

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL**

La presente promesa de compraventa comprende dos secciones, a saber:

- **SECCIÓN I: TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO**
- **SECCIÓN II: DESARROLLO DEL CONTRATO**

SECCIÓN I. - TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO-**I. PARTES INTERVINIENTES:**

1.1. PROMITENTE VENDEDORA: VILANCIZAR S.A.S en su carácter de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del proyecto **IRAKA DEL VERGEL** dentro del **FIDEICOMISO DE PARQUEO DEL PROYECTO INMOBILIARIO IRAKA DEL VERGEL – CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA**, responsable además de la construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL**

1.2. PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES):

Nombre(s)	Identificación	Estado Civil
DIANA ALEJANDRA MONTEALEGRE PEÑA	1.032.480.910	Soltera
ADRIAN FELIPE MONTEALEGRE PEÑA	1.010.237.122	soltero

II. INMUEBLES OBJETO DEL CONTRATO (en adelante el(los) inmueble(s) o el inmueble:

LOTE (9)	Área Aproximada	Tipo lote
NUEVE (9)	81M2	MEDIANERO DOS FACHADAS

III. PRECIO Y FORMA DE PAGO:

Lote Número (9)	186.607.333
-----------------	-------------

Cuota Inicial	33.207.229
---------------	------------

Cronograma de Pagos de Cuota Inicial y del saldo del precio

	Valor Lote	186.607.333			
	Cuota Inicial \$	33.207.229			
	Saldo	153.400.104			
	Cuota Inicial 20%				
	1	8.301.807	22/07/2022		
	2	8.301.807	22/08/2022		
	3	8.301.807	22/09/2022		
	4	8.301.807	22/10/2022		
No. DE CUOTA	VALOR DE CUOTA	FECHA DE PAGO	No. DE CUOTA	VALOR DE CUOTA	FECHA DE PAGO
1	\$ 4.261.114	25/11/2022	19	\$ 4.261.114	25/05/2024
2	\$ 4.261.114	26/12/2022	20	\$ 4.261.114	25/06/2024
3	\$ 4.261.114	25/01/2023	21	\$ 4.261.114	25/07/2024
4	\$ 4.261.114	25/02/2023	22	\$ 4.261.114	25/08/2024
5	\$ 4.261.114	28/03/2023	23	\$ 4.261.114	25/09/2024
6	\$ 4.261.114	25/04/2023	24	\$ 4.261.114	23/10/2024
7	\$ 4.261.114	26/05/2023	25	\$ 4.261.114	23/11/2024
8	\$ 4.261.114	25/06/2023	26	\$ 4.261.114	23/12/2024
9	\$ 4.261.114	26/07/2023	27	\$ 4.261.114	23/01/2025
10	\$ 4.261.114	25/08/2023	28	\$ 4.261.114	22/02/2025
11	\$ 4.261.114	25/09/2023	29	\$ 4.261.114	25/03/2025
12	\$ 4.261.114	26/10/2023	30	\$ 4.261.114	25/04/2025
13	\$ 4.261.114	25/11/2023	31	\$ 4.261.114	25/05/2025
14	\$ 4.261.114	25/12/2023	32	\$ 4.261.114	24/06/2025
15	\$ 4.261.114	25/01/2024	33	\$ 4.261.114	25/07/2025
16	\$ 4.261.114	25/02/2024	34	\$ 4.261.114	25/08/2025
17	\$ 4.261.114	27/03/2024	35	\$ 4.261.114	25/09/2025
18	\$ 4.261.114	27/04/2024	36	\$ 4.261.114	26/10/2025

IV. FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA: La escritura se firmará el día **25 NOVIEMBRE 2025**, en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Ibagué, Tolima, entre las 2:30 pm y las 5:00 p.m. A la firma de la escritura comparecerá la Fiduciaria para efectuar la tradición jurídica del(los) Inmuebles(s), como vocera del **FIDEICOMISO IRAKA DEL VERGEL – CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA.**

V. FECHA DE ENTREGA DE EL(LOS) INMUEBLE(S): EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el(los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa, el **25 NOVIEMBRE 2025.** Se aclara que el cronograma de

recursos a entregar no coincide con el cronograma de entrega real y material de el(los) inmueble(s), pues todo el precio debe estar íntegramente pagado antes de esta última fecha.

VI. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:

PROMITENTE VENDEDORA: Cra 17 A Nr. 77 A-25 Local 4 La Terraza del Vergel en Ibagué, email: servicio.cliente@viansa.co.

PROMITENTE COMPRADOR: DIANA ALEJANDRA MONTEALEGRE PEÑA-ADRIAN FELIPE MONTEALEGRE PEÑA

CORREO ELECTRÓNICO: paty_1012@hotmail.com

DIRECCION DE CORRESPONDENCIA: Cra 4 A No. 17 - 13

EL PROMITENTE COMPRADOR es responsable si por causa de una incorrecta información o falta de actualización de sus datos no fuere posible informarle o notificarle de cualquier aspecto relacionado con el presente Promesa de Compraventa. Este hecho constituye incumplimiento de su parte.

VII. FECHA DE FIRMA DE LA PROMESA: 05 AGOSTO 2022

VIII. PROPIEDAD HORIZONTAL: El CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL será sometido al régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 675 de 2001, con fundamento en la autorización que para el efecto le sea otorgada por la Curaduría Urbana No. 2 del Municipio de Ibagué.

IX. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: El CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL cuenta con licencia de urbanismo otorgada por el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante Resolución No. 73001-1-1-19-0695 del 3 de Diciembre de 2019, La cual fue modificada mediante resolución, número 73001-1-21-0051 del 2 de Febrero de 2021

Anexos:

Anexo 1: Plano descriptivo del lote objeto de contrato de promesa de compraventa.

Anexo 2: Especificaciones de construcción

Anexo 3: Diseño arquitectónico de la casa tipo

SECCIÓN II. DESARROLLO DEL CONTRATO:

Entre los suscritos, de una parte, **ERNESTO VILA MEJÍA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Ibagué, identificado como aparece al pie de su firma, obrando en nombre y representación de **VILANCIZAR S.A.S**, sociedad válidamente constituida según acta de asamblea constitutiva de Ibagué del 12 de mayo de 2010, inscrita en la Cámara de Comercio de Ibagué el 27 de mayo de 2010 bajo el número 00041469 del libro IX, que a su vez actúa como **PROMITENTE VENDEDOR**, quien a su vez ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL **FIDEICOMISO IRAKA DEL VERGEL – CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA**, y por la

otra parte **EL PROMITENTE COMPRADOR** identificado en el numeral I de la Sección I de la presente promesa de compraventa, se ha celebrado el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** contenido en las siguientes cláusulas, teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado la sociedad **VILANCIZAR S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; la persona natural el señor **MAURICIO VILA MEJÍA**, en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA.**, suscribieron **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO NUMERO 2-1-85091**, en virtud del cual se constituyó **EL FIDEICOMISO IRAKA**, cuyo objeto consiste en:

“TERCERA: –FINALIDAD: TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL tiene por objeto constituir un PARQUEO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de los cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión: En los términos del presente contrato administrar EL INMUEBLE, identificado con folio de matrícula No. 350-257477 de la oficina de instrumentos públicos de Ibagué, junto con los demás activos aportados por EL FIDEICOMITENTE y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.

SEGUNDA: Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** es una empresa especializada en construcción y promoción inmobiliaria, y está interesada en desarrollar un **PROYECTO** inmobiliario denominado **IRAKA DEL VERGEL** en el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 350-257477 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, propiedad del **FIDEICOMISO IRAKA**, constituido en los términos citados anteriormente.

TERCERA: De acuerdo con el Contrato de Fiducia Mercantil que dio origen al **FIDEICOMISO** antes citado, la **PROMITENTE VENDEDORA** como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien desarrolla por su cuenta y riesgo el diseño y construcción del **PROYECTO IRAKA**, en el inmueble fideicomitado de propiedad del **FIDEICOMISO**, está autorizado para suscribir las promesas de compraventa y los negocios jurídicos necesarios para llevar a cabo la enajenación de las unidades inmobiliarias que hacen parte del **PROYECTO IRAKA** y, cumplidas todas las condiciones pactadas en la presente Promesa de Compraventa, celebrar la Escritura Pública de Compraventa correspondiente a favor del **PROMITENTE COMPRADOR**.

CUARTA: Que **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara que toda la información y publicidad del **PROYECTO** denominado **IRAKA** y de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) a adquirir fue clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la Ley. Así mismo, declara que conoce que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA** en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**.

QUINTA: Que el CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL cuenta con licencia de urbanismo otorgada por el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante Resolución No. 73001-1-1-1-19-0695 modificada el 2 de Febrero de 2021 mediante resolución número 73001-1-21-0051.

SEXTA: El CONJUNTO IRAKA DEL VERGEL estará sometido al régimen de propiedad horizontal mediante el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, conforme a lo establecido en la ley 675 de 2001 y estará conformado por ciento veinticinco (125) lotes unifamiliares, ocho (8) lotes destinados a vivienda de interés prioritario; con veintitrés (23) parqueaderos de visitantes, cuatro (4) parqueaderos de visitantes PMR (personas con movilidad reducida), con sus correspondientes áreas de cesión, y un área total de lote aproximada de 41.892.66m². Los adquirentes de las unidades privadas de este conjunto manifiestan estar de acuerdo con la descripción antes realizada, no obstante, lo anterior, VILANCIZAR S.A.S. podrá realizar ajustes en el área del lote de mayor extensión, número de lotes y/o parqueaderos, siempre y cuando obtenga la respectiva modificación a la licencia de construcción y no se afecte la unidad inmobiliaria objeto de enajenación que se describa en esta Promesa de Compraventa.

Previas las anteriores consideraciones, las Partes celebran el siguiente contrato de promesa de compraventa:

CLÁUSULAS PROMESA DE COMPRAVENTA

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO- LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir y causar la transferencia, por parte de **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO IRAKA – CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA**, a favor del **PROMITENTE COMPRADOR**, a título de venta real y material, y éste(os) último(s) se promete(n) a adquirir a igual título, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) inmueble(s) mencionado(s) en el NUMERAL II de la SECCIÓN I del presente Promesa de Compraventa, junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, el cual hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL, ubicado en el Lote Cañabravas situado en el municipio de Ibagué, departamento del Tolima, sector el Vergel. El lote objeto de esta Promesa de Compraventa tiene el área, linderos indicadas en el plano adjunto como Anexo 1.

Los linderos generales del lote de terreno donde se construirá el CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL– PROPIEDAD HORIZONTAL son los siguientes: **LOTE CAÑASBRAVAS:** con un área de cuarenta y un mil ochocientos noventa y dos metros cuadrados sesenta y seis decímetros cuadrados (**41.892.66 M2**) alindado así: **POR EL NORTE:** partiendo del mojón **5** ubicado en el Noroccidente del predio, colindando con el lote uno A (1 A) Rural, hacia el oriente en ciento sesenta y ocho metros cincuenta centímetros (168.50 M) hasta llegar al mojón **4**, de aquí hacia el Sur en línea recta de diez metros ochenta y cinco centímetros (10.85 M) lindando con lote hasta el mojón **4e**, de aquí hacia el nororiente, en línea quebrada de dos metros noventa centímetros (2,91 M), veintitrés metros noventa y ocho centímetros (23.98 m), cuarenta y cuatro metros catorce centímetros (44,14 m), veintisiete metros cincuenta y tres centímetros (27.53 m); treinta cuatro metros sesenta y un centímetros (34.61m), veinticuatro metros ochenta y seis centímetros (24.86 m) y sesenta y cinco metros nueve centímetros (65.09 m) hasta llegar al mojón **P** localizado a la orilla de la quebrada las panelas, en las coordenadas N984-833.71 E876.453.04; **POR EL ORIENTE**, partiendo del mojón **P** hacia el sur

siguiendo el curso de la Quebrada las Panelas, en línea quebrada de treinta y cuatro metros treinta y tres centímetros (34.33 m), doce metros noventa y nueve centímetros (12.99 m), diecinueve metros sesenta y seis centímetros (19.66 m), veintiún metros cincuenta y un centímetros (21.55 m) diez metros ochenta y siete centímetros (10.87 m), cuarenta y cinco metros treinta y dos centímetros (45.32 m) diecinueve metros cincuenta y cinco centímetros (19.55 m), treinta y un metros diecisiete centímetros (31.17 m) dieciséis metros treinta y cuatro centímetros (16.34 m) y veintiocho metros noventa y cinco centímetros (28.95 m), hasta llegar al mojón **S**, localizado a la orilla de la quebrada las Panelas, en las coordenadas N984.643.02, E 876.490.020; **POR EL SUR**, partiendo del mojón **S**, hacia el occidente, en línea recta de ciento veinte metros sesenta y nueve centímetros (120.69 m) lindando con el lote para parque, continua hacia el occidente, en línea recta de noventa y ocho metros cuarenta y seis centímetros (98.46 m), lindando con el Conjunto cerrado Cerro Azul del Vergel, hasta llegar al mojón **O**, localizado en las coordenadas N 984.535.49, E 876.298, de aquí se sigue en sentido sur occidente en línea recta quebrada de catorce metros noventa centímetros 14.90 metros hasta llegar al mojón 4c lindando con el conjunto Cerro Azul del Vergel, **POR EL OCCIDENTE**, partiendo del mojón 4c, hacia el noroccidente, en línea recta de ciento sesenta y cinco metros (165,00 m), hasta llegar al mojón **4g**, lindando con el lote mata de guadua, de aquí hacia el sur occidente en línea recta quebrada de ciento cincuenta metros sesenta y siete centímetros (150.67 m) lindando con el lote mata de guadua hasta llegar al mojón **4h**, de aquí en dirección noroccidente en línea recta de doce metros cincuenta y cinco centímetros (12.55 m) hasta llegar al mojón 5 punto de partida y cierre de este alinderamiento, lindando con vía proyectada. Allote de terreno de mayor extensión le corresponde la matrícula inmobiliaria No. **350-257477**

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR deja constancia que para la firma de esta Promesa de Compraventa ha escogido el(los) inmueble(s) que se indica(n) en la Sección I de esta Promesa de Compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta ni del **CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL**

PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que por medio del conocimiento que ha tenido del proyecto antes de firmar la presente Promesa de Compraventa, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del lote prometido en venta que conforma el **CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL** de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características. La venta se hará como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO CUARTO: El(los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa se entregarán con las especificaciones de construcción mencionadas en el documento que se adjunta a la presente Promesa de Compraventa como **Anexo 2. EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá sustituir libremente las especificaciones allí mencionadas, por otras de igual, similar o mejor calidad, sin tener que contar para ello con la aprobación de aquél (aquella) (aquellos).

PARÁGRAFO QUINTO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar que la información que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le haya podido suministrar sobre el estrato asignado a los inmuebles que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL** corresponde a una clasificación que no es responsabilidad de ella, ni de **LA FIDUCIARIA**, ni de los fideicomitentes del **FIDEICOMISO IRAKA – CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades municipales correspondientes. En consecuencia, **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato, ni la **PROMITENTE VENDEDORA**, ni **LA FIDUCIARIA**, ni los fideicomitentes del **FIDEICOMISO FAP IRAKA**, responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

SEGUNDA. FIRMA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. La correspondiente escritura de compraventa que perfeccionará esta Promesa de Compraventa se otorgará el día señalado en el NUMERAL IV de la SECCIÓN I, de los TÉRMINOS GENERALES de la presente Promesa de Compraventa, en la Notaría y a la hora indicada allí mismo. Se entiende que para firmar la escritura de compraventa, **EL PROMITENTE COMPRADOR** debe haber cumplido con todos los requisitos para ello, especialmente en lo relativo a: (i) la cancelación de la totalidad del precio del lote, por lo menos quince (15) días calendario antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, (ii) pago de los gastos estimados de escrituración y registro, conforme se indicará más adelante, (iii) pago de la contribución de valorización causada a partir de la firma de esta promesa, en caso de haberse causado tal contribución sobre el inmueble de mayor extensión o sobre el(los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa; (iv) pago del impuesto predial a prorrata según lo definido en esta Promesa de Compraventa y el pago de cualquier nuevo impuesto que grave la propiedad inmobiliaria, en caso de causarse. En caso contrario, la presente promesa se entenderá incumplida por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, quien asumirá las consecuencias señaladas en esta Promesa de Compraventa para el evento de incumplimiento. En este evento **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer de el(los) inmueble(s) con plena libertad, prometerlo(s) en venta y enajenarlo(s) a un tercero libremente

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el **FIDEICOMISO** instruirá a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de vocera del **FIDEICOMISO IRAKA - CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA** suscriba en calidad de tradente, la escritura pública de compraventa del inmueble objeto de la presente promesa. Las obligaciones derivadas de la escrituración, serán asumidas por **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el estado civil de **EL PROMITENTE COMPRADOR** es casado con sociedad conyugal vigente o soltero con unión marital de hecho y en esta promesa de compraventa solo va a ser suscrita en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** un miembro de la pareja, se debe tener en cuenta que al momento del otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa que dé cumplimiento a la presente promesa, debe comparecer el cónyuge o compañero(a) permanente aceptando la escritura lo cual **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se obliga(n) a hacer comparecer a su cónyuge o a su compañero(a) permanente para la firma de la Escritura Pública de compraventa, o en su defecto, presentar el poder debidamente otorgado para representarlo legalmente.

PARÁGRAFO TERCERO: Los cambios que se susciten después de la firma de esta Promesa de Compraventa, como inclusión o exclusión de **PROMITENTE COMPRADOR**, cambios en la forma de pago u otros, solo podrán solicitarse a la **PROMITENTE VENDEDORA** hasta noventa (90) días calendario antes de la fecha programada para el otorgamiento de la escritura de compraventa. **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta conocer y aceptar que, aun habiéndose formulado la solicitud en forma oportuna, la **PROMITENTE VENDEDORA** podrá aprobar o denegar libremente el cambio propuesto.

PARÁGRAFO CUARTO: Una vez surtido el proceso de registro de la Escritura Pública en el(los) respectivo(s) folio(s) de matrícula inmobiliaria asignado(s) a el(los) inmueble(s) objeto de la presente Promesa de Compraventa, ésta quedará a disposición de **EL PROMITENTE COMPRADOR** en las oficinas de la **PROMITENTE VENDEDORA** donde podrá solicitar su entrega.

PARÁGRAFO QUINTO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no contase con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, o no se hubiere obtenido aún el registro del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial, el otorgamiento de la escritura de compraventa se llevará a cabo en la fecha pactada mediante firma de OTRO SI a la presente promesa de compraventa o en su defecto, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso escrito o por correo electrónico o por correo certificado a la dirección de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, señalada en el numeral VI de los términos de la presente Promesa de Compraventa. Será responsabilidad de éste comunicar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** cualquier cambio de dirección.

PARÁGRAFO SEXTO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Ante el acaecimiento de los eventos previstos en la cláusula tercera siguiente, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá igualmente prorrogar la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, para lo cual enviará comunicación escrita a **EL PROMITENTE COMPRADOR** la cual le será vinculante.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, los intereses a los que se hace referencia en el párrafo segundo de la cláusula quinta de esta Promesa de Compraventa se empezarán a causar a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura; así mismo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá optar por declarar resuelta la presente promesa por incumplimiento de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, con las consecuencias señaladas en la cláusula Novena de esta Promesa de Compraventa, es decir, aplicando las arras allí pactadas.

PARAGRAFO NOVENO: EL PROMITENTE COMPRADOR, acepta que debe vincularse previamente ante la fiduciaria Credicorp Capital para cumplir con el requisito de la escrituración y acepta su responsabilidad si no es aceptado por la fiducia y esto es causal de desistimiento.

TERCERA. ENTREGA MATERIAL DE EL(LOS) INMUEBLE(S) .- LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material de el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, en la fecha indicada en el NUMERAL V, SECCIÓN I, de los términos del presente Promesa de Compraventa, No obstante el plazo señalado, en los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s), sin que se entienda incumplido por **LA PROMITENTE VENDEDORA:**

1. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, lo cual se informará a **EL PROMITENTE COMPRADOR**. En tal evento se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.
2. En caso que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua, energía eléctrica y de gas, escasez de materiales de construcción, etc.. En estos eventos la entrega de el(los) inmueble(s) se aplazará por un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de entrega indicada en esta promesa, lo cual se comunicará a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito, de prorrogarse la fecha de firma de la escritura, la entrega de el(los) inmueble(s) se entenderá igualmente prorrogada. Por el contrario, si las Partes convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente y cualquier ajuste en ella deberá constar por escrito firmado por las Partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no comparece a recibir el(los) lote (s) en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada y probada, éste se tendrá por entregado a satisfacción para todos los efectos de esta Promesa de Compraventa. En este evento, el(los) lote(s) quedará a disposición de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y a partir de ese momento los gastos de vigilancia, gastos de limpieza, servicios públicos, cuotas de administración, y cualquier otro costo o gasto derivado de la tenencia material de el(los) lote(s) objeto del contrato, correrá por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega de zonas comunes se hará de conformidad con lo consagrado en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2.001. **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta conocer y aceptar la posibilidad de que en la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto de promesa de compraventa algunos de los bienes comunes de uso y goce general aún no hayan sido terminados ni entregados al servicio de los copropietarios.

CUARTA. ACEPTACIÓN DEL EL(LOS) INMUEBLE(S). EL PROMITENTE COMPRADOR, declara que conoce el(los) lote (s) objeto de esta Promesa de Compraventa, todo lo cual acepta(n) en su integridad, quedando **LA PROMITENTE VENDEDORA** facultada para efectuar los cambios en el diseño del proyecto que resulten necesarios, así como la distribución de áreas y materiales, sin alterar la calidad de los mismos y sin que ello implique disminución substancial de áreas.

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio y forma de pago de el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta son los indicados en el NUMERAL III de la SECCIÓN I de esta promesa (los TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO), obligándose **EL PROMITENTE COMPRADOR** a consignar este valor en la cuentas de **VILANCIZAR S.A.S NIT 900.360.039 -5 BANCOLOMBIA CUENTA CORRIENTE NUMERO 619 000 00 621** , en la forma y oportunidad señalada en ese mismo numeral y en la presente cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora en el pago del precio de venta pactado, **EL PROMITENTE COMPRADOR** reconocerá y pagará intereses moratorios, sobre las sumas adeudadas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C.C, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades **EL PROMITENTE COMPRADOR**, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrán exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento (cláusula decima). Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, como, por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor del **VILANCIZAR S.A.S** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto. En caso que **EL PROMITENTE COMPRADOR** incurra en mora del pago de una de las cuotas pactadas y descritas en el NUMERAL III de la SECCIÓN I de esta Promesa de Compraventa, **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara que conoce y acepta que perderá cualquier descuento a que haya tenido derecho, sobre las cuotas pendientes por pagar que se encuentren en mora o que aún no sean exigibles según el cronograma de pagos pactado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta aceptar que todo cambio en las condiciones de negociación estipuladas en el presente Promesa de Compraventa, requiere de la previa y expresa aceptación de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y de su consignación por escrito debidamente firmada, y manifiesta así mismo conocer que, en razón de las implicaciones negativas que ocasiona en el trámite, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no evaluará siquiera la posibilidad de un cambio en la forma de pago, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha de firma de la escritura de compraventa estipulada en el NUMERAL IV de la SECCIÓN I del presente Promesa de Compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO: Los pagos que haga(n) EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) serán aplicados primero al pago de intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio del(los) inmueble(s).

PARÁGRAFO CUARTO: Los pagos relativos a esta Promesa de Compraventa, como el precio de venta, intereses, deberán hacerse a favor de **VILANCIZAR S.A.S**. En general todo pago debe ser consignado en la

cuenta corriente de **BANCOLOMBIA CUENTA CORRIENTE NUMERO 619 000 00 621** Los pagos con cheque deben ser girados desde la cuenta personal de **EL PROMITENTE COMPRADOR** o con cheque de gerencia.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso que **EL PROMITENTE COMPRADOR**, para el pago total o parcial del precio del(los) inmueble(s) objeto de la presente Promesa de Compraventa, efectúe operaciones cambiarias por compra o venta de divisas, o transferencias de recursos desde el exterior, las comisiones y costos de cualquier índole que se causen por dichas operaciones, serán asumidos por el en su totalidad, liberando a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y a la **FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad por el origen de los fondos utilizados en dichas operaciones.

PARÁGRAFO SEXTO: SALDOS A FAVOR: Si llegare a resultar saldos a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, éste autoriza desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para que tales saldos sean destinados para los gastos de escrituración. Las sumas que por cualquier concepto resultaren susceptibles de devolución a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se colocarán a su disposición depositándolas en la Cuenta indicada en el numeral XI de la Sección I de esta Promesa de Compraventa, hecho que comunicará **LA PROMITENTE VENDEDORA** a la dirección de notificación señalada en esta Promesa de Compraventa. La comunicación se podrá enviar por correo, a la dirección registrada para envío de correspondencia o por correo electrónico, de acuerdo con los datos indicados en el numeral VI de la Sección I de esta promesa. Una vez colocados los dineros a disposición de **EL PROMITENTE COMPRADOR** en la forma señalada se entenderá cumplida la obligación de reintegro a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Podrá **EL PROMITENTE COMPRADOR** diligenciar a mano alzada los espacios en blanco a que hace referencia este parágrafo.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a **LA FIDUCIARIA** para efectuar la correspondiente consulta y reporte de datos y de historial crediticio en las centrales de riesgo y de información de entidades financieras.

SEXTA: PROPIEDAD HORIZONTAL. La enajenación de el(los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL**, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. **EL PROMITENTE COMPRADOR** declarará en la escritura de compraventa, conocer, comprender y se obligará(n) a cumplir tal reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que respetará el reglamento de Propiedad Horizontal a que estará sometido el(los) inmueble(s) objeto de la presente promesa, sus adiciones y modificaciones, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega de el(los) inmueble(s) y los lineamientos de diseño arquitectónico, al igual que sus causahabientes a cualquier título. **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a cancelar oportunamente el valor de las expensas comunes, a partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s), independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL**. Así mismo, **EL PROMITENTE COMPRADOR** expresamente manifiesta que está de acuerdo con el

manual interno de uso y goce de bienes comunes establecido para la utilización de los parqueaderos de visitantes, salón de eventos con cocineta, salón de reuniones, gimnasio, salón infantil, salón múltiple, piscina, jacuzzi, kiosco con bbq, parque infantil y demás bienes comunes con que cuenta el conjunto residencial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso al planteamiento general del conjunto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta, para lo cual deberá efectuar el trámite de modificación a la licencia de construcción en la Curaduría Urbana y con posterioridad, si fuere el caso, deberá otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador del conjunto para que lo haga, de conformidad con la ley.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega de el(los) lote(s) objeto de esta Promesa de Compraventa, a paz y salvo por todo concepto de la administración del mismo. A partir de dicha fecha, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a cancelar puntualmente la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y luego de conformidad con lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA cuenta con amplias facultades para definir la forma y oportunidad en que irá realizando la construcción del urbanismo, en que se irán entregando a los adquirentes las unidades respectivas y los bienes comunes, una vez entregadas sus unidades a los terceros adquirentes, contribuirá al pago de las expensas comunes.

PARÁGRAFO QUINTO: EL CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL: contará, entre otros, con los siguientes bienes comunes de uso y goce general: 23 parqueaderos vehiculares de carácter comunal para uso de los visitantes, cuatro (4) parqueaderos de visitantes PMR (incluye los parqueaderos para discapacitados indicados en la licencia de construcción), portería, salón de eventos con cocineta y baño, salón de reuniones, ruta de gimnasio al aire libre, una piscina para adultos y niños climatizada, parque infantil, senderos peatonales, zonas verdes, BBQ, cuarto de basuras.

PARÁGRAFO SEXTO: Según el plano urbanístico aprobado por la Curaduría Urbana No. 2 de Ibagué mediante Resolución 73001-1-21-0051 del 2 de febrero de 2021, el proyecto urbanístico del Conjunto Residencial "IRAKA DEL VERGEL" destinado a USO RESIDENCIAL en conjunto cerrado, en un área total de 41.892.66 m2

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Existe un diseño de casa tipo, el cual está disponible con los Arquitectos diseñadores de la casa, **Alberto Ramírez Sossa y Felipe Ramírez Sossa**, él entregará copia de los planos arquitectónicos, estructurales y el estudio de suelos radicables y debidamente identificados a cambio de la cancelación de tres salarios mínimos legales vigentes. El desarrollo de los diseños técnicos (eléctricos e hidráulicos) estarán a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** del predio. Cabe aclarar que él arquitecto sólo es diseñador de la casa tipo por tanto no es el constructor responsable de su obra.

SÉPTIMA. TRADICIÓN. La propiedad sobre el(los) inmueble(s) está actualmente radicada en cabeza del **FIDEICOMISO IRAKA - CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA** el derecho de dominio se adquirió de la siguiente

manera: En la escritura número 2924 del 27 de Noviembre de 2019 de la notaria segunda de Ibagué, con la constitución de la Fiducia Mercantil, debidamente registrada ante la oficina de instrumentos públicos de Ibagué.

OCTAVA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES, AFECTACIONES Y LIMITACIONES. LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que EL FIDEICOMISO IRAKA **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA** no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta por medio de esta Promesa de Compraventa y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él(ellos), y declara que se hará su entrega libre de afectaciones, limitaciones, o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentre sometido el(los) inmueble(s) conforme se indicó y de las servidumbres que naturalmente le(s) correspondan. En todo caso el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** del **FIDEICOMISO IRAKA- CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA** señala que el Lote de Terreno en donde se desarrollará el Proyecto se haya libre de censos, anticresis, arrendamientos consignados por escritura pública, desmembraciones y condiciones resolutorias de dominio. En todo caso el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley, ya sea por evicción o por vicios redhibitorios del lote de terreno sobre el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario y respecto de las unidades resultantes del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA solicitará a la entidad pública competente que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del **CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar que el lote sobre el cual se levanta el **CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL** pueda tener una servidumbre para la operación y mantenimiento de la sub-estación eléctrica con ENERTOLIMA, así como también declara conocer y aceptar que el **CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL** y sus unidades inmobiliarias pueden estar gravado con servidumbre de líneas de media y baja tensión.

NOVENA. SERVICIOS PÚBLICOS. EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar que el **CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL** cuenta con :

1. **Alcantarillado:** Red sanitaria en tubería de 8 pulgadas entre pozos y 6 pulgadas en las domiciliarias, la cual evacuará exclusivamente las aguas negras del conjunto, con cajas de inspección individuales en concreto.
2. **Aguas lluvias vehiculares :** Sistema de recolección superficial mediante inclinaciones laterales de la vía que conducen a sumideros conectados a tuberías de 6, las cuales evacuan las aguas lluvias del conjunto hasta las redes dispuestas para ese fin en tubería de 10 pulgadas hasta 16 pulgadas.
3. **Aguas lluvias residenciales:** Cada lote posee una caja en concreto para entregar exclusivamente aguas lluvias conectada a un tubo de 6 pulgadas, estas entregan a tuberías de 10 hasta 16 pulgadas.

4. **Red de Acueducto:** Red general de acueducto, en tubería PVC unión mecánica, de 2 pulgadas, la tubería instalada sobre la calle 78 que alimenta el conjunto en 4 pulgadas, con domiciliarias en manguera flexible de 1/2 pulgada según el plano individual de cada lote.

5. **Servicio de telefonía pública básica:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará la infraestructura básica, pero la celebración del contrato de prestación efectiva del servicio con la empresa que elija, la conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma, el cableado necesario para colocarla y su aparato telefónico corren por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

6. **Servicio de gas:** El Conjunto cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario el medidor serán de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

7. **Servicio de energía eléctrica:** **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta conocer y aceptar:

- a. Que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa comercializadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica quien los ejecutará, instalará, y/o adquirirá de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior **EL PROMITENTE COMPRADOR** renuncia a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa comercializadora de energía eléctrica y a **LA PROMITENTE VENDEDORA** por concepto de los activos eléctricos correspondientes.
- b. Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** pueden constituir servidumbres sobre las zonas comunes en las que están instalados los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa comercializadora de energía eléctrica. En consecuencia, **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta que la empresa comercializadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del Conjunto Residencial en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, en caso de aplicar.

8. **Previsiones Generales:**

- a. **LA PROMITENTE VENDEDORA** contará con entera libertad para seleccionar la(s) empresa(s) prestadora(s) y comercializadora(s) de los servicios públicos en aquellos casos donde existan en el mercado varios prestadores.
- b. En ningún caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será(n) responsable(s) de las demoras en que puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios públicos municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y teléfono.

DECIMA . PACTO DE ARRAS. Las Partes acuerdan fijar como arras del negocio la **suma del veinte por ciento (20%)** del valor del inmueble prometido en venta a través de esta Promesa de Compraventa, suma que ha

sido entregada a VILANCIZAR, en su calidad de constructor responsable del **FIDEICOMISO IRAKA - CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA** a la firma de esta promesa. Si el total de este importe no ha sido cancelado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a la fecha de firma de esta Promesa de Compraventa, se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que VILANCIZAR S.A.S. vaya recibiendo de parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** nuevas sumas de dinero como abono al precio del inmueble. Tales arras podrán tener cualquiera de los siguientes efectos previstos por las Partes:

1. En caso de incumplimiento de una de las Partes, la parte incumplida perderá tal suma como factor valorativo de perjuicios en favor de la cumplida o de la allanada a cumplir, y se dará por terminado el presente Promesa de Compraventa, sin necesidad de declaración judicial ni privada, salvo que la Parte cumplida exija el cumplimiento del contrato
2. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y la presente Promesa de Compraventa se dará por terminado, sin necesidad por tanto de declaración judicial ni privada. La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la presente promesa, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que le dará cumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: En consecuencia, frente al incumplimiento de alguna de las Partes la presente Promesa de Compraventa se dará por terminado, caso en la cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá en un término de máximo treinta (30) días hábiles las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza. De haber sobrevenido la terminación por causas imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, la devolución de tales sumas se hará previo descuento del valor aquí señalado como arras, y, en caso de ser imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ésta restituirá la suma pactada a título de arras más otro tanto. En caso de perfeccionarse el contrato, esta suma se imputará al precio en el momento de firmarse la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las Partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda en libertad absoluta de vender el inmueble o disponer de éste a cualquier título, sin necesidad de que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las Partes contratantes.

DÉCIMA PRIMERA. PAGO DE IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES, Y GASTOS DE TENENCIA Y PROPIEDAD. El inmueble objeto de promesa de compraventa será entregado a Paz y Salvo por concepto de impuestos hasta el momento pactado como fecha de firma de la Escritura de compraventa. a partir de esta fecha **EL PROMITENTE COMPRADOR**, tendrá a su cargo los siguientes gastos de acuerdo a la fecha pactada de escrituración: a) impuesto predial y complementarios. b) Contribuciones por concepto de valorización municipal, si éstas se hubieren causado a partir de la firma de esta promesa y liquidadas con posterioridad a la firma de la escritura. Después de la entrega del inmueble correrán por cuenta exclusiva de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, y en general todos los gastos y costos derivados de la propiedad y/o tenencia del inmueble, incluidas las cuotas de administración.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de que fuere necesario y/o conveniente hacer el pago anticipado para un período fiscal determinado, de los impuestos y contribuciones señaladas en esta cláusula, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará expresamente facultada para efectuar el mencionado pago, cargándole a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, la parte proporcional del monto pagado que le(s) corresponde, o sea, desde la fecha en que de acuerdo con lo estipulado en esta cláusula, dichos gastos están a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, quien(es) deberá(n) reintegrarle a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el pago efectuado por ésta, inmediatamente después de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le presente la respectiva cuenta de cobro adjuntando copia del recibo de pago donde conste el monto pagado y el período al que corresponde. Lo pactado en este parágrafo se entiende como una facultad otorgada a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien discrecionalmente podrá hacer uso de ella o no, sin que el no ejercerla conlleve responsabilidad alguna para ella.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En relación con una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de este documento, las Partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, **EL PROMITENTE COMPRADOR** reconocerá a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** a partir de la firma de esta promesa, el monto correspondiente a dicha contribución, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble, cuando quiera que la contribución deba pagarse respecto del inmueble en mayor extensión, y luego con la tarifa individual que se facture. **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda autorizada desde ahora para aplicar preferencialmente cualquier pago que éste le haga a las cuentas pendientes por estos conceptos. Se entiende además que si **LA PROMITENTE VENDEDORA** efectuase tales pagos y notificase de ello a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se causarán a su favor y a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** intereses a la tasa máxima legal vigente, sobre el valor pagado, hasta la fecha en que éste le reembolse su valor a aquella.

PARÁGRAFO TERCERO: Con relación al pago del impuesto predial, las Partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, **EL PROMITENTE COMPRADOR** reconocerá y pagará a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** a prorrata la suma de dinero correspondiente al período de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionará esta Promesa de Compraventa y el 31 de diciembre de ese año, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren canceladas por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble, cuando quiera que el predial deba pagarse respecto del inmueble en mayor extensión, y luego con la tarifa individual que se facture.

PARÁGRAFO CUARTO: Las Partes declaran que en caso de fijarse un nuevo impuesto que grave esta negociación o la propiedad inmobiliaria antes de perfeccionarse esta Promesa de Compraventa por medio de escritura pública, su valor deberá ser asumido íntegramente por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la escritura, como requisito para que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA** esté obligada a firmar el instrumento correspondiente y para entenderse cumplido esta Promesa de Compraventa.

DÉCIMA SEGUNDA GASTOS DE OTORGAMIENTO Y REGISTRO. Los derechos notariales que se causen por razón del otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán por cuenta de las partes contratantes, por mitades, excepto las copias notariales, autenticaciones, firma digital, certificados web, y demás gastos que se generen en el perfeccionamiento del negocio los cuales serán asumidos exclusivamente por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Los impuestos de Registro y derechos de inscripción en la oficina de Registro que se causen por razón del registro de la escritura de compraventa, serán cubiertos exclusivamente por **EL PROMITENTE COMPRADOR** y cancelados a **LA PROMITENTE VENDEDORA** quince (15) días antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa. **EL PROMITENTE COMPRADOR** debe cancelar la provisión de los gastos notariales a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, mínimo quince (15) días hábiles antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de venta, según liquidación efectuada por ésta, donde se incluirá un porcentaje de imprevistos, valor que en caso de no causarse, se reintegrará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** una vez se verifique el pago total del inmueble y los gastos señalados en esta cláusula, momento en el cual, cartería hace la liquidación final del negocio y en caso de existir saldo a favor, se devolverán al **PROMITENTE COMPRADOR** dentro de los 30 días hábiles siguientes del registro de la escritura.

DÉCIMA TERCERA CESIÓN. La presente promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, por consiguiente, queda prohibida la cesión total o parcial de esta Promesa de Compraventa, salvo a personas relacionadas con **EL PROMITENTE COMPRADOR** en primer grado de consanguinidad o salvo autorización expresa y escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla y de cobrar **una suma equivalente al cinco por ciento (5%) sobre el valor de el(los) inmueble(s) por dicha cesión, dentro de los quince (15) días calendario** siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de manera que, si no se produjere, se presumirá que la respectiva solicitud fue rechazada. **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá ceder la presente Promesa de Compraventa a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a **EL PROMITENTE COMPRADOR**. No obstante lo anterior, el tercero cesionario deberá cumplir con el registro ante la entidad encargada de la inspección y control de la enajenación de vivienda.

DÉCIMA CUARTA. DESTINACIÓN. El lote objeto de esta Promesa de Compraventa será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar. Esta destinación no podrá ser variada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** o sus causahabientes a cualquier título.

DÉCIMA QUINTA: PERMISO DE VENTAS. **LA PROMITENTE VENDEDORA** realizará el trámite correspondiente ante la Alcaldía de Ibagué, que la faculta para anunciar y vender los inmuebles que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL IRAKA DEL VERGEL**, de acuerdo con lo estipulado en la ley.

DÉCIMA SEXTA NOTIFICACIONES. Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo de la presente Promesa de Compraventa se harán en la siguiente forma: Si son dirigidas a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, mediante comunicación escrita que deberá ser entregada en las oficinas de recibo de correspondencia en la dirección citada en el NUMERAL VI de la SECCIÓN I de esta Promesa de Compraventa, en donde se firmará

una copia de la comunicación, en señal de haberla recibido y si es a **EL PROMITENTE COMPRADOR** enviándola por correo certificado a la dirección señalada en el mismo NUMERAL VI de la SECCIÓN I de esta Promesa de Compraventa y se entenderá notificado el día de la introducción de la comunicación escrita al correo. Además, deberá enviarse copia de la comunicación a el(los) correo(s) electrónico(s) indicados en el mismo NUMERAL IV de la SECCIÓN I de esta Promesa de Compraventa.

DÉCIMA SEPTIMA : TERMINACIÓN DEL CONTRATO. La presente Promesa de Compraventa terminará por las siguientes causales sin necesidad de requerimiento o pronunciamiento Judicial o Administrativo: a) Por muerte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**; b) Incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**; c) Por haberse denunciado legalmente la desaparición del **EL PROMITENTE COMPRADOR**; d) Por mutuo acuerdo; e) Por incumplimiento de alguna de las Partes o por ejercicio del derecho de retracto; f) en el evento en que en desarrollo del proyecto de construcción de el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se establezca que por alguna razón financiera, económica, técnica o de otra índole, su desarrollo total no es posible, no es viable o puede presentar graves alteraciones en su programación o calidad, ya sea porque no se logró su punto de equilibrio o por la aparición de alguna causa no prevista. Para estos efectos se requiere que LA PROMITENTE VENDEDORA envíe a **EL PROMITENTE COMPRADOR** una comunicación en la cual exponga los motivos de la decisión.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para los eventos contemplados en la presente cláusula, serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncia de la desaparición o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las Partes, según el caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** desistiere unilateralmente del negocio o incumpliere en todo o en parte con las obligaciones del pago del precio, o de la firma de la escritura de compraventa, o no suscribiere la escritura pública de compraventa en la fecha estipulada, **LA PROMITENTE VENDEDORA** declarará unilateralmente su terminación sin necesidad de requerimiento previo o decisión de autoridad Administrativa o Judicial, quedando en libertad de disponer de el(los) inmueble(s) inmediatamente, lo mismo que si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no presentare dentro del plazo fijado la documentación que le exige **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o incumpliere(n) las obligaciones derivadas de esta Promesa de Compraventa. **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá en este caso retener la suma pactada como arras sin necesidad de declaración judicial o privada y disponer de el(los) inmueble(s) con plena libertad.

DÉCIMA OCTAVA. ORIGEN LÍCITO DE FONDOS.- Para efectos propios de las Leyes 333 de 1.996 y 365 de 1.997, o de aquellas normas que los adicionen, modifiquen o complementen, **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que los dineros entregados como pago del precio de el(los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa proceden del ejercicio de actividades lícitas y que por lo tanto no corresponden a divisas o dineros producto del lavado de activos.

DÉCIMA NOVENA. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para almacenar, reportar a entidades de información crediticia u otras autoridades competentes, consultar o actualizar su información, documentos, registros fotográficos y/o fílmicos.

VIGÉSIMA. LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante **EL PROMITENTE COMPRADOR** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

VIGÉSIMA PRIMERA Las Partes otorgan mérito ejecutivo al presente Promesa de Compraventa para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas y por ende renuncian a requerimientos judiciales para su reconocimiento o constitución en mora.

VIGÉSIMA SEGUNDA. El presente documento reemplaza cualquier documento firmado anteriormente entre las Partes que tenga relación con el mismo objeto, en la medida en que haya alguna contradicción entre sus estipulaciones. Cualquier modificación a los términos aquí contenidos deberá constar en documento escrito suscrito por cada una de las Partes.

VIGÉSIMA TERCERA. Mediante la suscripción del presente documento, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a suministrar a **EL PROMITENTE COMPRADOR** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de éste inmueble, **UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO**, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, hecho que **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta.

VIGÉSIMA CUARTA. LA FIDUCIARIA suscribirá la Escritura de Compraventa del inmueble prometido en venta, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en su calidad de Tradente y como Propietario Fiduciario para efectuar la prestación de tradición del inmueble; conjuntamente con **EL PROMITENTE VENDEDOR** quien comparecerá directamente, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del proyecto **IRAKA** y responder frente a **EL PROMITENTE COMPRADOR** por cualquier reclamación objeto de la presente Promesa de Compraventa.

En constancia de lo anterior, las partes firman en la ciudad de Ibagué, el día señalado en la tercera hoja de este documento.



VILANCIZAR S.A.S
NIT 900.360.039-5

Página 20 de 22

EL PROMITENTE COMPRADOR

Nombre: DIANA ALEJANDRA MONTEALEGRE PEÑA

C.C: 1.032.480.910

Dirección: **Cra 4 A No. 17 - 13**

Teléfono: 31056466714

Nombre: ADRIAN FELIPE MONTEALEGRE PEÑA

C.C: 1.010.237.122

Dirección: **Cra 4 A No. 17 - 13**

Teléfono: 31056466714

LA PROMITENTE VENDEDOR

ERNESTO VILA MEJIA

C.C. No. 19.435.127 DE BOGOTA

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL FIDEICOMISO IRAKA

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA

Cra 17 A Nr. 77 A -25 Local 4 La Terraza del Vergel

Email: servicio.cliente@viansa.co

Teléfono 27142200 – 3153314785

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN – IRAKA DEL VERGEL
21-01-20 (ANEXO 1)**ESPECIFICACIONES BÁSICAS DE CONSTRUCCIÓN DE URBANISMO.**

ALCANTARILLADO: Red sanitaria en tubería de 8 pulgadas entre pozos y 6 pulgadas en las domiciliarias, la cual evacuará exclusivamente las aguas negras del conjunto, con cajas de inspección individual en concreto.

AGUAS LLUVIAS VEHICULARES: Sistema de recolección superficial mediante bombeo del 5% hacia el eje de las vías que conducen a sumideros conectados a tuberías de 6, las cuales evacuan las aguas lluvias del conjunto hasta las redes dispuestas para ese fin en tubería de 10 pulgadas hasta 16 pulgadas estas tuberías descolan en los drenajes naturales de agua que atraviesan el conjunto.

AGUAS LLUVIAS RESIDENCIALES: Cada lote posee una caja en concreto para entregar exclusivamente aguas lluvias conectada a un tubo de 6 pulgadas, estas entregan a tuberías de 10 hasta 16 pulgadas estas tuberías descolan en los drenajes naturales de agua que atraviesan el conjunto.

RED DE ACUEDUCTO: Red general de acueducto, en tubería PVC unión mecánica, de 2 pulgadas, la tubería instalada sobre la calle que conduce de Bijao a Iraka que alimenta el conjunto en 4 pulgadas, con domiciliarias en manguera flexible de 1/2 pulgada según el plano individual de cada lote.

RED DE GAS: Se entrega la red exterior de gas en tubería de polietileno en 1 pulgada, cada lote tiene su domiciliaria en manguera flexible de 3/4 según el plano individual en cada lote, no incluye matrícula de servicio.

INSTALACIÓN TELEFÓNICA: Se entrega redes de comunicación subterránea (solo ducto). con tubería externa en 2 pulgadas y 1 pulgada hasta cada lote (solo ducto).

RED ELÉCTRICA: El conjunto cuenta con un transformador según diseño aprobado por empresa de servicio publico y una distribución subterránea con cableado en aluminio hasta las cajas de distribución donde estarán ubicadas los barrajes, desde esa caja de distribución hasta el interior del lote se entregará un ducto sin cableado.

CITOFONIA VIRTUAL: Equipo y línea celular para la portería.

CERRAMIENTO EN MURO: Muro pañetado con dilatación con espesor de 15 centímetros y alfajía en concreto.

CERRAMIENTO EN REJA: Muro en reja con varilla cuadrada de 1/2" con tubos metálicos de 2" y platinas de 2".

PORTERIA: Área cubierta de 92 M2 y área aproximada de 9 M2 para oficina y baños celador independiente, construida en mampostería pañetada, con pintura vinílica y estructura en concreto y metálica.

HALL DE ESPERA: División en vidrio y banca en mampostería, con un área aproximada de 13,4 M2.

DEPOSITO DE BASURAS: Espacio localizado adjunto a la portería de acceso, 13,4 M2 de depósito, con enchape y punto de agua, dotado de 20 canecas de 65 Litros (Color Azul o Gris) y una carretilla de canecas.

PUERTAS VEHICULARES PORTERIA: Puertas metálicas con brazo eléctrico.

SEDE SOCIAL Y PISCINA: Consta de piscina de adultos de 117 M2 aproximadamente, la de niños con 17 M2 aproximadamente en cerámica. División zona húmeda en vidrio templado, ducha con cerámica. Terraza ubicada entre el salón y la piscina, salón y terraza con área aproximada de 473 M2, cubierta liviana, cocineta, depósito, dos baños de uso mixto, se entrega 4 mesas y 16 sillas.

SUPERFICIE DURA USO MULTIPLE: Superficie en concreto ubicada en la zona de equipamiento ciudad.

JUEGOS INFANTILES: Ubicado en la zona verde número 2, cuenta con bancas y juegos infantiles y cancha sintética.

ESCORRENTIAS: Se mantendrán lo más parecido al estado natural original o se hará mantenimiento, se pondrá grama donde requiera y resiembra de algunos árboles, según plano.

PARQUEADEROS PUBLICOS INTERNOS: De visitantes PV1 hasta PV28 28 Unidades se entregan numerados y delimitados en pintura amarilla de tráfico y 7 parqueaderos de motos.

VÍAS: Adoquín en arcilla para tráfico vehicular liviano, confinado con bordillo en concreto a los costados y con confinamiento en adoquín y mortero.

ZONAS VERDES: Las zonas verdes al interior del conjunto se entregarán debidamente empedradas.

TOWN HOUSES: Los lotes del L133 al L140 serán utilizados para 32 bifamiliares de vivienda.

PARQUE CESIÓN IRAKA: Sera tratado de la misma forma que el parque contiguo Bijao.

Las empresas prestadoras de servicios públicos, de electricidad, acueducto, alcantarillado y gas serán las que determine el constructor inicial, la sociedad **VILANCIZAR S.A.S**