

**PROMESA DE COMPRA VENTA APARTAMENTO 1504 GARAJE 55 DEL EDIFICIO TORRE DE LA INDEPENDENCIA**

**TERMINOS DEL CONTRATO:**

**PARTES INTERVINIENTES.** PROMETIENTE VENDEDOR **BENJAMIN SANCHEZ & CIA. S.A.**, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por escritura pública No. 0001603 del 10 de Marzo de 2003 de la Notaria 24 de Bogotá y reformada por escritura pública No. 0006585 del 07 de Noviembre de 2007 de la Notaria 24 de Bogotá, y debidamente facultado según los estatutos sociales, todo lo cual consta en el Certificado de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.

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

NOMBRE:	APELLIDOS:	CEDULA / NIT:	DE:	
PRAXIS INGENIEROS S.A.S	N/A	900.697.241-4	Bogotá	
ESTADO CIVIL:	ESCRT. LIQ.:	FECHA: D/M/A	NOTARIA	CIUDAD
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

DIRECCION RESIDENCIA:	TELEFONO:	CIUDAD:	CELULAR:
Calle 127 A No. 53ª – 68 Int 5 Of. 304	7534205	Bogotá	3148904578

DIRECCION NOTIFICACION:	TELEFONO:	CIUDAD:	CORREO ELECTRONICO:
Calle 127 A No. 53ª – 68 Int 5 Of. 304	7534205	Bogotá	<a href="mailto:gerencia@praxisingenieros.co">gerencia@praxisingenieros.co</a>

**1.1. OBJETO DEL CONTRATO:**

UNIDAD	UNIDAD No.	VALOR
APARTAMENTO	1504	\$244.290.000.00
GARAJE PRIVADO 1	55	\$22.000.000.00
DEPOSITO	64	\$00

Ubicados en la nomenclatura urbana de Bogotá D.C. y que hace parte del EDIFICIO TORRE DE LA INDEPENDENCIA- P.H. sus linderos individuales y su descripción constan en la

*Handwritten signature*

presente Promesa de Compraventa, su ubicación se describirá en la cláusula primera y los acabados constan en la Ficha Técnica Anexo No. 1.

**1.2. PRECIO Y FORMA DE PAGO:**

**1.2.1 PRECIO:**

VALOR TOTAL DE LA VENTA: DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS MCTE. (\$266.290.000.00)

**1.2.2 FORMA DE PAGO:**

VALOR DE LA CUOTA INICIAL: (\$146.459.500.00)

Que se pagara así:

CUOTA NUMERO:	FECHA (D/M/A)	VALOR
1	17 de Julio de 2013	\$ 5.000.000
2	30 de Agosto de 2013	\$ 2.771.500
3	30 de Septiembre de 2013	\$ 2.771.500
4	30 de Octubre de 2013	\$ 2.772.000
5	30 de Junio de 2015	\$ 119.830.000

1.2.3 VALOR DE LA FINANCIACION: (CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE) \$133.145.000.00

**1.3 FECHA DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA:**

DIA:	MES:	AÑO:	NOTARIA:	CIUDAD:
10	Junio	2016	20	Bogotá

1.4 DIRECCION DE NOTIFICACION A EL PROMETIENTE VENDEDOR: Autopista Norte No. 114 – 78 Oficina 502 de Bogotá D.C.

**2 DESARROLLO DEL CONTRATO:**

Entre los suscritos BENJAMIN MARTIN SANCHEZ MILLAN mayor de edad, identificado con C.C. No. 79.427.848 de Bogotá, de estado civil casado, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, actuando en nombre y representación legal de **BENJAMIN SANCHEZ & CIA S.A.**, constituida por escritura pública No. 0001603 del 10 de Marzo de 2003 de la Notaria 24 de Bogotá y reformada por escritura pública No. 0006585 del 07 de Noviembre de 2007 de la Notaria 24 de Bogotá, y debidamente facultado según los estatutos sociales, todo lo cual consta en el Certificado de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. quien para los efectos del presente documento se denominara **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dentro de este contrato, por una parte GUSTAVO ADOLFO GONZÁLEZ MERCHÁN identificado con C.C. No. 1.032.402.989 de

Bogotá actuando en nombre y representación legal de PRAXIS INGENIEROS S.A.S identificado con Nit No. 900.697.241-4 de Bogotá, de las condiciones civiles ya mencionadas, obrando en su(s) propio (s) nombres (s) quien (es) en adelante y para efectos de este contrato se denominara(n) **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** hemos celebrado el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes cláusulas:

**CLAUSULA PRIMERA:** El objeto del presente contrato lo constituye la promesa que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** hace de vender y **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** hace de comprar el pleno derecho de dominio y posesión que el primero tiene y ejerce sobre un inmueble que consiste en el apartamento 1504, garaje(s) N° 55 ubicados en el EDIFICIO TORRE DE LA INDEPENDENCIA el cual está localizado en la Calle 23 No 4 A-14,20,22,24 de igual manera al apartamento se le asigna un depósito de área común de uso exclusivo, los cuales se determinan así: a) **DESCRIPCION GENERAL, AREA Y LINDEROS APARTAMENTO 1504:** Ver plano N° PH - 007. Tiene su acceso a través de la circulación comunal del décimo quinto piso del Edificio TORRE DE LA INDEPENDENCIA, predio demarcado en la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C. con el número 4 A 14, 4 A 20, 4 A 22 y 4 A 24 de la Calle 23. Su uso es el de vivienda y consta de: Hall, baño social que incluye área de ropas, cocina, salón – comedor, un balcón cubierto con área privada de uno punto sesenta y nueve (1.69 m<sup>2</sup>) metros cuadrados y una alcoba con vestier y baño. Área privada o de propiedad horizontal del Apartamento: CUARENTA Y UNO PUNTO VEINTIOCHO (41.28 m<sup>2</sup>) metros cuadrados aproximadamente distribuidos en 39.59 m<sup>2</sup> del apartamento y 1.69 m<sup>2</sup> del balcón; Área total construida del apartamento: CUARENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA Y TRES (47.53 m<sup>2</sup>) metros cuadrados aproximadamente; su altura libre varía entre 2.20 mts y 2.40 mts aproximadamente y está comprendido dentro de los siguientes linderos: Del punto A al punto B en distancia de cuatro metros con cuarenta y nueve centímetros (4.49 mts), en parte muro común de por medio con tramo de las escaleras, área común del edificio y en parte con muros comunes del edificio. Del punto B al punto C en línea quebrada y distancias sucesivas de un metro con veinticinco centímetros (1.25 mts), noventa y dos centímetros (0.92 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), noventa y dos centímetros (0.92 mts), cincuenta y siete centímetros (0.57 mts), sesenta y tres centímetros (0.63 mts) y cuatro metros con noventa y seis centímetros (4.96 mts), ductos y muros comunes de por medio, en parte con circulación de acceso a los apartamentos, área común del edificio y en parte con área privada del apartamento N° 1503. Del punto C al punto D en línea quebrada y distancias sucesivas de un metro con cuarenta y dos centímetros (1.42 mts), treinta y cinco centímetros (0.35 mts) y cuatro metros con treinta y dos centímetros (4.32 mts), puerta, columna, ducto y muro común de fachada de por medio, en parte con balcón privado del mismo apartamento que se alindera, en parte con dos áreas comunes disponibles del edificio y en parte con vacío sobre terraza privada del apartamento N° 504 y vacío sobre pérgola, área común del edificio. Y del punto D al punto A en línea quebrada y distancias sucesivas de cinco metros con treinta y ocho centímetros (5.38 mts), sesenta y tres centímetros (0.63 mts) y dos metros con veinticinco centímetros (2.25 mts), puerta de acceso al apartamento, ducto y muros comunes de por medio, en parte con área privada del apartamento N° 1505 y en parte con circulación de acceso a los apartamentos, área común del edificio. NADIR: Placa común al medio con el décimo cuarto piso. CENIT: Placa común al medio con el décimo sexto piso. Nota 1: Dentro de los linderos del apartamento se halla un ducto de 0.45 mts x 1.05 mts, de propiedad común del edificio y su

*Celso*

área ha sido descontada del área total privada o de propiedad horizontal del apartamento. BALCÓN (A=1.69 m<sup>2</sup>). Linderos: Del punto A al punto B en distancia de cuarenta y cinco centímetros (0.45 mts), cerramiento común de por medio con área común disponible del edificio. Del punto B al punto C en distancia de tres metros con setenta y cinco centímetros (3.75 mts), baranda o antepecho común de fachada de por medio con vacío sobre terraza privada del apartamento N° 504 y vacío sobre pérgola, área común del edificio. Del punto C al punto D en distancia de cuarenta y cinco centímetros (0.45 mts), cerramiento común de por medio con área común disponible del edificio. Y del punto D al punto A en distancia de tres metros con setenta y cinco centímetros (3.75 mts), puerta, columna y muro común de fachada de por medio con área privada del mismo apartamento que se alindera. NADIR: Placa común al medio con el décimo cuarto piso. CENIT: Placa común al medio con el décimo sexto piso. Nota 2: Se le asigna a este apartamento el uso exclusivo del depósito N° 64 ubicado en el edificio Torre de la Independencia.

**GARAJE 55:** Ver plano N° 002 PH. Situado en el sótano 1 del edificio TORRE DE LA INDEPENDENCIA; tiene su acceso por el área comunal de circulación vehicular que se comunica con la puerta de entrada número 4 A 14, 4 A 20, 4 A 22 y 4 A 24 de la Calle 23 de la ciudad de Bogotá D.C. Su uso es el de parqueadero y consta de un espacio para un estacionamiento vehicular. Tiene un área privada de NUEVE PUNTO OCHENTA Y CINCO (9.85 m<sup>2</sup>) metros cuadrados aproximadamente. Su altura libre varía entre 2.20 y 2.50 metros aproximadamente y está comprendido dentro de los siguiente linderos: Del punto A al punto B en distancia de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 mts), con área privada del Garaje N° 56. Del punto B al punto C en distancia de dos metros con veinte centímetros (2.20 mts), con muro común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada y distancias sucesivas de un metro con cincuenta y tres centímetros (1.53 mts), diez centímetros (0.10 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), diez centímetros (0.10 mts) y dos metros con cuarenta y siete centímetros (2.47 mts), en parte muro y columna común de por medio con el cuarto de bombas, área común del edificio, en parte área común y columna común de por medio con el cuarto de bombas, área común del edificio y en parte con circulación comunal del edificio. Y del punto D al punto A en distancia de dos metros con veinte centímetros (2.20 mts), con área común de circulación vehicular y de maniobras del Edificio. NADIR: Placa común al medio con el sótano 2. CENIT: Placa común al medio con el primer piso. Nota 1: Este Garaje queda gravado con una servidumbre de paso en favor del Edificio, por concepto de ductos, cajas de paso y tuberías descolgadas.

Los linderos del lote sobre el cual se construye el edificio son los contenidos es la escritura pública numero 3015 de la Notaria 30 de fecha 18-09-2012 y en la escritura pública número 2312 de la Notaria 20 de fecha 25-07-2012.

**PARAGRAFO 1:** No obstante la indicación de cabida y linderos, el (los) inmueble (s) se vende (n) como cuerpo cierto. **PARAGRAFO 2: EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** manifiesta(n) que identifico(aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de él (los) inmueble(s) objeto de este contrato y del Edificio al cual pertenecen, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las

dimensiones de muros, vanos, closet, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a los ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventanas correspondientes a los apartamentos y/o el Edificio y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados de él (los) inmueble(s) objeto de contrato. Así mismo que los bienes privados y comunes no serán entregados con bienes muebles o dotaciones decorativas de los render o materiales publicitarios salvo mención expresa en la pieza publicitaria. **PARAGRAFO 3: EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** conoce(n) y acepta(n) las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades de vivienda, las zonas comunes y las dependencias que les entrega **BENJAMIN SANCHEZ & CIA S.A.** **PARAGRAFO 4: EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa y que por lo tanto, la descripción y características definitivas del inmueble objeto de este contrato serán las que obren en la licencia de construcción aprobada por la Curaduría Urbana, el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y los contratos de promesa de compraventa y escritura de compraventa que suscriben las partes.

**CLAUSULA SEGUNDA:** La enajenación del inmueble objeto del presente contrato, a los cuales les corresponderá el coeficiente de copropiedad que se determine en el Reglamento de Propiedad Horizontal, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que estará sometido, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del Proyecto Edificio TORRE DE LA INDEPENDENCIA, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las demás normas pertinentes y el Reglamento de Propiedad Horizontal a que estará sometido mediante la correspondiente escritura pública. **PARAGRAFO 1: EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** con la suscripción de la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento a ésta promesa, reconocerá y aceptará el contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal que regirá los inmuebles objeto del presente negocio, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponda a partir de la fecha fijada para la transferencia del inmueble habite o no en él, e igualmente que sus causahabientes a cualquier título, así como las normas de convivencia en el contenidas. **PARAGRAFO 2: EL PROMETIENTE VENDEDOR,** se reserva el derecho de modificar los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal con la aprobación de la autoridad competente, durante la etapa de construcción del EDIFICIO TORRE DE LA INDEPENDENCIA y en consecuencia podrá aclarar, adicionar o modificar el reglamento de propiedad horizontal a que se someterá(n) el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, sin que para ello requiera de autorización de los futuros propietarios. Así mismo y durante el proceso de construcción, cuando se trate de efectuar aclaraciones o correcciones por errores matemáticos, mecanográficos, cambios de nomenclatura o cualquier otro error u omisión o cuando la autoridad encargada de otorgar el permiso de ventas respectivo exija alguna modificación, se entiende que autorizan al propietario

*leser*

inicial para realizar dichas modificaciones y en consecuencia, este último, no deberá acreditar autorización alguna.

**CLAUSULA TERCERA:** El derecho de dominio y la posesión que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** transfiere los adquirió así: Cabida y linderos, Globo de terreno con área de 892.20 M2, cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura 3015 del 18-09-2012 Not 30 de Bta y en la escritura pública número 2312 de la Notaria 20 de fecha 25-07-2012 de Bogotá. Según decreto 1711 del 6 de julio de 1984.

Complementación:

Benjamín Sánchez & Cia S.A Efectuó englobe de tres predios de los cuales los adquirió así: Uno adquirió por compra Lozano José Vicente y Lozano Titto por escritura 1857 del 14-06-2011 Not 20 de Bta. Estos adquirieron por compra de Acero Gutiérrez Guillermo por escritura 3362 del 26-07-2000 Not 2 de Bogotá. Este adquirió por compra de Becerra M. José Joaquín por escritura 83 del 19-11-1973 Not 15 de Bogotá. Este adquirió por compra de Vélez Platin Alfonso por escritura 2425 del 22-05-1957 Not 5 de Bogotá. Registrada al folio 111731. Otro Benjamín Sánchez & Cía. S.A por compra de Negret Henao Alonso por escritura 2279 del 15-07-2011 Not 20 de Bogotá. Este Adquirió por compra de Vargas Wills Alfonso, Amalia, Ana María, Roberto. Por escritura 1849 del 13-10-2009 Not 41 de Bogotá. Estos adquirieron por adjudicación en sucesión de Wills de Vargas Helena por sentencia sin del 18-03-1976 Juzgado 3 C.CTO de Bta. Registrada al folio 341377. Otro Benjamín Sánchez & Cia S.A Adquirió por compra de Castillo Bella Giovanna Federico Jenaro por escritura 76 del 14-01-2011 Not 20 de Bta. Este adquirió por compra de Sequera Olarte Carlos Andres y Wills Inmobiliaria Construcciones Ltda. Por escritura 3354 del 03-10-2007 Notaria 3 de Bogotá. Carlos Andrés adquirió por compra derechos de cuota 1/3 parte de González Tovar Jaime David y William Oswaldo por escritura 2013 del 04-07-2007 Not 3 de Bogotá. Otra 1/3 parte adquirió por compra derechos de cuota WIR INMOBILIARIA CONSTRUCCIONES LTDA. De Cortes García Jorge Hernando por Escritura 569 del 569 de 02-03-2007 Not 3 de Bogotá. Jaime, Jorge y William Adquirió por compra de Corzo Julio Enrique, Crozo Alba Carlos Hernando, Luz Marina, Blanca Stella, por escritura 684 del 16-05-2006 Not 60 de Bta. Blanca Stella adquirió por compra derechos de cuota el 20% de Corzo Nieves Alfonso Leonicio por escritura 2113 del 09-09-2005 Not 36 de Bta. Alfonso Leonicio, Julio Enrique, blanca Stella, Luz Marina, y Carlos Hernando adquirió por dación en pago de Santos Loza María Chiquinquirá, Corzo Galvis Humberto, Norberto Augusto, Elber Alonso, por escritura 1077 del 1077 del 07-12-2004 Notaria 1 de Socorro Santander. Estos adquirieron por compra de Corzo García Deodato Leonicio por escritura 174 del 09-03-2004 Not 1 de Bogotá. Este Adquirió por permuta de Villareal Rueda Jaime por Escritura 2113 del 30-06-1966 Not 1ª de Bogotá. Registrada al folio 360765. Lote Terreno con área 282.88 mc cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura 2312 del 25 de julio de 2012 por compra así: Juvenal Moncada Roa Adquirió inicialmente en común y proindiviso con Jose Humberto García Rincón, el inmueble por compraventa de Carlos José Monroy, mediante la escritura Publica No 13970 del 28 de septiembre de 1993 de la Notaria 27 Bogotá. Posteriormente, adquirió el 50% restante del inmueble por compraventa de José Humberto García Rincón, mediante la escritura pública No 1457 del 2 de julio de 2003 de la notaria 46 de Bogotá, consolidado el 100% del derecho de dominio sobre el inmueble., y sobre los cuales se

construirá el edificio TORRE DE LA INDEPENDENCIA, en desarrollo de la licencia de construcción LC 13-3-0754 expedida por la curaduría urbana número TRES (3) de Bogotá de fecha 18 de Noviembre de 2013 y fecha de ejecutoria 23 de Diciembre de 2013 y permiso de ventas número 400020130461 con fecha 16 Enero de 2014 emitido por la Subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda de la Secretaria del Hábitat.

**CLAUSULA CUARTA: EL PROMETIENTE VENDEDOR** manifiesta que el inmueble prometido en venta es de exclusiva propiedad de **BENJAMIN SANCHEZ & CIA S.A.** y que ésta no ha enajenado a ninguna persona el (los) inmueble(s) mencionado(s) en esta promesa de compraventa y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él (los) y declara que se hará entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el (los) inmueble(s) y de la hipoteca en mayor extensión para el crédito construcción en caso de existir.

**PARAGRAFO 1: EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios de las unidades que hagan parte del EDIFICIO TORRE DE LA INDEPENDENCIA en los términos que establece la ley (artículos 1923 y 2060 numeral 3 del código civil y artículo 937 y SS del código de comercio).

**CLAUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO** El precio total de (los) inmueble(s) prometido(s) en venta es la suma de DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS MCTE. (\$266.290.000.00) que **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** se obliga (n) a pagar a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** así: CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (\$133.145.000.00) que se declara recibida a la fecha a entera satisfacción, los cuales fueron pagos así:

a) El valor de (\$13.314.500.00) TRECE MILLONES TRECIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS PESOS MCTE mediante pagos realizados por **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**.

b) El valor de (\$54.925.553.00) CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MCTE correspondiente a la factura de venta No. 039 de Praxis Ingenieros S.A.S con Nit. 900.697.241-4.

c) El valor de (\$25.261.719.00) VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS MCTE correspondiente a la factura de venta No. 040 de Praxis Ingenieros S.A.S con Nit. 900.697.241-4.

d) El valor de (\$39.643.228.00) TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS MCTE correspondiente a la factura de venta No. 045 de Praxis Ingenieros S.A.S con Nit. 900.697.241-4.

*OK*

e) El saldo, o sea La suma de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (\$133.145.000.00) que pagara(n) **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, con el producto del préstamo que se obliga(n) a tramitar oportunamente con ENTIDAD FINANCIERA, a cuyo favor constituirá(n) hipoteca de PRIMER GRADO junto con la escritura de compraventa que perfeccione este contrato.

NOTA: El precio establecido anteriormente corresponde única y exclusivamente al(los) inmueble(s) prometidos en venta, por lo anterior los gastos adicionales como derechos de notariado y registro, en su proporción, gastos ante la entidad bancaria a la cual se haga la solicitud del crédito, son adicionales y serán pagados por parte del (los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), valores que a la fecha de la firma de la presente escritura pública de compraventa declaran conocer y aceptar

**PARAGRAFO 1:** Las partes manifiestan que; si se suscribe el contrato entre **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** y **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, para la prestación del servicio de Excavación Mecánica de los sótanos del Proyecto Torre de la Independencia ubicado en la calle 23 No. 4A-24 el presente contrato de compraventa sigue su curso y ejecución normal. Si no se suscribe dicho contrato, se desistirá del Negocio jurídico y no dará lugar a sanción, indemnización ni pérdida de las arras canceladas, por ninguna de las partes. EL valor cancelado por **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** será devuelto de forma íntegra sin aplicación de sanciones ni descuentos a los que haya lugar en ejecución de las cláusulas contractuales, y sin reconocimiento de intereses, ni valorización, por parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. **PARAGRAFO 2:** **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, autoriza(n) a La Entidad Financiera, para que el préstamo que le(s) sea otorgado sea girado directamente a favor de la sociedad **BENJAMIN SANCHEZ & CIA S.A.**

**PARAGRAFO 3:** Desde la fecha de la entrega del (los) inmueble(s) y hasta la fecha de abono efectivo del saldo del precio que se pagará con el préstamo de una ENTIDAD FINANCIERA, **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** pagara(n) intereses liquidados a la máxima tasa autorizada conforme el artículo 884 del código de comercio, los cuales deberán ser cancelados por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes.

**PARAGRAFO 4:** En el caso de mora de alguno de los pagos del capital del que trata la presente cláusula, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la máxima tasa permitida por la ley debidamente certificada por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de EL PROMETIENTE VENDEDOR por el incumplimiento del presente contrato sin que ello pueda interpretarse como prorroga de alguno de los plazos aquí estipulados. Si la mora en el pago de los abonos a capital fuere superior a treinta (30) días, EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá declarar resuelto este contrato por incumplimiento y le devolverá a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) lo que hubiese abonado, sin intereses, ni indexación de ninguna clase, deduciendo el valor de la cláusula penal pactada y podrá disponer libremente del inmueble en forma inmediata. Los pagos que haga(n) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) serán aplicados primero al pago de intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier



concepto y los excedentes se abonarán al precio de(los) inmueble(s). **PARÁGRAFO 5:** En caso de que el valor del préstamo aprobado por la ENTIDAD FINANCIERA resulte inferior al valor establecido en la presente cláusula, EL(LOS) PROMETENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a cancelar a EL PROMETIENTE VENDEDOR, dicha diferencia junto con las cuotas pactadas para la cuota inicial faltantes por pagar al momento de la aprobación del crédito, so pena de incurrir en incumplimiento, evento en el cual EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá disponer inmediatamente del inmueble. **PARAGRAFO 6:** En el evento que EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) opte(n) por utilizar una financiación inferior a la suma señalada que podrá pagar por conducto de LA ENTIDAD FINANCIERA o decida no utilizarla, deberá(n) pagar la diferencia antes del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa Prometida. **PARAGRAFO 7:** EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, etc... le(s) cobre LA ENTIDAD FINANCIERA para perfeccionar el crédito, así mismo los timbres de pagares, la cuota parte de los derechos notariales, ley 223 de 1995 y registro y en general los demás documentos que deban otorgarse en desarrollo de este contrato; en todo caso autorizan AL PROMETIENTE VENDEDOR, para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose(n) a reembolsarlos en forma inmediata so pena de incumplimiento que dará lugar al cobro de la pena. **PARÁGRAFO 8:** En el evento en que se haya suscrito la escritura pública de compraventa y el Banco que otorgó el crédito hipotecario no lo desembolsare por cualquier motivo, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), contará con un término de 15 días calendario para cancelar con recursos propios o tramitar nuevamente el crédito ante una ENTIDAD FINANCIERA reconocida por la superintendencia financiera para cumplir con el valor total del inmueble prometido en venta y obtener dicha aprobación en un términos de treinta (30) días calendario, pagando en todo caso los intereses de subrogación. Si el EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no diere cumplimiento a lo establecido anteriormente se rescindiré la escritura de venta, devolviéndose el saldo pagado previo descuento de la cláusula penal prevista en el presente contrato. **PARÁGRAFO 9:** En caso de que el pago del precio se realice a través de cheque y éste llegare a ser devuelto por la ENTIDAD FINANCIERA respectiva, por causas imputables a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tales como fondos insuficientes, pagarán a título de sanción, a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR, la suma de equivalente al veinte por ciento (20%) del monto del cheque girado conforme al artículo 731 del código de comercio. En consecuencia, las partes acuerdan que en este evento EL PROMETIENTE VENDEDOR aplicará los pagos subsiguientes a la cancelación de dicha sanción y luego al pago del precio del inmueble prometido en venta. Así mismo, en el evento en que el EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) efectúe los pagos mediante cheques que sean de una plaza distinta a la cual pertenece la cuenta de EL PROMETIENTE VENDEDOR, dentro del monto girado deberá ir el valor de la respectiva comisión, la cual se entiende como obligación de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**CLAUSULA SEXTA:** EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante LA ENTIDAD FINANCIERA el préstamo referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que esta exija, si en el curso de este trámite a LA ENTIDAD FINANCIERA exigiere otro(s) documento(s) deberá(n) presentarlo (s) en el plazo que le fije esta entidad, igualmente se obliga(n) EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) a

otorgar oportunamente los documentos y garantías que exija LA ENTIDAD FINANCIERA necesarios para el otorgamiento del crédito o derivados de este y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR, pudiendo por lo tanto resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectivas las arras por el incumplimiento de que trata este contrato en clausula posterior y por tanto pudiendo prometer el (los) inmuebles(s) a terceros con plena libertad. **PAFAGRAFO 1:** EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) en forma expresa autoriza (n) a EL PROMETIENTE VENDEDOR, para solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar informaciones y referencia relativas al (los) nombre(s), apellido (s) y documento(s) de identidad; comportamiento de crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuenta(s) corriente(s), bancaria(s)n y en general al cumplimiento de obligaciones comerciales y financieras de EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (ES), Esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vinculo contractual establecido con EL PROMETIENTE VENDEDOR. Si de la consulta efectuada con fundamento en esa autorización se concluye que EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) no es (son) sujeto(s) de crédito por encontrarse(n) reportado(s) por mal manejo comercial y/o financiero de sus obligaciones, EL PROMETIENTE VENDEDOR, podrá dar por terminado el presente contrato y restituirá las sumas entregadas como partes del precio, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha del reporte, previo descuento de un cien por ciento (100%) del valor señalado a título de arras. **PARAGRAFO 2:** En el evento de que reunidos por parte de EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD FINANCIERA, esta negare el préstamo solicitado para cubrir por su conducto la parte del precio previsto en la cláusula quinta, por causas totalmente ajenas a la voluntad de aquel (la) (los), el contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin que haya lugar a la aplicación de la cláusula por incumplimiento pactada en este contrato y EL PROMETIENTE VENDEDOR, queda(n) en libertad de disponer del inmueble y devolverá las sumas abonadas por EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES), sin intereses de ninguna naturaleza, en un plazo de veinte (20) días hábiles, previa presentación de la carta de negativa enviada por LA ENTIDAD FINANCIERA. **PARAGRAFO 3:** Si la negativa de LA ENTIDAD FINANCIERA se debiese a causas imputables a EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES), tales como inexactitud o falsedad de los documentos aportados para la aprobación del crédito, cambio en la capacidad de endeudamiento por contraer obligaciones adicionales antes de la subrogación del crédito a que se refiere esta cláusula y reportes por mal manejo comercial y/o financiero de las obligaciones a su cargo. EL PROMETIENTE VENDEDOR, podrá dar por terminado el presente contrato y restituirá las sumas entregadas como partes del precio, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de presentación de la carta de negativa enviada por LA ENTIDAD FINANCIERA descontando el cien por ciento (100%) del valor señalado a título de arras.

**CLAUSULA SEPTIMA:** ARRAS- EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) y EL PROMETIENTE VENDEDOR, acuerdan como arras de retracto del presente contrato la suma de equivalente al 10% del valor del inmueble, que se regulan conforme al artículo

ochocientos sesenta y seis (866) del código de comercio, la cual perderá(n) EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR o este se la(s) restituirá doblada, en caso de retracto o será imputada al precio de la venta si esta se perfecciona por medio de escritura pública. **PARAGRAFO 1:** La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la promesa de compraventa hasta el otorgamiento de la escritura pública que perfeccione este. **PARAGRAFO 2:** Si EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) no diere(n) cumplimiento a cualquiera de las obligaciones que contrae de acuerdo con el presente contrato, se causara a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR, la suma pactada como arras a título de PENA y esta última quedara en libertad de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento judicial; quedara en libertad de disponer del (los) inmueble(s) y restituirá las sumas recibidas, previo descuento del valor aquí señalado a título de pena sin perjuicio de la indemnización de perjuicios.

**CLAUSULA OCTAVA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA-** EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL (LAS) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) se obligan a otorgar las correspondientes escrituras de compraventa e hipoteca(s) por parte de este(a) (os) ultimo(s) el día diez (10) del mes de Junio del año Dos mil dieciséis (2016), si para esta fecha ya EL (LAS) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) hubiere(n) cumplido con todos los requisitos exigidos para ello después de que estuviere aprobado el crédito por La ENTIDAD FINANCIERA y comunicado por escrito a favor de EL (LAS) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) en caso contrario la promesa quedara sin valor ni efecto, con las consecuencias señaladas para el evento de negativa del crédito por parte de La ENTIDAD FINANCIERA. Dicha escritura la otorgara EL PROMETIENTE VENDEDOR siempre y cuando EL (LAS) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) este(n) al día en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo tales como firma de garantías y demás documentos exigidos para el desembolso del crédito otorgado por La ENTIDAD FINANCIERA o exigidos por EL PROMETIENTE VENDEDOR especialmente en cuanto al pago de las sumas pagaderas para antes de la escritura de venta. La(s) escritura(s) se firmara(n) en la Notaria Veinte (20) del circulo de Bogotá, a las cuatro de la tarde (4 p.m.) del día señalado. **PARAGRAFO 1:** Si el día fijado para el otorgamiento de la escritura prometida, EL PROMETIENTE VENDEDOR no contare con los documentos idóneos que prueben el pago del impuesto predial y de valorización, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura pública se prorrogara hasta el quinto (5to) día hábil siguiente a la fecha de la obtención, para lo cual EL PROMETIENTE VENDEDOR, dará aviso escrito o por telegrama o por correo certificado dirigido EL (LAS) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) a la dirección registrada por el (ella) (ellos) y este(os) ultimo(s) contarán con un plazo de cinco (5) días para aceptar el termino de prorroga propuesto. Si EL (LAS) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) no da(n) respuesta a la comunicación de prorroga remitida por EL PROMETIENTE VENDEDOR, se entenderá que acepta(n) la nueva fecha propuesta para el otorgamiento de la escritura pública.

**CLAUSULA NOVENA: ENTREGA DEL (LOS) INMUEBLE(S)-** EL PROMETIENTE VENDEDOR, hará entrega real y material del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta a la firma de la escritura de compraventa, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito o casos tales como falta de suministro oportuno de los materiales de construcción, incumplimiento de los

contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios de agua, energía eléctrica, huelga del personal, de sus contratistas o proveedores. En dicho evento EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a remitir por correo certificado una comunicación explicativa de los hechos que dieron origen a la fuerza mayor o al caso fortuito y la indicación del plazo estimado para la entrega. En todo caso y para definir la fecha de entrega definitiva las partes, deberán dejar constancia escrita de la fecha convenida para el cumplimiento de esta obligación. **PARAGRAFO 1:** Si EL (LAS) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) no comparece(n) a recibir el (los) inmueble(s) en el plazo pactado. Salvo fuerza mayor o caso fortuito, este (os) se tendrá(n) por entregado (s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves del (los) inmueble quedaran a disposición de EL (LAS) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR, o donde este le señale. **PARAGRAFO 2:** La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicaran aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos por EL PROMETIENTE VENDEDOR detalles estos que no serán causa para no recibir el (los) inmueble(s) entendiéndose que en la fecha indicada EL (LAS) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) ha(n) recibido el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta. **PARAGRAFO 3:** Es entendido que el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta se entregara(n) a EL (LAS) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES), cuando este(n) dotado(s) de los servicios públicos de energía, acueducto y las respectivas redes para el servicio de teléfono y gas. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas del Distrito que sin culpa de EL PROMETIENTE VENDEDOR, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese(n) efectuar la entrega en la época prevista, no se configurara incumplimiento por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR. **PARAGRAFO 4:** EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá efectuar cambios en los materiales utilizados para los acabados del inmueble objeto del presente contrato, los cuales serán de igual o superior calidad o equivalente a los inicialmente ofrecidos. **PARAGRAFO 5:** Para efectos de la exoneración de responsabilidad por demoras en la entrega, se consideran como fuerza mayor los eventos enmarcados dentro de la definición establecida en el Código Civil, bajo la condición de la demostración plena del evento. Existen otros hechos por los cuales se puede postergar la entrega del Inmueble por 60 días dependiendo de la incidencia del hecho, en eventos diferente a la fuerza mayor pero ajenos a la voluntad de EL PROMETIENTE VENDEDOR tales como: falta de suministro oportuno de materiales de construcción por escasez en el mercado, incumplimiento de los contratistas encargados de la obra, huelga del personal de EL PROMETIENTE VENDEDOR o de sus contratistas y proveedores, hechos de la naturaleza etc.. **PARAGRAFO 6:** EL PROMETIENTE VENDEDOR hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que hacen parte del EDIFICIO TORRE DE LA INDEPENDENCIA de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la ley 675 de 2001. **PARAGRAFO 7:** A partir de la fecha de entrega o firma de la Escritura Pública de venta del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, EL (LAS) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) responderá(n) plenamente y asumirá(n) íntegramente por el(los) hurto(s) o sustracción(es) de bienes o pérdida(s) de elementos y/o cosas que ocurran en aquel (aquellos), independientemente de si EL PROMETIENTE VENDEDOR es la administradora provisional del Edificio o si este delego dicha función a un tercero.

**CLAUSULA DECIMA:** En atención al deber de información de manera completa, veraz, transparente, oportuna y entendible que se debe entregar a EL(LOS) PROMETENTE(S) COMPRADOR(ES), a continuación se enunciarán las garantías que EL PROMETIENTE VENDEDOR otorga por el bien inmueble prometido en venta; estando las mismas contempladas en el entendido que es EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) quien tendrá el uso y goce de la unidad inmobiliaria y de todo lo que ésta comprende y por lo tanto es su responsabilidad hacer el uso adecuado e indiciado de su inmueble, con el fin de preservar el debido funcionamiento de los elementos que son entregados por parte de la constructora. EL PROMETIENTE VENDEDOR efectuará reparaciones locativas en su vivienda, siempre y cuando sean producto de mala calidad en la construcción o instalación de materiales, equipos, muebles y aparatos que estén cobijados con los tiempos de garantía establecidos por la ley. Igualmente las garantías se harán efectivas siempre y cuando el daño no sea producto como consecuencia de mala o indebida manipulación, negligencia, descuido, mal trato, o actos atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega; la falta de mantenimiento y uso inadecuado de los elementos, o desatención de las disposiciones contenidas en el manual del propietario por parte del propietario o de el tenedor del inmueble a cualquier título. La estabilidad de la obra tendrá la garantía legal de 10 años a partir de la entrega de las unidades inmobiliarias.

#### **ELEMENTOS DE ACABADO**

La constructora concede un (1) año de garantía por las líneas vitales (infraestructura básica de redes tuberías o elementos conectados o continuos necesarios para la movilización de la energía eléctrica, agua o combustibles) y un (1) año de garantía por los elementos de acabados que se encuentran instalados en su inmueble tales como:

Alfombras, enchapes, pisos de madera, pinturas, mesones granito o mármol, carpintería de madera, puertas, guarda escobas, incrustaciones, electrodomésticos y gasodomesticos (estufas, hornos, campanas extractoras, calentadores), plafones, cielorasos, divisiones de baños. -----

Los plazos establecidos no se suspenderán por la falta de uso que el propietario o el tenedor a cualquier título haga del inmueble, entendiendo que las garantías expirarán vencidos los plazos, los cuales serán contados a partir de la entrega del inmueble, De ahí en adelante el propietario o el tenedor a cualquier título deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido, de conformidad con lo establecido en el presente Manual.

La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, si el propietario o el tenedor del inmueble a cualquier título, procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto. -----

Es obligación del propietario hacer transferencia del manual del propietario al tenedor del inmueble a cualquier título. Igualmente es obligación del administrador de la copropiedad velar porque los propietarios o tenedores siempre deben tener y conocer el manual del propietario.

**PARÁGRAFO 1:** EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), acepta y reconoce que el uso y empleo que haga de su inmueble así como de los elementos que componen el mismo, debe ser el indicado y que en todo caso, deberá hacer uso de lo contemplado en el MANUAL DEL PROPIETARIO que le será entregado el día de la entrega del inmueble, el cual especifica las instrucciones en relación con su adecuado uso o consumo, conservación y mantenimiento. La omisión de las recomendaciones para el uso y adecuado mantenimiento del inmueble que se hacen en el Manual del Propietario, eximen de toda responsabilidad a BENJAMÍN SÁNCHEZ & CIA SA S.A, quien no está obligada a responder por el mal uso ni el inadecuado mantenimiento que los propietarios u ocupantes le den a los elementos que conforman el inmueble. Así mismo será obligación por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), entregar el MANUAL DEL PROPIETARIO a futuros tenedores del inmueble a cualquier título, para que éstos conozcan la información allí contenida y hagan uso de la misma. **PARAGRAFO 2:** EL PROMETIENTE VENDEDOR, recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiéndose que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal presenten fisuras. Si EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) cambia(n) el color de los muros, colocan enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al oleo, o en general cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, EL PROMETIENTE VENDEDOR, no estará obligado a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso EL PROMETIENTE VENDEDOR, procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido. **PARAGRAFO 3:** EL PROMETIENTE VENDEDOR, no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citofonos, por causa de los sistemas privados de televisión. **PARAGRAFO 4:** Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito a EL PROMETIENTE VENDEDOR indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de los daños. Expirado el término de garantía con EL PROMETIENTE VENDEDOR, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente. **PARAGRAFO 5:** EL PROMETIENTE VENDEDOR, no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto. **PARAGRAFO 6:** Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos,

*Benjamin*

movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, granizadas, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. **PARAGRAFO 7:** EL PROMETIENTE VENDEDOR, no responderá por el mal uso que se dé a los mesones de baño y cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o de limpiarlos con ácido o limpiadores inadecuados, ni por el inadecuado mantenimiento que de(n) EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a canales, bajantes y demás elementos.

**CLAUSULA DECIMA PRIMERA:** EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a pagar los impuestos que gravan el inmueble objeto del presente contrato de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989 y en consecuencia debe entregar a paz y salvo el (los) inmueble(s) por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa, cualquier contribución eventual de valorización que se causare, liquidare o reajustare será de cargo de EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de protocolización de la minuta de escritura pública que perfeccione este contrato. **PARAGRAFO 1:** Estará a cargo de EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) o este(os) podrá(n) reclamar a su favor según el caso, a partir de la fecha de la escritura de compraventa, la diferencia que resulte entre una eventual liquidación definitiva de los derechos de instalación de agua y el pago ya hecho por EL PROMETIENTE VENDEDOR para lograr la conexión de dichos servicios, quien así mismo no se hace responsable de reajustes posteriores. **PARAGRAFO 2:** EL PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a entregar el (los) inmuebles(s) objeto del presente contrato con las conexiones, dotaciones y pago de los derechos de acueducto, alcantarillado, gas y energía eléctrica. Así mismo, hará entrega de los ductos de la red telefónica hasta el strip la instalación de la línea telefónica para el (los) inmuebles(s) y su aparato telefónico, corren por cuenta exclusiva de EL (LOS) (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). **PARAGRAFO 3:** EL (LOS) (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que conforme al artículo 21 de la RESOLUCION CREG 108 de 1997, será de su cargo exclusivo el cargo por conexión que liquide la empresa de energía eléctrica, el cual en el evento en que EL PROMETIENTE VENDEDOR efectuó algún abono por dicho concepto, EL (LOS) (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a reembolsar dicha suma a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR. **PARAGRAFO 4:** Es entendido que el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se entregará(n) a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), cuando este(n) provistos de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas natural. Así en el evento de que las respectivas empresas de servicios públicos, sin culpa de EL PROMETIENTE VENDEDOR, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR. **PARAGRAFO 5:** EL PROMETIENTE VENDEDOR, se obliga a adelantar los trámites para el desenglobe ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital del EDIFICIO TORRE DE LA INDEPENDENCIA del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato una vez concluya la enajenación de la totalidad de las unidades que lo

integran y no será responsable por las demoras por parte de la entidad correspondiente la asignación de cédulas individuales para cada unidad.

**CLAUSULA DECIMA SEGUNDA:** DE LOS BIENES COMUNES: a) EL (LOS) (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformadas por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa prestadora 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 ejecutara(to) instalara(lo) y/o adquirirá(rio) de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior EL (LOS) (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa prestadora de energía eléctrica o al PROMETIENTE VENDEDOR, por concepto de los activos eléctricos correspondientes. b) EL (LOS) (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que el PROMETIENTE VENDEDOR pueda entregar los dominios y servidumbres de los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa prestadora de energía eléctrica. En consecuencia EL (LOS) (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que la empresa prestadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las aéreas comunes del EDIFICIO TORRE DE LA INDEPENDENCIA en donde esté ubicado la infraestructura eléctrica. c) EL (LOS) (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que el PROMETIENTE VENDEDOR celebre con las empresas de servicios públicos, contrato(s) de comodato o préstamo de uso sobre bienes comunes del EDIFICIO TORRE DE LA INDEPENDENCIA con destino a la instalación y funcionamiento de los equipos, redes y demás elementos que dichas empresas requieren para el suministro y prestación de servicio correspondiente. En consecuencia EL (LOS) (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), se obliga a respetar los términos de los contratos celebrados por el PROMETIENTE VENDEDOR con esta finalidad.

**CLAUSULA DECIMA TERCERA:** EL (LOS) (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades de vivienda privada y bienes comunes de la edificación y las especificaciones de construcción, los cuales se obligan a respetar así como el reglamento de propiedad horizontal a que será sometido el (los) inmueble(s) objeto de la presente promesa, según la escritura de que da cuenta la cláusula segunda(2ª) de este contrato y que conoce(n) y respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le correspondan a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título. **PARAGRAFO 1: No identidad con el inmueble modelo:** Las partes declaran en forma expresa que el inmueble objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, siempre y cuando sean de similar calidad y apariencia, de manera tal que el PROMETENTE VENDEDOR tiene la facultad de cambiar la presentación de los acabados del inmueble objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

*losos*



**CLAUSULA DECIMA CUARTA:** Los gastos que ocasione este contrato y los gastos notariales de la escritura de compraventa correrán por cuenta de EL PROMETIENTE VENDEDOR y de EL (LOS) (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) por partes iguales; los derechos de la ley 223 de 1995 y de registro de la escritura de compraventa serán de cargo exclusivo de EL (LOS) (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**CLAUSULA DECIMA QUINTA:** EL (LOS) (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no intervendrá(n) directa o indirectamente en el desarrollo de la construcción del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta salvo estipulación en contrario.

**CLAUSULA DECIMA SEXTA:** La cesión del presente contrato por parte de EL (LOS) (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la(s) persona(s) cesionaria(s) de parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR. **PARAGRAFO 1:** EL PROMETIENTE VENDEDOR, podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastara comunicar por escrito a EL (LOS) (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). En este caso el tercero deberá encontrarse debidamente inscrito ante la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaria Distrital de Habitat (antes Subdirección de Control de Vivienda del DAMA).

**CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: PERMISO DE VENTAS:** EL PROMETIENTE VENDEDOR, está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integral el (los) inmueble(s) materia del presente contrato de promesa de compraventa de conformidad con el artículo 71 de la ley 962 de 2005 y mediante RADICACION No. 400020130461 del Veintitrés (23) de Diciembre de 2013 de la Dirección Distrital de inspección, Vigilancia y Control de la Secretaria Distrital del Habitat (antes Subdirección de Control de Vivienda del DAMA).

**CLAUSULA DECIMA OCTAVA:** Las especificaciones de construcción del inmueble objeto de este contrato que se suscriben por las partes en anexo separado, forman parte integrante de este contrato.

En constancia de lo anterior, se firma en Bogotá D.C., a los <sup>Dos</sup> Diez (10) días del mes de Nov de dos mil quince (2015), en dos ejemplares del mismo tenor.

**EL PROMETIENTE VENDEDOR**

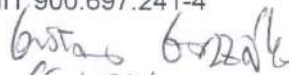
  
BENJAMIN SANCHEZ & CIA S.A  
NIT 830.117.686-7



**PROMETIENTE COMPRADOR**

  
PRAXIS INGENIEROS S.A.S  
NIT 900.697.241-4



  
C.C. 1032462099





**FICHA TÉCNICA**

CODIGO: CO-FR-33  
 VERSION: 1  
 FECHA: JUNIO DE 2011

PROYECTO:	TIPO H		APTO:		APTO										
	MUROS	TECHOS	PISOS	GUARDAESCOBAS	VENTANERIA	PUNTOS ELECTRICOS	LUMINACION	TELEVISOR	PUNTO DE TELEFONO	PUNTO CITOFONO	TIMBRE				
HALL DE ACCESO	ESTUCCO Y PINTURA VINILO BLANCO	DRY-WALL PINTADO VINILO BLANCO	MADERA - LAMINADA	MADERA LAMINADA 1"= 0.50m e= 0.01m	N/A	N/A	3	N/A	N/A	N/A	N/A	MARCO Y TABLERO EN MADECOR	N/A	MESON	EQUIPAMIENTO
COCINA	ENCHAPE CERAMICO VERDE (0.30X0.60) O SIMILAR	DRY-WALL PINTADO VINILO BLANCO	PORCELANATO BEIGE O GRIS CALDO CLARO (0.30X0.60) O SIMILAR	MADERA LAMINADA 1"= 0.50m e= 0.01m	N/A	3	1	N/A	N/A	1	1	N/A	BARRA EN GRANITO	GRANITO	HORNO ELECTRICO, ESTUFA 4 PUERTOS A GAS, LAVAPLATOS, LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE, CALENTADOR DE PASO A GAS
ZONA DE ROPAS	ENCHAPE CERAMICO RECTIFICADO BLANCO (0.30X0.60) O SIMILAR	DRY-WALL PINTADO VINILO BLANCO	PORCELANATO BEIGE O GRIS CALDO CLARO (0.30X0.60) O SIMILAR	NO APLICA	N/A	1	1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	SALIDAS HIDRALICAS PARA LAVADORA
SALON COMEDOR	ESTUCCO Y PINTURA VINILO BLANCO	DRY-WALL PINTADO VINILO BLANCO	MADERA - LAMINADA	MADERA LAMINADA 1"= 0.50m e= 0.01m	ALUMBRIO NATURAL	2	4	N/A	1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
BAÑO SOCIAL	ENCHAPE CERAMICO RECTIFICADO BLANCO (0.30X0.60) O SIMILAR	DRY-WALL PINTADO VINILO BLANCO	PORCELANATO BEIGE O GRIS CALDO CLARO (0.30X0.60) O SIMILAR	NO APLICA	N/A	1	1	N/A	N/A	N/A	N/A	MARCO Y TABLERO EN MADECOR	MUEBLE BAÑO LAVAMANS EN MADECOR	MARMOLE	SANITARIO Y LAVAMANS DE SOBREFONER
ALCOBA PRINCIPAL	ESTUCCO Y PINTURA VINILO BLANCO	DRY-WALL PINTADO VINILO BLANCO	MADERA - LAMINADA	MADERA LAMINADA 1"= 0.50m e= 0.01m	ALUMBRIO NATURAL	3	5	1	1	N/A	N/A	MARCO Y TABLERO EN MADECOR	CLOSET VESTIER EN MADECOR	N/A	N/A
BAÑO ALCOBA PRINCIPAL	ENCHAPE CERAMICO RECTIFICADO BLANCO (0.30X0.60) O SIMILAR	DRY-WALL PINTADO VINILO BLANCO	PORCELANATO BEIGE O GRIS CALDO CLARO (0.30X0.60) O SIMILAR	NO APLICA	N/A	1	2	N/A	N/A	N/A	N/A	MARCO Y TABLERO EN MADECOR	MUEBLE BAÑO LAVAMANS EN MADECOR	MARMOLE	SANITARIO Y LAVAMANS DE SOBREFONER

BENJAMIN SANCHEZ & CIA S.A.  
 ARO. BENJAMIN SANCHEZ

*Benjamin*

**OTROSI No.1 a la PROMESA DE COMPRA VENTA APARTAMENTO 1504 GARAJE 55 DEL EDIFICIO TORRE DE LA INDEPENDENCIA**

**TÉRMINOS DEL CONTRATO:**

**PARTES INTERVINIENTES. PROMETIENTE VENDEDOR BENJAMIN SANCHEZ & CIA. S.A.,** con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por escritura pública No. 0001603 del 10 de Marzo de 2003 de la Notaria 24 de Bogotá y reformada por escritura pública No. 0006585 del 07 de Noviembre de 2007 de la Notaria 24 de Bogotá, y debidamente facultado según los estatutos sociales, todo lo cual consta en el Certificado de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.

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

NOMBRE:	APELLIDOS:	CEDULA / NIT:	DE:	
PRAXIS INGENIEROS S.A.S	N/A	900.697.241-4	Bogotá	
ESTADO CIVIL:	ESCRT. LIQ.:	FECHA: D/M/A	NOTARIA	CIUDAD
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

DIRECCION RESIDENCIA:	TELEFONO:	CIUDAD:	CELULAR:
Calle 127 A No. 53ª – 68 Int 5 Of. 304	7534205	Bogotá	3148904578

DIRECCION NOTIFICACION:	TELEFONO:	CIUDAD:	CORREO ELECTRONICO:
Calle 127 A No. 53ª – 68 Int 5 Of. 304	7534205	Bogotá	<a href="mailto:gerencia@praxisingenieros.co">gerencia@praxisingenieros.co</a>

LAS PARTES han acordado suscribir el presente OTROSI en los siguientes términos:

**PRIMERA MODIFICACIÓN:** Modifíquese numeral 1.3 del contrato de promesa de compraventa de fecha 19 de Marzo de 2015.

**FECHA DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA:**

DIA:	MES:	AÑO:	NOTARIA:	CIUDAD:
26	Octubre	2016	20	Bogotá

**SEGUNDA MODIFICACIÓN:** Modifíquese la cláusula OCTAVA del contrato de promesa de compraventa de fecha 19 de Marzo de 2015, en los siguientes términos:

**“CLAUSULA OCTAVA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA-** EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL (LAS) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) se obligan a otorgar las correspondientes escrituras de compraventa el día Veintiséis (26) del mes de Octubre del año Dos mil dieciséis (2016). La(s) escritura(s) se firmara(n) en la Notaria Veinte (20) del circulo de Bogotá, a las cuatro de la tarde (4 p.m.) del día señalado. **PARAGRAFO 1:** Si el día fijado para el otorgamiento de la escritura prometida, EL PROMETIENTE VENDEDOR no contare con los documentos idóneos que prueben el pago del impuesto predial y de valorización, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura pública se prorrogara hasta el quinto (5to) día hábil siguiente a la fecha de la obtención, para lo cual EL PROMETIENTE VENDEDOR, dará aviso escrito o por telegrama o por correo certificado dirigido EL (LAS) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) a la dirección registrada por el (ella) (ellos) y este(os) ultimo(s) contarán con un plazo de cinco (5) días para aceptar el termino de prorroga propuesto. Si EL (LAS) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) no da(n) respuesta a la comunicación de prorroga remitida por EL PROMETIENTE VENDEDOR, se entenderá que acepta(n) la nueva fecha propuesta para el otorgamiento de la escritura pública. **PARÁGRAFO 2:** Cuando se presenten causas extrañas, fuerza mayor o caso fortuito, hecho de tercero, demoras en trámites para otorgamiento de licencias no imputables al constructor, que afecten el desarrollo normal de las obras, demora en la terminación o instalación de los ascensores y ascensor montacoches, EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá modificar unilateralmente la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa, remitiendo comunicado por escrito a la dirección de notificación del PROMETIENTE COMPRADOR, informando de las causas de la modificación y de la nueva fecha y hora de suscripción de la escritura pública con la cual se cumplirá la presente promesa, circunstancia que conoce y acepta EL PROMETIENTE COMPRADOR con la suscripción del presente documento. La comunicación de la que trata el presente parágrafo hará parte integral del presente contrato para todos los efectos legales.”

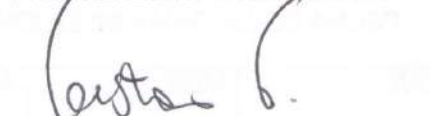
**TERCERO:** Las demás partes del contrato de promesa de compraventa objeto de este OTROSI no son modificadas y continúan surtiendo plenos efectos entre las partes.

En constancia de lo anterior, se firma en Bogotá D.C., a los dieciséis (16) días del mes de junio / 2016 de (2016), en dos ejemplares del mismo tenor.

**EL PROMETIENTE VENDEDOR**

  
BENJAMIN SANCHEZ & CIA S.A  
NIT 830.117.686-7

**PROMETIENTE COMPRADOR**

  
PRAXIS INGENIEROS S.A.S  
NIT 900.697.241-4  
GUSTAVO ADOLFO GONZÁLEZ  
C.C No. 1032404881 B.T.C.

*Gst*

7