

PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber **LUIS FERNANDO POVEDA ROCA**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía **N°88.261.903 de Cúcuta**, quien en este acto obra en nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCTORA POVOS S.A.S.** NIT: 901.247.115-8, sociedad constituida por Documento privado del catorce (14) de enero de dos mil diecinueve (2019), inscrita el veintidós (22) de enero de dos mil diecinueve (2019), bajo el número 9364316 del libro IX del registro mercantil, todo lo cual se acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta y debidamente autorizado para celebrar este contrato por los estatutos, tal como consta en el documento privado de constitución mencionado, en su calidad de Gerente, por una parte quien en adelante se llamará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y de la otra, **XXXXXXXXXXXXXX**, con cédula de ciudadanía **N°X.XXX.XXX** de Cúcuta, estado civil soltero, quien en adelante y para este efecto se llamará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, acordamos celebrar el contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** expresado en las cláusulas que siguen:

PRIMERA. OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DEL BIEN: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de compraventa al PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título y con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el siguiente bien inmueble: **CASA: 12** el proyecto Carolina Real 1, Se encuentra ubicado en la Calle 3 #1-235 Lote A-9 Manzana A Urbanización La Carolina – Boconó; cuenta con un área total construida de setenta y tres metros cuadrados 73 M2, inmueble bebidamente registrado lote en mayor extensión bajo la matrícula inmobiliaria 260-15102 de la oficina de Registro de instrumentos públicos de Cúcuta; los linderos generales son: NORTE: En 30,00 metros con la calle B (V-5) SUR: En 30,00 metros con terrenos sin urbanizar de propiedad de los hermanos Silva Colmenares. ORIENTE: En 51,50 metros con el lote A-6 de la misma manzana. OCCIDENTE: en 51,00 metros con zona verde y juegos. La casa será construida en sistema industrializado, la planta general constará de dos pisos: en primer piso: Sala-comedor, cocina-área de ropas, patio, baño social. Segundo piso: alcoba principal con baño y 1 habitación auxiliar, con otro baño, placa para construcción futura de otra habitación. **PARAGRAFO PRIMERO:** EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta bajo la gravedad del juramento que visitó y conoce el inmueble prometido en venta y que lo encontró apto para el fin solicitado, y que los acabados estipulados por EL PROMITENTE VENDEDOR y aceptados por LA PROMITENTE COMPRADOR son:

- Fachada totalmente terminada con pasta, pintura tipo coraza y ladrillo a la vista
- Ventanería en aluminio
- Antejardín en concreto cepillado
- Zona verde en césped
- Puerta principal maciza en aglomerado RH, de 36 ml de espesor melamínico en color madera
- Muros internos de la casa en bloque a la vista
- Mueble de cocina en concreto con lavaplatos
- Piso interno de la casa en concreto cepillado
- Patio de ropas con lavadero y piso en gres
- Puerta corrediza en vidrio para el patio
- Puntos sanitarios en el baño social y baño de la habitación principal.
- Muro de la zona húmeda del baño en la habitación auxiliar, enchapado a 2 mts.
- Batería sanitaria en el baño de la habitación auxiliar.
- Área de placa en concreto, como proyección a tercera habitación
- Cubierta en placa de concreto, como proyección para terraza

PARAGRAFO SEGUNDO: PARAGRAFO TERCERO: El inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa fue proyectado conforme a los planos aprobados por la Curaduría Urbana N°2 de Cúcuta, CENS y Aguas Kpital Cúcuta S.A. E.S.P y han sido conocidos y aceptados por EL PROMITENTE COMPRADOR. **SEGUNDA: TRADICION.** - El inmueble prometido en venta fue adquirido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante escritura pública N°6458 del 28 Agosto de 2021 de la Notaria Segunda de Cúcuta. **TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.** - EL PROMITENTE VENDEDOR entregará la unidad prometida en venta libre de toda clase de gravámenes, tales como registro de demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y embargos. En todo caso EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el inmueble en general libre de limitaciones, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se someterán y se obliga al saneamiento en los términos de la ley. **PARAGRAFO PRIMERO:** A partir de la fecha de la firma de la escritura que perfecciona la compra-venta aquí prometida, será de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR cualquier suma que se liquide, ajuste, cause y/o cobre en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas de administración del condominio, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter nacional, departamental o municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble

objeto del presente contrato. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio de compra-venta del apartamento objeto del presente contrato, es la suma de CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS (\$105.000.000), suma ésta que EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente manera: **a)** La suma de NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (**\$9.975.597**) cancelados por el PROMITENTE COMPRADOR a la firma del presente documento. **b)** La suma de CINCO MILLONES VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES PESOS (**\$5.024.403**) como producto de ahorro de cesantías con El Fondo Nacional del Ahorro. **c)** La suma de La suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (**\$30.000.000**) mediante el subsidio de vivienda que se tramitará con MI CASA YA, el cual EL PROMITENTE COMPRADOR. En caso de no salir beneficiado del subsidio el prominente comprador cancelará dicho valor con recursos propios. **d)** El saldo, es decir la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (**\$60.000.000**) contra la firma de la escritura de venta, ya sea en efectivo o con el producto de un crédito hipotecario que me obligo a tramitar como PROMITENTE COMPRADOR ante la entidad bancaria y acepto los trámites requeridos para su consecución y certifico que califico para la aprobación del mismo. **PARAGRAFO PRIMERO:** las partes acuerdan de mutuo consentimiento que en el evento de que EL PROMITENTE COMPRADOR hubiere incumplido con el pago de una o más cuotas de las señaladas en la presente cláusula se resolverá el presente contrato de promesa de compra-venta sin necesidad de pronunciamiento judicial alguno, y sin perjuicio de que se apliquen las reglas que más adelante se indicarán. **PARAGRAFO SEGUNDO: TRÁMITE DEL CRÉDITO:** EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a reunir y presentar ante la entidad Bancaria, todos los documentos que ésta exija para el estudio del crédito, a más tardar dos (2) meses, después de la fecha de firma del presente documento. Aprobado el crédito EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a otorgar oportunamente y dentro de los términos y condiciones que el banco exija, todas las garantías necesarias para el perfeccionamiento del crédito, y en igual forma, a cancelar los valores que por concepto de estudio de títulos, timbres de pagarés, primas de seguros, avalúo del inmueble, etc. le cobre el banco para perfeccionar el crédito. En el evento de que reunidos por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR todos los requisitos exigidos por el banco, éste negare el préstamo solicitado para cubrir por su conducto el saldo del precio del inmueble, por causas totalmente ajenas a la voluntad de EL PROMITENTE COMPRADOR, o lo aprobare parcialmente, se procederá a mirar la posibilidad con al menos tres bancos más, de lo contrario el contrato demostrando la negativa de las entidades bancarias para conceder el crédito por fuerza mayor, se tendrá por terminado, quedando EL PROMITENTE VENDEDOR en libertad de disponer del inmueble, comprometiéndose a devolver a EL PROMITENTE COMPRADOR los dineros aportados a la fecha, previo descuento de los gastos ocasionados como (Impuestos de ley, comisiones de venta y gastos administrativos) y sin intereses, en un plazo de noventa (90) días hábiles, contados a partir del recibo de la certificación escrita por parte del banco, en la cual conste la negativa o la aprobación parcial del préstamo, a menos que EL PROMITENTE COMPRADOR opte por pagar de contado el préstamo solicitado o la parte no aprobada del mismo; sumas que EL PROMITENTE COMPRADOR, pagará a más tardar el día del otorgamiento de la escritura pública que perfeccione este contrato. La devolución de las sumas abonadas se hará previo descuento del valor acordado como arras a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR, si la negativa del banco o entidad financiera se debiere a causas imputables a LA PROMITENTE COMPRADORA, especialmente por no tener capacidad de endeudamiento o estar reportado ante las centrales de riesgo, tales como Data crédito, Asobancaria, etc. **QUINTA:** Que de la cantidad de dinero entregada por EL PROMITENTE COMPRADOR, la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (**\$20.000.000**), se entiende entregada a título de arras, las cuales se regirán por lo dispuesto en los artículos 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio, para el caso de que alguna de las partes decida retractarse del contrato, es decir, que de acuerdo con dichos artículos “si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse, el que ha dado las arras, perdiéndolas y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas”. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si este contrato de promesa de compraventa se perfecciona por medio de escritura pública el valor de las arras entregadas por EL PROMITENTE COMPRADOR al PROMITENTE VENDEDOR se imputará al precio total de la compra-venta. **PARAGRAFO SEGUNDO:** No habrá lugar a la retractación después de otorgada la escritura pública que solemnice la venta o de principiada la entrega. **SEXTA - OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDO - EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga con EL PROMITENTE COMPRADOR a: 6.1. Obtener todos los permisos necesarios para la venta del proyecto. 6.2. Adoptar el reglamento de propiedad horizontal de conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001. 6.3. Construir el edificio de acuerdo con los planos y especificaciones convenidas. 6.4. Transferir AL PROMITENTE COMPRADOR la unidad prometida en venta. **SEPTIMA. - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA** - La escritura pública de compra-venta que perfeccione el presente contrato será otorgada en la Notaría Segunda de Cúcuta a las **4.00 p.m. del día treinta (30) de mayo de 2022**, siempre y cuando para tal fecha se encuentre terminada la construcción del edificio en el cual se ubique el inmueble y EL PROMITENTE COMPRADOR se encuentren a Paz y Salvo con EL PROMITENTE VENDEDOR por todo concepto. **PARAGRAFO PRIMERO:** La fecha señalada para la escritura pública podrá anticiparse o prorrogarse en el evento de que no se pueda llevar a cabo la firma de la mencionada escritura en la fecha antes indicada. Para ello, las partes acordarán por lo menos con veinticuatro (24) horas de anticipación, la fecha acordada o la prórroga respectiva, caso en el cual harán constar por escrito y se anexará al presente documento la consiguiente modificación. **OCTAVA. - ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE:** El inmueble objeto de contrato de la promesa de compraventa será entregado junto con todas las

anexidades, usos, costumbres y servidumbres por el PROMITENTE VENDEDOR a EL PROMITENTE COMPRADOR el mismo día en que el crédito hipotecario quede debidamente subrogado al PROMITENTE COMPRADOR y en el caso de aplicar subsidio de vivienda, haber recibido la totalidad de este de no ser asignado este subsidio EL PROMITENTE COMPRADOR responderá con recursos propios. Salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito tales como falta de suministro oportuno de los materiales de construcción, incumplimientos 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 EL PROMITENTE VENDEDOR, de sus contratistas o de sus proveedores. En dicho evento el plazo se prorrogará en sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito. Cuando EL PROMITENTE VENDEDOR esté listo para efectuar dicha entrega, lo hará saber al PROMITENTE COMPRADOR quien deberá comparecer a recibirlo máximo dentro de los cinco (5) días siguientes de darse el aviso por parte del PROMITENTE VENDEDOR. La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por ambas partes. Si EL PROMITENTE COMPRADOR no se presentare a recibir el inmueble dentro del término señalado, EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá derecho a considerar que tal bien ha sido recibido a entera satisfacción. Si por cualquier circunstancia fuere necesario entregarles el inmueble antes de otorgarse la escritura de venta del mismo, la entrega se hará a título de simple tenencia, en documento que se firmará para el efecto, quedando obligados los tenedores a restituirlo cuando lo solicite EL PROMITENTE VENDEDOR. La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por ambas partes. **PARAGRAFO PRIMERO:** Desde el momento de la entrega del inmueble por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR al PROMITENTE COMPRADOR, éste deberá asumir el pago de la facturación por concepto de los servicios públicos de que se aproveche el inmueble objeto de este negocio. **NOVENA:** Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compra-venta serán cancelados por las partes en iguales proporciones, el impuesto de registro y anotación (boleta fiscal) y los derechos de registro correrán por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR. Los gastos que se generen por la hipoteca del PROMITENTE COMPRADOR deben constituir a favor del acreedor hipotecario serán en su totalidad de cargo de éste; así mismo serán de su cargo los gastos que se ocasionen por afectación de vivienda familiar si a ello hubiere lugar. En general, los gastos que se ocasionen por cada acto que se realice en la misma escritura que solemnice la venta los asumirá la parte interesada. **DECIMA. - SERVICIOS PUBLICOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. - EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará el inmueble prometido en venta libre de toda deuda o cobro por concepto de servicios públicos, cuotas de administración, impuestos, tasas o contribuciones fiscales, parafiscales o de cualquier otra naturaleza, hasta el momento de perfeccionamiento del presente contrato, de allí en adelante serán a cargo del PROMITENTE COMPRADOR los anteriores conceptos. **DECIMA PRIMERA:** Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto. **DECIMA SEGUNDA. - CESION. -** Las partes han celebrado el presente contrato en atención a la calidad de las mismas, en consecuencia, no podrán sin el consentimiento previo y escrito de la otra ceder el presente contrato, ni hacerse sustituir en todo o en parte en el cumplimiento de sus obligaciones. **DECIMA TERCERA. - MODIFICACIONES. -** Cualquier modificación relacionada con los términos del presente contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un "Otro sí", que deberá agregarse al presente documento. **DECIMA CUARTA. - MERITO EJECUTIVO. -** El presente contrato de promesa de compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo, sin perjuicio de la Resolución de este contrato. **DECIMA QUINTA. -** Si el presente contrato se ha celebrado por dos o más PROMITENTES COMPRADORES, en caso de fallecimiento de uno de LOS PROMITENTES COMPRADORES, el (los) prometiente(s) comprador(es) sobreviviente(s), su cónyuge supérstite o sus herederos tendrán derecho a que el negocio se haga sustituyéndose en todos los derechos y obligaciones del presente contrato. Si se optare por esta alternativa el (los) prometiente(s) comprador (es) sobreviviente (s), su cónyuge supérstite, o sus herederos deberán comunicarlo así por escrito, dentro de los cinco (5) días calendario contados a partir del fallecimiento del PROMITENTE COMPRADOR. Si así no lo hiciere, la prometiente vendedora entenderá que no opta por esta alternativa y en consecuencia procederá a entregar los dineros recibidos al (los) otro(s) prometiente(s) comprador(es), o a su cónyuge sobreviviente o a sus herederos para lo cual se tendrán en cuenta los grados de parentesco, dentro de un término de treinta (30) días calendario contados a partir del vencimiento del plazo anterior, sin que haya lugar a reconocimiento de intereses ni a cobro alguno por incumplimiento del contrato. **DECIMA SEXTA: - DOMICILIO CONTRACTUAL -**Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Cúcuta. **DECIMA SEPTIMA:** Las direcciones para las notificaciones de las partes son: PROMITENTE VENDEDOR: Avenida 2 #10-18 Local 9 Edificio Ovni. PROMITENTE COMPRADOR: Calle 24 #48-88 Palmeras. Celular: 3204598258. Correo electrónico: diarbo_07@hotmail.com

En constancia se firma la presente promesa de compra-venta por las partes, a los primero (01) días del mes de marzo de 2022.

EL PROMITENTE VENDEDOR:

EL PROMITENTE COMPRADOR:

LUIS FERNANDO POVEDA ROCA
Representante Legal
C.C.88.261.903 de Cúcuta.

XXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C: X.XXXX.XXX de Cúcuta