

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber, por una parte, **EDYKSA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, NIT 901165759-8, domiciliada en San José de Cúcuta, con **Matrícula Mercantil Número 327066 del 17 de marzo de 2018** en cuyo nombre suscribe este documento legalmente representada por **ALCIRA MARQUEZ SOLANO**, mayor de edad, con domicilio en esta misma ciudad, e identificada con la cedula de ciudadanía número 27.589.107 expedida en Cúcuta, de estado civil en unión libre y en su ausencia el señor **EDINSON PIZA MARQUEZ**, mayor de edad, con domicilio en esta misma ciudad, e identificado con la cedula de ciudadanía número 88.200.127 de Cúcuta, de estado civil soltero, quien es el subgerente, el cual tiene las mismas funciones del gerente sin ninguna limitación y quien en el texto de este documento se llamará **EL CONSTRUCTOR**, la Señora **FANNY CECILIA ACOSTA**, identificada con Cédula N° **37.221.118 de Cúcuta** con domicilio en la ciudad de Cúcuta y la señora **LINA ANDREA OSSA MOYA**, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.090.457.218 de Cúcuta, quienes en el texto de este Contrato se denominarán los **PROMITENTES VENDEDORES**, Por otra parte, el señor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** de **XXXXX**, de estado civil **XXXXXXXXXX** con la señora **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXXXX** de **XXXXXXXXXX**, domiciliados en **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** de la ciudad de **XXXXXXXXXXXXXXXX** y quienes en el texto de este Contrato se denominará **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, se ha celebrado el Contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, que se rige por las siguientes Cláusulas: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: LOS PROMITENTES VENDEDORES** se obliga a vender a los **PROMITENTES COMPRADORES** y éste a su vez se obliga a comprar a aquel el derecho de dominio y la posesión plena que tiene y ejerce sobre él siguiente inmueble: La casa # **XXXX** de la urbanización San Martin Premium, ubicada en la Calle 9 # 6-18 Barrio San Martin Casa **XXXXXXX** de la ciudad de Cúcuta. **PARÁGRAFO:** El inmueble prometido en venta tiene: lote de 5.5m de frente, por 9.50 m de fondo, para un total de área de 52.25 m2 (92 m2 Construidos); dividida así, en el primer piso : sala, comedor, cocina con mesón en granito, con lavaplatos y estufa empotrada, enchape en cerámica, con gabinetes inferiores en madera, barra auxiliar de comedor en granito, patio de ropas con la zona de lavado enchapado, paredes enchapadas y piso en cerámica antideslizante con puerta corredera en Aluminio, (debajo de las escaleras un baño social con enchape en cerámica a 1.80m y puerta en madera), escaleras para el segundo piso con pasamanos, cubierta en placa en metaldeck, en la segunda planta : 3 habitaciones, la principal con closet y un baño privado con enchape a 1.80m en cerámica y puerta en madera, un baño auxiliar con enchape en cerámica a 1.80m , con puerta en madera, un tanque de 1.000 litros, con sus respectivas instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y acometida del gas natural, interiores de la casa en obra blanca (muros pañetados, Estucados y pintados, piso en cerámica), con cubierta en teja de fibrocemento , fachada en obra blanca, antejardín y parqueadero. **OBSEQUIA UN DESCOLGADO EN PVC EN UNA PARTE DE LA PLACA. SEGUNDA: LINDEROS ESPECIALES:** Los linderos del inmueble prometido en venta son: **NORTE:** En línea recta de oriente y occidente en 5.00 con vacío sobre José Antonio Bohórquez, muro común al medio; **SUR:** En línea recta de oriente a occidente en 5.00 con vacío sobre con calle 9, anden y muro común al medio; **ORIENTE:** En línea recta 8.00 metros con casa No. 5 objeto del presente reglamento, muro común al medio; **OCCIDENTE:** En línea recta 8.00 metros con casa No. 3 objeto del presente reglamento, muro común al medio. Además del dominio individual que aquí se promete en venta, la Promesa incluye el número de la casa según los planos. **PARÁGRAFO 1: LOS PROMITENTES COMPRADORES**, declara haber identificado plenamente sobre el terreno y sobre los planos, el inmueble materia del presente Contrato y por el conocimiento adquirido en esta forma, declaran su satisfacción al respecto. **TERCERA: TRADICIÓN DE LA PROPIEDAD:** El inmueble fue adquirido por **FANNY CECILIA ACOSTA, LA SOCIEDAD EDYKSA CONSTRUCCIONES S.A.S. Y LINA ANDREA OSSA MOYA**, mediante escritura pública 169 del 31 de enero de 2020 e inscrita al folio de Matrícula Inmobiliaria número 260-347940 de la

oficina de Instrumentos Públicos de Cúcuta. **CUARTA: ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE:** La entrega material del Inmueble prometido en venta se otorgará el día XXXXXX de XXXXXX de XXXXXXXX y se firmarán escrituras en la notaria cuarta de la ciudad de Cúcuta el mismo día XXX de XXXXXXXX del XXXXXX. **QUINTA: PROPIEDAD Y GRAVÁMENES: LOS PROMITENTES VENDEDORES** garantiza que la propiedad individual y demás derechos objeto del presente Contrato no han sido enajenados por acto anterior al presente, no soportan limitaciones del dominio, en la actualidad los poseen quieta, regular y pacíficamente, no son objeto de demandas civiles, censos, arrendamientos por escritura pública, embargos, condiciones resolutorias de dominio y se obliga en todo caso al saneamiento en los términos de Ley. **SEXTA: PRECIO:** El precio total convenido es la suma de XXXXXXXXXXXXXXXX M/CTE (\$XXXXXXXXXXXX), correspondientes al valor de la venta. **SÉPTIMA: FORMA DE PAGO:** ÉL PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR el valor descrito en la cláusula anterior en la siguiente forma: _____

1. Una cuota de separación de XXXXXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXXXXXX) que fueron consignados a la cuenta corriente No. 83400013859 de Bancolombia el día 4 de septiembre del 2021, _____
2. El valor de XXXXXXXXXXXXXXXX M/CTE (\$XXXXXXXXXXXX), correspondiente al Valor del subsidio de vivienda, _____
3. Crédito hipotecario por valor de XXXXXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXXXXXX). _____

PARAGRAFO1: Por circunstancias ajenas al promitente comprador como en el caso de que la entidad financiera no le aprobare el crédito hipotecario, el promitente vendedor le dará la opción de ceder el contrato o en su defecto se le hará la respectiva devolución de sus aportes en los tiempos establecidos por el promitente vendedor según su flujo de caja. _____

OCTAVA: COMPROMISORIA: En caso de que LA PROMITENTE COMPRADORA desistiera o incumpliere alguna o varias de las cláusulas aquí consignadas del negocio, se le aplicara una cláusula penal del 10% del valor del presente contrato. **NOVENA: GASTOS:** Los derechos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compra venta que perfeccionen este contrato serán asumidos por partes iguales. La boleta fiscal y registro son asumidos por parte del cliente. **DECIMA: SERVICIOS PÚBLICOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:** el promitente Vendedor entregará el inmueble prometido en venta con los servicios públicos debidamente legalizados. Los cuales son: El servicio de energía eléctrica con la Empresa Cens, servicio de acueducto y alcantarillado con la Aguas Kpital de la ciudad de Cúcuta. El promitente vendedor se obliga a pagar el impuesto predial y los demás que se causen por el inmueble, hasta el día en que se firme la escritura pública de compra venta. De esta fecha en adelante, será totalmente de cargo del prominente comprador, todos los impuestos, cuotas de consumo de servicios públicos y/o administración, tasas, contribuciones y demás gravámenes que se liquiden, se reajusten o se causen. **DECIMA PRIMERA: MÉRITO EJECUTIVO:** Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas. **DECIMA SEGUNDA: CESIÓN:** Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente Contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte. **PARAGRAFO 4:** En caso de ceder este contrato no se garantiza mantener el mismo valor de la venta del inmueble. Presentes las partes de las condiciones civiles ya anotadas, manifestaron que aceptan esta promesa de venta y las obligaciones en ella contenida, para constancia se firma en Ciudad de San José de Cúcuta a los XXXX (XXXXXX) días del mes de XXXXXX del año 2021.

LOS PROMITENTES VENEDORES,

LOS PROMITENTES COMPRADORES,

EDYKSA CONSTRUCCIONES S.A.S.
EDINSON PIZA MARQUEZ
C.C. No. 88.200.127 de Cúcuta
En Representación de la Sra.
Alcira Márquez Solano

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

FANNY CECILIA ACOSTA
37.221.118 de Cúcuta

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. XXXXXXXXXXXXXXX

LINA ANDREA OSSA MOYA
C.C. 1.090.457.218 de Cúcuta