



ORBE
CONSTRUCCIONES

OFERTA PARA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

1. PARTES:

1.1 OFERENTE:

ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES sociedad con matrícula mercantil No. 34309 de la Cámara de Comercio de Valledupar y NIT 800182895-7 representada legalmente por **CARLOS ENRIQUE OROZCO DAZA**, varón mayor de edad, titular de la cédula de ciudadanía número 17.970.142.

1.2 DESTINATARIO ACEPTANTE:

DATOS DEL DESTINATARIO ACEPTANTE PRINCIPAL						
NOMBRES Y APELLIDOS		CLAUDIO ROPAIN DAVID				
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	CC	X	CE	TI	NIT	
	NO		1 121 333 166	DE	VILLANUEVA	
ESTADO CIVIL	SOLTERO	X	CASADO	UNIÓN LIBRE	DIVORCIADO	VIUDO
TELÉFONO DE RESIDENCIA				CELULAR	304 6531129- (682) 772-6339	
CORREO ELECTRÓNICO	CLAUDIOROPAIN123@GMAIL.COM					
OCUPACIÓN	EMPLEADO	X	HOGAR	INDEPENDIENTE	PENSIONADO	ESTUDIANTE
	OTRO		¿CUAL?			
PROFESIÓN	TÉCNICO			EMPRESA	SERVPRO	
TELÉFONO DE EMPRESA			EXT.	CARGO	TÉCNICO	

2. CONTRATO OBJETO DE LA OFERTA:

2.1 Del inmueble objeto del contrato ofrecido.- ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES ofrece al **destinatario aceptante** la celebración de un contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble de existencia futura que hará parte del proyecto inmobiliario **CONJUNTO CERRADO FLORES DE MARÍA 2** el cual se desarrollará en la ciudad de Valledupar, en el lote B con un área de terreno de 49.708 m², con folio de matrícula inmobiliaria número 190-187018 y referencia catastral número 0104-1121-0017-000, proyecto del cual el **destinatario aceptante** declara conocer sus componentes esenciales tales como ubicación, dimensión, planos, diseños y medidas, la distribución y la calidad de los materiales y acabados que tendrá ese inmueble futuro. El inmueble objeto de promesa será en la **TORRE B APTO 408** de la urbanización **CONJUNTO CERRADO FLORES DE MARÍA 2**. Con las siguientes **especificaciones y modificaciones de acabados**: El inmueble objeto del contrato se desarrollará en el municipio de Valledupar, Cesar, tendrá 52.50 m² de área construida y 47.55 m² de área privada, distribuida así: sala, comedor, cocina y patio de labores, 3 alcobas, 1 baño. El **destinatario aceptante** manifiesta saber que el inmueble objeto del contrato ofrecido estará sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la ley 675 de 2001 y que existe la posibilidad, en la cual él conviene, de que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en sus especificaciones generales y técnicas, sin que se altere de manera sustancial la unidad inmobiliaria objeto del contrato que se ofrece.

2.2 Época de celebración del contrato objeto de la oferta.- Las partes celebrarán el contrato de promesa de compraventa objeto de esta oferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en el cual el proyecto inmobiliario **CONJUNTO CERRADO FLORES DE MARÍA 2** haya llegado su punto de equilibrio, el cual se entenderá alcanzado cuando el **oferente** haya celebrado contratos de promesa de compraventa de por lo menos el sesenta por ciento (60%) del total de los



ORBE

ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES

inmuebles del proyecto, evento del cual el **oferente** dará aviso oportuno al **destinatario aceptante** por escrito enviado a su dirección registrada en este documento.

2.3 Precio y forma de pago: El inmueble objeto de esta oferta tendrá un valor de **OCHENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 87.700.000.00)** el cual el **destinatario aceptante** debe pagar de la siguiente manera:

a. Una cuota inicial de **VEINTISEIS MILLONES TRECIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$26.310.000.00)** la cual el promitente comprador se obliga a pagar de conformidad con la siguiente programación de pagos.

No. De Cuotas	Tipo de Abono	Fecha	Valor del abono
1	Separación	10/07/2020	\$2.000.000.00
23	Recursos Propios	30/08/2020 30/06/2022	\$1.012.000.00
1	Recursos Propios	30/07/2022	\$1.034.000.00

b. El resto del precio o sea la suma de **SESENTA Y UN MILLONES TRECIENTOS NOVENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE \$61.390.000.00** con el producto de un préstamo o mutuo con intereses que el **promitente comprador** solicitará a una entidad de crédito debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuyas condiciones y requisitos para el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda nueva conoce y se obliga a cumplir.

2.4 No pago por parte del destinatario: En el evento en que el destinatario no cancele las sumas pactadas en un plazo máximo de 60 días bajo los términos y condiciones establecidos en el literal a del numeral 2.3 de este documento se entenderá que ha desistido de aceptar la oferta y por tanto esta se extinguirá de pleno derecho, con el decapamiento de los derechos establecidos en este instrumento para él.

2.5 Otorgamiento de escritura pública de compraventa: En el contrato de promesa de compraventa que resulte de esta oferta las partes pactarán otorgar la escritura pública de compraventa que lo perfeccione ante la Notaría Segunda de Valledupar a las cuatro de la tarde (4:00 p.m.) del trigésimo (30º) día hábil siguiente a aquel en el cual le haya sido aprobado al **promitente comprador** el préstamo correspondiente a la parte insoluta del precio por parte la entidad crédito, siempre que haya pagado la totalidad de la cuota inicial pactada.

3. ESTIPULACIONES ESPECIALES DE LA OFERTA:

3.1. Cesión de la oferta. - Esta oferta la ha hecho **ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES** en consideración a la persona del **destinatario aceptante** quien no podrá ceder a terceros los derechos que para él se derivan de la oferta sino con el consentimiento expreso y escrito del **oferente ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES**, por su parte podrá en cualquier tiempo ceder sus derechos a terceros conforme a las disposiciones legales vigentes.

3.2. Penalidad por retracto. - El **destinatario aceptante** de esta oferta puede retractarse y abstenerse de celebrar el contrato de promesa de compraventa que constituye su objeto. En este evento, pagará como penalidad de retracto a **ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES** lo correspondiente a 4% del valor del inmueble, la cual puede ser deducida de manera directa de los pagos efectuados por el **destinatario aceptante** a título de parte del precio. **ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES**



**Universidad
de Santander**

Personería Jur. 810 de 12/03/98 Min Educación

UNDES

VIGILADA MINEDUCACIÓN

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES

**SOLICITUD DE CONCILIACIÓN
CEC-FT-002-UEDES**

Version: 14

Resolución 1456 de 2019 del Ministerio de Justicia y del Derecho. Código 2452



ORBE

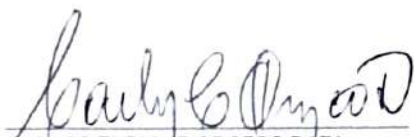
CONSTRUCCIONES

restituirá al **destinatario aceptante** los dineros pagados, hecha la deducción de la penalidad por retracto, sin intereses, corrección monetaria ni indemnización alguna, dentro de los treinta (30) días siguientes a la retractación.

3.3 Resolución de pleno derecho. - En el evento de que, en el término de DIECIOCHO 18 meses, contados a partir de la fecha de este documento, el proyecto inmobiliario no alcance el punto de equilibrio previsto en el numeral 2.2. Del acápite 2., esta oferta se resolverá de pleno derecho, es decir, sin intervención judicial. En este evento el **destinatario aceptante** queda liberado de toda obligación derivada de la aceptación de la oferta y **ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES** se obliga a restituir al **destinatario aceptante** los dineros recibidos como parte del precio, sin intereses, corrección monetaria ni indemnización alguna, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la comunicación en **ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES** que le comunique al **destinatario aceptante** la resolución de la oferta. El **destinatario aceptante** declara que las fuentes económicas que le permitirán cumplir con las obligaciones pecuniarias que para él se deriven de la promesa de compraventa que se le ofrece no provienen directa o indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas bajo los términos de la ley penal colombiana, ni de activos utilizados como medios o instrumentos para la realización de las mismas, de conformidad con las disposiciones aplicables vigentes.

Para constancia se firma este documento en Valledupar, 13 de julio de 2020.

Por **ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES**


CARLOS ENRIQUE OROZCO DAZA
GERENTE


CLAUDIO ROPAIN DAVID
C.C. 1.121.333.166 de VILLANUEVA

Ingrid Romero
Gestora de ventas



OFERTA PARA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

1. PARTES:

1.1 OFERENTE:

ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES sociedad con matrícula mercantil No. 34309 de la Cámara de Comercio de Valledupar y NIT 800182895-7 representada legalmente por **CARLOS ENRIQUE OROZCO DAZA**, varón mayor de edad, titular de la cédula de ciudadanía número 17 970 142.

1.2 DESTINATARIO ACEPTANTE:

DATOS DEL DESTINATARIO ACEPTANTE PRINCIPAL						
NOMBRES Y APELLIDOS	CLAUDIO ROPAIN DAVID					
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	CC	<input checked="" type="checkbox"/>	CE	<input type="checkbox"/>	TI	<input type="checkbox"/>
	NO.	1.121.333.166		DE.	VILLANUEVA	
ESTADO CIVIL	SOLTERO	<input checked="" type="checkbox"/>	CASADO	<input type="checkbox"/>	UNIÓN LIBRE	<input type="checkbox"/>
				DIVORCIADO	<input type="checkbox"/>	VIUDO
TELÉFONO DE RESIDENCIA				CELULAR	304 6531129- (682) 772-6339	
CORREO ELECTRÓNICO	CLAUDIOROPAIN123@GMAIL.COM					
OCUPACIÓN	EMPLEADO	<input checked="" type="checkbox"/>	HOGAR	<input type="checkbox"/>	INDEPENDIENTE	<input type="checkbox"/>
	OTRO	<input type="checkbox"/>	¿CUAL?			
PROFESIÓN	TÉCNICO		EMPRESA	<input type="checkbox"/>	SERVPRO	<input type="checkbox"/>
TELÉFONO DE EMPRESA			EXT.	<input type="checkbox"/>	CARGO	TÉCNICO

2. CONTRATO OBJETO DE LA OFERTA:

2.1 Del inmueble objeto del contrato ofrecido.- ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES ofrece al destinatario aceptante la celebración de un contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble de existencia futura que hará parte del proyecto inmobiliario **CONJUNTO CERRADO FLORES DE MARÍA 2** el cual se desarrollará en la ciudad de Valledupar, en el lote B con un área de terreno de 49.708 m², con folio de matrícula inmobiliaria número 190-187018 y referencia catastral número 0104-1121-0017-000, proyecto del cual el destinatario aceptante declara conocer sus componentes esenciales tales como ubicación, dimensión, planos, diseños y medidas, la distribución y la calidad de los materiales y acabados que tendrá ese inmueble futuro. El inmueble objeto de promesa será en la **TORRE C APTO 103** de la urbanización **CONJUNTO CERRADO FLORES DE MARÍA 2**. Con las siguientes especificaciones y modificaciones de acabados: El inmueble objeto del contrato se desarrollará en el municipio de Valledupar, Cesar, tendrá 52.50 m² de área construida y 47.55 m² de área privada, distribuida así: sala, comedor, cocina y patio de labores, 3 alcobas, 1 baño. El destinatario aceptante manifiesta saber que el inmueble objeto del contrato ofrecido estará sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la ley 675 de 2001 y que existe la posibilidad, en la cual él conviene, de que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en sus especificaciones generales y técnicas, sin que se altere de manera sustancial la unidad inmobiliaria objeto del contrato que se ofrece.

2.2 Época de celebración del contrato objeto de la oferta.- Las partes celebrarán el contrato de promesa de compraventa objeto de esta oferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en el cual el proyecto inmobiliario **CONJUNTO CERRADO FLORES DE MARÍA 2** haya llegado su punto de equilibrio, el cual se entenderá alcanzado cuando el oferente haya celebrado contratos de promesa de compraventa de por lo menos el sesenta por ciento (60%) del total de los





ORBE
CONSTRUCCIONES

inmuebles del proyecto, evento del cual el **oferente** dará aviso oportuno al **destinatario aceptante** por escrito enviado a su dirección registrada en este documento.

2.3 y forma de pago: El inmueble objeto de esta oferta tendrá un valor de **OCHENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 88.900.000.00)** el cual el **destinatario aceptante** debe pagar de la siguiente manera:

- a. Una cuota inicial de **VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$26.670.000.00)** la cual el promitente comprador se obliga a pagar de conformidad con la siguiente programación de pagos.

No. De Cuotas	Tipo de Abono	Fecha	Valor del abono
1	Separación	31/08/2020	\$3.000.000.00
36	Recursos Propios	30/11/2020 30/10/2023	\$657.000.00

- b. El resto del precio o sea la suma de **SESENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE \$62.230.000.00** con el producto de un préstamo o mutuo con intereses que el **promitente comprador** solicitará a una entidad de crédito debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuyas condiciones y requisitos para el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda nueva conoce y se obliga a cumplir.

2.4 No pago por parte del destinatario: En el evento en que el destinatario no cancele las sumas pactadas en un plazo máximo de 60 días bajo los términos y condiciones establecidos en el literal a del numeral 2.3 de este documento se entenderá que ha desistido de aceptar la oferta y por tanto esta se extinguirá de pleno derecho, con el decaimiento de los derechos establecidos en este instrumento para él.

2.5 Otorgamiento de escritura pública de compraventa: En el contrato de promesa de compraventa que resulte de esta oferta las partes pactarán otorgar la escritura pública de compraventa que lo perfeccione ante la Notaría Segunda de Valledupar a las cuatro de la tarde (4:00 p.m.) del trigésimo (30º) día hábil siguiente a aquel en el cual le haya sido aprobado al **promitente comprador** el préstamo correspondiente a la parte insoluta del precio por parte la entidad crédito, siempre que haya pagado la totalidad de la cuota inicial pactada.

3. **ESTIPULACIONES ESPECIALES DE LA OFERTA:**

3.1. Cesión de la oferta. - Esta oferta la ha hecho **ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES** en consideración a la persona del **destinatario aceptante** quien no podrá ceder a terceros los derechos que para él se derivan de la oferta sino con el consentimiento expreso y escrito del **oferente ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES**, por su parte podrá en cualquier tiempo ceder sus derechos a terceros conforme a las disposiciones legales vigentes.

3.2. Penalidad por retracto. - El **destinatario aceptante** de esta oferta puede retractarse y abstenerse de celebrar el contrato de promesa de compraventa que constituye su objeto. En este evento, pagará como penalidad de retracto a **ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES** lo correspondiente a 4% del valor del inmueble, la cual puede ser deducida de manera directa de los pagos efectuados por el **destinatario aceptante** a título de parte del precio. **ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES** restituirá al **destinatario aceptante** los dineros pagados, hecha la deducción de la penalidad por retracto, sin intereses, corrección monetaria ni indemnización alguna, dentro de los treinta (30) días siguientes a la retractación.



3.3 Resolución de pleno derecho. - En el evento de que, en el término de DIECIOCHO 18 meses, contados a partir de la fecha de este documento, el proyecto inmobiliario no alcance el punto de equilibrio previsto en el numeral 2.2. Del acápite 2., esta oferta se resolverá de pleno derecho, es decir, sin intervención judicial. En este evento el destinatario aceptante queda liberado de toda obligación derivada de la aceptación de la oferta y **ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES** se obliga a restituir al destinatario aceptante los dineros recibidos como parte del precio, sin intereses, corrección monetaria ni indemnización alguna, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la comunicación en **ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES** que le comunique al destinatario aceptante la resolución de la oferta. El destinatario aceptante declara que las fuentes económicas que le permitirán cumplir con las obligaciones pecuniaras que para él se deriven de la promesa de compraventa que se le ofrece no provienen directa o indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas bajo los términos de la ley penal colombiana, ni de activos utilizados como medios o instrumentos para la realización de las mismas, de conformidad con las disposiciones aplicables vigentes.

Para constancia se firma este documento en Valledupar, 09 de septiembre de 2020.

Por **ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES**



CARLOS ENRIQUE OROZCO DAZA
GERENTE



CLAUDIO ROPAIN DAVID
C.C. 1.121.333.166 de VILLANUEVA