

**DOCUMENTO DE RESERVA DE BIEN INMUEBLE  
URBANIZACIÓN "LAURELES"  
MANZANA D, CASA 10B**

Entre los suscritos a saber **ALBERTO CARLOS OÑATE MENDOZA**, colombiano, mayor de edad, vecino de la ciudad de Valledupar, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.065.589.861 de Valledupar, quien para los efectos del presente contrato actúa en calidad de Representante Legal de la Sociedad **A&O PROYECTOS** con NIT. No. 900758467-4, cuyo domicilio contractual es la Carrera 12 No. 8-30, barrio San Carlos de la misma ciudad, y quién se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte y por la otra, **ROSMIRA DE JESUS MADARIAGA OSPINO**, colombiano(a), mayor de edad, vecino(a) de Valledupar, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 49.765.200 de Valledupar y domiciliado(a) en la ciudad de Valledupar, quien(es) en adelante y para efectos del presente documento se denominará(n) **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado documento de reserva de bien inmueble de la urbanización "LAURELES", la cual se rige por las siguientes cláusulas:

**CLAUSULA PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR**, construirá en esta ciudad la urbanización "LAURELES", en la cual se levantará la **MANZANA D, CASA 10B**, con un área construida aproximada de 81 M2.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** El precio total del inmueble es el equivalente a CIENTO TREINTA Y CINCO SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (135 SMLMV), al momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

<b>VALOR DE LA VIVIENDA (135 SMLMV)<sup>1</sup></b>	\$ 135.001.967
<b>VR. CUOTA INICIAL 30%</b>	\$ 40.500.590
<b>VR. CONTRAESCRITURA (70%)</b>	\$ 94.501.377

Suma que **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga(n) a pagar de la siguiente manera:

<b>PLAN DE PAGOS PROPUESTO</b>		
<b>SEPRE (a la firma del documento de reserva)</b>	<b>12 DE ENERO DE 2022</b>	<b>\$ 2.000.000</b>
<b>1</b>	10/02/2022	\$ 500.000
<b>2</b>	10/03/2022	\$ 500.000
<b>3</b>	10/04/2022	\$ 500.000
<b>4</b>	10/05/2022	\$ 500.000
<b>5</b>	10/06/2022	\$ 500.000
<b>6</b>	10/07/2022	\$ 500.000
<b>7</b>	10/08/2022	\$ 500.000
<b>8</b>	10/09/2022	\$ 500.000
<b>9</b>	10/10/2022	\$ 500.000
<b>10</b>	10/11/2022	\$ 500.000
<b>11</b>	10/12/2022	\$ 33.500.590
<b>\$</b>		<b>40.500.590</b>

El saldo, es decir la suma de NOVENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$ 94.501.377) con recursos propios y /o con un crédito otorgado por una entidad financiera al **PROMITENTE COMPRADOR**, al momento de la firma de la escritura y entrega del bien inmueble distinguido como **MANZANA D, CASA 10B** de la urbanización **LAURELES**.

**PARÁGRAFO I:** si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no cancela el valor del separé en la fecha estipulada, la presente reserva queda sin validez; el negocio jurídico quedará resuelto de pleno derecho y se le otorga la facultad al PROMITENTE VENDEDOR de actuar de forma libre y voluntaria respecto al inmueble reservado, pudiendo disponer de él a su arbitrio.

**PARÁGRAFO II:** **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara y acepta que el precio de venta del inmueble está expresado en SMLMV, por lo tanto, queda por sentado que el valor total de la vivienda a pagar será el que corresponda en pesos colombianos a 135 SMLMV a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

**PARÁGRAFO III:** Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** es beneficiario de algún subsidio por parte del Gobierno Nacional, de una Caja de compensación familiar o ambos, el plan de pagos descrito en la presente cláusula será

<sup>1</sup> El valor total del inmueble a pagar será el que corresponda en pesos colombianos a 135 SMLMV a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

reajustado de acuerdo a los montos de dichos subsidios y del crédito hipotecario otorgado por la entidad financiera elegida.

**PARÁGRAFO IV:** Si por causas no imputables al **PROMITENTE VENDEDOR**, la construcción no puede adelantarse o no se alcanza punto de equilibrio y la cosa futura que se espera que exista, no se materialice, el presente Contrato quedará resuelto sin indemnización para las partes, y **EL PROMITENTE VENDEDOR** devolverá al **PROMITENTE COMPRADOR** las sumas recibidas, sin intereses, cuarenta y cinco (45) días hábiles después de la solicitud por escrito.

**CLÁUSULA TERCERA: EL PROMITENTE COMPRADOR**, declara conocer el estado y las características del proyecto "LAURELES" así como de la **MANZANA D, CASA 10B**, por tanto, no le(s) queda duda alguna sobre la identidad y ubicación del mismo además de estar de acuerdo con todos los acabados y detalles constructivos de la vivienda, los cuales son recibidos a satisfacción.

**CLÁUSULA CUARTA:** la reserva tendrá una vigencia de 12 meses contados a partir de la firma del presente documento o cuando se alcance el punto de equilibrio del proyecto "LAURELES" (lo que ocurra primero), plazo en el que obligatoriamente ambas partes deberán suscribir Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA. Para lo anterior, el **PROMITENTE VENDEDOR** notificará al **PROMITENTE COMPRADOR** y éste último deberá acercarse al domicilio de la empresa en un plazo no mayor a (7) días calendarios contados a partir de dicha notificación, para formalizar la promesa de compraventa; de no proceder en los plazos descritos con anterioridad, el **PROMITENTE VENDEDOR** tendrá la potestad de dar por terminado el presente contrato o trasladar la reserva a una "LISTA DE ESPERA" a causa del **INCUMPLIMIENTO** por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá presentar al **PROMITENTE VENDEDOR** en un plazo no mayor a 1 año contado(s) a partir de la firma del presente documento, la carta de aprobación del crédito hipotecario para el pago de la contraescritura del inmueble y si fuere el caso, todos los demás documentos que avalen la aplicación de los subsidios a los que **EL PROMITENTE COMPRADOR** tenga derecho, para la compra de la **MANZANA D, CASA 10B**.

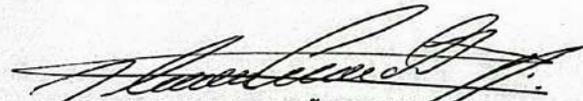
**CLÁUSULA QUINTA: INCUMPLIMIENTO:** serán causales de incumplimiento: 1) La no formalización de la promesa de compraventa dentro de los plazos descritos en la **CLÁUSULA CUARTA**; 2) el atraso o no cancelación de las cuotas establecidas dentro del plan de pagos; 3) La negación o no aprobación de la solicitud de crédito por parte de la entidad financiera que **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya elegido.

**PARÁGRAFO:** de presentarse alguna de las causales de incumplimiento descritas con anterioridad, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá 2 opciones: 1) eliminar la reserva de la **MANZANA D, CASA 10B** al **PROMITENTE COMPRADOR** y ofrecerle pasar a una "**LISTA DE ESPERA**" sin asignación de vivienda; 2) Dar por terminado el negocio jurídico y dejar sin validez la presente reserva.

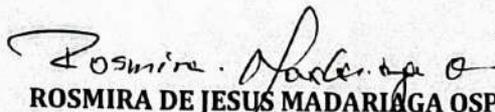
**CLÁUSULA SEXTA:** el incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir a título de pena aplicable a quien no cumplió o se allano a cumplir, el pago de CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000). Así mismo, si cualquiera de las partes decide **RETRACTARSE** del presente negocio jurídico, se hará efectiva la **CLAUSULA PENAL** anteriormente descrita. En el evento de presentarse alguna de las causales de incumplimiento descritas en la **CLÁUSULA QUINTA**, por una de las partes, la otra deberá requerirla dándole aviso por escrito para que proceda a cumplir lo que corresponda dentro de los ocho (08) días hábiles siguientes. Si vencido el plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allano a cumplir, podrá exigir la suma antes pactada como **CLÁUSULA PENAL** quedando el negocio resuelto de pleno derecho y otorgándosele la facultad al **PROMITENTE VENDEDOR** de actuar de forma libre y voluntaria respecto al inmueble reservado, pudiendo disponer de él a su arbitrio. En constancia de los anteriores compromisos y de la validez de la información contenida en este formato y en la declaración se firma a los DOCE (12) días del mes de ENERO del año 2022 en dos ejemplares, uno para cada uno.

**PROMITENTE VENDEDOR**

**PROMITENTE COMPRADOR**

  
**ALBERTO CARLOS OÑATE MENDOZA**

C.C. No. 1.065.656.060 de Valledupar  
Representante Legal **A&O PROYECTOS S.A.S.**

  
**ROSMIRA DE JESUS MADARIAGA OSPINO**

C.C. No. 49.765.200 de Valledupar

reajustado de acuerdo a los montos de dichos subsidios y del crédito hipotecario otorgado por la entidad financiera elegida.

**PARÁGRAFO IV:** Si por causas no imputables al **PROMITENTE VENDEDOR**, la construcción no puede adelantarse o no se alcanza punto de equilibrio y la cosa futura que se espera que exista, no se materialice, el presente Contrato quedará resuelto sin indemnización para las partes, y **EL PROMITENTE VENDEDOR** devolverá al **PROMITENTE COMPRADOR** las sumas recibidas, sin intereses, cuarenta y cinco (45) días hábiles después de la solicitud por escrito.

**CLÁUSULA TERCERA:** **EL PROMITENTE COMPRADOR**, declara conocer el estado y las características del proyecto "LAURELES" así como de la **MANZANA D, CASA 10B**, por tanto, no le(s) queda duda alguna sobre la identidad y ubicación del mismo además de estar de acuerdo con todos los acabados y detalles constructivos de la vivienda, los cuales son recibidos a satisfacción.

**CLÁUSULA CUARTA:** la reserva tendrá una vigencia de 12 meses contados a partir de la firma del presente documento o cuando se alcance el punto de equilibrio del proyecto "LAURELES" (lo que ocurra primero), plazo en el que obligatoriamente ambas partes deberán suscribir Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA. Para lo anterior, el **PROMITENTE VENDEDOR** notificará al **PROMITENTE COMPRADOR** y éste último deberá acercarse al domicilio de la empresa en un plazo no mayor a (7) días calendarios contados a partir de dicha notificación, para formalizar la promesa de compraventa; de no proceder en los plazos descritos con anterioridad, el **PROMITENTE VENDEDOR** tendrá la potestad de dar por terminado el presente contrato o trasladar la reserva a una "LISTA DE ESPERA" a causa del **INCUMPLIMIENTO** por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO:** **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá presentar al **PROMITENTE VENDEDOR** en un plazo no mayor a 1 año contado(s) a partir de la firma del presente documento, la carta de aprobación del crédito hipotecario para el pago de la contraescritura del inmueble y si fuere el caso, todos los demás documentos que avalen la aplicación de los subsidios a los que **EL PROMITENTE COMPRADOR** tenga derecho, para la compra de la **MANZANA D, CASA 10B**.

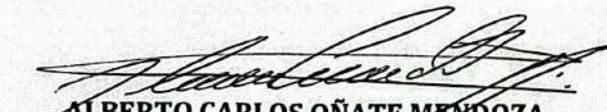
**CLÁUSULA QUINTA: INCUMPLIMIENTO:** serán causales de incumplimiento: 1) La no formalización de la promesa de compraventa dentro de los plazos descritos en la **CLÁUSULA CUARTA**; 2) el atraso o no cancelación de las cuotas establecidas dentro del plan de pagos; 3) La negación o no aprobación de la solicitud de crédito por parte de la entidad financiera que **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya elegido.

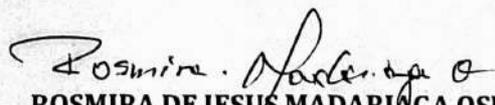
**PARÁGRAFO:** de presentarse alguna de las causales de incumplimiento descritas con anterioridad, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá 2 opciones: 1) eliminar la reserva de la **MANZANA D, CASA 10B** al **PROMITENTE COMPRADOR** y ofrecerle pasar a una "LISTA DE ESPERA" sin asignación de vivienda; 2) Dar por terminado el negocio jurídico y dejar sin validez la presente reserva.

**CLÁUSULA SEXTA:** el incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir a título de pena aplicable a quien no cumplió o se allano a cumplir, el pago de CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000). Así mismo, si cualquiera de las partes decide **RETRACTARSE** del presente negocio jurídico, se hará efectiva la **CLAUSULA PENAL** anteriormente descrita. En el evento de presentarse alguna de las causales de incumplimiento descritas en la **CLÁUSULA QUINTA**, por una de las partes, la otra deberá requerirla dándole aviso por escrito para que proceda a cumplir lo que corresponda dentro de los ocho (08) días hábiles siguientes. Si vencido el plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allano a cumplir, podrá exigir la suma antes pactada como **CLÁUSULA PENAL** quedando el negocio resuelto de pleno derecho y otorgándosele la facultad al **PROMITENTE VENDEDOR** de actuar de forma libre y voluntaria respecto al inmueble reservado, pudiendo disponer de él a su arbitrio. En constancia de los anteriores compromisos y de la validez de la información contenida en este formato y en la declaración se firma a los DOCE (12) días del mes de ENERO del año 2022 en dos ejemplares, uno para cada uno.

**PROMITENTE VENDEDOR**

**PROMITENTE COMPRADOR**

  
**ALBERTO CARLOS OÑATE MENDOZA**  
C.C. No. 1.065.656.060 de Valledupar  
Representante Legal **A&O PROYECTOS S.A.S.**

  
**ROSMIRA DE JESUS MADARIAGA OSPINO**  
C.C. No. 49.765.200 de Valledupar