

PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos; **LINA ANDREA OSSA MOYA**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía N° 1090457218 de CÚCUTA, actuando en su condición de representante legal de la sociedad **COARCA CONSTRUCCIONES MJ SAS**, Sociedad legalmente constituida por documento privado el 10 de Febrero de 2020, identificada con el NIT N° 901373263-9, con domicilio en la ciudad de Cúcuta; lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta, quien para los efectos del presente documento será denominado como promitente vendedora, por la otra parte, **DIANA MARCELA PARADA VALDEZ**, quien nos suministran sus datos personales y comerciales:

Nombres Y Apellidos	Cédula De ciudadanía	Expedida en	Estado civil
DIANA MARCELA PARADA VALDEZ	1.016.090.235	BÓGOTA (D.C)	Soltera
Profesión: MÉDICO			
Dirección residencial: Calle 152 D # 102B – 10 INTERIOR 7 APTO 02			
Teléfono residencia	Empresa:	Cargo	Teléfono
3202579255	MEDICALLTH – CLÍNICA SUBA VIRREY SOLÍS	MÉDICO	
Referencia personal:			
Correo Electrónico: dimapava19@hotmail.com			

Quien en adelante se denominarán como **PROMITENTE COMPRADORA**, ha convenido en suscribir el presente contrato de promesa de compraventa, el cual se sujetará a las normas que rigen la materia y en especial por las siguientes **CLÁUSULAS**;

CLÁUSULA PRIMERA: “URBANIZACIÓN AZALEAS CAMPESTRE”: En “**URBANIZACIÓN AZALEAS CAMPESTRE 2**”, se conformará por 10 viviendas independientes de dos (2) pisos con (1) placa completa para tercer piso, las cuales se encuentran comprendidas en un globo de terreno de aproximadamente 1.146 metros cuadrados, ubicado en el Lote (B-5) de la manzana B de la urbanización la Carolina y según catastro la calle (3a) numero dos guión ciento sesenta y uno (2-166) de la urbanización **LA CAROLINA DEL MUNICIPIO DE CÚCUTA**. El lote sobre el cual será construido se identifica con la matrícula inmobiliaria matriz No.260-15120 y con cedula

catastral número 01-01-0557-0092-000. Alinderado así: **NORTE:** con la calle B (v-5) ; **SUR :** En 44 metros con el lote B de la misma manzana **ORIENTE:** en 25 metros con el lote B-6 de la misma manzana, y **OCCIDENTE;** en 28.18 metros con la diagonal A (v-6) catastral número. La construcción se iniciará siempre y cuando se hubieren prevendido el 70% de las casas de dicha etapa, es decir (10) casas en el plazo de doce (12) meses, prorrogables automáticamente por otros seis (6) meses más, a partir del primero (01) de Enero del 2025. Si no se cumplieren las expectativas de pre-ventas, entiendo (entendemos) y acepto (amos) que será decisión del constructor iniciar o no la construcción del proyecto, evento que conllevará a que se resuelva la presente promesa de compraventa y me sean devueltos los dineros entregados. En caso de cumplirse el punto de equilibrio dentro del primer plazo, el proyecto se iniciará a partir del día (01) de enero del 2024 o el 01 de agosto del año 2024, si el plazo de pre-ventas se prorroga; no obstante, dichos plazos, la construcción se iniciará siempre y cuando haya sido expedida la licencia de construcción, para lo cual no se podrá exceder en más de dos (2) meses después de los plazos antes indicados para obtener su expedición. No obstante, lo anterior, la obra tendrá un tiempo de ejecución aproximado de 24 meses, contados a partir de la fecha de inicio.

LA “URBANIZACIÓN AZALEAS CAMPESTRE 2 ”, comprende los siguientes bienes comunes: Los bienes comunes esenciales que sean indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la construcción, es decir, los cimientos, la estructura, las instalaciones de servicios públicos básicos, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel; así mismo, se desarrollarán los bienes comunes imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, como las circulaciones indispensables para aprovechamiento de éstos, , los andenes de circulación, vía de circulación.

ESTRATO. El inmueble objeto de la presente compraventa será construido sobre un terreno que tiene el siguiente estrato:

2

El cual puede estar sujeto a modificación por parte del Municipio, cuando se establezca el estrato en sí de la Urbanización.

SEGUNDA: Sobre las premisas anteriores, **LA PROMITENTE COMPRADORA** por medio este documento formula y acepta con su respectiva suscripción de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, respecto del siguiente bien inmueble de propiedad de la **PROMITENTE VENDEDORA** y que se describe a continuación: Una CASA ubicada en **LA URBANIZACIÓN AZALEAS CAMPESTRE 2** , identificado como casa No 07 con un área de lote de 73.08 metros cuadrados, alinderado así: **NORTE:** En 12.87 metros con el lote número cinco de la presente división y en parte con el lote nueve (9) de la presente división. **SUR:** En 12.87 metros con el lote ocho (8) de la presente división. **ORIENTE:** En 4.75 metros con andén que lo separa de vía de circulación. **OCCIDENTE:** En 4.75 metros con lote cuatro (4) de la presente división.

TERCERA. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE: Una casa ubicada en la **URBANIZACIÓN AZALEAS CAMPESTRE 2** calle 2 # 2 -172 Interior 7 identificada como casa No 07, línea derecha interna con área de lote de 68.08 m2 y un total de área construida de 89.44 M2 conforme aparece en los planos del proyecto que la **PROMITENTE COMPRADORA** declara haber tenido a la vista y que forman parte integral del presente documento.

La casa será de dos pisos en **SISTEMA TRADICIONAL**, distribuida en el primer piso con antejardín, garaje, sala, comedor, un (1) baño social, cocina isla con mesón en granito tipo comercial color verde ubatuba, mueble de cocina en melanina Rh que consta de (mueble superior e inferior medida standard, y mueble base para la isla en la medida estándar), patio de ropas enrejado y empastado, escaleras con pasamano en acero, en el segundo piso con; tres (3) habitaciones con su respectivo closet en medida standard dispuesta por la empresa, dos baños uno (1) en zona social y uno (1) en la habitación principal(cada baño cuenta con grifería, divisiones de ducha en vidrio, combo sanitario tipo comercial y mueble en melanina Rh para lavamanos. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Manifestamos que este contrato se hace a título de compraventa, y en consecuencia el inmueble se ha de adquirir como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO:** Folletos y demás podrán ser modificados sin previo aviso y para efectos legales serán válidos los planos aprobados por la Curaduría Urbana.

SEGUNDO: SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble contará con los siguientes servicios:

Las acometidas de acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario

CUARTA: La Promitente Compradora acepta el valor del inmueble sobre el cual recae la presente compraventa y se compromete a cancelar con el objeto de que se nos prefiera en la venta, es la suma de **CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$195'000.000)**. **PARÁGRAFO 1.** No harán parte del precio del inmueble descrito en esta cláusula : (i) los gastos que se generen por estudio de crédito, si lo hiciere; (ii) los avalúos comerciales; (iii) los gastos de boleta fiscal de venta e hipoteca; (iv) los gastos de registro, de venta e hipoteca; (iv) los gastos de registro, de venta e hipoteca (impuesto y derechos de registro); (v) el valor de las reformas que se realicen a solicitud de EL(LA)(LOS)(LAS) Promitente Comprador que no estén incluidas en las especificaciones del inmueble objeto de compraventa, así como también los correspondientes a cualquier otro acto en el que solo tenga interés jurídico o que por ley me corresponda realizar.

QUINTA: El valor acordado en la cláusula cuarta de este escrito, será cancelado de la siguiente manera: **A.)** La suma de **CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$5.000.000)** por concepto de separación de inmueble pagadera al momento de la firma del presente contrato en las instalaciones de **COARCA CONSTRUCCIONES MJ SAS** ubicada en la AVENIDA 3 #11-36 Barrio EL CENTRO, o consignando en la **CUENTA DE AHORRO** del **Banco de Bogotá No.619147671** a nombre de **COARCA CONSTRUCCIONES MJ SAS** o en la cuenta de ahorro del **BANCO CAJA SOCIAL # 24109766753**. **1.)** El valor de **CINCUENTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$51.000.000)** pagaderos el día treinta del mes de octubre del presente año. Los pagos deben efectuarse por medio de consignación bancaria a la **CUENTA DE AHORROS** No. 82400008710 DE BANCOLOMBIA a nombre de **COARCA CONSTRUCCIONES MJ S.A.S**. **2.)** El valor de **TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$39.000.000)** pagaderos por concepto de subsidio de vivienda MI CASA YA **4.)** El saldo restante, que asciende a **CIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$100.000.000)** pagadero por medio de CRÉDITO HIPOTECARIO que la promitente compradora gestionará ante cualquiera de los bancos del país. **NOTA:** La Promitente Compradora, con el fin de garantizar la ejecución de la presente promesa de compraventa, autoriza, que en caso de desistimiento o incumplimiento de cualquiera de los compromisos que de ella emanen, cancelará a favor **DE LA PROMITENTE VENDEDORA** una suma equivalente al (20%) del valor total del inmueble, a título de tasación anticipada de perjuicios generados a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los cuales serán exigibles sin necesidad de requerimiento privado o judicial alguno, a lo cual renuncia expresamente **LOS PROMITENTE COMPRADORES**. Dicho valor podrá ser descontado de los dineros que a la fecha del desistimiento o

incumplimiento hubiera efectuado el **LA PROMITENTE VENDEDORA** y el saldo será entregado dentro de los CIENTO VEINTE (120) días hábiles siguientes a la fecha de presentación del desistimiento.

SEXTA: Las partes contratantes otorgan mérito ejecutivo a las obligaciones contenidas en este contrato, las cuales se harán exigibles al presentarse el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y renuncian expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora y declaran excusado el protesto, la noticia de rechazo y la presentación para el pago de este pagaré.

SÉPTIMA: La promitente vendedora se obliga a: a) Obtener los permisos, licencias y demás autorizaciones legales o administrativas que sean necesarias para la construcción del citado conjunto, indispensables para el inicio de su construcción. b) Desarrollar la construcción del inmueble de acuerdo a lo ofrecido en los planos presentados y las especificaciones informadas. Queda entendido que cualquier modificación al proyecto y al inmueble que he prometido adquirir, me deberá ser comunicada previamente para mí (nuestra) aceptación. c) Salir al saneamiento en los términos de ley. d) Entregar el inmueble el en el tiempo convenido de 20 de diciembre del año 2024 siempre y cuando los promitentes compradores se encuentren a Paz y Salvo con el precio total de éste. **PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá notificar por escrito a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, y estos desde ya así lo aceptan, la anticipación de la anterior fecha en que se hará entrega de la Casa con su respectiva acta, igualmente las partes de común acuerdo establecen que previa información o comunicación escrita con tres días de anticipación, y a la vez podrán prorrogar la misma haciendo constar con cláusula adicional a la presente opción la nueva fecha acordada. Así mismo se deja constancia de que la constructora no se hará responsable sobre daños o garantías posteriores **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La promesa de compraventa o la escritura directamente, la cual se otorga en la Notaría **CUARTA** de Cúcuta si fuere el caso, se firmará cuando Se encuentre individualizado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria y al mismo tiempo se registrará.

OCTAVA: La Promitente Compradora acepta que se constituye incumplimiento de su parte y La Promitente Vendedora podrá dar por terminado el presente contrato, en el evento de no dar cumplimiento a los siguientes compromisos:

A) Cumplir en forma estricta con las cuotas o pagos señalados anteriormente, teniendo en cuenta que si llegare a registrar un atraso en el pago oportuno de una (1) o más cuotas, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminada la presente Promesa en cuyo caso pagará A **LA PROMITENTE VENDEDORA** a título de indemnización de perjuicios la suma entregada como seriedad del compromiso. En caso de mora en el pago de las cuotas de amortización pagará intereses de mora a la tasa bancaria corriente, En consecuencia, me obligo a efectuar los abonos en las fechas y cantidades ofrecidas.

B) Acercarse a las oficinas de **COARCA CONSTRUCCIONES MJ SAS** en la cual se encuentra consignado el proyecto para su promoción y venta, a suscribir la respectiva promesa de compra-venta, una vez así se indique.

C.) Cancelar las sanciones estipuladas en este contrato en el evento de incumplimiento o desistimiento de esta promesa. La constructora queda en plena libertad de disponer del inmueble pretendido si se dan las causales de incumplimiento estipuladas anteriormente. Así mismo, manifiesto(amos) que autorizo(amos) **LA PROMITENTE VENDEDORA** para consultar y reportar información ante cualquier entidad de base de datos o centrales de riesgo. En caso de mora en el pago de las cuotas de amortización pagaré intereses de mora a la tasa bancaria corriente. La mora en el pago de dos o más cuotas será causal para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** declare incumplido el contrato y retenga la suma recibida como garantía de seriedad del compromiso. En consecuencia, me obligo a efectuar los abonos en las fechas y cantidades ofrecidas. Si el proyecto no pudiese llevarse a cabo por no cumplirse

la condición de las pre-ventas o por que el constructor así lo decida, la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** carecerá de validez y el Gestor del proyecto devolverá las sumas que hubieren sido entregadas como precio del inmueble que hemos prometido adquirir en su totalidad.

ORIGEN DE FONDOS: En cumplimiento a las normas legales de prevención del lavado de activos declara que el origen de los recursos con los que están adquiriendo el inmueble objeto de este contrato, proviene de actividades lícitas y no de las relacionadas, mediata o inmediatamente, con la receptación o lavado de activos, sancionados por la Ley Penal Colombiana. En caso de que **LA PROMITENTE COMPRADORA** incumpliere, los constructores quedan en plena libertad de disponer del inmueble pretendido.

NOVENA: Queda prohibida la cesión del presente contrato **PROMESA DE COMPRAVENTA**, hasta tanto el Promitente Comprador no haya cancelado la totalidad de la cuota inicial del inmueble ofertado y reciba la aceptación por escrito por parte de la Promitente vendedora al Promitente comprador.

DÉCIMA: La presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** unilateral de compra será revocada de manera directa y unilateral cuando se presente alguna de las siguientes causales, y en consecuencia **la PROMITENTE VENDEDORA** quedará en plena libertad de disponer del inmueble pretendido: a) La mora en el pago de dos o más cuotas por parte de la promitente compradora. b) El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas que forman parte del presente documento. c) El desistimiento que por escrito o por cualquier otro medio de comunicación haga la Promitente compradora a la Promitente vendedora. d) Cuando la promitente compradora ceda de manera total o parcial la presente promesa y no haya cancelado la totalidad de la cuota inicial del inmueble en cuestión. e) Cuando se suscriba la correspondiente promesa de compraventa y/o escritura pública de venta. La escritura pública de venta se diligenciará el día 20 de diciembre del año 2024.

DÉCIMA PRIMERA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: Las partes acuerdan que la firma de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto de este contrato, se llevará a cabo el día 20 de diciembre del año 2024.

DÉCIMA SEGUNDA: El término de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** es de (29) meses, los cuales empezarán a contar a partir del día siguiente de la suscripción del presente documento. En constancia de aceptación, se firma el presente contrato de promesa de compraventa, una vez leído por las partes, el día 24 de octubre del año 2024.

Firman las partes,

PROMITENTE VENDEDORA

PROMITENTE COMPRADORA

LINA ANDREA OSSA MOYA
C.C 1.090.457.218 de Cúcuta

DIANA MARCELA PARADA VALDEZ
C.C 1.016.090.235 De Bogotá