

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE DERECHOS REALES SOBRE BIEN INMUEBLE



Identificación de las partes:

- (i) **ANDRÉS HORACIO SANCHEZ ESPINOZA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.487.525 de Cali, domiciliado en la ciudad de Cali, quien actúa en su propio nombre y representación, en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMETIENTE COMPRADOR**.
- (ii) **DIEGO FERNANDO SANCHEZ ESPINOZA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.487.623 de Cali, domiciliado en la ciudad de Cali, quien actúa en su propio nombre que en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

EL PROMETIENTE COMPRADOR y **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se denominarán conjuntamente como **LAS PARTES**.

ACLARACIONES PRELIMINARES

El presente contrato se regirá por las normas del Código de Civil, en lo referente a la buena fe y representación. El uso de mayúsculas en las palabras no altera su sentido ni les otorga mayor importancia a las expresiones en las que se emplean. El idioma utilizado es el castellano y, por lo tanto, el significado de las palabras será el comúnmente entendido en esta lengua. Las expresiones relacionadas con efectos jurídicos o normas legales se entenderán conforme a la ley que las establezca. Para la interpretación de este contrato, se dará preferencia a aquella que dé sentido, efectos o efectividad a las respectivas condiciones o estipulaciones. Individualmente, las partes podrán ser denominadas como "LA PARTE", o en conjunto como "LAS PARTES" o por el nombre de cada una de ellas.



El presente contrato se fundamenta en las disposiciones pertinentes del Código Civil, específicamente en lo establecido en los artículos 1611 y siguientes que abordan el contrato de promesa, así como en las cláusulas y condiciones especificadas en este documento.

CLÁUSULAS

PRIMERA - OBJETO: **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a celebrar contrato de compraventa con el **PROMETIENTE COMPRADOR**, mediante el cual el primero enajenará, a título de compraventa, a favor de este último, quien se obligará a adquirir por el mismo título, la totalidad de los derechos reales (o de propiedad), de los que es titular aquel, incluida la posesión regular quieta y pacífica que tiene, sobre el 50% de los derechos reales que recaen sobre el siguiente bien inmueble (que también se podrá denominar en adelante el "INMUEBLE"), es decir de los derechos en virtud de los cuales tiene la calidad de





comunero con una participación en el 50% del mismo, el cual en su totalidad corresponde a la siguiente descripción:

Lote de terreno junto con la casa de habitación o construcción levantada sobre el mismo ubicado en la Calle 48 # 11 D - 24 Barrio El Troncal de la comuna 08 de la actual nomenclatura urbana de la Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca, con un área aproximada de 155,50 m², cuyos linderos especiales, de acuerdo a la complementación del folio de matrícula inmobiliaria se encuentran en la sentencia 078 del 15 de septiembre de 1972 del Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali y corresponden a los siguientes: Norte: con casa que es o fue de Francisco A. Largo y de Leonisa Lozano; Sur: con casa que es o fue de Daniel Zorrilla; Oriente: Con la Calle 43 y Occidente: con casa que es o fue de Leonor Llanos. Este inmueble se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-506584** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y en cuenta la cédula catastral número 760010100081000580007000000007.

PARÁGRAFO: No obstante, el área, descripción y linderos del inmueble antes citado, sobre el cual recaen todos los derechos de los que es titular el Prometiente vendedor (es titular del 50%) y que promete enajenar completamente a través de la compraventa prometida, al prometiente comprador, la compraventa que de los mismos se perfeccionará se hará no considerando su cabida, sino como cuerpo cierto, y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, mejoras, adiciones y/o modificaciones que tenga el mismo o se hayan construido sobre él.

SEGUNDA - PRECIO DE LA COMPRAVENTA Y FORMA DE PAGO: Las PARTES convienen que el precio de la compraventa de la totalidad de los derechos reales de los que es titular el **PROMETIENTE VENDEDOR** sobre el **INMUEBLE** es la suma de **CIENTO CUARENTA MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO OCHO PESOS (\$140.949.108 M/CTE)**, que el **PROMETIENTE COMPRADOR** pagará incondicional e íntegramente, mediante cheque de gerencia al **PROMETIENTE VENDEDOR** al otorgamiento o firma de la escritura pública de compraventa prometida.

PARÁGRAFO: Con el fin de dar cumplimiento al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, las partes declaran que el precio estipulado en este contrato o el contrato prometido es el que realmente han pactado, el que corresponde, y ellas no han hecho acuerdos distintos, es decir que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente.

TERCERA – TRADICIÓN: La tradición del inmueble que recaen los derechos que son objeto de la compraventa que se está prometiendo celebrar es la siguiente: **EL PROMETIENTE VENDEDOR** declara que adquirió el derecho de dominio que detenta sobre el **INMUEBLE**, en la proporción del 50% de la siguiente manera:

Inicialmente, la señora **ARGENTINA MARÍA ESPINOSA DE SANCHEZ** era titular del dominio pleno y posesión del bien inmueble en virtud de la compraventa que hizo a

ESPINOSA PERDOMO ANA ISABEL, ESPINOSA PERDOMO EDGAR y ESPINOSA PERDOMO ORLANDO, según consta en la escritura pública de compraventa 4189 del 11 de septiembre de 1996 otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de Cali.



El 50% del derecho real de dominio que recae sobre el inmueble le fue adjudicado al **PROMETIENTE VENDEDOR** en la liquidación de la sucesión de **ARGENTINA MARÍA ESPINOSA DE SANCHEZ** protocolizada mediante la Escritura Pública número 688 del 3 de marzo de 2006 de la Notaría Doce de Cali.

CUARTA - LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: EL PROMETIENTE VENDEDOR, garantiza la titularidad del derecho de dominio y declara expresamente que los derechos reales de los cuales es titular sobre el inmueble prometido en venta es de su exclusiva propiedad, y que lo transfiere libre de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas, pasivos y/o sanciones ambientales, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades, censo, anticresis, servidumbres, usufructos, y demás limitaciones al dominio. EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a acudir al saneamiento de lo que promete vender, por evicción o por vicios redhibitorios.

QUINTA - OTORGAMIENTO: Las PARTES se obligan a celebrar el contrato prometido mediante escritura pública de compraventa que otorgarán el día 15 de agosto de 2024 a las 10:00 am en la Notaría Séptima del Círculo de Cali. Las Partes podrán de mutuo acuerdo convenir otra fecha, hora y notaría si así mutuamente lo pactan, cumpliendo la solemnidad por escrito.

SEXTA – ENTREGA: La entrega real y material, a satisfacción, de los derechos y/o del inmueble ya se hizo al PROMETIENTE COMPRADOR y así lo reconocen expresamente LAS PARTES.

SEPTIMA – TRIBUTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: EL PROMETIENTE COMPRADOR, en consideración a que también es comunero en un 50% de los derechos reales sobre el bien inmueble materia este acto jurídico, se obliga a asumir y a su exclusivo cargo, y a tener a paz y salvo el inmueble por concepto de impuesto de predial, tasas, contribuciones de valorización, así como también por concepto de los servicios públicos que graven o se generen respecto del inmueble o derechos reales materia de esta promesa de contrato. Igualmente, el PROMETIENTE COMPRADOR a presentar los paz y salvos municipales y demás que se requieren para que se autorice el otorgamiento de la escritura pública de la compraventa que se promete.

OCTAVA – GASTOS NOTARIALES E IMPUESTOS: EL PROMETIENTE COMPRADOR se obliga a asumir y pagar a su exclusiva cuenta los gastos y derechos notariales o de escrituración, la boleta fiscal (impuesto de registro), Beneficencia y los derechos de registro que se generen.



NOVENA - MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo y las partes renuncian a la condición resolutorio tacita. Este contrato de promesa de compraventa contiene obligaciones expresas, claras y exigibles, enmarcándose dentro de la definición de títulos ejecutivos del artículo 422 del Código General del Proceso. Las partes renuncian a cualquier tipo de requerimiento – tanto privado como judicial – para constituirse en mora frente al incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se derivan de este Contrato.

PARÁGRAFO: EL PROMETIENTE VENDEDOR renuncia de manera definitiva a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada y se obliga a declararlo en el instrumento público que dé cumplimiento al presente contrato.

DÉCIMA - CESIÓN: Las PARTES no podrán ceder total o parcialmente este contrato ni la posición contractual que tienen y únicamente se estipula la siguiente excepción en virtud de la cual **EL PROMETIENTE COMPRADOR** podrá ceder su posición contractual o el presente contrato de promesa de compraventa exclusivamente a la Fundación Casa Materna, entidad sin ánimo de lucro, domiciliada en Cali, con NIT 900.575.718-1, por cuanto eventualmente requerirá que esa entidad garantice el préstamo o prestamos que deba realizar para pagar el precio de la compraventa que perfeccionará el contrato prometido; consecuentemente, el **PROMETIENTE VENDEDOR** acepta desde ahora que aquel, si lo requiere pueda ceder su posición contractual como **PROMETIENTE COMPRADOR** exclusivamente a dicha Fundación y en tal caso el **PROMETIENTE COMPRADOR** se obliga solidariamente para con el **PROMETIENTE VENDEDOR** con dicha fundación al pago del precio pactado.

DÉCIMA PRIMERA – PENALIDAD: En caso de incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente contrato por cualquiera de las partes, la parte infractora estará sujeta al pago de una cláusula penal de **CATORCE MILLONES DE PESOS (\$14.000.000 M/CTE)**. La pena aquí convenida, se causará por el simple retardo en la ejecución de cualquiera de las obligaciones. Los perjuicios adicionales serán liquidados y pagados en adición a la cláusula penal antes mencionada y no limitarán el derecho de la parte cumplida a reclamar una indemnización por daños y perjuicios adicionales que excedan el monto de la cláusula penal.

DÉCIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES: Para todos los efectos, las PARTES recibirán notificaciones en los siguientes datos de contacto:

EL PROMETIENTE VENDEDOR

- Dirección: Carrera 246# 1-124. APTD 515.
- Municipio: Cali
- Teléfono/Celular: 318 7651982
- Correo electrónico: difersanes73@hotmail.com

EL PROMETIENTE COMPRADOR

- Dirección: Barrio El troncal. Calle 48#11D 24
- Municipio: Cali
- Teléfono: 3117178508
- Correo electrónico: andreshoracioespinosa@gmail.com

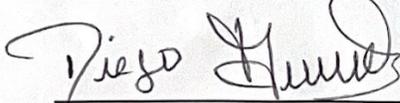


Para constancia y en señal de acuerdo entre las PARTES en todo lo expresado en el presente Contrato de Promesa de Compraventa de derechos de cuota sobre bien Inmueble, se firma en dos (2) ejemplares de igual contenido y para un único efecto, en Cali, el día 9 de mayo de 2024

PROMETIENTE COMPRADOR


ANDRÉS HORACIO SANCHEZ ESPINOZA
C.C. No. 94.487.525

PROMETIENTE VENDEDOR


DIEGO FERNANDO SANCHEZ ESPINOZA
C.C. No. 94.487.623

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRABLATIO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCION ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS COMPETENTE. (Inst. Administrativa No. 04 de 2012)

NOTARIA 7
CIRCULO DE CALI
Cll 13 Norte # 8AN-20. Tel: 604468 - 604468
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

PROMESA DE COMPRAVENTA

Ante la Notaría 7 del Circulo de Cali compareció:
SANCHEZ ESPINOSA ANDRES HORACIO
Identificado con C.C. 94487525

y manifestó que el contenido de este documento es cierto y que la firma y huella en el puestos, son suyas. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biograficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Verifique los datos en www.notariaenlinea.com
Cali, 2024-05-09 09:34:20

 
Firma


ALBERTO VILLALOBOS REYES
NOTARIO 7 DEL CIRCULO DE CALI


Medio izquierdo

4278-70ebf244



NOTARIA 7 PROMESA DE COMPRAVENTA

CIRCULO DE CALI
Calle 13 Norte # 8AN-00. Tel: 6004488 - 6004489

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante la Notaría 7 del Circulo de Cali compareció

SANCHEZ ESPINOSA DIEGO FERNANDO
Identificado con C.C. 94487623

y manifestó que el contenido de este documento es cierto y que la firma y huella en el puestos, son suyas. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Verifique los datos en www.notariacali.com

Cali, 2024-05-09 09:34:58


Firma


Medio izquierdo

 nxvdl

ALBERTO VILLALOBOS REYES
NOTARIO 7 DEL CIRCULO DE CALI 4278-679d7cfd

EL PROMETENTE COMPRA

Director: Banco El Financiero Cali 488
Bancario Cali 488
Teléfono 811-7590
Calle del Comercio 1500

Para constancia y en señal de fe, el suscrito Notario
público compareció a la Promesa de Compra y
en virtud de los (5) procedimientos que
se le asignó el día 09 de mayo de 2024

PROMETENTE COMPRA


ALBERTO VILLALOBOS REYES
C.C. No. 94487623

PROMETENTE VENTA


DIEGO FERNANDO SANCHEZ ESPINOSA
C.C. No. 94487623

EL PRESENTE DOCUMENTO NO
CONSTITUYE TITULO TRIBUTARIO
DE DONACION NI ES OBJETO DE
INSCRIPCION ALIENACION DE
HECHO DE BIENES DE BIENES
HECHOS CONSTITUTIVOS
Inst. Administrativa No. 94 de 2013