

CONTRATO DE COMPRAVENTA LOTES PRADOS DEL NORTE – ZARZAL (VALLE)

Entre los suscritos a saber: (i) **EDUARDO ANGEL OSPINA**, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía N° 10.064.940 expedida en Pereira, de estado civil soltero con sociedad conyugal disuelta, quien actúa personalmente; (ii) **YESIKA THALER ANGEL**, vecina y domiciliada en ciudad de Panamá, identificada con cedula de ciudadanía número 25.809.402 expedida en Ayapel (Córdoba), de estado civil soltera con sociedad conyugal disuelta, quien actúa mediante apoderado como consta en el poder especial suscrito el día 29 de abril del año 2014 de la notaria de ciudad de Panamá; el apoderado es el señor **JOSE GABRIEL ANGEL ESCALANTE** domiciliado en la ciudad de Pereira con cedula de ciudadanía número 10.091.317 expedida en Pereira, se anexa poder para el protocolo del presente documento; y (iii) **DAIRO ARNULFO LÓPEZ GIRALDO**, vecino y domiciliado en la ciudad de Pereira, identificado con la cedula de ciudadanía número N° 75.065.768 de Manizales, actuando en nombre y representación legal de la sociedad comercial denominada **DJM CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con Nit. N° 900.293.504-1, empresa encargada de los diseños y responsable de las obras de Urbanismo. Los arriba mencionados para efectos del presente contrato de promesa de Compra-Venta se denominarán **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, por una parte; y por la otra _____, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° _____ de _____, de estado civil _____ con sociedad conyugal vigente (o soltero, o divorciado), domiciliado y residente en _____, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR** y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa que se registrará por las normas aplicables a la materia y especialmente por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. Objeto.-**LOS PROMITENTES VENDEDORES**, por medio del presente instrumento público transfiere a título de compraventa real y efectiva al **PROMITENTE COMPRADOR** el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre un lote de terreno, con todas sus anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres, ubicada en el área urbana del municipio de Zarzal (Valle), ubicado en la Urbanización Prados del Norte, manzana _____ lote _____, identificado con la Matrícula Inmobiliaria Número 384-_____ y cédula Catastral número _____, con una cabida total de _____ metros cuadrados: comprendido dentro de los siguientes linderos generales, POR EL NORTE, con _____; POR EL SUR, con _____; POR EL OCCIDENTE, con _____ y POR EL ORIENTE, con _____, contenidos en la Escritura Pública Número Mil seiscientos treinta y cinco (1.635) de Fecha: veinticuatro (24) de Julio de dos mil dieciocho (2.018) de la Notaria Primera del Círculo de Pereira y Registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Tuluá (Valle) el 26 de septiembre de dos mil dieciocho (2.018). PARAGRAFO PRIMERO.-No obstante la estipulación sobre su cabida, nomenclatura y linderos, el inmueble anteriormente descrito se vende como cuerpo cierto.

SEGUNDA: TRADICION: **YESIKA ANGEL** adquirió por adjudicación de Sucesión su Derecho del 50% de **MARTHA LUCIA ANGEL OSPINA**, según Sentencia 0018 de 02-03-2011 del Juzgado 001 Promiscuo de Familia del Circuito de Cauca, registrada el 12-02-2014. **EDUARDO Y MARTHA LUCIA ANGEL OSPINA** adquirieron por Sucesión adjudicación de **ALFREDO OSPINA GOMEZ**, según Sentencia SN del 30-09.1980 Juzgado 2 Civil Circuito de Pereira, registrada el 23-12-1986. **DJM Construcciones S.A.S.**, en este documento se considera **PROMITENTE VENDEDOR**, por

ser la firma encargada de los diseños y la responsable de las obras de Urbanismo, las cuales se definen a continuación: OBRAS DE URBANISMO: Las obras de Urbanismo con las cuales se entregarán los lotes son las siguientes: a) andenes en concreto simple; b) sardineles en concreto; c) red madre de Acueducto pasando al frente del lote para que el **PROMITENTE COMPRADOR** (usuario) solicite la instalación de collarín y medidor al operador del agua respectivo (Acuavalle) y con el correspondiente pago a la empresa prestadora del servicio; d) Alcantarillado con redes de manera que cada lote tenga disponibilidad de conexión al servicio de alcantarillado, solicitándolo a la empresa prestadora del servicio por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**; e) Redes eléctricas: en el poste secundario más cercano (a instalar por DJM Construcciones S.A.S.) se deja una caja portabornera (con su correspondiente disponibilidad del servicio) para que cada usuario se alimente desde ese punto. El medidor no se entrega, ni la matrícula; son a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** gestionar y pagar sus costos. **Parágrafo Primero:** las obras de urbanismo obedecen al diseño y/o Licencia obtenida, es decir, Viviendas Unifamiliares, para los 28 lotes de las manzanas A y B y el multifamiliar de la manzana C; en caso de que se desarrolle un diseño diferente en el lote de la presente Promesa de Compraventa y requiera mayores capacidades en los Servicios Públicos, serán a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR**, gestionar y legalizar este mayor uso y/o consumo.

TERCERA. Precio.-El precio del inmueble objeto de esta venta, es de _____ (\$ _____) pesos moneda legal colombiana, cuya forma de pago es la siguiente: A) La suma de _____ (\$ _____) pesos moneda legal colombiana para el día de la firma de la presente Promesa de Compraventa; B) La suma de _____ (\$ _____) pesos moneda legal colombiana para el día _____; y C) La suma de _____ (\$ _____) pesos moneda legal colombiana para el día _____.

CUARTA. Otras obligaciones. -El **PROMITENTE VENDEDOR** declara que el inmueble objeto de esta compraventa está libre de demandas civiles, embargos, de hipotecas, contratos de anticresis, pleito pendiente, condiciones resolutorias, no tiene limitaciones ni ha sido desmembrado, ni constituido en patrimonio de familia, ni movilizado y en general, está libre de gravámenes o limitaciones del dominio y que en todo caso, se obliga al saneamiento de la venta conforme a la ley. **Parágrafo Primero.**-Declara además, el **PROMITENTE VENDEDOR** entregará el inmueble objeto del presente contrato a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones, incluso en lo relacionado con el impuesto predial y complementarios a la fecha de la presente promesa. Es entendido que será a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** cualquier suma que se cause o liquide a partir de la fecha con relación al citado inmueble proveniente de cualquier entidad nacional, departamental y municipal por conceptos de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase.

QUINTA. Entrega.-El **PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que a la fecha de la firma de este instrumento hace entrega real y material al **PROMITENTE COMPRADOR** del inmueble objeto del presente contrato. **Parágrafo Primero.**-Queda pendiente de parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, la entrega de las obras de Urbanismo, las cuales se iniciarán a construir cuando se tenga vendido o separado el 70% de las unidades que hacen parte del Proyecto PRADOS DEL NORTE, en otras palabras cuando se tengan elaboradas 20 escrituras y/o promesas como la presente Promesa de Compraventa.

SEXTA. Gastos. - Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento del presente instrumento serán de cargo de ambas partes contratantes en igual proporción. Los gastos de beneficencia, tesorería y registro que demande el otorgamiento de esta escritura serán a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR**. Lo correspondiente a la retención en la fuente causada por la enajenación del presente inmueble será a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**. Presente, el **PROMITENTE COMPRADOR**, señor (o señora), de las condiciones civiles y de identificación ya anotadas, mayor de edad, quien obra en su propio nombre, declaró: a) Que acepta la presente promesa y la venta que por medio de ella se hace por encontrarla a su entera satisfacción; b) Que recibió real y materialmente el inmueble objeto del presente contrato con sus anexidades, usos y dependencias, quedando pendiente las obras de Urbanismo.

SEPTIMA. Clausula penal. – Los contratantes fijan como clausula penal el diez por ciento (10%) del valor del lote, lo que equivale a _____ (\$ _____) moneda legal colombiana, por lo tanto y de acuerdo a la forma de pago planteada, los **PROMITENTES VENEDORES** tendrán un tiempo máximo de quince (15) días calendario para la devolución del excedente dado, descontando la presente clausula penal.

OCTAVA. Perfeccionamiento. - Las partes aquí contratantes acuerdan que firmarán la escritura de Compraventa que perfecciona el presente contrato de compraventa; el día _____ () de _____ del año dos mil diecinueve (2.019) en la Notaria _____ () del Círculo de _____, a las diez de la mañana (10:00 a.m.), no obstante las partes pueden modificar dicha fecha previo acuerdo escrito por las partes mediante una clausula modificatoria de la presente clausula.

Los contratantes, **PROMITENTE COMPRADOR Y PROMITENTE VENDEDOR**, bajo la gravedad del juramento afirman que es cierto en todas y cada una de sus partes el presente contrato de promesa de Compra-Venta, - Se firma el presente contrato de promesa de Compra-Venta en dos (2) ejemplares, original y copia, con destino para cada una de las partes, en el municipio de Zarzal (Valle) a los ____ días del mes de _____ del año dos mil diecinueve (2019).

LOS PROMITENTES VENEDORES

EDUARDO ANGEL OSPINA
CC. N° 10.064.940 de Pereira

JOSE GABRIEL ANGEL ESCALANTE identificado con cédula de ciudadanía N° 10.091.317 de Pereira quien obra en nombre y Representación de **YESIKA THALER ANGEL** identificada con cédula de ciudadanía N° 25.809.402 de Ayapel, quien le confirió poder Amplio y suficiente.

EL PROMITENTE VENDEDOR – RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANISMO

DAIRO ARNULFO LOPEZ GIRALDO

CC. N° 75.065.768 de Manizales (Caldas)

Representante legal – **DJM CONSTRUCCIONES S.A.S.**

NIT: 900.293.504-1

EL PROMITENTE COMPRADOR

CC. N° _____ de _____