

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

Por una parte, el señor **PEDRO SANTAMARIA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 13.000.000 de Bucaramanga, quien para efectos de este contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y por la otra parte, los señores **DUVAN ALEXIS NIETO**, identificado con cédula de ciudadanía # 1.101.000.000 de Sabana de Torres, **DIEGO ANDRES VELASQUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía # 13.000.000 de Bucaramanga, y **JHOAN STYVEN GARCIA**, identificado con la cédula de ciudadanía # 1.097.850.000 de California, quienes para los efectos de este contrato se denominarán **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, manifestaron que han decidido celebrar CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de un predio rural, el cual se registrá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA - OBJETO: EL **PROMITENTE VENDEDOR** promete vender A **LOS PROMITENTES COMPRADORES** y éstos prometen comprar un lote de terreno rural denominado FINCA EL DARIEN con un área de nueve hectáreas + siete mil cuatrocientos doce metros cuadrados (9 Ha + 7.412 mtrs²), ubicada en el municipio de Sabana de Torres, cuyos linderos se encuentran registrados en la Resolución # 000 del 01 de julio del 2018 proferida por el extinto INCODER de Bucaramanga. Ahora, el predio antes descrito se identifica con el folio de matrícula inmobiliario número 303 – 00000 de la oficina de instrumentos públicos de Barrancabermeja y sin información catastral.

SEGUNDA - VENTA COMO CUERPO CIERTO: No obstante, la descripción del inmueble que se promete en venta y que se describe en la cláusula primera, la promesa de compraventa se hace como cuerpo cierto.

TERCERA – COMUNIDAD Y CUOTAS PARTES: La compraventa de los derechos de propiedad y posesión sobre el predio antes descrito se efectúa en común y proindiviso y se distribuye de la siguiente manera: **i)** el señor **DUVAN ALEXIS NIETO** compró el treinta y cuatro por ciento (34%), **ii)** el señor **DIEGO ANDRES VELASQUEZ** compró el treinta y tres por ciento (33%), y **iii)** el señor **JHOAN STYVEN GARCIA** compró el treinta y tres por ciento (33%).

CUARTA – VIA DE ACCESO: El predio tiene acceso por servidumbre de transito que viene del predio denominado FINCA EMANUEL, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria # 303 – 00000 de la oficina de instrumentos públicos de Barrancabermeja.

QUINTA – TÍTULO DE ANTECEDENTE: El inmueble objeto de esta compraventa fue adquirido por EL **PROMITENTE VENDEDOR** mediante COMPRAVENTA, según consta en la Escritura pública # 2292 del 11 de octubre del 2011 de la NOTARIA NOVENA Y SIETE DE BUCARAMANGA, la cual se encuentra debidamente registrada en la anotación 2 del folio de matrícula inmobiliaria número 303 - 73572 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.



SEXTA - PRECIO: El precio de la venta prometida es la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$60.000.000) que LOS **PROMITENTES COMPRADORES** pagarán al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente manera: **(i)** la suma de quinientos mil pesos (\$500.000) al momento de suscribir la presente promesa de compraventa en la NOTARIA UNICA DE SABANA DE TORRES, SANTANDER, **(ii)** la suma de cuatro millones de pesos (\$4.000.0000) para el día dieciocho (18) de mayo de 2020, **(iii)** la suma de veintisiete millones setecientos cincuenta mil pesos (\$27.750.0000) para el día 27 de noviembre del 2020, y **(iv)** la suma de veintisiete millones de pesos (\$27.750.0000) para el día 29 de abril del 2021

SEPTIMA – TRAMITES PREVIOS – CONDICIONES PARA EL PERFECCIONAMIENTO DEL NEGOCIO JURÍDICO: EL PROMITENTE VENDEDOR, se compromete a: **i)** Gestionar los tramites necesario para que CREZCAMOS S.A proceda a levantar el embargo ejecutivo con acción personal que reposa sobre el inmueble tal y como se evidencia en la anotación 03 del certificado de libertad y tradición número 303 – 73572; ahora, dicha diligencia se debe efectuar antes de suscribir y perfeccionar el negocio jurídico de compraventa, **ii)** Recaudar todos los documentos necesarios para el perfeccionamiento del negocio jurídico, los cuales deberán presentarse ante la NOTARIA UNICA DE SABANA DE TORRES, en la fecha y plazos estipulados por las partes aquí presentes.

PARAGRAFO: Las partes contractuales acuerdan que el término para cumplir con la condición aquí pactada será de nueve (9) meses, la cual comienza a computarse desde la fecha de suscripción de esta promesa de compraventa.

OCTAVA - PACTO DE RETROVENTA. – De conformidad con el artículo 1939 del Código Civil, el PROMITENTE VENDEDOR se reserva la facultad de recuperar el dominio del predio descrito en la cláusula primera, en el evento de no cumplirse con la condición estipulada en la cláusula séptima y a su vez LOS PROMITENTES COMPRADORES tendrán derecho a recuperar los abonos efectuados, en el caso de no cumplirse con lo estipulado en la cláusula séptima de esta promesa así como aquellos intereses corrientes bancarios que se llegaron a generar.

NOVENA – SUSCRIPCION DE ESCRITURA PUBLICA – PERFECCIONAMIENTO DEL NEGOCIO JURÍDICO: Las partes aquí presentes, acuerdan firmar la escritura pública de compraventa antes del 30 de abril del 2021 en la NOTARIA UNICA DE SABANA DE TORRES, el cual constituye un tiempo prudencial para que las partes contractuales cumplan con las obligaciones aquí pactadas.

DECIMA - CLÁUSULA PENAL: EL PROMITENTE VENDEDOR y LOS PROMITENTES COMPRADORES acuerdan que aquella parte contractual que incumpla esta promesa de compraventa pagará a la otra parte contractual la suma de doce millones de pesos (\$12.000.000) que equivale al veinte por ciento (20%) de la cuantía aquí pactada.

DECIMA PRIMERA – INDEMNIZACION POR INCUMPLIMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR y LOS PROMITENTES COMPRADORES acuerdan que la parte contractual que incumpla deberá cancelar a la otra el valor por concepto de lucro cesante y daño emergente el cual será determinado por un perito abogado y/o auxiliar de la justicia.



DÉCIMA SEGUNDA - PRORROGA: El plazo para la celebración de la escritura pública de compraventa, como los valores de negocio jurídico antes mencionados, la cláusula penal y demás estipulaciones aquí pactadas, pueden prorrogarse o modificarse de común acuerdo por las partes, el cual deberá constar por escrito.

DÉCIMA TERCERA - ENTREGA: La entrega del predio rural se efectuará el día 08 de mayo del 2020. **PARAGRAFO PRIMERO.** - EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos y servicios públicos y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá a los **PROMITENTES COMPRADORES.**

DÉCIMA CUARTA – GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán sufragados por partes iguales entre el PROMITENTE VENDEDOR y LOS PROMITENTES COMPRADORES. A su vez, los gastos que demande la boleta fiscal y el registro de la escritura pública ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja serán sufragado por LOS PROMITENTES COMPRADORES.

DÉCIMA QUINTA – MERITO EJECUTIVO: Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones contraídas.

DÉCIMA SEXTA – 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 contrato concedido. 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.

DECIMA SEPTIMA – NOTIFICACIONES: Para todos los efectos de esta promesa de compraventa, las direcciones de notificación de los **PROMITENTES COMPRADORES** y EL **PROMITENTE VENDEDOR** será la siguiente: Calle 14 # 18 -30 Barrio Argelia del municipio de Barrancabermeja.

Para constancia el presente contrato se firma en el municipio de Sabana de Torres, a los veintisiete (27) días del mes de abril del 2021 en dos ejemplares del mismo valor cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

EL PROMITENTE VENDEDOR,

Pedro Santamaria

C. C. N° 13.000.000 de Bucaramanga



LOS PROMITENTES COMPRADORES,

Duvan Alexis Nieto

C. C. N° 1.101.000.000 de Sabana de Torres

Diego Andrés Velásquez

C. C. N° 13.000.000 de Bucaramanga

Jhoan Styven Garcia

C. C. N° 1.097.000.000 de California

