



16/02/2023

Ciudadela Bosques De San Juan

Acacias-Meta

Cra.23 N°05-13 Pablo Emilio Riveros

Tel.3105027157

bosquesdesanjuan@constructorarenovarfc.com

Estimado destinatario

Sra. SULANID AVILEZ AGUDELO,

En el presente documento se da a conocer la promesa de compraventa por parte de Ciudadela Bosques de San Juan, la cual se debe revisar y analizar de manera específica y cuidadosa, para el momento de realizar el proceso de firma de vendedor y la compradora; Se realiza este procedimiento con el fin de dejar constancia por escrito el concepto de la compraventa realizada de la casa **10 de la manzana C** del proyecto Ciudadela Bosques De San Juan.

Atentamente,

URIEL JACINTO MORENO SANABRIA

CC. 17.411.407 Acacias- Meta

Promitente VENDEDOR

Oficina de ventas: Carrera 23 No 05 -13, Barrio Pablo
Emilio Riveros
Contacto: 310 502 7157 - 316 876 3689 -
311 921 6709



PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Entre los suscritos a saber, de una parte, URIEL JACINTO MORENO SANABRIA identificado con cc No. 17.411.407 de Acacias - Meta quien para los efectos del presente contrato se denominará EL PROMITENTE VENDEDOR, y de otra parte **SULANID AVILEZ AGUDELO** identificada con c.c. No. 1.123.088.137 de Guamal - Meta, de estado civil soltera con domicilio en la ciudad de Acacias-Meta para los efectos de este contrato se denominará LA PROMITENTE COMPRADORA, hemos celebrado la presente promesa de compraventa de bien inmueble que se rige por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA.- OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR promete transferir a favor de la PROMITENTE COMPRADORA quien adquirirá a título de COMPRA-VENTA, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que aquella tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **Casa No. 10 de la manzana C** que se identifica con la matricula inmobiliaria numero **232-62168**, y matricula catastral 00-11-0224-0425-000 ubicada en la Calle 31 No. 14-214 del perímetro urbano del municipio de Acacias Meta con extensión de 72 m2.-----

PARAGRAFO 1.-: La casa prometida en venta está construida sobre un lote de 72m2 y el área construida es de 61.15 M2 en un piso y consta de: **Sala, comedor, cocina, patio, zona de lavado dentro del patio, 2 habitaciones, 1 estudio, 2 baños, se entrega en obra gris, habitable**, (con fachada principal pintada, instalación de ornamentación en fachada principal, y en fachada posterior, la alcoba No 2 con vidrios, mesón de la cocina y pared de salpicadero enchapados a (50 cm de altura), con lava platos instalados y con estufa empotrada, instalación de tanque lavadero de (0.75cm x 0.80cm) y electrobomba, baños con pisos enchapados y cabinas de las duchas enchapados a una altura de 1.70mts, el resto de los pisos en alistado y paredes pañetadas). Se identifica con los siguientes linderos: por el **Norte** vía pública, en extensión de 6.00 metros; por el **Oriente** linda con lote 9 de la manzana C en extensión de 12.00 metros; por el **Sur** linda con lote 3 de la manzana C en extensión de 6,00 metros; por el **Occidente** linda con lote 11 de la manzana C en extensión de 12.00 metros y encierra. No obstante, la cabida enunciada, la presente promesa y posterior venta se realizan como cuerpo Cierto. -

PARÁGRAFO 2. LA PROMITENTE COMPRADORA conoce y entiende que el inmueble hace parte del proyecto urbanístico CIUDADELA BOSQUES DE SAN JUAN el cual cuenta con el trámite de la respectiva licencia de Urbanización otorgada mediante Resolución No. 461 del 13 de septiembre de



2021 otorgada por la Secretaría de Planeación y Vivienda del Municipio de Acacias Meta, En tal sentido algunos de los datos aquí enunciados para identificar el inmueble podrán sufrir variaciones previamente autorizadas por la autoridad municipal, sin que se afecte la ubicación seleccionada por LA PROMITENTE COMPRADORA-----

SEGUNDA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR, garantiza a LA PROMITENTE COMPRADORA que el inmueble prometido en venta mediante éste documento no lo ha enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, que en la actualidad lo posee en forma regular, pública y pacífica, que se halla libre de hipotecas, censos, anticresis, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, uso, habitación, arrendamientos por escritura pública o por contrato privado, pero en todo caso se obliga a salir al saneamiento por vicios ocultos, redhibitorios o cualquier otro vicio que afecte el inmueble prometido en venta. -----

TERCERA. - PAZ Y SALVO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS: EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a entregar el inmueble prometido en venta, a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización o complementarios, y por cualquier servicio público o privado de que goce el bien inmueble objeto de este contrato hasta la fecha de entrega del mismo. -----

CUARTA. - PRECIO: El valor acordado como precio de venta del inmueble arriba descrito es la suma de **CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$140'000.000)** que serán cancelados de la siguiente manera:

a) **CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000)** con recursos propios, como separe del inmueble, a la firma del presente contrato. Hasta acá son las arras del negocio -----

b) **SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS (7.754.000)**, correspondiente al saldo de la cuota inicial, que serán cancelados en tres cuotas (3) de la siguiente manera: -----

1. Una primera cuota de un **MILLÓN DE PESOS MCTE (\$ 1.000.000)**, que será cancelada el día 16 de marzo de 2023-----

2. Una segunda cuota de un **MILLÓN DE PESOS MCTE (\$ 1.000.000)**, que será cancelada el día 16 de abril de 2023-----

3. Una tercera cuota de **CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$5.754.000)** que será cancelada el día 16 de mayo de 2023-----

c) La suma de **SESENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$69.246.000)** los cuales serán cancelados con el producto de un crédito hipotecario que el Fondo Nacional Del Ahorro le aprobó a la **COMPRADORA**, dinero que será



desembolsado una vez salga registrada la Escritura Pública de Compraventa e hipoteca a favor del FNA y sea aprobada por este último.-----

c) La suma de CINCUENTA Y OCHO MILLONES PESOS MCTE (**\$58.000.000**) que serán aportados de la concurrencia de subsidios de vivienda de la Caja de compensación familiar COFREM y Mi Casa Ya por valor de TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$34.800.000) de COFREM y VEINTITRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$23.200.000) de Mi Casa Ya. (Nota: el subsidio de mi casa ya está sujeto a la disponibilidad de recursos del estado, tener en cuenta la cláusula octava). En todo caso el 100% del valor pactado deberá ser cancelado por LA PROMITENTE COMPRADORA, estos valores podrán ser consignados en la cuenta corriente No 890-000028-41 del Bancolombia S.A. a nombre de URIEL JACINTO MORENO SANABRIA. **PARÁGRAFO:** No obstante la forma de pago, las partes de común acuerdo estipulan que la presente promesa de compraventa podrá hacerse exigible siempre y cuando se pueda hacer efectivo el crédito y el inmueble se encuentre apto para ser garantía a favor del Fondo Nacional del Ahorro (FNA); de lo contrario se dejará sin efectos la presente promesa; EL PROMITENTE VENDEDOR podrá declarar resuelto este contrato comunicándolo a LA PROMITENTE COMPRADORA por el medio más expedito, y le devolverá a LA PROMITENTE COMPRADORA lo que hubiese abonado, sin intereses, ni indexación de ninguna clase, deduciendo el valor de la cláusula penal pactada y podrá disponer libremente del inmueble en forma inmediata.

QUINTA. - ENTREGA DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato a la firma de la escritura de compraventa. -----

SEXTA.- GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que ocasione la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, serán cancelados por partes iguales entre las partes de la presente promesa, los impuestos de registro y derechos de registro serán cancelados por LA PROMITENTE COMPRADORA, la Retención en la Fuente por concepto de transferencia, será cancelada por EL PROMITENTE VENDEDOR.-----

SÉPTIMA.- ESCRITURACIÓN: Las partes acuerdan, que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato se llevará a cabo el día treinta (30) del mes de Junio del año dos mil veintitrés (2023) a las 08:30 am o el día en que se legalice el trámite con el Fondo Nacional del Ahorro en la Notaria Única del Círculo de Acacias Meta, Si por motivos ajenos a la voluntad de las partes, la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública no se pudiere cumplir, ésta podrá ser prorrogada y anticiparse. La nueva fecha será fijada por ambas partes de común acuerdo, y de la misma se dejará constancia en un otrosí; **no obstante, cuando se presenten causas extrañas, fuerza mayor o**



Oficina de ventas: Carrera 23 No 05 -13, Barrio Pablo
Emilio Riveros
Contacto: 310 502 7157 - 316 876 3689 –
311 253 6708





caso fortuito, demoras en trámites oficiales, protocolización de la licencia de urbanismo o en general cualquier documentación necesaria para suscribir la escritura pública (**trámites notaría y registro**) referida y transferir el inmueble libre de todo gravamen, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá modificar la fecha, lo cual comunicará por escrito y/o telefónicamente a LA PROMITENTE COMPRADORA. -----

OCTAVA: CUMPLIMIENTO DEL CIERRE FINANCIERO. En todo caso el promitente comprador queda obligado a completar el 100% del pago de la vivienda prometida en venta, esto en razón a que existen diferentes fuentes de financiación para el cierre financiero, es decir si por algún motivo alguna fuente de financiación no aportase el recurso estipulado será el comprador quien deberá completar el 100% del valor de la vivienda con recursos propios.-----

NOVENA:- ARRAS DE RETRACTACIÓN. El valor contemplado en el literal a) de la cláusula Cuarta será el monto de las Arras de Retracción; suma de dinero que se ha entregado a EL PROMITENTE VENDEDOR conforme a lo pactado en la cláusula de "precio". Cualquiera de las partes podrá hacer uso de derecho de retracto hasta antes de la firma de la escritura pública de compraventa. En consecuencia, solamente se imputará al precio dicho monto el día en que se celebre la compraventa prometida. Si LA PROMITENTE COMPRADORA desistiere del negocio, perderá las Arras, haciéndolas suyas EL PROMITENTE VENDEDOR y si fuere éste quien desistiere, las entregará dobladas a LA PROMITENTE COMPRADORA-----

-PARÁGRAFO 1: En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del presente Contrato por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA, el presente contrato quedará terminado, situación que le será comunicada por el medio más expedito, y éste autoriza irrevocablemente y desde ya al Promitente Vendedor para que retenga y haga íntegramente suyas las sumas correspondientes a las Arras estipuladas y para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del contrato. Las sumas que no correspondan a Arras serán restituidas a los 45 días de la fecha en que ejerció su derecho de retracto.

DECIMA: - CESIÓN DE DERECHOS: Previa aceptación expresa y escrita del Promitente Vendedor, los derechos que surjan del presente contrato podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario solidariamente obligados respecto del saldo insoluto del precio pactado, y siendo de cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA los gastos que por este concepto se originen. **PARÁGRAFO:** En el evento en que se acepte la cesión de derechos por parte del Promitente Vendedor a terceros que no sean familiares hasta en tercer grado de consanguinidad de LA PROMITENTE COMPRADORA, este cancelará a su favor una comisión del 3% sobre el valor de la venta. -----



DÉCIMA PRIMERA: - CLÁUSULA COMPROMISORIA. - Toda controversia o diferencia relativa a este contrato y al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el mismo, se resolverá por un tribunal de arbitramento del domicilio de EL PROMITENTE VENDEDOR o del lugar donde se encuentra el bien prometido en venta. -----

DÉCIMA SEGUNDA: - CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte de cualesquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones pactadas en la presente Promesa de Compraventa le acarreará a la parte incumplida y a favor de la que sí cumplió o se allanó a cumplir, una multa o pena equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del inmueble prometido en venta, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal y la indemnización de perjuicios. Se deja expresa constancia de que esta pena en ningún caso implica el cobro de arras y pena por el mismo evento. -----

DÉCIMA TERCERA: Para todos los efectos EL PROMITENTE VENDEDOR recibirá notificaciones en la carrera 23No.05-13 Pablo Emilio Riveros del Municipio de Acacias Meta o en el correo electrónico bosquesdesanjuan780@gmail.com y LA PROMITENTE COMPRADORA en la Calle 9b 38-46 brisas del playón Acacias, en el correo zulanit02@gmail.com o en el número de celular 3134772877 -----

Para constancia se firma en Acacias Meta, a los dieciséis (16) días del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023). -----

URIEL JACINTO MORENO SANABRIA

CC. 17.411.407 Acacias- Meta

Promitente Vendedor

SULANID AVILEZ AGUDELO

C.C. No. 1.123.088.137 Guamal - Meta

Promitente Compradora