CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
NATURA 78 (Desarrollado por Etapas)

1. CONDICIONES DEL CONTRATO.

1.1. PARTES INTERVINIENTES:

LA PROMITENTE VENDEDORA: NATURA S.A.S., sociedad constituida mediante documento privado de accionistas del 9 de marzo de 2020 bajo el número 02563352 del Libro IX, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el NIT. 901.376.166-6, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, representada legalmente en este acto por **ALVARO ENRIQUE ARMENTA ARMENTA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.460.094 expedida en Bogotá.

EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)

NOMBRES Y APELLIDOS: **XXXXXXXXXXXXX**
C.C. NO. **XXXXXXXXXX** DE **XXXXXXXXXXX**
ESTADO CIVIL **XXXXXXXXXXXXXXXXX** **DIRECCIÓN: XXXXXXX** **TELÉFONO: XXXXXXXXXX** **CORREO ELECTRÓNICO XXXXXXXXXX**

1.2. OBJETO DEL CONTRATO:

INMUEBLE TORRE X APTO XXX **AREA CONSTRUIDA XX.XX M2** **AREA PRIVADA XX.XX M2** **ACCESO GENERAL AL CONJUNTO: TRANSVERSAL 78 C NO. 6 D – 27 DE LA LOCALIDAD DE KENNEDY, BOGOTÁ.** **FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA No. 50S – 192979 en mayor extensión.**

1.3. PRECIO Y FORMA DE PAGO

1.3.1. **PRECIO**

Valor total de la venta:	La suma en pesos equivalente a (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes liquidados a la fecha de escrituración de la unidad

1.3.2. FORMA DE PAGO: La forma de pago del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato se realizará de conformidad con los términos y condiciones indicados en la cláusula sexta del presente contrato.

1.4. OTORGAMIENTO DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA:

El día de xxxxx de 202__ a las xx:xx am/pm en la NOTARIA QUINTA del círculo de Bogotá, o asignada por reparto de conformidad con los términos y condiciones indicados en la cláusula Novena del presente contrato

1.5. ENTREGA DEL INMUEBLE:

La entrega del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato se realizará de conformidad con los términos y condiciones indicados en la cláusula Decima del presente contrato

1.6. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:

LA PROMITENTE VENDEDORA: CALLE 125 BIS No. 20 - 75 INTERIOR 1 OFICINA 401 TEL: **601 2 93 31 78**

EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES): XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSIDERACIONES

1. Que mediante documento privado de fecha 14 de Julio de 2020, la sociedad NATURA S.A.S. como FIDEICOMITENTE, constituyó el FIDEICOMISO – FIDUOCCIDENTE NATURA 78 (NIT. 830.054.076-2), con el único objetivo de desarrollar, bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad, un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) denominado NATURA 78, del cual hace parte el inmueble objeto del presente contrato.
2. Que de acuerdo con el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78,** la sociedad NATURA S.A.S, en adelante LA PROMITENTE VENDEDORA, en su calidad de FIDEICOMITENTE, es el responsable de la comercialización, desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) denominado NATURA 78, por lo tanto tiene la obligación de celebrar por su cuenta y riesgo las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario "NATURA 78". Así las cosas, NATURA S.A.S. se obliga a PROMETER EN VENTA el inmueble que se cita en el numeral 1.2 de las condiciones del presente contrato.
3. En ejecución del Contrato de Fiducia atrás mencionado, el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78,** LA FIDUCIARIA actuando como vocera y administradora del patrimonio autónomo, mantiene la propiedad del inmueble en donde se adelantará el proyecto de construcción, hasta tanto se transfieran las unidades privadas en él construidas a los compradores del proyecto.
4. Posteriormente si se da cumplimiento a la totalidad de las obligaciones pactadas en el presente documento, y previa instrucción que imparta NATURA S.A.S a FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. – FIDUOCCIDENTE S.A., NIT: 800.143.157-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO - NATURA 78 transferirá el inmueble prometido en venta por escritura pública a título de compraventa, esta escritura se otorgará conjuntamente con la sociedad NATURA S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE, a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES), quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir en compra y por el mismo título el inmueble prometido.
5. Que las especificaciones, diseños, y demás características del Proyecto y de la Unidad de Vivienda ya han sido definidas por LA PROMITENTE VENDEDORA y aceptadas por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
6. Que LA PROMITENTE VENDEDORA adelanta el PROYECTO con sujeción a la licencia de construcción No. 11001-1-22-3201 del 27 de septiembre del 2022, ejecutoriada el primero (01) de noviembre del 2022, otorgada por la Curaduría N° 1.

Entre los suscritos, LA PROMITENTE VENDEDORA y EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) identificados en el numeral 1.1 de los Términos del Contrato, se ha celebrado el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA contenido en las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS:

CÁUSULA PRIMERA: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir el derecho de dominio y posesión a favor de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y este (os) se obliga (n) a comprar por el régimen de propiedad horizontal el derecho de dominio y la posesión del bien inmueble mencionado en el numeral 1.2 de las condiciones del presente contrato, inmueble que hace parte del proyecto NATURA 78 a desarrollar en el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S – 192979 (en mayor extensión) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LINDEROS GENERALES DEL PROYECTO NATURA 78: LOTE ubicado en la localidad de Kennedy del Distrito Capital de Bogotá, área aproximada de cinco mil trescientos dos metros cuadrados con veinte centésimos de metro cuadrado (5.302,20 metros 2), ubicado en la Transversal setenta y ocho C (78C) número seis D – Veintisiete (6D – 27) de la Localidad de Kennedy, con folio de matrícula Inmobiliaria 50S – 192979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur y Código Catastral No. AAA0081HKUZ, cuyos linderos tomados la resolución No. 48322 del veintisiete (27) de octubre (10) del año dos mil veintiuno (2021), expedida por la unidad administrativa de catastro distrital de BOGOTÁ D.C. son:

Por el norte, del punto A al punto B en distancia de sesenta y seis metros con setenta centímetros (66.7mts) colinda con zona de terreno marcado con la nomenclatura transversal 78C No.6D-49; por el oeste, del punto B al punto C en distancia de ochenta metros con cuarenta centímetros (80.4mts), colinda con zona de terreno marcado con la nomenclatura transversal 78C No.6D-19; por el sur, del punto C al punto D en distancia de sesenta y seis metros (66.0mts) colinda con vía transversal 78C; por el este, del punto D al punto A en distancia de ochenta y tres metros sesenta centímetros (83.60mts) colinda con zona de terreno marcado con la nomenclatura transversal 78C No.6D-49 y encierra.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - LINDEROS Y ÁREA PARTICULAR DEL APARTAMENTO: De acuerdo con el proyecto de Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto NATURA 78 (Desarrollado por Etapas), el inmueble prometido en venta a través de este contrato se identifica por su área y linderos de acuerdo a lo descrito en el **(ANEXO 1: LINDEROS)**

PARÁGRAFO TERCERO. - DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN: El conjunto se denominará **NATURA 78** y se encuentra ubicado en Transversal 78 C No. 6 D – 27 de la Localidad de Kennedy, Bogotá D.C. A este LOTE le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S - 192979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, y la cédula catastral No. BS 11627.

PARÁGRAFO CUARTO: Teniendo en cuenta que este proyecto **NATURA 78** se desarrolla por ETAPAS, el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78,** de acuerdo con las instrucciones de la PROMITENTE VENDEDORA, anticipadamente a la fecha de firma de la escritura del inmueble mencionado en el presente contrato, radicará el Reglamento de Propiedad Horizontal. Este reglamento estará de acuerdo con los requisitos previstos en la ley 675 de 2001 sobre reglamento de Propiedad horizontal y **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a acatarlo en su totalidad.

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), declara conocer plenamente mediante planos tanto el (los) inmueble (s) y derechos objeto del negocio prometido como el Conjunto residencial del cual hacen parte, expresando su entera satisfacción al respecto.

PARÁGRAFO SEXTO: No obstante la mención de la cabida y de los linderos el inmueble prometido en venta éste se enajenará como cuerpo cierto y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) son las más aproximadas posibles, pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en la coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes como tal en la obra.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Esta venta Incluye todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicios públicos, agua, y luz, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo ordenamiento

PARÁGRAFO OCTAVO. - ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN: Las especificaciones generales de construcción del inmueble objeto de esta promesa son aquellas descritas en el **(ANEXO 2: CUADRO DE ESPECIFICACIONES)** y/o similares.

CLÁUSULA SEGUNDA: La unidad inmueble objeto del negocio prometido, constituye, para todos los efectos legales y contractuales, una solución de vivienda de interés social, la cual hace parte del conjunto Residencial NATURA 78, conforme a las normas de vivienda de interés social, Decreto 1077 del 2015, Resolución 895 del 17 de mayo de 2011, Ley 1537 de 20 junio de 2012, demás normas que la adicionen modifiquen o complementen.

CLÁUSULA TERCERA. - ACEPTACIÓN DE PLANOS Y MODIFICACIONES: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, acabados, obra gris, materiales y demás especificaciones técnicas del inmueble objeto de este contrato y del proyecto o conjunto del cual hace parte, y se obliga(n) a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA queda autorizada expresamente por **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** como desarrolladora del proyecto, para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de acabados, materiales, etc. propuestos por **LA**

PROMITENTE VENDEDORA a lo largo de todo el proceso de pre-venta y de manera específica en este contrato, tanto para la unidad de dominio privado objeto de esta promesa como para el conjunto del cual hace parte, que **LA PROMITENTE VENDEDORA** estime indispensables o necesarias por razones tales como, conveniencia técnica, disponibilidad en el mercado, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre porque el área y las demás características originales del proyecto sean respetadas al máximo y porque los cambios que se hagan necesarios sean armónicos con el proyecto inicial y no entrañen disminución de la calidad, de la presentación, de la construcción, de la instalación, de los materiales y de los acabados establecidos en los documentos que han sido aceptados por las partes hasta el momento de suscripción de esta promesa. Esta autorización incluye, por lo tanto, la facultad de **LA PROMITENTE VENDEDORA** para introducirle cualquier modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, a que se refiere este contrato, que se haga indispensable como consecuencia de los cambios introducidos al conjunto y/o a la unidad privada objeto de este contrato, previa la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de las autoridades distritales competentes, de ser ellas necesarias. En caso de que al **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** se le entregare un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos se ajustarán urbanística y arquitectónicamente a los planos aprobados por la Autoridad Administrativa competente, pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos a LA PROMITENTE VENDEDORA, se entenderá que los mismos son ilustrativos y no generan ningún tipo de obligación para LA PROMITENTE VENDEDORA ni ningún derecho para por **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se obliga(n) igualmente **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES),** teniendo en cuenta que el inmueble objeto de este contrato hace parte de un conjunto sometido a propiedad horizontal que se construirá por etapas, a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de las obras de construcción y dotación de las zonas y bienes que integran las subsiguientes etapas, de llegarse a construir estas etapas, permitiendo y facilitando el acceso de personal, de materiales y de cualquier elemento indispensables para tales efectos, aceptando desde ya de manera especial todas las cláusulas del reglamento de propiedad horizontal del conjunto que versan sobre la posible incorporación de las etapas subsiguientes y las que regulan los derechos que tiene el propietario inicial sobre la franja de terreno en que eventualmente se van a construir las etapas subsiguientes**.** Desde ya **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) todas las revocatorias, modificaciones, adiciones y/o reformas que el propietario inicial, es decir, el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78** le haga de acuerdo con las instrucciones de la PROMITENTE VENDEDORA, al reglamento de propiedad horizontal del conjunto, que se desprendan de lo establecido en este parágrafo.

CLÁUSULA CUARTA: TRADICIÓN: El inmueble sobre el cual se construye EL CONJUNTO NATURA 78, fue adquirido por la Sociedad FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. – FIDUOCCIDENTE en calidad de VOCERA del Patrimonio Autónomo denominado "FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78" identificado con el NIT. 830.054.076-2, a título de compraventa celebrada con la señora JAZMÍN MEJÍA URIBE, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.784.478 de Bogotá, en cumplimiento de las obligaciones previstas en el Contrato de Fiducia Mercantil celebrado por el FIDEICOMITENTE (NATURA S.A.S..) con FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. mediante Documento Privado suscrito el catorce (14) de Julio de Dos Mil Veinte (2.020), por el cual se constituyó el "FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78" identificado con el NIT. 830.054.076-2; todo lo cual obra en la Escritura Publica número MIL CINCUENTA Y OCHO (1.058) del VEINTIDÓS (22) de Julio de Dos Mil Veinte (2.020) otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Circulo de Bogotá D.C., y debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá – Cundinamarca, al Folio de Matricula Inmobiliaria número 50S – 192979, el VEINTITRÉS (23) de JULIO del Dos Mil Veinte (2.020), bajo la radicación 2020-27104.

PARÁGRAFO: La construcción de las edificaciones que conforman el proyecto **NATURA 78**, que accederán al lote, obras de construcción levantadas por LA PROMITENTE VENDEDORA por su cuenta y riesgo en calidad de FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78**.

CLÁUSULA QUINTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que **LA FIDUCIARIA actuando como vocera del FIDEICOMISO NATURA 78,** tiene el dominio y la posesión del (los) inmueble (s) prometido (s) en venta y declara (n) que lo (s) entregará (n) libre (s) de registro, demanda civil, uso, 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, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se someterá el proyecto. En todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA, en ejecución de las obligaciones emanadas del Contrato de Fiducia Mercantil mencionado en los considerandos de este acuerdo, se obliga a salir al saneamiento del predio donde se desarrolla el CONJUNTO RESIDENCIAL NATURA 78, y de las unidades inmobiliarias resultantes de la construcción de dicho Conjunto Residencial, frente a los terceros a los cuales la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. como vocera

del FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78 transfiera tales unidades inmobiliarias. De acuerdo con lo anterior, de manera expresa **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** exonera(n) a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78, de la obligación de saneamiento.
Así mismo, la enajenación del inmueble objeto de esta promesa se efectuará libre de medidas cautelares, registro por demanda civil; uso y habitación; arrendamiento por escritura pública o privada; patrimonio de familia no embargable; movilización de la propiedad; condiciones suspensivas o resolutorias de dominio; poseedores u ocupantes; limitaciones al derecho de domino con la excepción ya señalada atinente al régimen de propiedad horizontal; afectaciones; liquidaciones de plusvalía inscritas; contribuciones de valorización; desmembración del derecho de dominio, y, en general, de gravámenes, con excepción de la hipoteca en mayor extensión constituida por LA PROMETIENTE VENDEDORA a favor de BANCO DE BOGOTÁ, según consta en la escritura pública número tres mil ochocientos treinta y nueve (3.839) del veintiséis (26) de septiembre del 2023; otorgada en la Notaría quinta (5°) del Círculo de Bogotá, acto que fue debidamente registrado ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, el veintisiete (27) de octubre del 2023; la cual será cancelada en la proporción que le corresponda al inmueble prometido en venta, a través de la misma escritura pública de compraventa por medio de la cual se le transfiera a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) el dominio del inmueble objeto de este acuerdo de voluntades, según lo ordenado expresamente por la Ley 675 de 2001. Los gastos y derechos notariales, el impuesto de registro y los derechos de registro generados por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión antes citada, correrán por cuenta de LA PROMETIENTE VENDEDORA.

CLÁUSULA SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:

A. El precio del inmueble objeto de este contrato corresponderá al equivalente en pesos colombianos correspondiente a **150 Salarios Mínimos** Legales Mensuales Vigentes en la fecha en que se otorgue la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimento a este contrato. Lo dicho anteriormente se resume en la siguiente fórmula matemática: Precio del Inmueble Prometido en Venta **=150x** SMLMV del año en que se escriture el inmueble prometido EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) y ha(n) acepta(n) esta condición desde el momento mismo de la separación del inmueble prometido en venta, declaración que reitera(n) al momento de suscribir este contrato.

B. Precio de Referencia: Solo para efectos de poder elaborar un plan de pagos de los anticipos del Precio del Inmueble Prometido en Venta, y no como determinación del precio real y definitivo del inmueble objeto de este contrato, las partes establecen como Precio de Referencia la suma de **DOSCIENTOS DOCE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($212.550.000 M/CTE)** que se pagará solidariamente por EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES) a el patrimonio autónomo denominado "**FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78**", acorde a lo detallado en el **(ANEXO 3: PLAN DE PAGOS)**

Una vez se determine el valor del salario mínimo mensual legal vigente para el año de la escrituración, se procederá así:

- Se determinará el valor del inmueble en moneda legal colombiana,
- Se definirá mediante cálculo matemático si existe diferencia entre el precio del inmueble y las sumas que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hayan cancelado hasta ese momento con recursos propios y que cancelará con el producto del crédito.
- Si la diferencia es favorable a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA, una vez recaudada la totalidad de las sumas previstas en el plan de pagos, reembolsará la suma de dinero correspondiente a la diferencia.
- Si la diferencia es favorable al PROMITENTE VENDEDOR, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se obliga a cancelar a favor de éste, la suma de dinero que corresponda a la diferencia a más tardar 30 días antes de la fecha señalada para el otorgamiento de la escritura pública.

  Una vez determinado el valor del salario mínimo mensual legal vigente para el año de la escrituración, las partes se comprometen de manera irrevocable a suscribir otro sí a la presente promesa, en el que se haga constar el precio ya calculado. El incumplimiento de esta obligación, será causal de incumplimiento del presente contrato

  Nota 1: Para efectos del trámite del subsidio acá mencionado, EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) debe(n) acreditar en la carta de solicitud del mismo, quien o quienes serán las personas postuladas para el mismo, debiendo acreditarle a LA PROMITENTE VENDEDORA la plena identidad o concordancia entre el (la, los) solicitante(s) del subsidio y el (la, los) beneficiario(s) del mismo, persona(s) que debe(n) ser la(s) misma(s) aquí identificada(s) como PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, OS) y a cuyo favor se otorgará la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este contrato. En caso de existir un cambio en cuanto al nombre y/o la identidad y/o el estado civil del (la, los) solicitante(s), éste(a, os) debe(n) actualizar la información de esa solicitud frente a LA PROMITENTE VENDEDORA a más tardar dentro de los sesenta (60) días siguientes a la

suscripción de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA. El incumplimiento de esta obligación se entenderá como incumplimiento del presente contrato y se procederá conforme a lo dispuesto en el **parágrafo séptimo** de esta cláusula.

Nota 2: El subsidio familiar de vivienda será expresado en salarios mínimos legales vigentes y se le aplicará todo lo dispuesto al respecto por el D.U.R. 1.077 de 2015 y el Decreto 133 de 2018, ambos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o cualquier norma que los modifique, aclare, complemente, derogue, entre otros.
Nota 3: El Subsidio de Interés Social le será asignado a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES), por **XXXXXXXO**, que en adelante se llamará LA CAJA, tal como consta en comunicación que se compromete a tramitar y presentar para anexar y hacer parte integrante de este documento, pago que deberá realizarse a más tardar dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles calendario siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato y cuyo único beneficiario será LA PROMETIENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para efectuar los pagos estos deberán ser consignados únicamente con la tarjeta de recaudo correspondiente al **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78** la cual fue asignada y entregada en el momento de la separación del inmueble. Es entendido que cualquier pago que se haga a persona o en forma distinta a la consignación de los recursos en el fidecomiso mencionado, se tendrá por no efectuado. Estos pagos se pueden realizar de la siguiente manera:
TRANSFERENCIAS ELECTRÓNICAS EFECTIVO
• Recaudo web service, con abono directo a encargo individual,
• Es importante una vez se realice el desembolso se remita el soporte con el fin de identificar los recursos.
CONSIGNACIÓN EN CHEQUE O EFECTIVO
• En el evento de girar cheques, los mismos deben ser girados así:
• Cheque debe ser girado a nombre de FIC OCCIRENTA con NIT 800.147.640-8 y al respaldo aclarar el número del encargo y endoso correspondiente.

La cuota N° x del plan de pagos será cancelada por EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) a LA PROMITENTE VENDEDORA a través del FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE NATURA 78 con cheque girado a nombre de FIC OCCIRENTA con NIT 800.147.640-8 con las cesantías que provienen del fondo de xxxxxx, número xxxx a nombre de xxx identificado con C.C. N° xxxxx DE xxxx.

PARÁGRAFO TERCERO: La suma de XXXXX MILLONES XXXXXXXXXXXXXXXX MIL XXXXXXXXXXXXXXX PESOS M/CTE. ($00.000.000), por concepto de XXXXXXXXXX pagaderos en plazo no mayor a dos (2) meses contados a partir de la fecha de la firma de Escritura Pública, con el producto de un subsidio que tiene(n) aprobado **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**ante LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a LA SOCIEDAD VENDEDORA, conforme a lo dispuesto en el Decreto 975 del 31 de Marzo de dos mil cuatro (2004) y modificado parcialmente por el Decreto 2190 del 12 de Junio de dos mil nueve (2009) y sus posteriores reformas y adiciones a favor del FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE NATURA 78.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMETIENTE VENDEDORA manifiesta que el inmueble objeto de este Contrato, es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989), Ley Cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1990), Ley Tercera (3ª) de Mil novecientos noventa y uno (1991), Ley trescientos ochenta y ocho (388) de Mil novecientos noventa y siete (1997), Ley ochocientos doce (812) de dos mil tres (2003) y al Decreto dos mil ciento noventa (2.190) de dos mil nueve (2009) y demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen; así mismo, el plan del cual hace parte este inmueble, tiene carácter de Elegibilidad para efectos de la obtención del Subsidio de Vivienda familiar, de acuerdo al artículo tercero (3) de la Resolución ochocientos noventa y cinco (895) del diecisiete (17) de Mayo de dos mil once (2011).

PARÁGRAFO QUINTO. - CONOCIMIENTO: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar las condiciones y requisitos que exige **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** para la aprobación y desembolso del crédito en gestión, obligándose desde ahora a presentar oportunamente los documentos e información requerida por **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, la cual deberá ser veraz y confiable, y a otorgar las garantías necesarias que exige **EL BANCO** y a efectuar los pagos que resulten necesarios de inmediato. EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a presentarle a **LA PROMITENTE VENDEDORA,** con un plazo los sesenta (60) días siguientes a la suscripción de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA, o una carta de aprobación del crédito de **EL BANCO** o una solicitud de crédito por dicha suma debidamente radicada ante **EL BANCO**, acompañada de toda la documentación requerida para tal efecto; obligándose **EL(LOS) PROMITENTE (S)**

COMPRADOR(ES) a llevar a cabo oportunamente todas las gestiones conducentes y a llenar todos los requisitos que le(s) exija **EL BANCO** para este fin, los cuales desde ya **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar, especialmente los referentes a los ingresos mínimos exigidos y la forma de acreditarlos, los cuales manifiesta(n) cumplirán íntegramente. Presentada oportuna y cabalmente a **EL BANCO** toda la documentación requerida para la obtención del crédito, queda entendido por las partes **que EL BANCO** tiene la potestad discrecional de aprobar o no dicho crédito. En consecuencia**, LA PROMETIENTE VENDEDORA** no se hace responsable de garantizar dicha aprobación

PARÁGRAFO SEXTO.- NEGATIVA POR CAUSAS AJENAS: Si **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** negare la aprobación del crédito en cuestión por causas **totalmente ajenas** a la voluntad de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, habiendo reunido y presentado oportunamente todos los requisitos que **EL BANCO** le(s) hubiere exigido, el presente contrato se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial alguna, a la cual renuncian las partes expresamente y sin sanción para las mismas, quedando **LA PROMETIENTE VENDEDORA** plena libertad para disponer del inmueble prometido en venta, sin restricción alguna. En este caso **LA PROMETIENTE VENDEDORA** deberá devolverle a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, todas las sumas de dinero recibidas de éste(a,os), sin intereses de ninguna índole ni corrección monetaria alguna, previo descuento de la suma de UN MILLON DE PESOS M/CE ($1.000.000) correspondientes a gestiones administrativas, lo anterior dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** reciba la notificación por escrito de que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** no le ha concedido el crédito hipotecario a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).**

PARÁGRAFO SÉPTIMO.- NEGATIVA DEL CRÉDITO POR CAUSAS IMPUTABLES Y OTROS MOTIVOS: En el evento de que el mencionado crédito no le sea concedido a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES),** por causas imputables a éste(a, os), tales como, pero sin limitarse a: (i) disminuir su capacidad de endeudamiento con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aún sin utilizar su cupo; (ii) cuando **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** no haya(n) realizado oportunamente las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito, o no haya(n) acreditado los ingresos en debida forma, por tener mal comportamiento crediticio, por estar reportado(s) como moroso(s) en las centrales de datos, por tener sanciones bancarias o por suministrar información falsa o inexacta; (iii) cuando **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** se haya(n) abstenido de practicarse los exámenes médicos, el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaratoria judicial alguna a la cual renuncian las partes expresamente, quedando **LA PROMETIENTE VENDEDORA** en plena libertad para disponer sin restricción alguna del inmueble prometido en venta. En este caso, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** tendrá derecho a retener para sí el valor de la cláusula penal, debiendo, en consecuencia, devolverle a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, todas las sumas de dinero recibidas de éste(a,os), sin intereses ni corrección monetaria algunos, descontando previamente, tal como quedó dicho, el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** reciba la notificación por escrito de que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** no le(s) ha concedido el crédito a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).** El mismo procedimiento y las mismas reglas previstas en este parágrafo, se aplicarán cuando aprobado el crédito, el mismo no se perfeccione dentro del plazo fijado para el efecto por **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, por negligencia, descuido o simple demora de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).**

PARÁGRAFO OCTAVO.- CRÉDITO POR VALOR INFERIOR: Cuando **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** le otorgue a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** el crédito por un valor inferior al solicitado, **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** tendrán un plazo adicional de quince (15) días hábiles, contados desde la fecha de la notificación de este hecho a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para acordar con ésta la forma de pago de la suma de dinero que hiciere falta, para lo cual se firmará un otrosí a esta promesa, pago que de todas formas deberá ser hecho a más tardar el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Vencido el plazo para la firma del otrosí, sin que las partes hubieren llegado a un acuerdo por escrito sobre la forma en que **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** pagarán la parte del precio restante, el presente contrato se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual renuncian expresamente las partes, pudiendo en este evento **LA PROMETIENTE VENDEDORA** retener para sí el valor de la cláusula penal y debiéndole restituir a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** el saldo de las sumas recibidas, una vez descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que se venza el plazo para la firma del otrosí, sin haber llegado a un acuerdo al respecto, sumas que se devolverán sin intereses y sin corrección monetaria.

PARÁGRAFO NOVENO.- INTERESES DE SUBROGACIÓN: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) pagarán intereses de subrogación a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a la tasa máxima legal permita certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia; intereses que serán pagados mensualmente de manera anticipada desde el día de la entrega del inmueble a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** hasta el momento en que se produzca el desembolso del crédito por parte de **EL BANCO o LA ENTIDAD** a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. Los intereses correspondientes al primer mes se cancelarán simultáneamente con el otorgamiento de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato y los correspondientes a los intereses de los meses subsiguientes serán pagados mensualmente dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de vencimiento del primer (1er) mes de intereses cancelados. El pago de estos intereses será garantizado con la firma de un pagaré a la orden o a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA,** el cual se le deberá entregar a esta última el día de la firma de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato. Si el desembolso del crédito se produce en un tiempo inferior al mes de intereses de subrogación que hubiere(n) cancelado **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, el excedente será reintegrado por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** reciba el desembolso total del crédito y el saldo total del precio a que se refiere esta cláusula. La ausencia o la mora en el pago de los intereses de que da cuenta este parágrafo constituyen un incumplimiento de este contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de las acciones en cabeza de **LA PROMETIENTE VENDEDORA, EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** deberán pagarle a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculada sobre el saldo insoluto del precio.

PARÁGRAFO DECIMO. - DEMORA EN EL DESEMBOLSO: Transcurridos noventa (90) días calendario contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato, sin que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** haga el desembolso del crédito hipotecario, **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES),** éste (a, as) se obliga(n) solidariamente a cancelarle la totalidad del saldo del precio a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** con recursos propios. Desde ya **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, renuncia(n) a cualquier requerimiento judicial o privado exigido por la ley para la constitución en mora y para el pago de esta suma de dinero y de los intereses de mora a que haya lugar.

PARÁGRAFO DECIMOPRIMERO.- INTERESES DE MORA: En caso de mora en el pago de cualquiera de los contados del precio, **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) solidariamente intereses moratorios a la tasa máxima legal comercial permitida y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia al momento del incumplimiento, por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esto implique modificación alguna en la forma de pago y en los plazos pactados y sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. Si la mora en el pago de los abonos a capital fuere superior a treinta (30) días calendario, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá declarar resuelto este contrato de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual las partes renuncian expresamente. En este evento, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** queda facultada para descontar automáticamente de cualquier suma de dinero recibida de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** el valor de la cláusula penal y para prometer en venta o enajenar el inmueble objeto de este contrato a cualquier otra persona distinta de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**. La restitución de los excedentes del precio, si los hay, deberá llevarse a cabo en el mismo plazo previsto para estos mismos efectos en el parágrafo 4° de esta cláusula. Desde ya **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** renuncia(n) expresa e irrevocablemente a cualquier requerimiento que la ley establezca para la constitución en mora y para el cobro de estas sumas de dinero.

PARÁGRAFO DECIMOSEGUNDO. - IMPUTACIÓN PARA EL PAGO: Los abonos que haga(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** serán aplicados primero al pago de los cobros los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes, si los hay, se abonarán al precio del inmueble.

PARÁGRAFO DECIMOTERCERO. - RENUNCIA A LA ACCIÓN RESOLUTORIA: No obstante, la forma de pago pactada, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** renunciará expresa e irrevocablemente a la acción resolutoria derivada de la forma de pago pactada en la escritura pública de compraventa, siempre y cuando **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** así se lo exija a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** a la hora de aprobarle el crédito de que se da cuenta en esta cláusula.

PARÁGRAFO DECIMOCUARTO.- NEGATIVA DESEMBOLSO DE SUBSIDIO Y OTROS: En el evento de que las entidades respectivas negaren el **desembolso** del subsidio y/o de las cesantías y/o del ahorro programado y/o del crédito hipotecario necesarios para la adquisición del inmueble objeto de esta promesa, por causas imputables a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES),** derivadas entre otras, pero sin limitarse a, la no entrega oportuna de la documentación y/o información exigida por las mismas; o la entregar de información y/o

documentación falsa a esas entidades, se procederá conforme a lo dispuesto en el parágrafo séptimo de esta cláusula.

PARÁGRAFO XXXXXXXX (EN CASO EN QUE APLIQUE): A) La cuota N° x del plan de pagos indicada en el numeral 1.3.2 de las Condiciones del Contrato será cancelada por EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) a LA PROMITENTE VENDEDORA, por conducto del FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE NATURA 78 con cheque girado a nombre de FIC OCCIRENTA con NIT 800.147.640-8 por la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, que incluye de manera global Cesantías, Ahorros, Intereses y Compensación registrados en la cuenta individual que a nombre EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) se encuentra afiliado en la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA. La anterior solicitud de pago deberá cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la Entidad y será cancelada siempre y cuando los recursos comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado como EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES), por lo cual éste (estos) autoriza(n) desde ya a que el valor a que hace referencia el presente parágrafo sea entregado al FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE NATURA 78, previa disponibilidad presupuestal. EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) afiliado(s) autoriza(n) a la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, con la suscripción de la presente promesa de compraventa, para efectuar la distribución y compromiso con destino a pago, de los valores que por concepto de Cesantías, Ahorros, Intereses y Compensación se registren en su Cuenta Individual. Cuando la solución de vivienda que pretenda adquirir el afiliado este ofrecida en el mercado inmobiliario sobre planos; los tres meses para acreditar la compra de vivienda empezarán a contar desde el momento de la firma de la escritura pública de venta.

PARÁGRAFO DECIMOQUINTO: El atraso en el pago oportuno de una o cualquiera de las cuotas que se compromete a pagar EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), causará un interés de mora liquidado a la tasa máxima legal vigente que para tales efectos certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de LA PROMITENTE VENDEDORA de declarar unilateralmente resuelto el presente contrato por incumplimiento en caso de atraso de treinta (30) días en el pago de cualquiera de las cuotas previstas en el plan de pagos que hace parte integral del presente contrato, quedando en plena libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de ofrecer en venta de forma inmediata el inmueble objeto del presente contrato y de exigir y/o descontar de los dineros recibidos de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), el pago de la cláusula OCTAVA, salvo cuando se hubiere pactado previamente la prórroga del plazo de las cuotas. De igual forma los intereses cancelados por moras en las cuotas aquí pactadas, serán de propiedad de LA PROMITENTE VENDEDORA; en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce(n) y acepta(n) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO DECIMOSEXTO: No obstante, la forma de pago convenida para el pago del precio, EL PROMITENTE VENDEDOR, renunciará en la escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa a cualquier condición resolutoria derivada de la negociación o de la compraventa.

PARÁGRAFO DECIMOSÉPTIMO. - OBLIGACION DE RESTITUCION DEL SUBSIDIO: Los beneficiarios, del Subsidio Familiar de Vivienda, están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. En este caso la persona que presente esta información quedará inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitar el subsidio en los términos de los artículos 30 de la Ley 3 de 1991 y el artículo 2.1.1.1.1.4.1.1, del Decreto 1077 de 2015 y las normas las adicionen o modifiquen. Lo anterior, de conformidad con la Ley 2.079 del 14 de enero de 2.021.

PARÁGRAFO DÉCIMOOCTAVO. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude en subvenciones conforme al artículo 403A de la Ley 599 de 2000.

PARÁGRAFO DÉCIMONOVENO.- VIABILIDAD DEL PROYECTO: El desarrollo del proyecto NATURA 78, a que se refiere la presente promesa de compraventa, está sujeto a la condiciones contractuales estipuladas en el contrato de Encargo Fiduciario del cual EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) se constituyó(eron) como Encargante(s), consistente éste en la confirmación, por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, de la existencia de los recursos económicos necesarios y suficientes para cubrir todos los costos y gastos que supone la construcción y ejecución del proyecto. De tal forma, LA PROMITENTE VENDEDORA advierte que dentro de las condiciones predeterminadas podrá considerar entre otras las siguientes: Fecha de inicio de la obra o su

aplazamiento si las condiciones técnicas y/ ò del mercado exigen el desarrollo por etapas, entregas parciales de las etapas, sistemas de financiación, condiciones de dotación, suspensión de la obra por razones de necesidad, reajustes en el precio de las unidades que aún no se hayan vendido, modificaciones en la conformación del proyecto y/o sus etapas y en general, todos aquellos aspectos relacionados con la obra, su ejecución y culminación.

CLÁUSULA SEPTIMA. - DERECHOS Y GASTOS NOTARIALES, IMPUESTO DE REGISTRO, DERECHOS DE REGISTRO Y OTROS: A. Solamente los derechos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa por medio de la cual se dé cumplimiento a esta promesa, serán pagados por ambas partes en igual proporción. B. Las copias de la escritura, el impuesto de registro (antes beneficencia) y los derechos de registro emanados de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, correrán por cuenta exclusiva de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**. C. Será de cargo de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** el pago correspondiente a la retención en la fuente derivada de la venta prometida. D. Todos los derechos y gastos notariales del otorgamiento de la hipoteca a favor de **EL BANCO** o de **LA ENTIDAD,** así como el impuesto de registro y los derechos de registro derivados de la misma, serán sufragados exclusivamente por **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).** D. Los derechos notariales y registrales causados por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán a cargo de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO: Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES); LA PROMITENTE VENDEDORA podrá (n) facilitar los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva Escritura Pública ante la oficina de registro de Instrumentos Públicos para lo cual EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura, aportará (n) los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente LA PROMITENTE VENDEDORA, el pago se realizará mediante consignación efectuada a la cuenta recaudadora determinada por LA PROMITENTE VENDEDORA para tal fin y/o a las cuentas que para el efecto determine tanto la
Notaria como la Oficina de Registro correspondientes.

CLÁUSULA OCTAVA. - ARRAS: Se tendrán como arras de retractación la suma de DIECISÉIS MILLONES DE PESOS M.CTE $16.000.000 y reciben el tratamiento establecido en el artículo 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio. Verificado el cumplimiento de las obligaciones por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), el dinero recibido como arras se imputará al valor total del precio de venta del inmueble. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de la firma de esta promesa de compraventa hasta quince días calendario anteriores a la fecha de firma de la escritura que dé cumplimiento a este contrato. En caso de ocurrir la retractación del Contrato por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), el contrato quedará terminado y este (estos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya a LA PROMITENTE VENDEDORA para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del contrato. En caso de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no haya(n) pagado la suma estimada como arras, antes de la retractación, este(os) deberá(n) completarlo al momento de manifestar su voluntad de desistir, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en su contra LA PROMITENTE VENDEDORA, para lo cual este documento prestara mérito de título ejecutivo.

CLÁUSULA NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: EL PROMITENTE VENDEDOR otorgará la Escritura Pública mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida, en la fecha indicada en la portada del presente contrato de promesa de compraventa, en la Notaría Quinta (5°) del Círculo Notarial de Bogotá D.C. o en la Notaría de reparto que sea designada en virtud de la entidad financiadora escogida por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES). La Escritura Pública sólo se otorgará por EL PROMITENTE VENDEDOR si EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) se encontrare (n) al día en cumplimiento de las obligaciones a su cargo, especialmente, en el pago de la totalidad del precio acordado, legalización del crédito, y en especial los requisitos señalados a continuación:

a. Se haya cumplido por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato. No obstante lo anterior, LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) le adeude al momento del otorgamiento de la escritura.
b. Haya sido terminada la obra por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA.
c. Se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de EL PROYECTO.

Adicionalmente, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá tener cancelados para la fecha fijada, los gastos de legalización de su crédito (estudio de títulos, certificado de libertad y avalúos) y estar perfeccionado el crédito con el banco para el pago de las sumas a las que se obliga bajo este concepto, en caso de que aplique. Así mismo, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a tener totalmente legalizados los subsidios y demás fondos con los que se haya obligado a pagar. En caso de que el crédito y/o el subsidio no hayan sido otorgados o hayan sido otorgados por un valor menor al indicado, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá cubrir los valores a los que se obliga bajo estos conceptos con recursos propios, en los plazos establecidos en el presente contrato.

La fecha indicada en la presente cláusula estará supeditada a que se cumplan las condiciones de Giro, pactadas en el Contrato de encargo fiduciario de preventas, por tanto, en caso de prorrogarse esta fecha, la fecha de firma de escritura también será prorrogada en el mismo plazo, en el que se cumplan tales condiciones. Por lo anterior, LA PROMITENTE VENDEDORA, comunicará por escrito o electrónicamente a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), la nueva fecha de escrituración, a las direcciones consignadas al final del presente contrato.

No obstante, se pacta entre las partes un plazo de gracia de tres (3) meses calendario adicionales contados a partir de la fecha antes estipulada para efectuar la firma de la Escritura Pública.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si cumplidas las anteriores condiciones, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a cancelar a favor del FIDEICOMISO, una comisión de tres salarios mínimos legales mensuales vigentes (3 SMMLV) pagaderos mes vencido y por cada mes de retardo. Igual remuneración pagará si no solicita ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada. El incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones permitirá a LA PROMITENTE VENDEDORA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador de LA FIDUCIARIA, sea prueba plena del monto de la obligación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece a la Notaría indicada en el plazo señalado para la firma de la Escritura Pública, existe incumplimiento de esta obligación a su cargo y LA PROMITENTE VENDEDORA requerirá por comunicación escrita a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) para que éste en el plazo de los cinco (5) días hábiles mencionados en el PARÁGRAFO PRIMERO cumpla con esta obligación; si transcurrido este término la obligación no se ha cumplido, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá a su elección:

A. Exigir el cumplimiento y cobrar a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) además de lo indicado en la cláusula OCTAVA.

B. Dar por terminado o resuelto, automáticamente y sin necesidad de otras formalidades o pronunciamientos judiciales, el presente contrato por incumplimiento y notificará de esta decisión por comunicación escrita tanto a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) como a FIDUCIARIA DE OCCIDENTES.A y ésta, actuando en calidad de vocera del FIDEICOMISO NATURA 78, o LA PROMITENTE VENDEDORA si el Fideicomiso no contara con los recursos suficientes, reembolsará a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) las sumas aportadas en virtud del presente contrato, previo descuento de la suma pactada como cláusula penal, sin reconocimiento de suma alguna por concepto de rendimientos o mejoras en los inmuebles, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL BENEFICIARIO y previas las deducciones a favor de la Fiduciaria, entendiéndose con ello, resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento judicial alguno. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material del inmueble prometido a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), éste deberá restituirlo simultáneamente al reembolso por parte del FIDEICOMISO o de LA PROMITENTE VENDEDORA de la suma de dinero que le corresponde. Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por LA FIDUCIARIA, entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello. Para este efecto, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) confiere mandato especial irrevocable y expreso a LA PROMITENTE VENDEDORA y a la Gerencia del PROYECTO, para que éstos (conjunta o separadamente), abran en su nombre el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta.

Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la Escritura de Compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO: Se hace constar de manera expresa que FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., como vocera del FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE NATURA SAS, no otorgará la Escritura Pública de Compraventa si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no está a paz y salvo con ella y/o con LA PROMITENTE VENDEDORA por todo concepto.

PARÁGRAFO CUARTO: Si la Escritura Pública se otorga antes de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s) prometido(s), EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá renunciar en dicha escritura a la condición resolutoria derivada de la no entrega del (de los) bien(es).

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de ser la Entidad Financiera o quien otorgue el subsidio al PROMITENTE COMPRADOR, una entidad pública sometida a reparto de notaría, la Escritura Pública de Compraventa se otorgará en la Notaría del círculo de Bogotá que corresponda según reparto efectuado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, en la fecha en la cual se adelante el trámite de legalización del crédito.

PARÁGRAFO SEXTO: Si el día fijado para la firma de la Escritura pública LA PROMITENTE VENDEDORA no contara con los PAZ y SALVOS prediales y de Valorización Municipal, si la hubiere, necesarios para el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa, por causas no imputables a ella, entonces se otorgará la escritura pública a más tardar dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de los paz y salvos, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso escrito, a la dirección registrada por EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Para la fecha y horas señaladas en la presente cláusula, deberán haberse cumplido las condiciones enunciadas a continuación, de tal suerte que si una sola de ellas no se hubiere cumplido, por ese solo hecho la fecha y hora establecidas serán objeto de una prórroga automática por quince (15) días hábiles: i- Que EL(LOS) PROMITENTE (S)COMPRADOR(ES) hayan realizado la totalidad de los pagos correspondientes a la cuota inicial previstos en la cláusula cuarta y en el plan de pagos adjunto al presente documento y que hace parte integral de este contrato. ii- Que haya sido notificada la aprobación del crédito que EL(LOS) PROMITENTE (S)COMPRADOR(ES) se obliga(n) a solicitar y en el plan de pagos adjunto al presente documento y que hace parte integral de este contrato. iii- Que EL(LOS) PROMITENTE (S)COMPRADOR(ES) haya(n) efectuado las gestiones que les compete(n), necesarias para la legalización y desembolso del crédito anterior. iv- Que haya sido notificada y permanezca vigente la asignación del subsidio familiar de vivienda al que EL(LOS) PROMITENTE (S)COMPRADOR(ES) se obligan a postularse de acuerdo con lo previsto en la cláusula sexta y en el plan de pagos adjunto al presente documento y que hace parte integral de este contrato y que EL(LOS) PROMITENTE (S)COMPRADOR(ES) hayan efectuado las gestiones que les competen, necesarias para su legalización y desembolso.

PARÁGRAFO OCTAVO: Paz y salvo y minuta: EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) deberá(n) aportar para la firma de la escritura pública de que se da cuenta en esta cláusula un paz y salvo por concepto del precio del inmueble expedido por LA PROMETIENTE VENDEDORA de todos los contados del precio que ha(n) debido cancelar con anterioridad a la firma de la escritura de venta, expedido con por lo menos tres (3) días hábiles de antelación a la fecha de la firma de la escritura de venta con que se dará cumplimiento a esta promesa de compraventa. Así mismo, y con por lo menos ocho (8) días hábiles de antelación a la firma de la escritura de que da cuenta esta cláusula, EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES), deberá(n) hacerle llegar por escrito y con la debida constancia de radicación a LA PROMITENTE VENDEDORA no solo la carta de aprobación del crédito por parte de EL BANCO o LA ENTIDAD, sino la correspondiente minuta de hipoteca. El no cumplimiento de estos requisitos y plazos se entenderá como un incumplimiento de la promesa por parte de EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO NOVENO: Documentos: Al despacho notarial deberán concurrir las partes provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como minuta de venta, la carta de aprobación del crédito, la minuta de hipoteca, la constancia de radicación en las oficinas de LA PROMITENTE VENDEDORA de los anteriores documentos con la debida antelación, el paz y salvo expedido por LA PROMETIENTE VENDEDORA sobre el estado de cuenta del pago de los distintos contados del precio, la constancia de pago del impuesto predial unificado del año gravable en que sea otorgada la escritura y el paz y salvo del IDU por concepto de contribuciones de valorización, entre otros.

PARÁGRAFO DÉCIMO. - AUTORIZACIÓN: El Notario quinto del Círculo de Bogotá, en desarrollo de las facultades otorgadas por el Decreto 2.148 de 1983, autoriza al representante legal de EL BANCO o LA ENTIDAD para firmar la escritura pública de hipoteca en las oficinas de dicha entidad, con posterioridad a la firma de LA PROMETIENTE VENDEDORA y de EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).

CLAUSULA DECIMA. – ENTREGA MATERIAL: El inmueble prometido en venta le será entregado materialmente a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES). el día: XXXXXXXXXXXXX, a las XXXXXX. Queda convenido que para que LA PROMITENTE VENDEDORA cumpla oportunamente con su obligación de entregarle materialmente a EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) el inmueble prometido en venta, EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) deberá(n) haberle cancelado previamente todos los contados del precio que se haya(n) obligado a pagar directamente y haber firmado la escritura pública de compraventa y de hipoteca. Así mismo, Se deja expresa constancia de que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá abstenerse de hacer entrega real y material del (de los) inmueble(s) a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).en la fecha establecida para ello, si éste no ha cumplido las obligaciones estipuladas en la Cláusula sexta de esta Promesa, o si la entidad financiera que otorgó el crédito o la entidad que otorgó el subsidio, no los han desembolsado totalmente para la cancelación de la suma descrita en la Cláusula sexta.

PARÁGRAFO PRIMERO. -ACTA Y/O RECIBO TÁCITO: (i) De la entrega material deberá dejarse constancia en acta suscrita por ambas partes. En esta acta se deberá dejar constancia de los detalles que requieran modificaciones o correcciones y el plazo en que LA PROMITENTE VENDEDORA, los acometerá, sin que por este hecho EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) pueda(n) negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente y lo indicado expresamente en este contrato, junto con la entrega material del inmueble objeto de este contrato quedará hecha la entrega por parte de LA PROMETIENTE VENDEDORA de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales para el uso y goce del bien privado objeto de este contrato. Los demás bienes, servicios y zonas comunes del conjunto serán entregados por LA PROMETIENTE VENDEDORA a la persona y en la oportunidad prevista en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y en el parágrafo tercero (3°) de la cláusula cuarta (4ª) de este contrato. (ii) En caso de que en la fecha indicada para la entrega del inmueble objeto de este contrato EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) no se presentare(n) a recibir el inmueble, se llevará a cabo otra reunión para la entrega del mismo a más tardar el siguiente día hábil siguiente al de la fecha de la entrega fallida, a la misma hora y en el mismo lugar. Si en esta ocasión tampoco comparece(n) EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES), se entenderá que hubo recibo tácito del mismo y de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales, quedando las llaves del inmueble prometido en venta a disposición de EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) en las oficinas que LA PROMETIENTE VENDEDORA tenga en la obra. De esta entrega tácita LA PROMETIENTE COMPRADORA deberá dejar una constancia escrita suscrita por su representante o por la persona autorizada y dos (2) testigos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - PRÓRROGA AUTOMÁTICA: Las partes declaran que conocen y aceptan que la fecha programada para la entrega material del inmueble objeto de este contrato se estima con base en una programación de obra debidamente revisada. No obstante lo anterior, LA RPOMITENTE VENDEDORA gozará de un plazo adicional no superior a noventa (90) días calendario, contados desde la fecha de la ocurrencia de cualquier causa que impida el desarrollo normal de la obra, que deberá ser informada a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES), tales como fuerza mayor; caso fortuito; hechos atribuibles a terceros, al clima, a la adquisición de materias primas o a su despacho; al incumplimiento de los contratistas, del personal que labore en la obra, de las empresas de servicios públicos, con excepción del caso regulado en el parágrafo siguiente; a demoras de las autoridades competentes que de cualquier manera intervengan para o en la ejecución del proyecto; a hechos de vecinos o a la ocurrencia de calamidades de cualquier índole, como periodo de gracia para efectuar la entrega material del inmueble, sin que ello implique ni un incumplimiento por parte de LA PROMETIENTE VENDEDORA o de EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE de este contrato ni conlleve a alguna clase de sanción o penalización en su contra. Cuando EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE se encuentre lista para efectuar la entrega material del inmueble, dentro del plazo de gracia previsto en este parágrafo, se lo hará saber por escrito enviado por correo a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES), quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado el inmueble prometido en venta, en el día y hora que serán indicados por LA PROMETIENTE VENDEDORA en la comunicación antes mencionada.

PARÁGRAFO TERCERO. -CONEXIÓN DEFINITIVA A LOS SERVICIOS PÚBLICOS: Si el día pactado para la entrega material del inmueble objeto de este contrato el mismo, a pesar de las gestiones y trámites realizados por LA PROMITENTE VENDEDORA al respecto, no goza de la(s) conexión(es) definitiva(s) de algún, algunos o todos los servicios públicos domiciliarios, la entrega material del inmueble prometido en venta solo se llevará a cabo el quinto (5°) día hábil siguiente a aquél en que dicha(s) conexión(es) se realice(n) por la(s) empresa(s) de servicios públicos prestadora(s) del(los) mismo(s), hecho que le deberá ser notificado por escrito enviado por correo por LA PROMETIENTE VENDEDORA a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES), quien(es) deberá(n) comparecer a recibir el inmueble prometido en venta en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados por LA PROMETIENTE VENDEDORA en la comunicación antes mencionada. Desde ya LA PROMETIENTE VENDEDORA queda exonerada de toda responsabilidad por la demora en la entrega

material del inmueble derivada de la circunstancia a que alude este parágrafo y de la obligación de pagarle suma alguna por estos hechos a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO CUARTO.-REPARACIONES: A partir de la fecha de entrega material del inmueble objeto de esta promesa, serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES), todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble objeto de este contrato que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción o que no hayan quedado debidamente enunciados en el acta de entrega, por los cuales responderá LA PROMITENTE VENDEDORA por el término legal.

La partes acuerdan que la fecha de entrega como la fecha de escrituración serán modificadas por demoras o causas atribuibles a las entidades privadas o públicas en relación con los tramites adelantados ante estas (curadurías, empresas de servicios públicos, fondos de valorización, municipios, catastros, oficinas de registro, entre otros) a saber de manera no taxativa, como otorgamiento de licencias, asignación de nomenclatura, aprobación instalación de servicios públicos, afectaciones por valorización, registro de reglamentos de propiedad horizontal, así como la 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 y energía eléctrica, huelga del personal de la PROMITENTE VENDEDORA, de sus contratistas o de sus proveedores, por falta o suspensión de desembolsos de dinero del Banco causados por la situación económica nacional de iliquidez, entre otros, , atendiéndose todos estos dentro de la fuerza mayor o caso fortuito.

Por tal motivo, en caso de presentase el cambio de fechas previamente establecidas en este documento sobre escrituración y entrega del inmueble objeto de este contrato, por causas imputables a la citadas entidades, LA PROMITENTE VENDEDORA lo comunicará con su debida antelación a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acreditando el hecho fundante de la modificación en las fechas, pudiendo generar un plazo adicional a los pactados, sin que ellos predique incumplimiento de parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y mucho menos se obligue a hacer reconocimiento de sanción alguna por parte de éste.

PARÁGRAFO QUINTO: Teniendo en cuenta que la construcción es industrializada EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) no podrá(n) modificar o alterar los muros (incluyendo sus áreas de ventilación) o pisos del inmueble y responderá(n) civil y penalmente por cualquiera alteración o modificación de la estructura de los muros o pisos del apartamento, y por los daños que causen como consecuencia de dichas modificaciones a sus vecinos y a las áreas comunes. LA PROMITENTE VENDEDORA en ningún caso responderá por las modificaciones que EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) ejecute(n) en el inmueble objeto del negocio prometido. EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) MANIFIESTA(N) QUE IDENTIFICO (ARON) CLARAMENTE SOBRE LOS PLANOS LAS ESPECIFICACIONES, UBICACIÓN, CALIDADES, CONDICIONES Y EXTENSIÓN SUPERFICIARIA, ARQUITECTÓNICA Y DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EL(LOS) INMUEBLE(S) OBJETO DE ESTE CONTRATO Y DEL CONJUNTO AL CUAL PERTENECE DE MANERA QUE SE DECLARA(N) SATISFECHO(S) EN CUANTO A SUS CARACTERÍSTICAS. EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) MANIFIESTA(N) QUE CONOCE(N) QUE DEBIDO A QUE LA CONSTRUCCIÓN ES INDUSTRIALIZADA, LAS SUPERFICIES DE LOS MUROS INTERNOS NO SON COMPLETAMENTE LISAS.

PARÁGRAFO SEXTO: La solicitud de la línea telefónica, de los servicios de televisión, telefonía e internet serán por cuenta y a cargo de EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES). La línea telefónica que se instale en el inmueble será transferida de pleno derecho a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) y estos acepta(n) esta transferencia de línea telefónica asumiendo la total responsabilidad que se derive por el hecho de ser titular de esta línea telefónica y exonera(n) a la PROMITENTE VENDEDORA de cualquier costo o calidad de servicio que se derive de dicho contrato. La conexión de la línea telefónica para la unidad de vivienda, así como la instalación de la misma y su aparato telefónico, corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO SEPTIMO: En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA, será responsable por las demoras en que puedan incurrir las Empresas públicas o privadas en la instalación y mantenimiento de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía. En cuanto a la línea telefónica, servicio de internet y televisión, será responsabilidad de EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) solicitar dichas instalaciones y servicios a la compañía respectiva y dichas instalaciones y servicios serán por cuenta y costo de EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) y las empresas prestadoras del servicio asumirán toda la responsabilidad por la instalación y servicio de teléfono, internet y televisión. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, en el evento en el que las Empresa Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA y por tal motivo no se pudiera efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última.

PARÁGRAFO OCTAVO: LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato se incluyen las instalaciones de redes de gas debidamente aprobadas por las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes. Se entrega el servicio de gas con conexión y suministro. Igualmente se entrega el punto de gas para calentador y estufa, así como estufa de GAS. No se entrega el calentador; este lo entrega VANTI bajo la figura de comodato y es EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) quien decide al momento de la entrega si compra o no el calentador.

PARÁGRAFO NOVENO: Estará a cargo de EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) el pago del valor que por concepto de puesta en servicio de la conexión de energía eléctrica y gas natural realicen las respectivas empresas prestadoras de estos servicios públicos; este cobro realizado bajo el concepto de "derechos de conexión" se causará en la facturación que será remitida por cada empresa al propietario del inmueble objeto de la presente promesa desde el momento que es entregada la unidad inmobiliaria.

PARÁGRAFO DECIMO: A partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles relacionados en EL NUMERAL 1.2. DE LAS CONDICIONES del presente contrato, serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) las cuotas de administración en razón de la copropiedad, impuestos prediales y de valorización, las cuentas de servicios públicos como energía, acueducto y alcantarillado, de áreas privadas o comunes de acuerdo a los coeficientes que serán establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Así mismo desde la fecha de entrega real y material del (los) inmueble (s), serán de cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES todas las reparaciones por daños o deterioro que NO obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderán LA PROMITENTE VENDEDORA por el término legal correspondiente

PARÁGRAFO DECIMOPRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA, además de las obligaciones que como constructor asume según la ley civil, transferirá a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) las garantías que han otorgado los fabricantes de productos nacionales en Colombia, en iguales términos, plazos y condiciones en que fueron constituidas. Así mismo en lo que se refiere a instalaciones hidráulicas, eléctricas, de acueducto, garantizan la solidez y buena calidad de la mano de obra empleada en su construcción. Esta garantía no se extenderá a los usos indebidos y/o mal manejo, fuerza mayor o caso fortuito.

PARÁGRAFO DECIMOSEGUNDO. - PROCESO DE POST-VENTAS: En caso de necesitar alguna reparación en el inmueble prometido en ventas que se encuentre cubierta por las garantías, EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) deberá(n) seguir el procedimiento dispuesto por LA PROMETIENTE VENDEDORA que se indica a continuación, el cual le permitirá a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) transmitir su(s) inquietudes a LA PROMITENTE VENDEDOR A LA PROMITENTE VENDEDORA de manera rápida y lograr una respuesta en el menor tiempo posible. El procedimiento consiste en dejar en la portería del conjunto del cual hace parte el inmueble prometido en venta el formato de trabajos de post-venta que se le entregará a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) con el Manual de que se da cuenta más adelante, debidamente diligenciado, para así el responsable de las labores de postventa, por parte de LA PROMITENTE VENDEDOR A LA PROMITENTE VENDEDORA, como constructora del proyecto, puede programar la ejecución de las reparaciones a que haya lugar. A la culminación de estas tareas LA PROMITENTE VENDEDOR A LA PROMITENTE VENDEDORA, a través de su delgado, y EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) deberá(n) firmar un acta de recibo de esas tareas en señal de aceptación y recibo de las mismas.

PARÁGRAFO DECIMO TERCERO.- MANUALES Y GARANTÍAS: LA PROMITENTE VENDEDOR A LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a hacerle entrega material a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) del inmueble objeto de este contrato junto con un MANUAL DE LA VIVIENDA, en que se detallarán no solo las características de los bienes que se están entregando, sino de todos los equipos con que se dotará el inmueble prometido en venta, los manuales de uso de esos equipos y las garantías otorgadas por los fabricantes, con el detalle del tiempo de vigencia de las mismas. En el evento de que las garantías mencionadas estén a nombre de LA PROMITENTE VENDEDORA ésta se obliga a cedérselas a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES). Desde ya EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el inmueble prometido en venta cuenta con las siguientes garantías:

a) Garantía de un (1) año por acabados: Las principales garantías del inmueble prometido en venta, que rigen por un período de un (1) año de acuerdo a la Ley 1.480 de 2011 y su Decreto Reglamentario 735 de 2013 son las siguientes:

- Fisuras y dilataciones no estructurales causadas por asentamiento y cambios de temperatura bajo la placa de cubierta. El período de un año es considerado suficiente para la estabilización de la edificación.
- Humedades en pisos, muros y cielos-rasos.

- Daños en desagües interiores.
- Escapes en tubería interna y otras filtraciones.
- Defectos en la red eléctrica interna.
- Daños en cerraduras.
- Ajustes en puertas.
- Daños en instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas y de gas.
- Obstrucciones en desagües, siempre y cuando los mismos no hayan sufrido ningún tipo de modificación derivado de reformas como enchapes de muros, pisos, cambio de lavaderos o demás elementos que requieran de desagües, pues en estos casos se perderá la garantía.
- Daños en empaques y grifería en general.
- Defectos en la instalación de aparatos eléctricos y sanitarios.
- Defectos en la instalación de materiales de piso (enchape y/o tapete).
- Mal funcionamiento de la ventanería.
- Mal funcionamiento de la carpintería de madera y/o metálica.

Garantías que se vencen al momento de la entrega del inmueble prometido en venta: Los siguientes reclamos no son objeto de garantía, si al recibir el inmueble EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) no los reporta en el acta de entrega, ello debido a que los proveedores de estos insumos no atienden estas garantías por corresponder a elementos que se rompen con un uso indebido:

- Vidrios y/o espejos por rotura.
- Materiales de enchape en pisos y/o muros por rotura.
- Acabado exterior de pisos laminados y/o de guarda-escobas de madera golpeados y/o rayados y/o quemados y/o deteriorados por exposición al agua, etc.
- Aparatos y porcelana sanitaria por rotura. Se atenderá la garantía durante un (1) año en caso de que se presenten defectos de funcionamiento originados por la fabricación de los mismos.
- Carpintería de madera y/o metálica deteriorada por mal uso.
- Ventanería en aluminio deteriorada por mal uso.
- Mesones de cocina y/o de baño por rotura.
- Aparatos eléctricos externos (bombillos halógenos, tomas, interruptores y rosetas) sobre los cuales los proveedores no ofrezcan garantía.

Nota 1: Cuando se presenten daños de reparaciones en los pisos (enchape o piso laminado), se hará el cambio únicamente en la zona afectada siempre y cuando se reporte en el momento de la entrega del inmueble prometido en venta. En caso de ser necesario realizar una intervención en el inmueble prometido en venta por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA los acabados que se requiera cambiar serán reemplazados por los acabados ofrecidos e instalados inicialmente en el inmueble prometido en venta y no por los que EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) hubiere(n) instalado en reformas hechas por el (ella, ellos) al inmueble prometido en venta.

Nota 2: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) acepta (n) desde ya, los eventuales cambios de tonalidades que puedan presentarse en cualquiera de los acabados y terminaciones del inmueble prometido en venta.

Nota 3: El conjunto en el cual se encuentra ubicado el inmueble prometido en venta cuenta con una garantía por estabilidad estructural de diez (10) años de acuerdo a la ley (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR10).

Nota 4: En caso que EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) soliciten la garantía legal de inmueble y LA PROMITENTE VENDEDORA no pueda reparar el mismo para que este nuevamente cuente con las condiciones habitabilidad de este, LA PROMITENTE VENDEDORA procederá con la devolución del valor total recibido cómo precio; así mismo en caso de existir crédito financiero, realizará el reintegro tanto el valor cancelado por concepto de cuota inicial, así como la totalidad de las sumas de dinero canceladas por concepto de crédito a la entidad financiera correspondiente, debidamente indexado con base en la variación del IPC.

PARÁGRAFO DECIMO CUARTO. - Así mismo, EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES), declara(n) que conocen que para la fecha de suscripción del presente contrato se ha establecido como cuota APROXIMADA de administración la suma de CUATRO MIL PESOS M/Cte. ($ 4.000), por metro cuadrado de área construida, calculado a precios de 2023, el cual podrá ser incrementado, en proporción al aumento del SMMLV. Dicho valor puede variar de acuerdo con las modificaciones de carácter técnico, jurídico, económico, de mercado, por modificación en el cálculo de los coeficientes de copropiedad o por decisión de la asamblea general de copropiedad con sujeción a la Ley 675 de 2001.

CLÁUSULA DECIMOPRIMERA: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a entregar en 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 salvo el de una contribución eventual de valorización que se causará, liquidará o reajustará a partir de la fecha de este documento la cual será de cargo de EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO PRIMERO: Una vez firmada la escritura de compraventa que perfecciona este contrato los conceptos de gravámenes, contribuciones, tasas y derechos serán asumidos por EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO SEGUNDO: Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo impuesto que grave esta negociación antes de perfeccionarse este contrato por escritura pública, su valor deberá ser asumido íntegramente por EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) quien(es) deberá(n) cancelarlo antes de la fecha de la firma de la escritura, como requisito para que la PROMITENTE VENDEDORA este obligada a firmar el instrumento correspondiente y para entenderse cumplido este contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA entregará el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotado (s) de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, y con los respectivos contadores. En ningún caso, LA PROMITENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que pueden incurrir las Empresas Distritales y/o municipales, según el caso, en las instalaciones y el mantenimiento de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO CUARTO. - SERVIDUMBRE ELÉCTRICA: LA PROMETIENTE VENDEDORA como propietaria inicial del inmueble en mayor extensión en que se levantará el Proyecto NATURA 78 (Desarrollado por Etapas), otorgará a favor de favor de CODENSA S.A. E.S.P, servidumbre eléctrica, a título gratuito y de manera perpetua, sobre un área de dicho terreno y EL LOCAL en él construido, en cuyo interior se encontrará la subestación eléctrica, servidumbre en virtud de la cual CODENSA S.A. E.S.P., o sus sucesores, representantes y agentes, tendrán la facultad de libre acceso y tránsito a la subestación instalada en el LOCAL, pudiendo verificar las instalaciones, colocar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a CODENSA S.A. E.S.P, todo lo anterior en desarrollo de las resoluciones de la CREG y las normas que reglamentan la prestación de este servicio público. En consecuencia, EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES), manifiesta(n) conocer, aceptar y respetar esta obligación y la servidumbre que se deriva de la misma, y renunciando de manera expresa e irrevocable a exigir suma de dinero alguna por este concepto a su favor o a favor del conjunto del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato. Este acto deberá elevarse a escritura pública y registrarse en la correspondiente oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dicha servidumbre afectará a todos los inmuebles resultantes del proyecto.

CLAUSULA DECIMOSEGUNDA: La sociedad NATURA S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE se encuentre autorizado para realizar las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del Conjunto residencial NATURA 78, según registro como enajenador Número 2020109 y constancia de radicación de documentos para la enajenación de vivienda del proyecto NATURA 78 de fecha 25 de Febrero del año 2023, bajo en número de solicitud 12914.

CLAUSULA DECIMOTERCERA. - CESIÓN: La cesión del presente contrato por parte EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) no producirá ningún efecto si no cuenta la aceptación previa, expresa y escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA. Por su parte LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) tal determinación.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los CESIONARIOS deberán cumplir con los requisitos estipulados por LA PROMITENTE VENDEDORA, así mismo contar con un crédito aprobado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los CESIONARIOS deberán cumplir con los requisitos estipulados por EL FIDUCIARIO para la vinculación al FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE – NATURA 78, cabe resaltar que si EL CESIONARIO no cumple con los requisitos de la FIDUCIARIA para su vinculación, dicha cesión será negada por LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) todos los costos que sean causados por la cesión de de este contrato.

CLAUSULA DECIMOCUARTA: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá LA PROMITENTE VENDEDORA, por el término de un año contado a partir de la entrega del inmueble.

CLAUSULA DECIMOQUINTA: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta (n) la existencia de (los) Apartamento (s) modelo(s) del CONJUNTO RESIDENCIAL NATURA 78 – PROPIEDAD HORIZONTAL, y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al(s) mismo(s) durante toda la gestión de ventas del proyecto en mención, o de futuros desarrollos, construidos por la PROMITENTE VENDEDORA en la misma zona.

PARÁGRAFO: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que su inmueble sea entregado con especificaciones si no iguales, sí similares a la de(los) Apartamento (s) modelo(s), conservando la calidad de materiales y construcción, Teniendo en cuenta las condiciones de entrega aceptadas y especificadas en los anexos del presente contrato. Es claro que los terminados, muebles y enseres que están en el apartamento modelo son elementos de decoración que pertenecen a la PROMITENTE VENDEDORA y que no hacen parte del inmueble objeto del contrato.

CLAUSULA DECIMOSEXTA: Es obligación de LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a radicar ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el desenglobe catastral del inmueble objeto de este contrato, después de que el mismo cuente con una folio de matrícula inmobiliaria independiente, sin que asuma responsabilidad alguna por cualquier demora en que pueda incurrir dicha autoridad en la asignación de la cédula catastral antes mencionada. No obstante, lo anterior, se deja establecido que según el mandato del artículo 50° de la Ley 1.579 de 2012, es obligación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos informar a las autoridades competentes de catastro sobre la asignación de un folio de matrícula inmobiliaria a la unidad prometida en venta, para lo de su competencia.

CLAUSULA DECIMOSEPTIMA: El presente contrato se entiende celebrado en consideración de la persona de EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES). En caso de fallecimiento de alguna(s) de la(s) persona(s) que integran la parte PROMITENTE COMPRADORA (Si está conformada por una o varias personas naturales) este contrato se resolverá de pleno derecho, evento en el cual, LA PROMITENTE VENDEDORA deberá restituir los dineros recibidos a cuenta del negocio sin deducción alguna y sin causación de intereses y quedará facultada para disponer libremente del inmueble.

CLAUSILA DECIMOCTAVA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El Proyecto NATURA 78 (Desarrollado por Etapas), del cual hará parte el inmueble objeto de este contrato, levantado sobre el inmueble en mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S 192979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá –Zona Sur, será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001 a través de escritura pública debidamente registrada y con el lleno de todos los requisitos legales impuestos para el efecto, por parte de LA PROMETIENTE VENDEDORA. El reglamento de propiedad horizontal quedará inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión No. 50S-192979 o al que corresponda una vez se surta el proceso de Urbanismo; a más tardar el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, fecha en que la unidad de domino privada prometida en venta deberá tener un folio de matrícula inmobiliaria independiente. Este Reglamento de Propiedad Horizontal será por etapas, según lo permitido por el artículo 7° de la Ley 675 de 2001, el cual será adicionado por LA PROMETIENTE VENDEDORA, de manera discrecional, cada vez que requiera someter la o las futuras etapas del conjunto a dicho reglamento, para lo cual no requerirá de autorización ni de los copropietarios de la o las etapas ya sometidas a dicho régimen de propiedad horizontal ni de los órganos de administración del mismo, circunstancia que EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer, aceptar y respetar.

PARÁGRAFO PRIMERO.- ZONAS, BIENES Y SERVICIOS COMUNES: Como consecuencia de lo anterior, dentro de la venta prometida también quedará incluido a favor de EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) el derecho en común y pro-indiviso sobre las zonas, bienes y servicios comunes del conjunto del cual hará parte el inmueble objeto de esta promesa, en el porcentaje establecido para el efecto en dicho reglamento, bienes, zonas y servicios que, según el caso, serán debidamente entregados por LA PROMITENTE VENDEDORA conforme a lo previsto sobre la material en el artículo 24 de la Ley 675 del 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal al que se someta por etapas el conjunto del cual hace parte el inmueble prometido en venta. En cualquier sentido se entenderán entregados dichos bienes a la persona designada por la asamblea general de copropietarios o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, fecha en la cual empezará a correr el término de la garantía

legal. Desde ya EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES) manifiesta(n) que conoce(n), acepta(n) y respeta(n) el procedimiento de entrega de los bienes, servicio y zonas comunes del condominio del cual hace parte el inmueble objeto de este, que se plasma en los parágrafos subsiguientes y en el reglamento de propiedad horizontal del condominio, procedimiento que será ley para las partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- ENTREGA DE LAS ZONAS Y BIENES COMUNES DE USO Y GOCE GENERAL DEL CONJUNTO: LA PROMITENTE VENDEDORA, como única responsable de todas las actividades relacionadas con el desarrollo del proyecto, es la encargada de la entrega de zonas y bienes comunes de uso y goce general ubicados en el conjunto, así como de las reparaciones necesarias hasta su entrega, los cuales entregará a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador Definitivo de acuerdo con las etapas constructivas del conjunto. Si la Asamblea General de Propietarios NO delega las personas para recibir los bienes comunes de uso y goce general, LA PROMITENTE VENDEDORA, como constructora del proyecto, cumpliendo con lo establecido al respecto en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001 entregará al Administrador Definitivo los bienes comunes de uso y goce general, quedando desligado de toda responsabilidad con la administración, sostenimiento, mantenimiento y reparación de los bienes comunes del conjunto. **A.** La entrega de estos bienes debe incluir los documentos como son Licencias de Construcción; planos arquitectónicos y estructurales aprobados por la curaduría; estudio de suelos; planos correspondientes a las redes eléctrica; hidrosanitaria y de gas; garantías expedidos por los fabricantes de los equipos como son ascensores, bombas, etc., y todas los documentos soportes a que haya lugar. **B.** Los representantes de los copropietarios y/o el Administrador Definitivo del conjunto, según quien vaya a recibir, deberán formular en un sólo documento todas las objeciones que tengan en relación con el estado de las obras comunes del conjunto, con el fin de que LA PROMITENTE VENDEDORA pueda o dar las explicaciones del caso o proceder, dentro de la mayor brevedad posible, a hacer las reparaciones, arreglos y/o cambios a que haya lugar, y fijar una nueva fecha para la entrega de las objeciones en esas zonas o bienes comunes que hayan sido objeto de cuestionamiento., Una vez se hayan solucionado por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA las observaciones se debe informar por escrito a la copropiedad. de lo cual se dejará constancia en un acta. Si a recibirlos no comparece nadie, LA PROMITENTE VENDEDORA procederá a enviar por correo físico o electrónico las explicaciones de las reparaciones hechas y/o las garantías de los trabajos realizados a la oficina de la administración del conjunto, y un acta firmada por LA PROMITENTE VENDEDORA y un testigo en que se deje constancia de estos hechos, con lo cual se entenderá surtida la entrega. **C.** Las reglas de entrega contenidas en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto, y reproducidas en parte en este parágrafo, serán ley para las partes y buscan no dilatar indefinidamente este proceso, sin detrimento del derecho de los copropietarios del conjunto a que se les entreguen las zonas comunes en las condiciones de funcionamiento, especificaciones y acabados que les fueron ofrecidas y de acuerdo con los planos aprobados para estos efectos. En este orden de ideas, se entiende que existe para la copropiedad, a través de quien sea delegado por ello, la obligación de hacer, consistente en recibir los bienes y zonas comunes del conjunto, la cual por ende, prestará mérito ejecutivo. **D.** Si resulta fallido en tres (3) ocasiones, entre las que medien quince (15) días hábiles, el proceso de la entrega de alguno, algunos o de todos los bienes comunes del conjunto, por cualquier circunstancia, LA PROMITENTE VENDEDORA queda desde ya relevado de la obligación de hacer esta entrega en la forma prevista en el reglamento y en esta cláusula, y podrá hacerla en legal y en debida forma otorgando de manera unilateral una escritura pública en la cual debe dejar constancia expresa de los bienes comunes de los que está haciendo entrega y de su estado, preferiblemente con un registro fotográfico, instrumento público en el que deberán protocolizar todos los documentos mencionados en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, todas las citaciones hechas a quienes corresponda para recibir dichos bienes y las actas levantadas por LA PROMITENTE VENDEDORA y un testigo, en cada una de las tres (3) ocasiones en que quedó fallida la entrega de los citados bienes. Copia de esta escritura pública se deberá enviar por correo a la oficina de administración del conjunto por LA PROMITENTE VENDEDORA y a la entidad de control competente, con lo cual se entenderá surtida dicha entrega en legal y debida forma. **E.** Si la copropiedad hace uso de los bienes comunes no esenciales antes de la entrega de los mismos, se considerarán entregados y recibidos de conformidad por la copropiedad desde la fecha de ese uso, quien a partir de dicho momento será la única responsable de los deterioros que se produzcan por su uso y por el transcurso del tiempo y se hará cargo, también de manera exclusiva, de la custodia, vigilancia, mantenimiento, reparación, conservación, entre otros, que se requieran como consecuencia de su uso y disfrute, quedando exonerada desde este momento LA PROMITENTE VENDEDORA de todas estas obligaciones y pagos. **F.** Si una vez construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad que conforman el proyecto, la Asamblea General de Propietarios no se reúne, ni nombra el Administrador Definitivo ni delega a las personas para que reciban los bienes comunes de uso y goce general por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, cumpliendo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001 nombrará el Administrador Definitivo, a quien entregará los bienes comunes de uso y goce general, quedando desligada de toda responsabilidad con la administración, sostenimiento, mantenimiento y reparación de los bienes comunes del proyecto. **G.** EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) declara conocer y aceptar que el proyecto se está desarrollando en DOS etapas de construcción, las cuales distribuidas de la siguiente manera:

La ETAPA 1 del Conjunto Residencial “NATURA 78”, se desarrolla en la TORRE A, que agrupa los CIENTO SESENTA Y CUATRO (164) APARTAMENTOS, denominados No 101 al 1501, No 102 al 1502, No 103 al 1503, No 104 al 1504, No 205 al 1505, No 106 al 1506, No 107 al 1507, No 108 al 1508, No 109 al 1509, No 110 al 1510 y No 111 al 1511 de respectivos pisos y se construye, según planos, en niveles de Quince (15) Pisos de Apartamentos y el Nivel de Cubiertas de la misma Torre para Uso Recreativo Comunal, dichas zonas comunes serán entregadas aproximadamente el Primero (1) de marzo del 2025, Igualmente el Conjunto Residencial, comparte en sus dos (2) Etapas, las dependencias de Portería, sub estación eléctrica, casilleros, servicios sanitarios y administración y una Edificación comunal, con dependencias comunes de Sótano para Equipos de tanque de agua potable y tanque de agua lluvia, equipos de bombas, cuarto técnico, Cuenta con respectivos Parqueaderos Comunes para Residentes y Visitantes (incluyendo personas con movilidad reducida) y las demás Áreas Comunes, que comparten las dos (2) Etapas, como zonas verdes, antejardines, accesos vehiculares y peatonales y demás áreas comunes del Conjunto Residencial, relacionadas en los Cuadros de Áreas de Propiedad Horizontal. En la TORRE A (ETAPA 1), se ubican los respectivos puntos fijos de hall, corredores de circulación, escaleras, ascensor y dependencias de medidores, con dependencias comunales de oficina de administración, cuarto ritel y cuarto eléctrico, por lo que aunque sean zonas comunes compartidas para las dos etapas estas serán entregadas aproximadamente el _ Primero (1) de Febrero del_2025. La ETAPA 2 del Conjunto Residencial “NATURA 78”, se desarrolla en la TORRE B, que agrupa los CIENTO VEINTE (120) APARTAMENTOS, denominados No 112 al 1512, No 113 al 1513, No 114 al 1514, No 115 al 1515, No 116 al 1516, No 117 al 1517, No 118 al 1518 y No 119 al 1519 de respectivos pisos y se construye, según planos, en niveles de Quince (15) Pisos de Apartamentos y el Nivel de Cubiertas de la misma Torre para Uso Recreativo Comunal, dichas zonas comunes serán entregadas aproximadamente el Primero (1) de Junio del 2025.
Igualmente, la ETAPA 2 del Conjunto Residencial, comparte con la ETAPA 1, todas las Edificaciones Comunes, que según planos, se plantean en las ETAPA 1 y la misma ETAPA 2 del mismo Conjunto, debidamente aprobados.
En la TORRE B (ETAPA 2), se ubican los respectivos puntos fijos de hall, corredores de circulación, escaleras, Salón comunal, Parqueaderos Comunes para Residentes y Visitante, espacios para estacionamientos de bicicleteros, dichas zonas comunes serán entregadas aproximadamente el Primero (1) de Junio del 2025.
NOTA 1: Número Total de Cupos de Estacionamientos para Residentes y Visitantes (Para las dos (2) Etapas del Conjunto Residencial): Se plantean 33 cupos de estacionamientos para residentes de Vivienda VIS.; y 4 cupos de estacionamientos para residentes de Vivienda VIP. Igualmente se plantean: 14 cupos de estacionamientos para visitantes de Vivienda VIS.; y 4 cupos de estacionamientos para visitantes de Vivienda VIP. (Incluyendo 2 cupos de estacionamiento para personas de movilidad reducida) y espacios para Bicicleteros Comunes.

PARÁGRAFO TERCERO.- ENTREGA DE ZONAS, SERVICIOS Y BIENES COMUNES ESENCIALES: 1. Se presume que la entrega de los bienes, zonas y servicios comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto, tales como elementos estructurales, accesos, fachadas, escaleras, puntos fijos, espesores, circulaciones indispensables, bien se vehiculares o peatonales, las instalaciones de servicios públicos, las cubiertas a cualquier nivel, el tanque de agua, las bombas y el cuarto de bombas y demás bienes comunes esenciales catalogados como tales en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá el conjunto, se efectuará por LA PROMITENTE VENDEDORA de manera simultánea con la entrega de la respectiva unidad de dominio privado a sus adquirentes, según las actas correspondientes. Se entiende que esa entrega se considera hecha desde la entrega a sus adquirentes de la primera unidad de dominio privado de la torre y/o etapa del conjunto de la que se trate. **2.** Los anteriores bienes comunes esenciales se consideran entregados y recibidos de conformidad por la copropiedad, desde el momento indicado en el punto 1 anterior, fecha a partir de la cual el conjunto será responsables de su aseo, cuidado, vigilancia, mantenimiento, reparación, reposición y de los deterioros que se produzcan como consecuencia de su uso y disfrute y por el normal desgaste ocasionado por el paso del tiempo. 3. Desde ya se deja pactado que EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES), reconoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a respetar el procedimiento de entrega de las zonas, servicios y bienes comunes esenciales aquí previsto, que acoge lo dispuesto al respecto por el primer inciso del artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y que se verá plasmado en el reglamento de propiedad horizontal al que se someterá, por etapas, el conjunto.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que respetará(n) el reglamento de propiedad horizontal al que se someterá la etapa del proyecto a la cual corresponde el (los) inmueble(s) objeto de la presente promesa, sus adiciones, tanticaciones, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda(n) a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

CLAUSULA DECIMONOVENA. - DESTINACIÓN: El inmueble objeto de este contrato sólo podrá ser destinado para vivienda familiar. Esta destinación también obliga a los futuros adquirentes de estos bienes o derechos, a cualquier título.

CLAUSULA VIGÉSIMA.- PATRIMONIO DE FAMILIA: EL(LOS) PROMITENTE (S)COMPRADOR(ES), por tratarse de una Vivienda de Interés Social, el inmueble objeto de la presente compraventa estará gravado del Patrimonio de Familia Inembargable de acuerdo con lo ordenado por la Ley 70/31 modificada por las leyes 91/36, 9/89, 3/91, 495/99, 546/99, 861/2003 y decreto 2817 de 2006, de tal forma, desde ya se obligan a constituir un patrimonio de familia inembargable en favor suyo, de su cónyuge o compañero permanente, de los hijos menores de edad existentes y los que llegaren a existir. Dicho patrimonio de familia no será oponible a la entidad que otorgue el crédito hipotecario para el pago del precio del inmueble prometido en compraventa. Aunque el patrimonio de familia es inembargable, este no será oponible a las entidades que hayan adquirido o representen sus derechos de acreedor, por ser la entidad que financia parte de la adquisición del inmueble.

CLAUSULA VIGESIMOPRIMERA: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) con la simple suscripción del presente documento deja (n) constancia expresa que conoce (n) y acepta (n) que EL FIDUCIARIO y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO no son constructores, gerentes, promotores, vendedores, auditores o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no son responsables ni pueden serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del proyecto de construcción, saneamiento por vicios redhibitorios o de evicción.

CLAUSULA VIGESIMOSEGUNDA: - LICITUD DE DINEROS PARA COMPRA DEL INMUEBLE: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) declara(n) bajo juramento que todos los fondos o recursos que de el (ella) (ellos) provienen para la adquisición de los inmuebles que se mencionan en esta Promesa de Compraventa provienen de actividad lícita y no de las relacionadas, mediata o inmediatamente, con la receptación o lavado de activos, sancionados por la Ley Penal Colombiana.

CLAUSULA VIGESIMOTERCERA. - MÉRITO EJECUTIVO: El Contrato de Promesa de Compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia(n) expresamente la(s) parte(s) contratante(s). Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

PARÁGRAFO: En caso de que LA PROMITENTE VENDEDORA tenga (n) que recurrir al cobro judicial o extrajudicial y, por consiguiente, requerir los servicios de un profesional en derecho por el incumplimiento de cualquier obligación contenida en este contrato por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), este (os) último (s) se obliga (n) al pago de los honorarios profesionales correspondientes incluidos los intereses respectivos.

CLAUSULA VIGESIMOCUARTA: La presente promesa de compraventa deja sin valor, ni efecto alguno, cualquier acuerdo que de manera verbal o escrita hayan efectuado las partes sobre el inmueble aquí prometido en venta, con anterioridad al presente contrato, dejando en claro que la presente promesa de compraventa reúne las obligaciones y derechos de las partes.

CLAUSULA VIGESIMOQUINTA. - INTERESES DE SUBROGACIÓN: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) pagará(n) intereses de subrogación al **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78** a la tasa legal vigente mensual anticipado desde el día de la entrega del inmueble objeto de este contrato hasta el momento en que se produzca el desembolso del valor del préstamo por parte del **BANCO** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA.** Los intereses correspondientes al primer mes se cancelarán en la misma fecha en que se firme la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades y los correspondientes a los meses subsiguientes dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de vencimiento del primer (1er) mes de intereses cancelados. Tanto el pago de estos intereses como los saldos que queden pendientes por pagar del valor del inmueble prometido en venta mediante el presente tales como crédito hipotecario y/o subsidios serán garantizado con la firma de un pagaré a la orden del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78**, el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Si el desembolso del crédito se produce en un tiempo menor al mes de intereses de subrogación que hubiere(n) cancelado **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES),** el excedente será reintegrado por el **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78** previa instrucción de **LA PROMITENTE VENDEDORA** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que el **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78** reciba el desembolso total del crédito y el saldo total del precio a que se refiere esta cláusula. La ausencia o la mora en el pago de los intereses a que se refiere este parágrafo constituye un

incumplimiento de este contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de las acciones en cabeza de **LA PROMITENTE VENDEDORA, EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) pagarle al **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78** intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculados sobre el saldo insoluto del precio.

CLÁUSULA VIGESIMOSEXTA.- REPORTE A CENTRALES DE RIESGO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) autoriza (amos) a las sociedades NATURA S.A.S., y GRUPO MACANA, esta última en calidad de comercializadora del proyecto, y/o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi (nuestro) comportamiento como cliente de la Entidad, el estado de las obligaciones a mi (nuestro) cargo que se desprenden del Contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar.
Igualmente, autorizo (amos) a las sociedades NATURA S.A.S. y GRUPO MACANA para consultar y solicitar información sobre mí (nuestro) comportamiento crediticio a las centrales de riesgo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consigna de manera completa todo el comportamiento crediticio y financiero del cliente.
Declaro(amos) que con la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, acepto (amos) la autorización impartida por la esta cláusula, y manifiesto (amos) conocer que la consecuencia derivada de la autorización, será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información, bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán mi (nuestro) comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones financieras.

CLÁUSULA VIGESIMOSEPTIMA. -CUMPLIMIENTO LEY 1581 DE 2012: Declaro (amos) que en virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, autorizo (amos) expresamente a las sociedades NATURA S.A.S. y GRUPO MACANA, para que capten, conozcan, consulten, manipulen y transfieran y/o cedan a quien corresponda, los datos personales, que he (hemos) entregado de manera libre y espontánea, en virtud de la relación comercial que existe actualmente con dicha entidad. De la misma manera dejo(amos) expresa constancia que autorizo(amos) a las sociedades NATURA S.A.S. y GRUPO MACANA, para que realicen y den un tratamiento de índole comercial a mis (nuestros) datos personales concerniente a todo lo relacionado a realizar campañas de marketing, fidelización, emails, publicidad, correos informativos, asimismo para formar parte de la base de datos de mi (nuestros) autorizados y ser tenido en cuenta para recibir correos respecto de futuras campañas comerciales, promociones, negocios y demás servicios prestados por mi (nuestros) autorizados y con cualquier finalidad legítima que en virtud del objeto social de los autorizados, estos consideren necesarias.
En igualdad de condiciones, certifico (amos) que las sociedades NATURA S.A.S. y GRUPO MACANA, me (nos) ha(n) informado acerca de los derechos y deberes que como titular(es) de mis datos tengo (tenemos) para: entregar y recibir información veraz, completa, exacta, actual, comprobable y comprensible de los mismos, directamente o por interpuesta persona, en razón a los datos que he (hemos) entregado facultativamente a las sociedades NATURA S.A.S. y GRUPO MACANA, para que hagan parte de sus bases de datos; así como para rectificar, actualizar, corregir u oponerme al tratamiento de mis (nuestros) datos personales, de manera expresa e inequívoca.

CLÁUSULA VIGESIMO OCTAVA. - CONTRATO "INTUITO PERSONAE", MUERTE Y CESIÓN: A. El presente contrato se celebra en consideración a la persona de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES). B.** En caso de fallecimiento de alguna de las personas que integran la parte de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** este contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual las partes renuncian expresamente, y sin sanción para las partes, debiendo simplemente **LA PROMETIENTE VENDEDORA** restituir inmediatamente las sumas recibidas a buena cuenta de este contrato a las personas autorizadas para ello por las normas legales que regulan las sucesiones en Colombia, salvo que la o las otras personas que conforman esa parte estén en capacidad de pagar con recursos propios y sin dilación alguna todos los contados del precio. **C.** Así mismo, este contrato ni la posición contractual se podrán ceder por **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** sin la previa aceptación escrita de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, tanto de la cesión como de **EL (LA, LOS) CESIONARIO(S). D. LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas, bastando para tal efecto la comunicación por escrito a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).**

CLÁUSULA VIGESIMO NOVENA. - CLÁUSULA PENAL: Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, una suma equivalente en pesos colombianos al veinte por ciento (20%) del total del precio pactado, suma a la que tendrá

derecho la parte cumplida o que se allane a cumplir. Desde ya la parte incumplida renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o privado o judicial que exija la ley para la constitución en mora o para el cobro o pago de esta suma de dinero.

PARÁGRAFO: En el evento del incumplimiento por parte de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, especialmente del pago oportuno de los distintos contados del precio, o de alguno o algunos de ellos, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se reserva el derecho discrecional de declarar de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, la resolución de este contrato. A partir de la fecha en que **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** sea(n) notificado(s) por escrito por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de esta resolución, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** quedará facultada para enajenar a favor de terceras personas el inmueble objeto de este contrato y para retener el valor de la cláusula penal, debiéndole restituir el saldo del precio, de existir, a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES),** sin intereses ni corrección monetaria algunos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la notificación atrás mencionada.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA.- ORIGEN DE RECURSOS: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES), obrando en la calidad indicada al inicio de este contrato de promesa de compraventa, de manera voluntaria, por medio de la presente manifestación declara (mos) que los recursos que he(mos) entregado y/o entregare(mos) para pagar el precio del inmueble objeto de este contrato, provienen y/o provendrán de fuentes lícitas en virtud de la ocupación, profesión u oficio que desarrollo(amos) y que, por lo tanto, dichos recursos no tienen origen en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano vigente, o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente. Así mismo de manera unilateral y libre me (nos) obligo (amos) a hacer esta misma declaración, sin reserva alguna, en la escritura pública a través de la cual se lleve a cabo la venta prometida.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO PRIMERA.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Cualquier controversia que surja entre las partes en razón de la celebración de la existencia, validez, ejecución, modificación, terminación y/o liquidación de la presente promesa de compraventa o de sus anexos, deberán ser sometidas a la decisión de un amigable componedor, previo agotamiento del arreglo directo, el cual se intentará por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, para que ésta dentro de los cinco (5) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso el término de la negociación directa no podrá exceder de diez (10) días hábiles, contados desde la fecha en la cual la parte afectada avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través de un arreglo directo. Agotado este procedimiento, sin que la controversia se solucione, las partes designarán de muto acuerdo al amigable componedor. En caso tal de que transcurran cinco (5) días hábiles sin que se hayan puesto de acuerdo en el nombramiento, contados desde el día en que termine el arreglo directo, la parte interesada acudirá a la Cámara de Comercio de Bogotá, para que ésta designe al amigable componedor, por conducto del Centro de Arbitraje y Conciliación. Si el procedimiento con el amigable componedor no arroja la solución a la controversia, las partes quedarán en libertad de acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la misma.

PARÁGRAFO.- CONFIDENCIALIDAD: Con el fin de preservar el buen nombre de los contratantes durante la etapa dentro de la cual subsistan las diferencias, y hasta tanto se llegue a un acuerdo conciliatorio o, en su defecto, a un fallo judicial de última instancia, las partes dedicarán un especial esfuerzo y esmero en NO revelar, directa o indirectamente, a terceros o al público en general los hechos o circunstancias que motivan las discrepancias, reservando esta información para los amigables componedores o las autoridades judiciales. En desarrollo de lo anterior, queda expresamente prohibida cualquier forma de divulgación privada o pública de los motivos de la controversia y de la controversia como tal, así como el uso de cualquier vía de hecho que pretenda ejercer presión sobre la otra parte mediante publicidad negativa, engañosa o parcial. La infracción a las obligaciones especiales consignadas en esta cláusula dará lugar a las consecuencias civiles y/o penales a que haya lugar, además de constituir de manera expresa un incumplimiento del contrato que dará lugar al cobro de la cláusula penal pactada en esta promesa, sin que esto sea óbice para reclamar los demás perjuicios que se puedan derivar de estas actuaciones.

CLAUSULA TRIGESIMO SEGUNDA. - MANIFESTACIONES: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES), manifiesta(n) expresamente:

1. Que conoce (n) la existencia del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78** y que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL NATURA 78**, y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, cuya construcción, levantada por LA PROMITENTE VENDEDORA accederá al lote en el que se desarrolla el proyecto, el cual pertenece al mencionado fideicomiso.

2. Que debo (emos) encontrar(nos) plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de este contrato, para que la FIDUCIARIA pueda realizar la transferencia de la unidad inmobiliaria que prometo adquirir mediante este documento.

3. Que conozco (emos) y acepto(amos) que se procederá a la escrituración del inmueble que prometo adquirir una vez haya(mos) cancelado el precio de la unidad correspondiente o bien garantizando el pago del saldo de la misma a través de una carta de aprobación del crédito.

4. Que hemos leído y negociado el clausulado del presente contrato con LA PROMETIENTE VENDEDORA.

5. La compraventa prometida será cumplida mediante el otorgamiento de la escritura pública que efectuará la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. como vocera del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – NATURA 78** para el perfeccionamiento de la transferencia, en virtud de la instrucción que imparta LA PROMITENTE VENDEDORA, escritura que otorgará igualmente la sociedad NATURA S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - NATURA 78.

6. Que conozco (emos) y acepto (amos) los planos, diseños, especificaciones técnicas, ubicación, etc., de las áreas comunes y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente LA PROMITENTE VENDEDORA**.**

Para constancia se firma en Bogotá, a los XX días del mes de XXXXX del año 202X, en tres ejemplares originales. - - - - - - - - - - - - -

LA PROMITENTE VENDEDORA

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

_____

ALVARO ENRIQUE ARMENTA ARMENTA
NATURA S.A.S.
NIT. 901376166-6

XXXXXXXXXXXXXXXXX
C.CXXXXXXXXXX de XXXXXXX