado en los inmuebles entregados y el otro 50% de la factura de servicios públicos provisionales por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, hasta tanto sean proveídos los servicios definitivos.

**OCTAVA: Otorgamiento de la Escritura de Compraventa.** - Las partes acuerdan que la escritura de compraventa que solemnice el presente contrato se otorgará en la Notaría Segunda (2) de Itagüí (Ant.). **LA PROMITENTE VENDEDORA** avisará, con tres (03) días calendario anticipación, o mediante carta enviada a la dirección registrada por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, la fecha y hora ciertas en las cuales se suscribirá la escritura pública. De no comparecer se le (s) informará mediante carta enviada por correo certificado.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** - Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

**NOVENA: Gastos Legales.** Los gastos notariales y las sumas liquidadas por concepto de impuesto departamental de rentas en razón de la compraventa, serán pagados por mitades por ambas partes. Los gastos liquidados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por concepto de la inscripción de la escritura de Compraventa, y los de constitución de la hipoteca en el caso que existiere, serán de cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

**DÉCIMA: Impuestos.** A partir de la fecha en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, estuviese(n) obligado(s) a recibir materialmente el (los) inmueble (s) que se promete (n) de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Séptima, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de los servicios tales como: Energía, teléfono, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etcétera.-- Lo correspondiente al impuesto predial **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo cancelará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** hasta tanto la Oficina de Catastro del Municipio de Itagüí efectúe el descargo correspondiente. En cuanto a las contribuciones de valorización que gravare (n) el (los) inmueble (s), ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores y fueren derramadas con posterioridad a la firma del presente Contrato de Promesa de Compraventa, serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**DÉCIMA PRIMERA: Cuota de Administración.** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran expresamente que a partir de la fecha de la entrega

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

material del (de los) inmueble (s), se compromete (n) a pagar la cuota de administración proporcional y las que se fijan por concepto de la puesta en funcionamiento el EDIFICIO NUTIBARA, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad que se establezcan en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA PENAL:** Las partes han acordado que en caso de incumplimiento por cualquiera de los contratantes, de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente acuerdo de voluntades dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total estipulado en la cláusula cuarta, suma ésta que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que se debieron cumplir las correspondientes obligaciones sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente.

En el evento de demandarse la Resolución del contrato por incumplimiento o mora de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener la suma pactada como cláusula penal de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarlas al valor de dicha cláusula penal.

**DÉCIMA TERCERA: Cesión de Derecho.** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá ceder sus derechos previa notificación escrita a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en virtud de que el presente contrato se entiende celebrado en consideración a las condiciones personales de los compradores, por lo que la cesión del presente contrato por parte del **EL PROMITENTE COMPRADOR** solo podrá llevarse a cabo previa aceptación expresa y escrita del **PROMITENTE VENDEDOR**, la cual deberá constar por escrito, con las firmas de Cedente y Cesionario, sin perjuicio de que deba cumplirse en su totalidad con el proceso de verificación de requisitos por parte de la Dirección Comercial para la efectiva vinculación al proyecto inmobiliario y quien se reserve el derecho de aceptarla o negarla.. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y LA CESIONARIA** quedarán obligados solidariamente ante **LA PROMITENTE VENDEDORA**, al cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y siendo de cargo de éste (éstos) los gastos que por este concepto se originen.

**DÉCIMA CUARTA: Garantía.** **LA PROMITENTE VENDEDORA**, garantizará por un (1) año a partir de la fecha de entrega material del(os) bien(es) inmueble(s), el buen funcionamiento de los mismos, obligándose durante este tiempo a efectuar las reparaciones que se ocurran en los acabados, por hechos no imputables a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, a cualquiera de los ocupantes o a eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

**DÉCIMA QUINTA: Servicios Públicos.** De conformidad con la Ley 142 de 1.994 de Servicios Públicos Domiciliarios, sus Decretos Reglamentarios y Resoluciones emitidas por las Comisiones reguladoras respectivas, la habilitación y la prestación para cada uno de los servicios públicos domiciliarios, serán cobrados por cada una de las Entidades que lo haga independientemente, en la respectiva cuenta de servicios públicos, como son: Energía, acueducto, alcantarillado, gas, telecomunicaciones, aseo, etcétera., los cuales serán cancelados en su totalidad por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) a el(los) que se refiere le presente contrato.

**DÉCIMA SEXTA: Notificaciones.** Se enviarán notificaciones a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** al siguiente correo electrónico [construmeor@gmail.com](mailto:construmeor@gmail.com). -----

**DÉCIMA SEPTIMA: Estipulaciones Anteriores.** Las Partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las hoy partes con anterioridad.

**DÉCIMA OCTAVA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar todos los términos y condiciones de este contrato, y haber recibido de nuestros representantes y/o delegados toda la información y las aclaraciones acerca del objeto del mismo. Igualmente, autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para que consulte datos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las bases de datos correspondientes a las Centrales de Riesgo y, a su vez, autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el reporte de la información (negativa y positiva) que dé **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tenga la misma. Esto en concordancia con la Ley Estatutaria N° 1266 DE 2.008, la Sentencia C-1011/08 proferida por la honorable Corte Constitucional y el Decreto N.º 1727 de 2.009 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y, demás normas fundentes de Derecho, que las aclaren, modifiquen y/o complementen.

**DÉCIMA NOVENA -MANIFESTACIONES ESPECIALES DE EL PROMITENTE COMPRADOR:** Con la suscripción del presente documento, manifiesta conocer y aceptar que:

1. Que la construcción de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto, y sus especificaciones detalladas tales como, cabida, muros, estructura, materiales, conexiones, mampostería, son responsabilidad únicamente y exclusivamente de **EL PROMITENTE VENDEDOR, GERENTE, CONSTRUCTOR**, por lo tanto, es conocido que cualquier modificación que surja a las unidades inmobiliarias durante la construcción del proyecto inmobiliario, deberá informármelo (informárnoslo) por escrito.
2. Las obligaciones derivadas de la entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa y del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, son exclusivas de **EL PROMITENTE VENDEDOR, GERENTE – CONSTRUCTOR**.
3. **EL PROMITENTE COMPRADOR** renuncia a cualquier condición resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago pactadas en el presente contrato, y por lo tanto, la promesa de venta se otorga firme e irresoluble.

**CLÁUSULA INCIDENTAL:** Las sociedades constructoras y/o propietarias pagarán cuotas de administración sólo por aquellos bienes inmuebles que siendo de su propiedad estén en condiciones de ser habitados y con todos los servicios instalados, cuando son apartamentos; si son locales, cuando estén en condiciones de ser abiertos al público, y si son parqueaderos y/o cuartos útiles, cuando estén en condiciones de ser utilizados según su destinación. Por las cuotas de administración de bienes inmuebles entregados y/o transferidos responderán sus respectivos tenedores y/o propietarios.

Los hoy firmantes reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

Para constancia se firma en Itagüí, (Ant.) a los ( ) días del mes de 2025

**EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) LA PROMITENTE(S)  
VENDEDORA**

**JAIME ALBEIRO HURTADO CANO  
C.C. N.º 71.581.428  
COMPADOR**

**CLAUDIA PATRICIA MEJIA O.  
CC. 42.776.201  
REPRESENTANTE LEGAL**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**APARTAMENTO No: 401**

Entre los suscritos a saber: **LA SOCIEDAD CONSTRUMEOR S.A.S.**, identificada con **NIT.901.008.854-8**, constituida por escritura pública No 0001687 de la Notaria Quinta de Medellín del 22 de agosto de 2016, inscrita en la cámara de comercio el día 13 de septiembre de 2016 bajo número 00114423 del libro IX, de las personas jurídicas, con domicilio en el municipio de Envigado-Antioquia, representada legalmente por **CLAUDIA PATRICIA MEJIA ORTIZ**, mayor de edad vecina de Envigado, identificada con cedula de ciudadanía **No. 42.776.201**; sociedad con domicilio en la ciudad de Envigado, (Ant), y quien en adelante para los efectos jurídicos de este contrato se denomina **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y de otra **OMAR FELIPE CANO VEGA**, identificada con cédula **N.º 71.225.635** de estado civil soltera, quien(es) para los efectos jurídicos del presente acuerdo de voluntades se denominará (n) **EL LA (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, celebramos en este documento el presente Contrato de Promesa de Compraventa, que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo que en éstas no acordado, por las normas de Derecho Civil y/o Comercial colombianos supletorios acordes con la materia de que se trata, previas las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA.** Que a través de escritura pública se constituyó la sociedad **COSNTRUMEOR S.A.S.** con el objeto de desarrollar por cuenta propia o ajena la construcción de bienes inmuebles para la venta, o trasmisión por cualquier título para lo cual se permite que éste desarrolle un proyecto inmobiliario llamado **NUTIBARA LA** ubicado en la Calle 12 C SUR N° 53-378, con objetivo exclusivo de vivienda de interés social por su propia cuenta y riesgo sobre los inmuebles adquiridos, ejerciendo su gerencia, promoción y construcción; así mismo, administre los recursos que aporten los sujetos que se vinculen a las diferentes unidades inmobiliarias del Proyecto.

**SEGUNDA.** Que, en consecuencia, la sociedad **CONSTRUMEOR S.A.S**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA** es el llamado a suscribir las promesas de compraventa con quienes se vinculen al **PROYECTO** en los términos de este contrato mercantil.

Por lo anterior, las partes acuerdan las siguientes

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA: Objeto del Contrato.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a suscribir en favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** quien (es) se obliga (n) a adquirir con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y posesión real del (los) siguiente (s) bien (es) inmueble (s), que hace (n) parte integrante del edificio **NUTIBARA**.

**APARTAMENTO N° 401:** Situado en la Calle 12 C SUR N 53 – 378 que hace parte del **EDIFICIO NUTIBARA P.H.**, con acceso Público Por la Calle 12 C SUR del Municipio de Itagui, barrio Guayabalía, ubicado en el Tercer piso del edificio cuyos linderos son: por el **FRENTE** o **NORTE** con muro medianero de uso común que lo separa del hall de acceso del segundo piso; por un **COSTADO** u **OCCIDENTE** con muro medianero de uso común que da al vacío de la zona verde publica; por la parte de **ATRÁS** O **SUR**; con muro medianero de uso común que da al vacío de la zona verde publica; por el otro **COSTADO** u **ORIENTE**, con muro medianero de uso común que lo separa del vacío de la zona verde publica; por el **NADIR** con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 203 del mismo edificio y por el **CENIT** con la losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento N° 401 del mismo edificio. Este inmueble tiene un área total construida de cincuenta con catorce (50.14M<sup>2</sup>), y una altura libre aproximada de dos con treinta metros (2.30M).

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

ESTE (ESTOS) INMUEBLE (S) SE IDENTIFICARÁ(N)(N) con la matrícula inmobiliaria que le(s) sea asignada EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN –ZONA SUR-, una vez sea registrado el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CORRESPONDIENTE al PROYECTO NUTIBARA QUE SE EJECUTA SOBRE EL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA **Nº001-174472**

El (los) inmueble (s) descrito (s) hacen parte integrante del EDIFICIO NUTIBARA P.H., el cual se construye sobre el siguiente lote de terreno situado en la ciudad Medellín (Ant.), ubicado en el Barrio Guayabalía, cuyos linderos y cabida se describen a continuación: -----

Este lote se identifica en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur, con la matrícula inmobiliaria No. **001-174472** Este lote hace parte integrante del EDIFICIO NUTIBARA P.H., cuyos linderos se encuentran en la Escritura Pública No 600 del 16 de febrero de 2001 de la Notaria 4 de Medellín.

No obstante, la mención de la cabida, linderos y demás especificaciones, la venta se hará como cuerpo cierto, por lo cual las partes acuerdan no hacer diferencia en el precio estipulado, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la declarada en este acuerdo de voluntades, sin que haya lugar a reclamo por ninguna de las partes, según lo regulan los artículos 1887 y 1889 del Código Civil Colombiano. ----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todas las instalaciones y servicios se construyen de conformidad con los planos arquitectónicos y técnicos aprobados por la Curaduría Primera de Medellín en las licencias y las autoridades pertinentes, así como también por las empresas de servicios públicos correspondientes.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que conoce y acepta los diseños, planos, detalles de acabados y demás especificaciones técnicas necesarias para la construcción del proyecto del cual hace parte el inmueble objeto del presente contrato, y se obliga a respetarlos y a permitir su ejecución o las modificaciones que sean necesarias con base en los mismos.

**SEGUNDA: Títulos de Adquisición.** Lote de terreno adquirido por medio de Escritura Publica N°600 del 16 de febrero de 2001 de la Notaria 4 de Medellín, por declaraciones del resto área de 778,56 m2.

No obstante, las cabidas, y linderos mencionados, los que correspondan al inmueble objeto del presente contrato serán los relacionados en la escritura que contenga el Reglamento de Propiedad Horizontal que se dicte para el **PROYECTO**, el(los) cual(es) se transferirá(n) como cuerpo cierto., -----

**TERCERA: Especificaciones y Condiciones Especiales.**

1. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que conoce(n) los planos, los cuales forman parte de este contrato y servirán de base para la identificación exacta del (los) inmueble (s) a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida por los hoy firmantes. -----
2. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que conoce(n) las especificaciones de construcción del (los) inmueble (s), listado que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes para así establecer lo que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** tiene(n) derecho a exigir y lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligada a entregar. Dichas especificaciones hacen parte de esta promesa. -----

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**CUARTA: Precio y Forma de Pago:** El precio del inmueble objeto del presente acuerdo que se promete en venta es de ciento cincuenta Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (150 S.M.M.L.V.), que corresponde a vigentes éstos para la fecha del otorgamiento de la escritura pública, y que se pacta el precio de **CIENTO OCHENTA MIL PESOS (\$180.000.000)** valor que no supera los 50 SMLMV para la fecha del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se solemnice el presente contrato de promesa de compraventa y se le dé cumplimiento al mismo, de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula Octava del presente escrito. Dinero que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (AS)** pagará(n) así: -----

**A).** - La suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000)** que cancelará así: la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)** en efectivo a la firma de la presente promesa de compraventa y el resto o sea la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)** al día en abonos al día 4 de diciembre de 2023, consignado en la cuenta de la empresa. Vendedora. -----

**B)** la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$34.800.000)**, con subsidio de la caja de compensación familiar COMFAMA. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de la aprobación del subsidio, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de entrega del apartamento.

**C)** la suma de **VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS MIL DE PESOS (\$23.200.000)** con subsidio de mi CASA YA. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de la aprobación del subsidio, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de entrega del apartamento.

**D)** la suma de **OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$82.000.000)** con crédito hipotecario aprobado con una entidad financiera vigilada por la superintendencia financiera que deberá tener aprobado al día de la entrega del apartamento. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de una aprobación de un crédito alguno, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de la entrega de apartamento.

**LA PROMITENTE VENDEDORA** advierte expresamente a **EL LA (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, que el precio acordado en el presente acuerdo, obedece a la forma de pago pactada, por lo tanto, en el evento de que las cuotas no sean canceladas en las fechas establecidas, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses moratorios liquidados sobre el capital debido, a la tasa máxima permitida por la Ley. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sobre el valor del contingente crédito solicitado por el **PROMITENTE VENDEDOR** a la entidad financiera **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** reconocerá (n) y pagará (n) mensualmente, mes vencido, a partir de la fecha en que el promitente vendedor informe que encuentra el inmueble listo para la entrega material del (de los) inmueble (s) objeto del presente contrato, a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses a una tasa equivalente a la UVR, más intereses que rigieren para el crédito aprobado por la Entidad Financiera y hasta la fecha en que la Entidad Financiera entregue a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suma dineraria objeto de la solicitud de crédito o se subroge en el pago de dicho crédito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** Declara (n) que conoce (n) todos los requisitos exigidos por la entidad financiera a la que contingentemente solicitará (n) el crédito para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud en forma tal que, si ésta negare el préstamo, dicha negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla negligencia, demora o acto alguno imputable a **EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES)**.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**PARÁGRAFO TERCERO:** Mientras se adelanta la tramitación del contingente préstamo, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga (n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera en mención, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto antes de la entrega del apartamento.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos **treinta (30) días** calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no allega (n) en un plazo adicional máximo de **treinta (30) días** calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de requerimiento en mora ni declaración judicial o arbitral alguna.

En este evento **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá del (los) inmueble (s) y se instruirá para que a través de la Dirección Comercial devuelva a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** las sumas recibidas a cuenta de este negocio descontando así los intereses y los costos financieros de las transacciones, sin que haya lugar a reconocimiento de intereses. correspondiéndole en todo caso a **LA PROMITENTE VENDEDORA** realizar la devolución siempre y cuando el inmueble se haya comercializado nuevamente. Sin embargo, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por falsedad en la información que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, le presentó o porque éste (os) no allegare (n) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderán que ha habido incumplimiento, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para garantizar a la entidad financiera en mención el pago del contingente crédito que a ella solicitará (n) **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** éste (os) deberá (n) constituir a favor de aquella, hipoteca abierta en primer grado sobre el (los) Inmueble (s) señalado (s) en la Cláusula SEGUNDA de este contrato, en la misma escritura por la cual se le transfiera el dominio de éste (os) y/o la garantía admisible pactada con dicha entidad.

**PARÁGRAFO SEXTO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, señor(a)(es)(as) **OMAR FELIPE CANO VEGA**, acepta(n) que en caso de requerir recursos económicos provenientes del subsidio de Vivienda del orden Nacional, Departamental y/o Municipal, para completar el pago del(los) inmueble(s), éstos serán tramitados ante las autoridades competentes llenando las exigencias de Ley, y en caso de no obtener estos recursos de subsidio, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** cancelará(n) los recursos faltantes del valor del(los) inmueble(s) con otras fuentes a más tardar 8 DIAS antes al día del otorgamiento de la escritura pública, según la cláusula octava del presente contrato.

Si por alguna cualquiera circunstancia, imputable o no a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el subsidio de vivienda otorgado a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, arriesga vencerse antes de su aplicación y legalización en el presente negocio jurídico, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** deberán renunciar oportunamente al mismo antes de su vencimiento ante quien se los otorgó. Y en caso de vencerse por la no oportuna renuncia a dicho subsidio de parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, asumirá(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, todas y cada una de las consecuencias jurídicas que de esto se desprendan, exonerando pura y simplemente desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de toda responsabilidad por el vencimiento del subsidio de vivienda aquí expuesto.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Entienden y certifican **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** que el contingente crédito hipotecario con el cual pagarán parcialmente el valor del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, lo tramitará(n) y asumirá(n) bajo su absoluta y entera responsabilidad, con todas y cada una de las consecuencias jurídicas a su entero cargo que de ello se desprendan, ya que con **LA PROMITENTE VENDEDORA** sólo tiene(n) un acuerdo de promesa de compraventa y, el contingente negocio jurídico de hipoteca en estricto Derecho sólo vincula a las partes del mismo (acreedor y deudor hipotecarios).

**PARÁGRAFO OCTAVO:** En el evento en que EL PROMITENTE COMPRADOR incumpla con sus obligaciones, LA PROMITENTE VENDEDORA efectuará la devolución del inmueble al inventario del proyecto y se le devolverá el dinero cobrándole la cláusula penal y los gastos bancarios al PROMITENTE COMPRADOR únicamente cuando el inmueble en mención sea vendido nuevamente a un tercero.

**QUINTA: Libertad de Gravámenes y Saneamiento.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza la titularidad del derecho de dominio sobre la mayor extensión sobre la cual estará(n) construido(s) el (los) inmueble (s) que se promete (n) en venta y lo (s) transferirá libre (s) de embargos, medidas cautelares, inscripciones de demanda a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio a excepción de las limitaciones al dominio inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al cual estará sometido **EL EDIFICIO NUTIBARA, LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga igualmente al saneamiento del (de los) bien (es) que se promete (n) en venta, objeto del presente acuerdo, en los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios.

**SEXTA: Régimen de propiedad horizontal:** EDIFICIO NUTIBARA del cual hace (n) parte integrante el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, será sometido al régimen de propiedad horizontal previsto por la ley 675 de 2.001, **DE AHÍ, QUE EN LA ESCRITURA PÚBLICA MEDIANTE LA QUE SE PERFECCIONE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA, OPORTUNAMENTE SE COMPLETARÁ (N) EL (LOS) RESPECTIVO (S) NÚMERO (S) DE MATRÍCULA (S) INMOBILIARIA (S) QUE LE (S) CORRESPONDA (N) AL (LOS) BIEN (ES) INMUEBLE (S) BAJO PROMESA.**

**PARAGRAFO PRIMERO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, desde ya manifiesta, que entiende y conoce, que el inmueble que adquiere por esta promesa de compraventa, estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, regulado en la Ley 675 de 2001 y se compromete a respetar y a someterse a las regulaciones, afectaciones y restricciones, derivadas de este régimen.

**SÉPTIMA: Entrega Material:** El (los) inmueble (s) prometido (s) en venta se entregará (n) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, **1)** una vez se haya elaborado el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, **2)** cuando el (los) inmueble (s) esté (n) terminado (s) y listo (s) para su uso según su destinación y **3)** cuando esté (n) el (los) mismo (s) provisto (s) de los servicios públicos de energía, acueducto y la respectiva red para el servicio de gas natural, la cual entrará en funcionamiento una vez la empresa encargada lleve el servicio al sector. **LA PROMITENTE VENDEDORA avisará por escrito con ocho (08) días calendario de anticipación**, la fecha en la cual le (s) hará la entrega real y material del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato. Dicha entrega queda supeditada a la cancelación del valor total del (los) inmueble (s) de parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, en concordancia con la cláusula cuarta precedente.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Es convenido que para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** cumpla con su obligación de entregar, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberá (n) haber obtenido la aprobación del contingente

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

préstamo hipotecario o pagado la suma de dinero que no fue aprobada por el BANCO si el crédito es negado o aprobado parcialmente y encontrarse al día en los pagos pactados, de lo contrario aplicara la dispuesto en la cláusula penal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre lista para efectuar la entrega del (los) inmueble (s), una vez cumplidas las condiciones previstas en esta cláusula, lo hará saber a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, quien (es) deberá (n) comparecer a recibirlo (s) en el sitio donde está (n) localizado (s), en el día y hora que le serán indicados por escrito.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán por única vez (sin perjuicio de los derechos legales del consumidor) aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía otorgada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pero queda entendido que en la fecha señalada por escrito, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, ha (n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde este momento serán a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** la cuota de administración si la hubiere, todos los gastos, impuestos e intereses, que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta, desde la fecha de entrega material.

Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no se presentare (n) a recibir el (los) inmuebles, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que dicho (s) inmueble (s) ha (n) sido recibido (s) por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo (s).

Si la entrega material del (los) inmueble (s) se hace antes del perfeccionamiento del contingente crédito hipotecario, esta entrega se hará a título de **MERA TENENCIA**, hasta el día del perfeccionamiento del crédito o hasta el día en que esta promesa se resuelva o rescinda.

Si por razones ajenas a la voluntad de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no puede (n) recibir el (los) inmueble (s) en la fecha indicada por escrito, así se lo hará saber a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por escrito, al día siguiente de recibido el aviso escrito indicando las razones. En todo caso dicha fecha no se podrá postergar más de un mes de la fecha inicialmente señalada. La nueva fecha será entonces la que coincida con el mismo día del mes siguiente al aviso escrito.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - Se deja expresa constancia que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer la entrega real y material del (los) inmueble (s) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** una vez cumplidas las condiciones aquí establecidas para ello, si éste (os) no ha (n) cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula cuarta de esta promesa, para la fecha de dicha entrega exigibles.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - No habrá incumplimiento en la entrega material del (los) inmueble (s) objeto de esta promesa si terminado (s) éste (os), radicados los documentos para el recibo de la obra ante las autoridades municipales o competentes no han expedido las mismas los certificados correspondientes para conectar los servicios públicos, haciendo imposible por dicha razón el cumplimiento de esta obligación a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por impedírsele el hecho de un tercero.

**PARÁGRAFO QUINTO.** - El o los bienes inmuebles se entregará(n) con el servicio de energía, acueducto y alcantarillado, y las redes de Gas y Teléfono. - La habilitación de estos dos últimos servicios serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** con la entidad respectiva.

**PARÁGRAFO SEXTO.** - En el evento de realizarse la entrega del (los) inmueble (s) con anterioridad a la firma de la escritura pública, **EL (LOS) PROMITENTE (S)**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**COMPRADOR (ES)** recibe (n) los bienes inmuebles a título de MERA TENENCIA y deberá (n):

1. Suscribir un pagaré a favor de **CONSTRUMEOR S.A.S.**, identificada con el NIT. No 901.008-854-8, para cubrir los futuros gastos de escrituración, prediales y administración que se llegaren a causar hasta el descargue de los inmuebles ante la entidad competente.

2. Presentar al funcionario designado para las entregas el correspondiente recibo de pago emitido por la constructora correspondiente a la cancelación de la cuota inicial, reformas y demás que se hallan acordado entre las partes aquí firmantes.

**PARÁGRAFO SEPTIMO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (AS)** expresan que aceptan anticipadamente que recibirán el(los) inmueble(s), inclusive, con servicios públicos provisionales, hasta tanto las autoridades respectivas competentes los provean de servicios definitivos. Pero en caso de recibir dicho(s) inmueble(s) con servicios públicos provisionales, éstos serán pagados el 50% del total de los servicios públicos por **EL PROMITENTE COMPRADOR** prorrateado en los inmuebles entregados y el otro 50% de la factura de servicios públicos provisionales por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, hasta tanto sean proveídos los servicios definitivos.

**OCTAVA: Otorgamiento de la Escritura de Compraventa.** - Las partes acuerdan que la escritura de compraventa que solemnice el presente contrato se otorgará en la Notaría Segunda (2) de Itagüí (Ant.). **LA PROMITENTE VENDEDORA** avisará, con tres (03) días calendario anticipación, o mediante carta enviada a la dirección registrada por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, la fecha y hora ciertas en las cuales se suscribirá la escritura pública. De no comparecer se le (s) informará mediante carta enviada por correo certificado.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** - Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

**NOVENA: Gastos Legales.** Los gastos notariales y las sumas liquidadas por concepto de impuesto departamental de rentas en razón de la compraventa, serán pagados por mitades por ambas partes. Los gastos liquidados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por concepto de la inscripción de la escritura de Compraventa, y los de constitución de la hipoteca en el caso que existiere, serán de cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

**DÉCIMA: Impuestos.** A partir de la fecha en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, estuviese(n) obligado(s) a recibir materialmente el (los) inmueble (s) que se promete (n) de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Séptima, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de los servicios tales como: Energía, teléfono, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etcétera.-- Lo correspondiente al impuesto predial **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo cancelará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** hasta tanto la Oficina de Catastro del Municipio de Itagüí efectúe el descargo correspondiente. En cuanto a las contribuciones de valorización que gravare (n) el (los) inmueble (s), ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores y fueren derramadas con posterioridad a la firma del presente Contrato de Promesa de Compraventa, serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**DÉCIMA PRIMERA: Cuota de Administración.** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran expresamente que a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble (s), se compromete (n) a pagar la cuota de administración proporcional y las que se fijen por concepto de la puesta en funcionamiento el EDIFICIO ISABELA, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad que se establezcan en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA PENAL:** Las partes han acordado que en caso de incumplimiento por cualquiera de los contratantes, de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente acuerdo de voluntades dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total estipulado en la cláusula cuarta, suma ésta que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que se debieron cumplir las correspondientes obligaciones sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente.

En el evento de demandarse la Resolución del contrato por incumplimiento o mora de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener la suma pactada como cláusula penal de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarlas al valor de dicha cláusula penal.

**DÉCIMA TERCERA: Cesión de Derecho.** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá ceder sus derechos previa notificación escrita a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en virtud de que el presente contrato se entiende celebrado en consideración a las condiciones personales de los compradores, por lo que la cesión del presente contrato por parte del **EL PROMITENTE COMPRADOR** solo podrá llevarse a cabo previa aceptación expresa y escrita del **PROMITENTE VENDEDOR**, la cual deberá constar por escrito, con las firmas de Cedente y Cesionario, sin perjuicio de que deba cumplirse en su totalidad con el proceso de verificación de requisitos por parte de la Dirección Comercial para la efectiva vinculación al proyecto inmobiliario y quien se reserve el derecho de aceptarla o negarla.. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y LA CESIONARIA** quedarán obligados solidariamente ante **LA PROMITENTE VENDEDORA**, al cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y siendo de cargo de éste (éstos) los gastos que por este concepto se originen.

**DÉCIMA CUARTA: Garantía.** **LA PROMITENTE VENDEDORA**, garantizará por un (1) año a partir de la fecha de entrega material del(os) bien(es) inmueble(s), el buen funcionamiento de los mismos, obligándose durante este tiempo a efectuar las reparaciones que se ocurran en los acabados, por hechos no imputables a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, a cualquiera de los ocupantes o a eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

**DÉCIMA QUINTA: Servicios Públicos.** De conformidad con la Ley 142 de 1.994 de Servicios Públicos Domiciliarios, sus Decretos Reglamentarios y Resoluciones emitidas por las Comisiones reguladoras respectivas, la habilitación y la prestación para cada uno de los servicios públicos domiciliarios, serán cobrados por cada una de las Entidades que lo haga independientemente, en la respectiva cuenta de servicios públicos, como son: Energía, acueducto, alcantarillado, gas, telecomunicaciones, aseo, etcétera., los cuales serán cancelados en su totalidad por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) a el(los) que se refiere le presente contrato.

**DÉCIMA SEXTA: Notificaciones.** Se enviarán notificaciones a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** al siguiente correo electrónico [construmeor@gmail.com](mailto:construmeor@gmail.com). -----

**DÉCIMA SEPTIMA: Estipulaciones Anteriores.** Las Partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las hoy partes con anterioridad.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**DÉCIMA OCTAVA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar todos los términos y condiciones de este contrato, y haber recibido de nuestros representantes y/o delegados toda la información y las aclaraciones acerca del objeto del mismo. Igualmente, autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para que consulte datos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las bases de datos correspondientes a las Centrales de Riesgo y, a su vez, autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el reporte de la información (negativa y positiva) que dé **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tenga la misma. Esto en concordancia con la Ley Estatutaria N.º 1266 DE 2.008, la Sentencia C-1011/08 proferida por la honorable Corte Constitucional y el Decreto N.º 1727 de 2.009 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y, demás normas fundentes de Derecho, que las aclaren, modifiquen y/o complementen.

**DÉCIMA NOVENA -MANIFESTACIONES ESPECIALES DE EL PROMITENTE COMPRADOR:** Con la suscripción del presente documento, manifiesta conocer y aceptar que:

1. Que la construcción de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto, y sus especificaciones detalladas tales como, cabida, muros, estructura, materiales, conexiones, mampostería, son responsabilidad únicamente y exclusivamente de **EL PROMITENTE VENDEDOR, GERENTE, CONSTRUCTOR**, por lo tanto, es conocido que cualquier modificación que surja a las unidades inmobiliarias durante la construcción del proyecto inmobiliario, deberá informármelo (informármelo) por escrito.
2. Las obligaciones derivadas de la entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa y del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, son exclusivas de **EL PROMITENTE VENDEDOR, GERENTE – CONSTRUCTOR**.
3. **EL PROMITENTE COMPRADOR** renuncia a cualquier condición resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago pactadas en el presente contrato, y por lo tanto, la promesa de venta se otorga firme e irresoluble.

**CLÁUSULA INCIDENTAL:** Las sociedades constructoras y/o propietarias pagarán cuotas de administración sólo por aquellos bienes inmuebles que siendo de su propiedad estén en condiciones de ser habitados y con todos los servicios instalados, cuando son apartamentos; si son locales, cuando estén en condiciones de ser abiertos al público, y si son parqueaderos y/o cuartos útiles, cuando estén en condiciones de ser utilizados según su destinación. Por las cuotas de administración de bienes inmuebles entregados y/o transferidos responderán sus respectivos tenedores y/o propietarios.

Los hoy firmantes reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

Para constancia se firma en Itagüí, (Ant.) a los ( ) días del mes de 2025

**EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) LA PROMITENTE(S) VENDEDORA**

**OMAR FELIPE CANO VEGA**  
C.C. N.º 71.225.635  
COMPRADOR

**CLAUDIA PATRICIA MEJIA O.**  
CC. 42.776.201  
REPRESENTANTE LEGAL

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**APARTAMENTO No: 402**

Entre los suscritos a saber: **LA SOCIEDAD CONSTRUMEOR S.A.S.**, identificada con **NIT.901.008.854-8**, constituida por escritura pública No 0001687 de la Notaria Quinta de Medellín del 22 de agosto de 2016, inscrita en la cámara de comercio el día 13 de septiembre de 2016 bajo número 00114423 del libro IX, de las personas jurídicas, con domicilio en el municipio de Envigado-Antioquia, representada legalmente por **CLAUDIA PATRICIA MEJIA ORTIZ**, mayor de edad vecina de Envigado, identificada con cedula de ciudadanía **No. 42.776.201**; sociedad con domicilio en la ciudad de Envigado, (Ant), y quien en adelante para los efectos jurídicos de este contrato se denomina **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y de otra **DAVID ALEJANDRO HENAO GOMEZ**, identificado con cédula **N.º 1.020.400.316** de estado civil soltera, quien(es) para los efectos jurídicos del presente acuerdo de voluntades se denominará (n) **EL LA (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, celebramos en este documento el presente Contrato de Promesa de Compraventa, que se registrá por las siguientes cláusulas y en lo que en éstas no acordado, por las normas de Derecho Civil y/o Comercial colombianos supletorios acordes con la materia de que se trata, previas las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA.** Que a través de escritura pública se constituyó la sociedad **COSNTRUMEOR S.A.S.** con el objeto de desarrollar por cuenta propia o ajena la construcción de bienes inmuebles para la venta, o trasmisión por cualquier título para lo cual se permite que éste desarrolle un proyecto inmobiliario llamado **NUTIBARA LA** ubicado en la Calle 12 C SUR N° 53-378, con objetivo exclusivo de vivienda de interés social por su propia cuenta y riesgo sobre los inmuebles adquiridos, ejerciendo su gerencia, promoción y construcción; así mismo, administre los recursos que aporten los sujetos que se vinculen a las diferentes unidades inmobiliarias del Proyecto.

**SEGUNDA.** Que, en consecuencia, la sociedad **CONSTRUMEOR S.A.S.**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA** es el llamado a suscribir las promesas de compraventa con quienes se vinculen al **PROYECTO** en los términos de este contrato mercantil.

Por lo anterior, las partes acuerdan las siguientes

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA: Objeto del Contrato.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a suscribir en favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** quien (es) se obliga (n) a adquirir con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y posesión real del (los) siguiente (s) bien (es) inmueble (s), que hace (n) parte integrante del edificio **NUTIBARA**.

**APARTAMENTO N° 402:** Situado en la Calle 12 C SUR N 53 – 378 que hace parte del **EDIFICIO NUTIBARA P.H.**, con acceso Público Por la Calle 12 C SUR del Municipio de Itagui, barrio Guayabalía, ubicado en el Tercer piso del edificio cuyos linderos son: por el **FRENTE** o **NORTE** con muro medianero de uso común que lo separa del hall de acceso del segundo piso; por un **COSTADO** u **OCCIDENTE** con muro medianero de uso común que da al vacío de la zona verde publica; por la parte de **ATRÁS** O **SUR**; con muro medianero de uso común que da al vacío de la zona verde publica; por el otro **COSTADO** u **ORIENTE**, con muro medianero de uso común que lo separa del vacío de la zona verde publica; por el **NADIR** con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 203 del mismo edificio y por el **CENIT** con la losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento N° 402 del mismo edificio. Este inmueble tiene un área total construida

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

de cincuenta con catorce (50.14M2), y una altura libre aproximada de dos con treinta metros (2.30M).

ESTE (ESTOS) INMUEBLE (S) SE IDENTIFICARÁ(N)(N) con la matrícula inmobiliaria que le(s) sea asignada EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN –ZONA SUR-, una vez sea registrado el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CORRESPONDIENTE al PROYECTO NUTIBARA QUE SE EJECUTA SOBRE EL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA **N°001-174472**

El (los) inmueble (s) descrito (s) hacen parte integrante del EDIFICIO NUTIBARA P.H., el cual se construye sobre el siguiente lote de terreno situado en la ciudad Medellín (Ant.), ubicado en el Barrio Guayabalía, cuyos linderos y cabida se describen a continuación: -----

Este lote se identifica en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur, con la matrícula inmobiliaria No. **001-174472** Este lote hace parte integrante del EDIFICIO NUTIBARA P.H., cuyos linderos se encuentran en la Escritura Pública No 600 del 16 de febrero de 2001 de la Notaria 4 de Medellín.

No obstante, la mención de la cabida, linderos y demás especificaciones, la venta se hará como cuerpo cierto, por lo cual las partes acuerdan no hacer diferencia en el precio estipulado, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la declarada en este acuerdo de voluntades, sin que haya lugar a reclamo por ninguna de las partes, según lo regulan los artículos 1887 y 1889 del Código Civil Colombiano. ----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todas las instalaciones y servicios se construyen de conformidad con los planos arquitectónicos y técnicos aprobados por la Curaduría Primera de Medellín en las licencias y las autoridades pertinentes, así como también por las empresas de servicios públicos correspondientes.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que conoce y acepta los diseños, planos, detalles de acabados y demás especificaciones técnicas necesarias para la construcción del proyecto del cual hace parte el inmueble objeto del presente contrato, y se obliga a respetarlos y a permitir su ejecución o las modificaciones que sean necesarias con base en los mismos.

**SEGUNDA: Títulos de Adquisición.** Lote de terreno adquirido por medio de Escritura Publica N°600 del 16 de febrero de 2001 de la Notaria 4 de Medellín, por declaraciones del resto área de 778,56 m2.

No obstante, las cabidas, y linderos mencionados, los que correspondan al inmueble objeto del presente contrato serán los relacionados en la escritura que contenga el Reglamento de Propiedad Horizontal que se dicte para el **PROYECTO**, el(los) cual(es) se transferirá(n) como cuerpo cierto., -----

**TERCERA: Especificaciones y Condiciones Especiales.**

1. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que conoce(n) los planos, los cuales forman parte de este contrato y servirán de base para la identificación exacta del (los) inmueble (s) a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida por los hoy firmantes. -----
2. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que conoce(n) las especificaciones de construcción del (los) inmueble (s), listado que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes para así establecer lo que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** tiene(n) derecho a exigir y lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligada a entregar. Dichas especificaciones hacen parte de esta promesa. -----

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**CUARTA: Precio y Forma de Pago:** El precio del inmueble objeto del presente acuerdo que se promete en venta es de ciento cincuenta Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (150 S.M.M.L.V.), que corresponde a vigentes éstos para la fecha del otorgamiento de la escritura pública, y que se pacta el precio de **CIENTO OCHENTA MIL PESOS (\$180.000.000)** valor que no supera los 50 SMLMV para la fecha del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se solemnice el presente contrato de promesa de compraventa y se le dé cumplimiento al mismo, de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula Octava del presente escrito. Dinero que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (AS)** pagará(n) así: -----

**A).** - La suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000)** que cancelará así: la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)** en efectivo a la firma de la presente promesa de compraventa y el resto o sea la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)** al día en abonos al día 4 de diciembre de 2023, consignado en la cuenta de la empresa. Vendedora. -----

**B)** la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$34.800.000)**, con subsidio de la caja de compensación familiar COMFAMA. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de la aprobación del subsidio, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de entrega del apartamento.

**C)** la suma de **VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS MIL DE PESOS (\$23.200.000)** con subsidio de mi CASA YA. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de la aprobación del subsidio, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de entrega del apartamento.

**D)** la suma de **OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$82.000.000)** con crédito hipotecario aprobado con una entidad financiera vigilada por la superintendencia financiera que deberá tener aprobado al día de la entrega del apartamento. En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no sea beneficiario de una aprobación de un crédito alguno, debe justificar el saldo restante con recursos propios a más tardar a la fecha de la entrega de apartamento.

**LA PROMITENTE VENDEDORA** advierte expresamente a **EL LA (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, que el precio acordado en el presente acuerdo, obedece a la forma de pago pactada, por lo tanto, en el evento de que las cuotas no sean canceladas en las fechas establecidas, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses moratorios liquidados sobre el capital debido, a la tasa máxima permitida por la Ley. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sobre el valor del contingente crédito solicitado por el **PROMITENTE VENDEDOR** a la entidad financiera **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** reconocerá (n) y pagará (n) mensualmente, mes vencido, a partir de la fecha en que el promitente vendedor informe que encuentra el inmueble listo para la entrega material del (de los) inmueble (s) objeto del presente contrato, a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses a una tasa equivalente a la UVR, más intereses que rigieren para el crédito aprobado por la Entidad Financiera y hasta la fecha en que la Entidad Financiera entregue a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suma dineraria objeto de la solicitud de crédito o se subrogue en el pago de dicho crédito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** Declara (n) que conoce (n) todos los requisitos exigidos por la entidad financiera a la que contingentemente solicitará (n) el crédito para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud en forma tal que, si ésta negare el préstamo, dicha negativa

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla negligencia, demora o acto alguno imputable a **EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES)**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Mientras se adelanta la tramitación del contingente préstamo, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga (n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera en mención, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto antes de la entrega del apartamento.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos **treinta (30) días** calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no allega (n) en un plazo adicional máximo de **treinta (30) días** calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de requerimiento en mora ni declaración judicial o arbitral alguna.

En este evento **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá del (los) inmueble (s) y se instruirá para que a través de la Dirección Comercial devuelva a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** las sumas recibidas a cuenta de este negocio descontando así los intereses y los costos financieros de las transacciones, sin que haya lugar a reconocimiento de intereses. correspondiéndole en todo caso a **LA PROMITENTE VENDEDORA** realizar la devolución siempre y cuando el inmueble se haya comercializado nuevamente. Sin embargo, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por falsedad en la información que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, le presentó o porque éste (os) no allegare (n) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderán que ha habido incumplimiento, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para garantizar a la entidad financiera en mención el pago del contingente crédito que a ella solicitará (n) **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** éste (os) deberá (n) constituir a favor de aquélla, hipoteca abierta en primer grado sobre el (los) Inmueble (s) señalado (s) en la Cláusula SEGUNDA de este contrato, en la misma escritura por la cual se le transfiera el dominio de éste (os) y/o la garantía admisible pactada con dicha entidad.

**PARÁGRAFO SEXTO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, señor(a)(es)(as) **DAVID ALEJANDRO HENAO GOMEZ**, acepta(n) que en caso de requerir recursos económicos provenientes del subsidio de Vivienda del orden Nacional, Departamental y/o Municipal, para completar el pago del(los) inmueble(s), éstos serán tramitados ante las autoridades competentes llenando las exigencias de Ley, y en caso de no obtener estos recursos de subsidio, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** cancelará(n) los recursos faltantes del valor del(los) inmueble(s) con otras fuentes a más tardar **8 DIAS** antes al día del otorgamiento de la escritura pública, según la cláusula octava del presente contrato.

Si por alguna cualquiera circunstancia, imputable o no a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el subsidio de vivienda otorgado a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, arriesga vencerse antes de su aplicación y legalización en el presente negocio jurídico, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** deberán renunciar oportunamente al mismo antes de su vencimiento ante quien se los otorgó. Y en caso de vencerse por la no oportuna renuncia a dicho subsidio de parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, asumirá(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, todas y cada una de las consecuencias jurídicas que de

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

esto se desprendan, exonerando pura y simplemente desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de toda responsabilidad por el vencimiento del subsidio de vivienda aquí expuesto.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Entienden y certifican **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)** que el contingente crédito hipotecario con el cual pagarán parcialmente el valor del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, lo tramitará(n) y asumirá(n) bajo su absoluta y entera responsabilidad, con todas y cada una de las consecuencias jurídicas a su entero cargo que de ello se desprendan, ya que con **LA PROMITENTE VENDEDORA** sólo tiene(n) un acuerdo de promesa de compraventa y, el contingente negocio jurídico de hipoteca en estricto Derecho sólo vincula a las partes del mismo (acreedor y deudor hipotecarios).

**PARÁGRAFO OCTAVO:** En el evento en que EL PROMITENTE COMPRADOR incumpla con sus obligaciones, LA PROMITENTE VENDEDORA efectuará la devolución del inmueble al inventario del proyecto y se le devolverá el dinero cobrándole la cláusula penal y los gastos bancarios al PROMITENTE COMPRADOR únicamente cuando el inmueble en mención sea vendido nuevamente a un tercero.

**QUINTA: Libertad de Gravámenes y Saneamiento.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza la titularidad del derecho de dominio sobre la mayor extensión sobre la cual estará(n) construido(s) el (los) inmueble (s) que se promete (n) en venta y lo (s) transferirá libre (s) de embargos, medidas cautelares, inscripciones de demanda a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio a excepción de las limitaciones al dominio inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al cual estará sometido EL **EDIFICIO NUTIBARA**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga igualmente al saneamiento del (de los) bien (es) que se promete (n) en venta, objeto del presente acuerdo, en los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios.

**SEXTA: Régimen de propiedad horizontal:** EDIFICIO NUTIBARA del cual hace (n) parte integrante el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, será sometido al régimen de propiedad horizontal previsto por la ley 675 de 2.001, **DE AHÍ, QUE EN LA ESCRITURA PÚBLICA MEDIANTE LA QUE SE PERFECCIONE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA, OPORTUNAMENTE SE COMPLETARÁ (N) EL (LOS) RESPECTIVO (S) NUMERO (S) DE MATRÍCULA (S) INMOBILIARIA (S) QUE LE (S) CORRESPONDA (N) AL (LOS) BIEN (ES) INMUEBLE (S) BAJO PROMESA.**

**PARAGRAFO PRIMERO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(AS)**, desde ya manifiesta, que entiende y conoce, que el inmueble que adquiere por esta promesa de compraventa, estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, regulado en la Ley 675 de 2001 y se compromete a respetar y a someterse a las regulaciones, afectaciones y restricciones, derivadas de este régimen.

**SÉPTIMA: Entrega Material:** El (los) inmueble (s) prometido (s) en venta se entregará (n) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, **1)** una vez se haya elaborado el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, **2)** cuando el (los) inmueble (s) esté (n) terminado (s) y listo (s) para su uso según su destinación y **3)** cuando esté (n) el (los) mismo (s) provisto (s) de los servicios públicos de energía, acueducto y la respectiva red para el servicio de gas natural, la cual entrará en funcionamiento una vez la empresa encargada lleve el servicio al sector. **LA PROMITENTE VENDEDORA avisará por escrito con ocho (08) días calendario de anticipación**, la fecha en la cual le (s) hará la entrega real y material del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato. Dicha entrega queda supeditada a la cancelación del valor total del (los) inmueble (s) de parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, en concordancia con la cláusula cuarta precedente.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Es convenido que para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** cumpla con su obligación de entregar, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberá (n) haber obtenido la aprobación del contingente préstamo hipotecario o pagado la suma de dinero que no fue aprobada por el BANCO si el crédito es negado o aprobado parcialmente y encontrarse al día en los pagos pactados, de lo contrario aplicara la dispuesto en la cláusula penal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre lista para efectuar la entrega del (los) inmueble (s), una vez cumplidas las condiciones previstas en esta cláusula, lo hará saber a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, quien (es) deberá (n) comparecer a recibirlo (s) en el sitio donde está (n) localizado (s), en el día y hora que le serán indicados por escrito.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán por única vez (sin perjuicio de los derechos legales del consumidor) aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía otorgada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pero queda entendido que en la fecha señalada por escrito, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, ha (n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde este momento serán a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** la cuota de administración si la hubiere, todos los gastos, impuestos e intereses, que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta, desde la fecha de entrega material.

Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no se presentare (n) a recibir el (los) inmuebles, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que dicho (s) inmueble (s) ha (n) sido recibido (s) por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo (s).

Si la entrega material del (los) inmueble (s) se hace antes del perfeccionamiento del contingente crédito hipotecario, esta entrega se hará a título de **MERA TENENCIA**, hasta el día del perfeccionamiento del crédito o hasta el día en que esta promesa se resuelva o rescinda.

Si por razones ajenas a la voluntad de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no puede (n) recibir el (los) inmueble (s) en la fecha indicada por escrito, así se lo hará saber a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por escrito, al día siguiente de recibido el aviso escrito indicando las razones. En todo caso dicha fecha no se podrá postergar más de un mes de la fecha inicialmente señalada. La nueva fecha será entonces la que coincida con el mismo día del mes siguiente al aviso escrito.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - Se deja expresa constancia que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer la entrega real y material del (los) inmueble (s) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** una vez cumplidas las condiciones aquí establecidas para ello, si éste (os) no ha (n) cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula cuarta de esta promesa, para la fecha de dicha entrega exigibles.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - No habrá incumplimiento en la entrega material del (los) inmueble (s) objeto de esta promesa si terminado (s) éste (os), radicados los documentos para el recibo de la obra ante las autoridades municipales o competentes no han expedido las mismas los certificados correspondientes para conectar los servicios públicos, haciendo imposible por dicha razón el cumplimiento de esta obligación a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por impedírsele el hecho de un tercero.

**PARÁGRAFO QUINTO.** - El o los bienes inmuebles se entregará(n) con el servicio de energía, acueducto y alcantarillado, y las redes de Gas y Teléfono. - La habilitación de estos dos últimos servicios serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** con la entidad respectiva.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

**PARÁGRAFO SEXTO.** - En el evento de realizarse la entrega del (los) inmueble (s) con anterioridad a la firma de la escritura pública, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** recibe (n) los bienes inmuebles a título de MERA TENENCIA y deberá (n):

1. Suscribir un pagaré a favor de **CONSTRUMEOR S.A.S.**, identificada con el NIT. No 901.008-854-8, para cubrir los futuros gastos de escrituración, prediales y administración que se llegaren a causar hasta el descargue de los inmuebles ante la entidad competente.

2. Presentar al funcionario designado para las entregas el correspondiente recibo de pago emitido por la constructora correspondiente a la cancelación de la cuota inicial, reformas y demás que se hallan acordado entre las partes aquí firmantes.

**PARÁGRAFO SEPTIMO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (AS)** expresan que aceptan anticipadamente que recibirán el(los) inmueble(s), inclusive, con servicios públicos provisionales, hasta tanto las autoridades respectivas competentes los provean de servicios definitivos. Pero en caso de recibir dicho(s) inmueble(s) con servicios públicos provisionales, éstos serán pagados el 50% del total de los servicios públicos por **EL PROMITENTE COMPRADOR** prorrateado en los inmuebles entregados y el otro 50% de la factura de servicios públicos provisionales por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, hasta tanto sean proveídos los servicios definitivos.

**OCTAVA: Otorgamiento de la Escritura de Compraventa.** - Las partes acuerdan que la escritura de compraventa que solemnice el presente contrato se otorgará en la Notaría Segunda (2) de Itagüí (Ant.). **LA PROMITENTE VENDEDORA** avisará, con tres (03) días calendario anticipación, o mediante carta enviada a la dirección registrada por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, la fecha y hora ciertas en las cuales se suscribirá la escritura pública. De no comparecer se le (s) informará mediante carta enviada por correo certificado.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** - Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

**NOVENA: Gastos Legales.** Los gastos notariales y las sumas liquidadas por concepto de impuesto departamental de rentas en razón de la compraventa, serán pagados por mitades por ambas partes. Los gastos liquidados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por concepto de la inscripción de la escritura de Compraventa, y los de constitución de la hipoteca en el caso que existiere, serán de cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

**DÉCIMA: Impuestos.** A partir de la fecha en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, estuviese(n) obligado(s) a recibir materialmente el (los) inmueble (s) que se promete (n) de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Séptima, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de los servicios tales como: Energía, teléfono, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etcétera.-- Lo correspondiente al impuesto predial **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo cancelará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** hasta tanto la Oficina de Catastro del Municipio de Itagüí efectúe el descargo correspondiente. En cuanto a las contribuciones de valorización que gravare (n) el (los) inmueble (s), ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores y fueren derramadas con posterioridad a la firma del presente Contrato de Promesa de Compraventa, serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**DÉCIMA PRIMERA: Cuota de Administración.** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran expresamente que a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble (s), se compromete (n) a pagar la cuota de administración proporcional y las que se fijen por concepto de la puesta en

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

funcionamiento el EDIFICIO NUTIBARA, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad que se establezcan en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA PENAL:** Las partes han acordado que en caso de incumplimiento por cualquiera de los contratantes, de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente acuerdo de voluntades dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total estipulado en la cláusula cuarta, suma ésta que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que se debieron cumplir las correspondientes obligaciones sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente.

En el evento de demandarse la Resolución del contrato por incumplimiento o mora de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener la suma pactada como cláusula penal de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarlas al valor de dicha cláusula penal.

**DÉCIMA TERCERA: Cesión de Derecho.** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá ceder sus derechos previa notificación escrita a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en virtud de que el presente contrato se entiende celebrado en consideración a las condiciones personales de los compradores, por lo que la cesión del presente contrato por parte del **EL PROMITENTE COMPRADOR** solo podrá llevarse a cabo previa aceptación expresa y escrita del **PROMITENTE VENDEDOR**, la cual deberá constar por escrito, con las firmas de Cedente y Cesionario, sin perjuicio de que deba cumplirse en su totalidad con el proceso de verificación de requisitos por parte de la Dirección Comercial para la efectiva vinculación al proyecto inmobiliario y quien se reserve el derecho de aceptarla o negarla.. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y LA CESIONARIA** quedarán obligados solidariamente ante **LA PROMITENTE VENDEDORA**, al cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y siendo de cargo de éste (éstos) los gastos que por este concepto se originen.

**DÉCIMA CUARTA: Garantía.** **LA PROMITENTE VENDEDORA**, garantizará por un (1) año a partir de la fecha de entrega material del(os) bien(es) inmueble(s), el buen funcionamiento de los mismos, obligándose durante este tiempo a efectuar las reparaciones que se ocurran en los acabados, por hechos no imputables a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, a cualquiera de los ocupantes o a eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

**DÉCIMA QUINTA: Servicios Públicos.** De conformidad con la Ley 142 de 1.994 de Servicios Públicos Domiciliarios, sus Decretos Reglamentarios y Resoluciones emitidas por las Comisiones reguladoras respectivas, la habilitación y la prestación para cada uno de los servicios públicos domiciliarios, serán cobrados por cada una de las Entidades que lo haga independientemente, en la respectiva cuenta de servicios públicos, como son: Energía, acueducto, alcantarillado, gas, telecomunicaciones, aseo, etcétera., los cuales serán cancelados en su totalidad por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) a el(los) que se refiere le presente contrato.

**DÉCIMA SEXTA: Notificaciones.** Se enviarán notificaciones a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** al siguiente correo electrónico [construmeor@gmail.com](mailto:construmeor@gmail.com). -----

**DÉCIMA SEPTIMA: Estipulaciones Anteriores.** Las Partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO NUTIBARA VIS**

reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las hoy partes con anterioridad.

**DÉCIMA OCTAVA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar todos los términos y condiciones de este contrato, y haber recibido de nuestros representantes y/o delegados toda la información y las aclaraciones acerca del objeto del mismo. Igualmente, autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para que consulte datos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las bases de datos correspondientes a las Centrales de Riesgo y, a su vez, autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el reporte de la información (negativa y positiva) que dé **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tenga la misma. Esto en concordancia con la Ley Estatutaria N° 1266 DE 2.008, la Sentencia C-1011/08 proferida por la honorable Corte Constitucional y el Decreto N.º 1727 de 2.009 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y, demás normas fundentes de Derecho, que las aclaren, modifiquen y/o complementen.

**DÉCIMA NOVENA -MANIFESTACIONES ESPECIALES DE EL PROMITENTE COMPRADOR:** Con la suscripción del presente documento, manifiesta conocer y aceptar que:

1. Que la construcción de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto, y sus especificaciones detalladas tales como, cabida, muros, estructura, materiales, conexiones, mampostería, son responsabilidad únicamente y exclusivamente de **EL PROMITENTE VENDEDOR, GERENTE, CONSTRUCTOR**, por lo tanto, es conocido que cualquier modificación que surja a las unidades inmobiliarias durante la construcción del proyecto inmobiliario, deberá informármelo (informárnoslo) por escrito.
2. Las obligaciones derivadas de la entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa y del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, son exclusivas de **EL PROMITENTE VENDEDOR, GERENTE – CONSTRUCTOR**.
3. **EL PROMITENTE COMPRADOR** renuncia a cualquier condición resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago pactadas en el presente contrato, y por lo tanto, la promesa de venta se otorga firme e irresoluble.

**CLÁUSULA INCIDENTAL:** Las sociedades constructoras y/o propietarias pagarán cuotas de administración sólo por aquellos bienes inmuebles que siendo de su propiedad estén en condiciones de ser habitados y con todos los servicios instalados, cuando son apartamentos; si son locales, cuando estén en condiciones de ser abiertos al público, y si son parqueaderos y/o cuartos útiles, cuando estén en condiciones de ser utilizados según su destinación. Por las cuotas de administración de bienes inmuebles entregados y/o transferidos responderán sus respectivos tenedores y/o propietarios.

Los hoy firmantes reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

Para constancia se firma en Itagüí, (Ant.) a los ( ) días del mes de 2025

**EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) LA PROMITENTE(S)  
VENDEDORA**

**DAVID ALEJANDRO HENAO GOMEZ**  
C.C. N.º 1.020.400.316  
**COMPRADOR**

**CLAUDIA PATRICIA MEJIA O.**  
CC. 42.776.201  
**REPRESENTANTE LEGAL**



**CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN**  
**Marco Antonio Jaramillo Ospina**



**RESOLUCIÓN C1-0354 de 2022**  
**(Abril 29)**  
**Trámite 05001-1-21-1063**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El Curador Urbano Primero de Medellín, según Decreto Municipal No. 0407 de Marzo 26 de 2020, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 400 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003, 1437 de 2011 y 1796 de 2016, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015, y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y,

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante radicado 05001-1-21-1063 de Mayo 28 de 2021, GILBERTO MEJÍA MEJÍA, CC 537.330, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el predio identificado con folio de matrícula No. 174472, ubicado en la Calle 12C Sur No. 53 - 378.
2. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma el 7 de junio de 2021.
3. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 se surtió el proceso de citación a vecinos colindantes, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite.
4. Que presenta fotografía de la valla (o aviso) de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015
5. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto HERNÁN DARÍO RAVE BLANDÓN con matrícula profesional No. A05012001-98559892.
6. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil JUAN CARLOS CARDONA JIMÉNEZ con matrícula profesional No. 0520232394ANT.
7. Que presentó verificación estructural por el ingeniero civil CARLOS EDUARDO ARANGO RESTREPO con matrícula profesional No. 17202184497CLD, de la Curaduría.
8. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil OSCAR EGIDIO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ con matrícula profesional No. 0520232394ANT.
9. Que el constructor responsable es la ingeniera civil MARÍA ANDREA SANTIAGO RODRÍGUEZ con matrícula profesional No. 05202-139747ANT.
10. Que presenta concepto favorable de altura para la construcción de la Aeronáutica Civil con oficio de salida 4109.3085 – 2018044863 del 08 de octubre de 2018, para una altura aprobada de 12.00 metros.
11. Que el inmueble objeto de solicitud no hace parte de los bienes de interés cultural de la Nación ni del Municipio, ni se encuentra en el área de influencia de los mismos.
12. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 3.
13. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Carrera 55	7.00	2.00	1.00	13.00	3.00
Calle 12C Sur (Norte)	7.00	-----	Variable	Variable	-----
Calle 12C Sur (Sur)	7.00	-----	Variable	Variable	-----

Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 9.50 metros del eje de calzada existente y 15.00 metros de retiro a quebrada, medidos a partir del borde de aguas máximas periódicas.

Proyecto Nro.: 3-92-1(Eje por localizar).



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN  
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Observaciones: Respetar zona verde al costado norte.

Le informamos que existen diseños técnicos previstos para la ejecución del proyecto vial 3-92-1 que requerirán del predio parcialmente.

14. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delimitación urbana según cuenta de cobro No. 90978472, por un valor de \$ 3.549.000.
15. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z6\_CN2\_22, categoría de uso del suelo Áreas de baja mixtura - Residencial predominante, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 de 2014, Decreto municipal 0471 de 2018 y demás reglamentaciones complementarias. Además las normas de sismo resistencia.

### RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, a GILBERTO MEJÍA MEJÍA, CC 537.330, en el predio ubicado en la Calle 12C Sur No. 53 - 378, identificado con matrícula inmobiliaria 174472.

ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto con las siguientes características:

Frente del lote: Variable

Fondo del lote: Variable

Área del lote: 778,56m<sup>2</sup>

Área de demolición: 200,00m<sup>2</sup>

Área de obra nueva: 687,36 m<sup>2</sup>

Área total aprobada: 687,36 m<sup>2</sup>

Uso de la edificación: Residencial y comercial

Tipología del proyecto: Multifamiliar mixto

Número de pisos generados: 4 Pisos y 1 sótano

Número de destinaciones generadas: 9 Viviendas y 1 local

Número de estacionamientos generados: No genera

Índice de Ocupación: 19%

Índice de Construcción: 0,8

Obligación por zonas verdes: 67,30 m<sup>2</sup> = (9viv \* 3.25 \* 2.0) + (176.73m<sup>2</sup> \* 5 / 100)

Obligación por construcción de equipamientos: 10,76 m<sup>2</sup> (9viv \* 1.0m<sup>2</sup>) + (176.73m<sup>2</sup> \* 1%)

### CUADRO DE ÁREAS

Área construida 1° piso: 148,32 m<sup>2</sup>

Área construida sótano: 58,8 m<sup>2</sup>

Área construida pisos superiores: 480,24 m<sup>2</sup>

Área total construida: 687,36 m<sup>2</sup>

Área libre: 630,24 m<sup>2</sup>

No. total de pisos: 4 Pisos y 1 sótano

Destinaciones totales: 9 Viviendas y 1 local

Nomenclatura específica adoptada por la Subsecretaria de Catastro – Medellín

### \*\*INFORMATIVO PARA OBLIGACIONES URBANÍSTICAS (Cesiones y Construcción de equipamientos):

En todo caso y según los Decretos 883 de 2015 (artículo 345°, numeral 11 y artículo 346°, numeral 8) y Decreto 1152 de 2015, es la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, la encargada de liquidar las compensaciones correspondientes por este concepto.



**CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN**  
**Marco Antonio Jaramillo Ospina**



Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z6\_CN2\_22 y los Decretos 0471 de 2018.

Parágrafo 2: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría.

ARTÍCULO TERCERO. Hacen parte integrante de esta licencia los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante.

ARTÍCULO CUARTO: Son obligaciones del titular de la licencia las establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 (Modificado. Decreto 1203 de 2017, Art. 11), por tanto, deberá acatarlas y cumplirlas.

ARTÍCULO QUINTO: Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior se deberán acatar las siguientes observaciones:

1. Deberá cumplir con el Decreto 2119 de 2011, del árbol urbano; Decreto 113 de 2007 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018.
5. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
6. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
7. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.
8. Se le recuerda al titular de la licencia el deber de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra. En ese sentido, tiene la obligación de informar oportunamente a esta Curaduría el momento del inicio de obras con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002.



**CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN**  
**Marco Antonio Jaramillo Ospina**



**ARTÍCULO SEXTO:** De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**ARTÍCULO OCTAVO:** La vigencia de esta licencia será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo. La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable manifieste bajo la gravedad de juramento la iniciación de la obra.

**ARTÍCULO NOVENO:** Contra la presente providencia proceden los Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación consagrados en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, los cuales podrán ser presentados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

**ARTÍCULO DÉCIMO:** La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía administrativa y el interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Medellín, a los Veintinueve (29) días del mes de Abril del año Dos mil veintidos (2022).

**MARCO ANTONIO JARAMILLO OSPINA**  
 Curador Urbano Primero de Medellín  
 Decreto 0407 de 2010



**NOTIFICACIÓN**

**CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN**  
 Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0354  
 Fecha: 29-abr.-2022  
 Radicado No. 05001-1-21-1063  
 Fecha Notificación: 04-may.-2022  
 Renuncia a Terminos:  **SÍ**

NOTIFICADO: **FRANCISCO JOSÉ RÍOS HINCAPIE**  
 CC. 15436073 *mano Camilo Muñoz Torres*  
 NOTIFICADOR: **MARIA CAMILA MUÑOZ TORRES**



**CONSTANCIA EJECUTORIA**

**CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN**  
 Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0354/2022  
 Fecha: 29-abr.-2022  
 Radicado No. 05001-1-21-1063  
 Fecha Notificación: 04-may.-2022  
 Fecha en Firme: 05-may.-2022  
 Vigente hasta: 04-may.-2024

**Curador Urbano**

CODIGO DE VERIFICACIÓN wzU4g7EF5b

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.**

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

**CERTIFICA**

**NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

**NOMBRE o RAZÓN SOCIAL:** CONSTRUMEOR S.A.S.  
**ORGANIZACIÓN JURÍDICA:** SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA  
**CATEGORÍA :** PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL  
**NIT :** 901008854-8  
**ADMINISTRACIÓN DIAN :** MEDELLIN  
**DOMICILIO :** ENVIGADO

**MATRÍCULA - INSCRIPCIÓN**

**MATRÍCULA NO :** 193392  
**FECHA DE MATRÍCULA :** SEPTIEMBRE 13 DE 2016  
**ULTIMO AÑO RENOVADO :** 2024  
**FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA :** ABRIL 03 DE 2024  
**ACTIVO TOTAL :** 1,150,000,000.00  
**GRUPO NIIF :** GRUPO II

**EL COMERCIANTE NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACIÓN LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL**

**UBICACIÓN Y DATOS GENERALES**

**DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL :** CL 20 SUR NO 46 41  
**MUNICIPIO / DOMICILIO:** 05266 - ENVIGADO  
**TELÉFONO COMERCIAL 1 :** 3772469  
**TELÉFONO COMERCIAL 2 :** NO REPORTÓ  
**TELÉFONO COMERCIAL 3 :** 3116079165  
**CORREO ELECTRÓNICO No. 1 :** claupameo@hotmail.com

**DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL :** CL 20 SUR 46 41  
**MUNICIPIO :** 05266 - ENVIGADO  
**CORREO ELECTRÓNICO :** claupameo@hotmail.com

**NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **SI AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación : claupameo@hotmail.com

**CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA**

**ACTIVIDAD PRINCIPAL :** F4290 - CONSTRUCCION DE OTRAS OBRAS DE INGENIERIA CIVIL

**CODIGO DE VERIFICACIÓN wzU4g7EF5b**

**CERTIFICA - CONSTITUCIÓN**

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 1687 DEL 22 DE AGOSTO DE 2016 OTORGADA POR NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 114423 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2016, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURIDICA DENOMINADA CONSTRUMEOR S.A.S..

**CERTIFICA - VIGENCIA**

VIGENCIA: QUE EL TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA ES INDEFINIDO.

**CERTIFICA - OBJETO SOCIAL**

OBJETO SOCIAL. LA SOCIEDAD TIENE POR OBJETO SOCIAL CUALQUIER ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y COMERCIAL LICITA, EN ESPECIAL LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES:

A. GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, LA PROMOCION, VENTAS, REMODELACION, CONSULTORIA E INTERVENTORIA EN TODO LO RESPECTIVO A LA CONSTRUCCION DE OBRAS EN EL SECTOR PUBLICO Y PRIVADO, DE OBRAS CIVILES Y CALCULOS ESTRUCTURALES.

B. LA PROMOCION DE NEGOCIOS DE PROPIEDAD RAIZ, CONSTRUCCION Y DE URBANIZACION O PARCELACION DE INMUEBLES.

C. LA ADQUISICION, PARCELACION Y URBANIZACION DE TERRENOS, ASI COMO LA ENAJENACION DE ELLOS A CUALQUIER TITULOS, SEAN URBANIZADOS O NO.

D. LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA Y DE TODA CLASE DE EDIFICACIONES EN SUS PROPIAS TIERRAS O EN TERRENOS DE OTROS DUEÑOS, MEDIANTE CONTRATOS DE ADMINISTRACION DELEGADA, PRECIO FIJA, O EN CUALQUIERA DE OTRA FORMA QUE SE CONVINIERE CON EL PROPIETARIO DEL SUELO, Y LA ENAJENACION DE EDIFICACIONES EN GENERAL.

E. LA CELEBRACION DE CONTRATOS DE CUALQUIER INDOLE SOBRE PARCELACION Y URBANIZACION DE TIERRAS, CONSTRUCCION DE VIVIENDAS Y EDIFICACIONES DESTINADAS A OTROS SOCIOS, ASESORIA TECNICA EN EL RAMO DE CONSTRUCCIONES Y PARTICIPACION EN NEGOCIOS, PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESION Y EN GENERAL SOBRE PROMOCION DE EMPRESA, NEGOCIOS Y ACTIVIDADES QUE SE RELACIONEN CON OBRAS DE PARCELACION Y URBANIZACION DE TIERRAS, CONSTRUCCION, Y FINANCIACION DE VIVIENDAS Y EDIFICACIONES EN GENERAL.

F. LA INTERMEDIACION COMERCIAL EN NEGOCIOS DE PROPIEDAD RAIZ.

G. LA INVERSION EN TODA CLASE DE BIENES, SEAN MUEBLES O INMUEBLES CORPORALES O INCORPORALES HECHA CON LOS FONDOS DISPONIBLES SOBRANTES QUE LA SOCIEDAD TENGA EN UN MOMENTO DADO Y QUE EN CONCEPTO DE LA JUNTA DE SOCIOS NO SEAN NECESARIOS PARA ATENDER AL GIRO ORDINARIO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES PREVISTOS EN LOS LITERALES ANTERIORES, ASI COMO LA POSESION, CONSERVACION, ADMINISTRACION Y EXPLOTACION DE LOS BIENES QUE LA COMPANIA ADQUIERA.

EN DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL LA EMPRESA PODRA ADQUIRIR, USUFRUCTUAR, GRAVAR, LIMITAR, DAR O TOMAR EN ARRENDAMIENTO O A OTRO TITULO TODA CLASE DE



CODIGO DE VERIFICACIÓN wzU4g7EF5b

BIENES MUEBLES O INMUEBLES, Y ENAJENARLOS, TOMAR DINERO EN MUTUO, DAR EN GARANTIA SUS MUEBLES O INMUEBLES Y CELEBRAR TODAS LAS OPERACIONES DE CREDITO QUE LE PERMITAN OBTENER LOS FONDOS Y OTROS ACTIVOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LA EMPRESA; CONSTITUIR COMPANIAS FILIALES PARA EL ESTABLECIMIENTO Y EXPLOTACION DE EMPRESAS DESTINADAS A LA REALIZACION DE CUALQUIERA DE LAS ACTIVIDADES CONTENIDAS EN SU OBJETO SOCIAL Y TOMAR; INTERES COMO PARTICIPE, ASOCIADO O ACCIONISTA FUNDADORA O NO, OTRAS EMPRESAS DEL OBJETO ANALOGO O COMPLEMENTARIO AL SUYO, HACER APORTES EN DINERO, EN ESPECIE O EN SERVICIO A ESAS EMPRESAS, ENAJENAR SUS CUOTAS, DERECHOS O ACCIONES EN ELLAS, FUSIONARSE CON TALES EMPRESAS U OBTENERLAS; ADQUIRIR PATENTES, NOMBRES COMERCIALES MARCAS Y DEMAS DERECHOS DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL Y ADQUIRIR U OTORGAR CONCESIONES PARA SU EXPLOTACION Y EN GENERAL CELEBRAR O EJECUTAR TODA CLASE DE CONTRATOS, ACTOS Y OPERACIONES SOBRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, DE CARACTER CIVIL O COMERCIAL, QUE GUARDE DE MEDIO A FIN COMO OBJETO SOCIAL, Y TODAS AQUELLAS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS Y CUMPLIR LAS OBLIGACIONES LEGAL O CONVENCIONALMENTE DERIVADAS DE LA EXISTENCIA Y DE LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LA COMPANIA.

PARAGRAFO 1: LA SOCIEDAD PODRA CONCURRIR A LA CONSTITUCION DE NUEVAS SOCIEDADES O INGRESAR COMO SOCIO O ACCIONISTA DE LAS YA EXISTENTES, CUANDO LA ACTIVIDAD DE ELLA SEA IGUAL, SIMILAR O COMPLEMENTARIA CON LA SUYA, O CUANDO A PESAR DE NO DARSE ESTAS CONDICIONES, LA ASOCIACION CONVenga A SUS INTERESES, TODO ELLO A JUICIO DEL ORGANO DIRECTIVO COMPETENTE.

PARAGRAFO 2: LA EMPRESA PODRA CELEBRAR TODOS LOS ACTOS O CONTRATOS DE TIPO COMERCIAL QUE FUEREN CONVENIENTES O NECESARIOS PARA EL CABAL DESARROLLO DE LA SOCIEDAD.

PARAGRAFO 3: PARA EL DESARROLLO DE SU OBJETIVO Y EN CUANTO SE RELACIONE DIRECTAMENTE CON EL MISMO, LA SOCIEDAD PODRA: ADQUIRIR, ENAJENAR, GRAVAR, ADMINISTRAR, DAR O TOMAR EN ARRENDAMIENTO O A CUALQUIER OTRO TITULO, TODA CLASE DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES, INTERVENIR COMO ACREEDORA O DEUDORA, EN TODA CLASE DE OPERACIONES DE CREDITO, RECIBIENDO, DANDO LAS GARANTIAS DEL CASO, CUANDO HAYA LUGAR A ELLA GIRAR, ACEPTAR, ENDOSAR, ASEGURAR, COBRAR, DESCONTAR O NEGOCIAR, EN GENERAL TODA CLASE DE TITULOS-VALORES, Y CUALQUIER OTRA CLASE DE TITULOS; CELEBRAR CON ESTABLECIMIENTOS DE CREDITO TODA CLASE DE OPERACIONES COMO DEPOSITOS, PRESTAMOS, DESCUENTOS, GIROS, ETC. CELEBRAR ASI MISMO CON COMPANIAS ASEGURADORAS, CUALQUIERA RELACIONADAS CON LA PROTECCION DE SUS BIENES, NEGOCIOS Y PERSONAL A SU SERVICIO; FORMAR PARTE DE OTRAS SOCIEDADES QUE SE PROLONGAN ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DE LAS DE LA SOCIEDAD ACCESORIAS A ELLAS, O ABSORBER TAL CLASE DE EMPRESA, TRANSIGIR, DESISTIR, APELAR AL DECISIONES DE ARBITROS O DE AMIGABLES COMPONEDORES EN LOS ASUNTOS Y QUE TENGA INTERESES FRENTE A TERCEROS, A SOCIOS, A LOS ADMINISTRADORES Y DEMAS FUNCIONARIOS O TRABAJADORES DE LA SOCIEDAD; CELEBRAR Y EJECUTAR, EN GENERAL, TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS PREPARATORIOS, COMPLEMENTARIOS O ACCESORIOS DE LOS ANTERIORES Y DE MAS QUE SEAN NECESARIOS O UTILES PARA EL BUEN DESARROLLO DE LA EMPRESA SOCIAL.

**CERTIFICA - CAPITAL**

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
<b>CAPITAL AUTORIZADO</b>	100.000.000,00	100.000,00	1.000,00



CÁMARA DE COMERCIO  
ABURRÁ SUR

**CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR  
CONSTRUMEOR S.A.S.**

Fecha expedición: 2025/06/13 - 09:04:46 \*\*\*\* Recibo No. S001824429 \*\*\*\* Num. Operación. 99-USUPUBXX-20250613-0034

**CODIGO DE VERIFICACIÓN wzU4g7EF5b**

<b>CAPITAL SUSCRITO</b>	100.000.000,00	100.000,00	1.000,00
<b>CAPITAL PAGADO</b>	100.000.000,00	100.000,00	1.000,00

**CERTIFICA**

**REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES**

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 1687 DEL 22 DE AGOSTO DE 2016 DE NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 114423 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2016, FUERON NOMBRADOS :

<b>CARGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACION</b>
GERENTE	MEJIA ORTIZ CLAUDIA PATRICIA	CC 42,776,201

**CERTIFICA**

**REPRESENTANTES LEGALES SUPLENTE**

POR ACTA NÚMERO 2 DEL 04 DE NOVIEMBRE DE 2016 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 115884 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 24 DE NOVIEMBRE DE 2016, FUERON NOMBRADOS :

<b>CARGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACION</b>
SUBGERENTE	MEJIA ORTIZ JORGE WILLIAM	CC 70,512,599

**CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES**

REPRESENTACION LEGAL: EL GOBIERNO Y ADMINISTRACION DE LA COMPANIA ESTARA A CARGO DEL GERENTE DE LA COMPANIA.

EL GERENTE ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPANIA, EN JUICIO Y FUERA DE JUICIO; TENDRA VOZ EN LAS DELIBERACIONES.

EN LAS FALTAS ABSOLUTAS, ACCIDENTALES O TEMPORALES DEL GERENTE, SERRA REEMPLAZADO POR EL SUBGERENTE.

LA SOCIEDAD TENDRA UN REPRESENTANTE LEGAL QUE ES EL GERENTE, EL CUAL PODRA SER O NO ACCIONISTA.

SUPLENTE: EL GERENTE TENDRA UN SUPLENTE, QUIEN PODRAN SER EMPLEADO DE LA SOCIEDAD.

FUNCIONES. SON ATRIBUCIONES DEL GERENTE:

A) REPRESENTAR A LA SOCIEDAD JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE Y CUMPLIR LAS DISPOSICIONES DE LA LEY, DE LOS ESTATUTOS Y DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

B) CELEBRAR Y EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS DENTRO DEL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD Y QUE NO SEAN DE COMPETENCIA EXCLUSIVA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE

**CODIGO DE VERIFICACIÓN wzU4g7EF5b**

ACCIONISTAS.

C) NOMBRAR Y REMOVER LOS EMPLEADOS DE LA COMPANIA Y VELAR PORQUE CUMPLAN DEBIDAMENTE SUS FUNCIONES, Y FIJARLES SUS ASIGNACIONES. D) PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, CON EL BALANCE Y LAS CUENTAS DE CADA EJERCICIO, UN INFORME ESCRITO SOBRE LA FORMA COMO HUBIERE LLEVADO A CABO SU GESTION Y LAS MEDIDAS CUYA ADOPCION RECOMIENDEN A LA ASAMBLEA.

E) CONSTITUIR LOS APODERADOS JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES QUE JUZGUE NECESARIOS.

F) CONVOCAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS A REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.

G) CUMPLIR LAS DEMAS FUNCIONES QUE LE ASIGNE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y LAS QUE NORMALMENTE LE CORRESPONDEN POR LA LEY O POR ESTATUTOS.

**INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es MICRO EMPRESA

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria : \$453,000,000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : F4290

**CERTIFICA**

PROHIBICIONES. PROHIBASE A LA SOCIEDAD:

A) HACER NOMBRAMIENTOS POR ACLAMACION.

B) HACER NOMBRAMIENTOS QUE CONTRARIEN LO DISPUESTO SOBRE INCOMPATIBILIDADES, SEGUN EL PRESCRITO EN LOS ESTATUTOS.

C) REALIZAR LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EN LUGAR DIFERENTE DEL DOMICILIO SOCIAL, SALVO QUE ESTE REUNIDO EL 100% DE LAS ACCIONES.

D) REALIZAR LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS SIN SUJECION A LO PRESCRITO EN LAS LEYES Y EN LOS ESTATUTOS EN CUANTO A CONVOCACION Y QUORUM.

PARAGRAFO: LA SOCIEDAD NO PODRA CONSTITUIRSE EN GARANTE DE OBLIGACIONES DE TERCEROS O CAUCIONAR CON LOS BIENES SOCIALES, OBLIGACIONES DISTINTAS DE LAS SUYAS PROPIAS. EXCEPTO, CUANDO SE TRATE DE GARANTIZAR A UNA SOCIEDAD DE LA CUAL ES SOCIA, EN CUYO CASO, DEBERA EXISTIR UNA AUTORIZACION PREVIA DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS.

LAS DECISIONES TOMADAS EN UNA REUNION CELEBRADA EN CONTRAVENCION A LO PRESCRITO EN EL LITERAL C DEL ARTICULO ANTERIOR, SERAN INEFICACES, ES DECIR, NO PRODUCIRAN EFECTOS Y NO REQUIEREN LA DECLARACION JUDICIAL. LAS QUE SE ADOPTEN SIN EL NUMERO DE

**CODIGO DE VERIFICACIÓN wzU4g7EF5b**

VOTOS PREVISTOS EN LOS ESTATUTOS EN LAS LEYES O EXCEDIENDO LOS LIMITES DEL CONTRATO SOCIAL, SERAN ABSOLUTAMENTE NULOS.

**INFORMA - REPORTE A ENTIDADES**

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.

a) Que los datos del Empresario y/o Establecimiento de Comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

b) Se realizó la inscripción de la Empresa y/o Establecimiento en el Registro de Identificación Tributaria (RIT).

**CERTIFICA**

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

**CERTIFICA**

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : \$11,600

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SII)

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar hasta po 60 días y cuantas veces lo requiera, el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=55> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación wzU4g7EF5b

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.



**Walter Ortiz Montoya  
Secretario**

**\*\*\* FINAL DEL CERTIFICADO \*\*\***