

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre las suscritas, , mayor de edad y vecina de Medellín, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, identificada como aparece al pie de su firma, obrando en su propio nombre, de una parte, quien en lo sucesivo, y para todos los efectos de este contrato, se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y , mayor de edad y vecina de Medellín, de nacionalidad colombiana, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, identificada como aparece al pie de su firma, obrando en nombre propio, de la otra parte, quien en lo sucesivo, y para todos los efectos de este contrato, se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, hemos celebrado el contrato de promesa de compraventa que se registrá por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir, a título de venta, de manera que cause total y real enajenación, a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA, quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título, y con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión material e inscrita que LA PROMITENTE VENDEDORA tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles urbanos:-----

1) QUINTO PISO TORRE # 4 - APARTAMENTO NÚMERO QUINIENTOS NUEVE (509) DE LA CALLE 32 # 61-230. Situado en el Conjunto Residencial “ POBLADO DEL SUR # 2 – PROPIEDAD HORIZONTAL”. Destinado a vivienda. Delimitado por los siguientes linderos: por el NORTE, con muros comunes medianeros que lo separan del apartamento # 510 y con muros comunes que lo separan de buitrón; por el ORIENTE, con muro común que lo separa de la Torre # 5, por medio de una junta de construcción y con muro común que lo separa del vacío que separa las Torres # 4 y 5; por el SUR, con muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a parqueaderos; por el OCCIDENTE, con muros comunes y puerta de acceso que lo separan del punto fijo y de vacío que da sobre rampa de acceso a la torre; por la parte de ABAJO, con la losa común que lo separa del cuarto piso; por la parte de ENCIMA, con la losa común que lo separa del sexto piso. Con una altura de 2,20 metros Comprendido entre los puntos 1 al 20 y 1, punto de partida, de la planta típica, Torre # 4, plano # PH2A-4. Área privada aproximada de 66,27 M2, distribuidos así: área interior: 63,77 M2, balcón: 2,50

M2. Área construida aproximada: 69,72 M2, distribuidos así: área interior: 67,04 M2, balcón: 2,68 M2.

ESTE INMUEBLE ESTÁ IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 001-795031, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE II.PP. DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN, ZONA SUR.

2) PARQUEADERO EXTERIOR NÚMERO CIENTO VEINTISIETE (127): Situado en el Conjunto Residencial “POBLADO DEL SUR # 2 – PROPIEDAD HORIZONTAL”. Destinado al estacionamiento de vehículos. Delimitado por los siguientes linderos: por el NORTE, con vía interior del conjunto residencial; por el ORIENTE, con el parqueadero # 126; por el SUR, con andén común; por el OCCIDENTE, con el parqueadero # 128; por la parte de ABAJO, con piso acabado sobre el terreno. Parqueadero cubierto. Comprendido entre los puntos 505 al 508 y 505, punto de partida, de la planta de localización general I Etapa - Plano # PHI-1. Área privada aproximada: 11,50 M2.

ESTE INMUEBLE ESTÁ IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 001-788170, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE II.PP. DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN, ZONA SUR.-----

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la mención del área, la compraventa se hace como de cuerpo cierto. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: Los anteriores inmuebles hacen parte integrante del Conjunto Residencial “POBLADO DEL SUR # 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL”, situado en el municipio de Itaguí y distinguido con el # 61-230 de la Calle 32. La I Etapa del Conjunto Residencial POBLADO DEL SUR # 2 P.H., se construyó sobre el siguiente lote de terreno: LOTE PARA LA I ETAPA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL POBLADO DEL SUR # 2. Un lote de terreno situado en el paraje Santa Catalina del municipio de Itaguí (Ant.), que hizo parte de la finca conocida como Kayluz, con un área aproximada de 10.289,00 M2, y que linda: Partiendo del punto 1 hacia el sureste y hasta el punto 3, pasando por el punto 2, en línea quebrada de 76,08 metros, con predio que fue del señor Gabriel Pérez Vásquez; del punto 3 hacia el noroeste y hasta el punto 13, pasando por los puntos 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 12, en línea quebrada en 208,42 metros; del punto 13 hacia el noreste y hasta el punto 14, en 17,86 metros; del punto 14 hacia el noreste y hasta el punto 19, pasando por los puntos 15, 16, 17 y 18, en línea quebrada y curva de 126,47 metros; del punto 19 hacia el norte y hasta el punto 20, en 20,95 metros; del punto 20 hacia el noroeste y hasta el punto 27, pasando por los puntos 21, 22, 24, 25 y 26, en línea quebrada de 80,42 metros; del punto 27 hacia el noroeste y

hasta el punto 29, pasando por el punto 28, en línea quebrada de 30,72 metros; del punto 29 hacia el noreste y hasta el punto 30, en 39,22 metros y del punto 30 hacia el sureste y hasta el punto 1, punto de partida, pasando por el punto 31, en línea quebrada de 116,51 metros, siempre lindando con el Lote de Reserva de propiedad de la sociedad Bodegas del Sur. Este lote está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria # 001-786593 de la Oficina de Registro de II.PP. del Círculo de Medellín-Zona Sur.-----

PARAGRAFO TERCERO: La compraventa incluye la cuota parte sobre los bienes de dominio común del Conjunto Residencial “POBLADO DEL SUR # 2 P.H.”, al cual pertenecen los inmuebles objeto de esta compraventa, en la proporción establecida en el reglamento para cada bien de dominio exclusivo.

PARÁGRAFO CUARTO: La Subetapa 2A del Conjunto Residencial POBLADO DEL SUR # 2 se adicionó al reglamento de propiedad horizontal por medio de la escritura # 538 del 8 de febrero de 2001, otorgada en la Notaría Veinticinco de Medellín, debidamente registrada en la Oficina de Registro de II.PP. de Medellín-Zona Sur, en los folios de matrícula inmobiliaria # 001-795027 al 001-795058 y 001-794544 y 794549, correspondiente a la mayor extensión

SEGUNDA: ADQUISICIÓN. LA PROMITENTE VENDEDORA adquirió este inmueble por compra a la sociedad Bodegas del Sur S.A., según da cuenta la escritura # del de del , otorgadas en la Notaría Veinticinco del Círculo de Medellín, debidamente registradas.

TERCERA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO. LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza la titularidad del derecho de dominio sobre el bien inmueble prometido en venta; lo transferirá libre de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio, a excepción de las limitaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal al cual está sometido.

LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga, igualmente, al saneamiento del bien prometido en venta, en los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios.-----

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio del inmueble, objeto de esta promesa, asciende a la suma de **CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M.L., (\$ 53.000.000,00)**, cantidad que LA PROMITENTE COMPRADORA cancela de contado, al momento de la firma de la escritura de compraventa.-----

QUINTA: SOBRE LA ENTREGA. LA PROMITENTE VENDEDORA hará la entrega real y material del inmueble, a LA PROMITENTE COMPRADORA, por los linderos descritos, el día () de de **DOS MIL CINCO (2005)**, a las 4 p.m. En el evento de que el inmueble sea entregado antes de otorgar la escritura de compraventa, la ocupación del mismo será a título de **MERA TENENCIA**, y, en consecuencia, LA PROMITENTE COMPRADORA, en ese lapso, no podrá aducir el carácter de poseedora.-----

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta que conoce y acepta el estado y antigüedad del inmueble, objeto del contrato, factores que han sido tenidos en cuenta para fijar el valor de el mismo.-----

SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA. La escritura de compraventa que solemnice el presente contrato se otorgará el día () de del año **DOS MIL CINCO (2005)**, a las 5 p.m., en la Notaría Veinticinco del Círculo de Medellín, siempre y cuando LA PROMITENTE COMPRADORA haya cancelado el precio.-----

Las partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa. Las partes, de común acuerdo, podrán anticipar o prorrogar la fecha del otorgamiento de la escritura.-----

SÉPTIMA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO. Los gastos notariales y el impuesto de anotación y registro (boleta de rentas) corren por mitades, a cargo de ambas partes; los gastos de registro de la compraventa por cuenta de LA PROMITENTE COMPRADORA. La retención en la fuente corre a cargo exclusivo de LA PROMITENTE VENDEDORA.-----

OCTAVA: IMPUESTOS Y GASTOS. A partir de la fecha de la entrega material del inmueble, serán de cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA el pago del impuesto predial, las cuotas de administración, servicios, etc. A dicha fecha el inmueble serán entregado a paz y salvo por todo concepto. En el evento de que haya un derrame de valorización, con posterioridad a la fecha de este documento, éste será asumido por LA PROMITENTE COMPRADORA.--

NOVENA. CESIÓN DE DERECHOS. LA PROMITENTE COMPRADORA podrá ceder sus derechos sobre este contrato de promesa de compraventa, previa aprobación escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA, en virtud de que el presente contrato se entiende celebrado en consideración a las condiciones personales de LA PROMITENTE COMPRADORA. La cedente y el cesionario quedarán obligados solidariamente ante LAS PROMITENTES VENDEDORAS.-----

DÉCIMA. INDEMNIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento sustancial por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total del inmueble. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los diez (10) días calendario siguientes proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía ejecutiva. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en el caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de LA PROMITENTE COMPRADORA, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal

DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE LA PROMITENTE COMPRADORA. En virtud de que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, LA PROMITENTE COMPRADORA, sus sucesores en el dominio y los ocupantes, a cualquier título, están obligados a acatar el reglamento de propiedad horizontal, y a destinar el inmueble prometido en venta al uso determinado en el mismo reglamento, el cual manifiesta conocer y acepta.-----

DÉCIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO. Las partes contratantes reconocen que el presente documento presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.---

DÉCIMA TERCERA. CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre las partes con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa, serán sometidas a la decisión de un conciliador designado por la Sala Regional de

Medellín del Centro Nacional de Conciliación, Amigable Composición y Arbitraje de FEDELONJAS, a solicitud de cualquiera de las partes, según el procedimiento previsto en las normas vigentes sobre la materia. En caso de no ser conciliadas las diferencias, éstas serán sometidas a la decisión obligatoria de un Tribunal de Arbitramento que funcionará en la ciudad de Medellín, integrado por tres (3) árbitros si el conflicto es de mayor cuantía o de un (1) solo árbitro si es de menor cuantía, que designará la Sala Regional de Medellín del Centro Nacional de Conciliación, Amigable Composición y Arbitraje de FEDELONJAS y funcionará en dicha sala, de acuerdo a las normas y tarifas que regulan su funcionamiento, a solicitud de cualquiera de las partes. Si el conflicto es de menor cuantía, las partes podrán acordar que sea sometido a la decisión de tres (3) árbitros. Los árbitros deberán decidir en derecho, por consiguiente, deberán ser ciudadanos en ejercicio de sus derechos civiles y abogados titulados. En lo no previsto en esta cláusula se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia. Para los efectos de esta cláusula compromisoria, se entiende por “parte” la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión.

Para constancia, firmamos en la ciudad de Medellín, el día () de julio del año dos mil cinco (2005), en dos ejemplares del mismo tenor para cada una de las partes, y reconocemos el contenido y las firmas de este documento ante Notario.

C.C. #
LA PROMITENTE VENDEDORA.

C.C. #

LA PROMITENTE COMPRADORA

TESTIGO
C.C. #

TESTIGO
C.C. #