



**CONTRATO DE COMPRAVENTA ENTRE PROGRESAR
CONSTRUCTORES Y RODRIGO ALFARO VIRACHACHA
Y MARIA SERRANO ACERO.**

Entre los suscritos a saber, OLGA DORALBA BARRERA NIÑO, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 46.362.196 expedida en Sogamoso, obrando en nombre y representación legal de PROGRESAR CONSTRUCTORES LTDA., en su carácter de Gerente, con domicilio en esta ciudad, constituida por escritura pública No. 1450 del 27 de abril de 1998, de la Notaría Segunda del Círculo de Sogamoso, inscrita en la Cámara de Comercio de Sogamoso, el 8 de mayo de 1998, bajo el No. 5.655, debidamente facultada, quien para los efectos de este contrato se denominará sencillamente LA PROMETIENTE VENDEDORA, por una parte, y RODRIGO ALFARO VIRACHACHA Y MARIA SERRANO ACERO, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 19.419.527 y 51.794.005, expedida (s) en Bogotá, respectivamente, de estado civil unión libre, por la otra, las cuales, para efectos del presente contrato se llamarán simplemente EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), hemos celebrado el contrato de Promesa de Compraventa, contenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA: OBJETO: LA PROMETENTE VENDEDORA, se compromete a transferir a título de venta a favor de EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES), y éste (os) a su vez se obliga (n) a comprar el pleno derecho de dominio y la posesión regular y de buena fe que el primero tiene y ejerce sobre el inmueble: La casa número 11 de la manzana C, del Conjunto cerrado "VILLAS DE ANDAMOG", ubicada en las carreras 17 y 19 en las calles 29B y 30 de la ciudad de Sogamoso, distribuida así : Una casa de dos pisos, la cual consta de PRIMER PISO: Sala, Comedor, una alcoba, hall, cocina, un baño, patio de ropas y escalera. SEGUNDO PISO: Hall y una alcoba. La casa está proyectada para ser ampliada de acuerdo con los planos aprobados por la Curaduría Urbana de Sogamoso. Comprendida dentro de los siguientes linderos especiales: POR EL NORTE, con la casa No. 12; POR EL SUR, con la casa No. 10; POR EL ORIENTE, con parqueaderos y POR EL OCCIDENTE, con la casa No. 8; Se encuentra dentro de los siguientes linderos generales: POR EL NORTE, con de PEDRO NOSSA, por el SUR, con JUAN FRANCISCO GUEVARA, callejuela al medio, POR EL ORIENTE, con CAMILO TAMAYO Y por EL OCCIDENTE, con lote de VICENTE GUEVARA, PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la cabida y linderos, el(los) inmueble(s) se vende(n) como cuerpo cierto y se entregarán de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación del Municipio de Sogamoso (Boyacá); planos que EL(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) declaran conocer en la fecha. SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble objeto del presente contrato es la suma de VEINTE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE. (\$20.780.000.00) que serán cancelados por EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), a favor de la PROMETIENTE VENDEDORA de la siguiente manera: a) la suma de QUINIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$500.000.00), que la PROMETIENTE VENDEDORA declara tener recibidos a la firma del contrato a entera satisfacción; b) La suma de UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE. (\$1.580.000.00) para ser cancelados el día 22 de septiembre de 1998; c) La suma de DOS MILLONES DE PESOS MCTE. (\$2.000.000.00) para el día 22 de octubre de 1998, d) La suma de DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$2.700.000.00) que serán cancelados con el producto de un subsidio que para tal efecto otorga el INURBE, y c) el saldo, o sea la suma de CATORCE MILLONES DE PESOS MCTE. (\$14.000.000.00), la cubrirá EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(S) con el producto de un préstamo que se obliga(n) a tramitar oportunamente ante la corporación de Ahorro y vivienda GRANAHORRAR, en adelante conocida como la CORPORACION, a cuyo favor constituirá (n) hipoteca de primer grado junto con la escritura de compraventa que perfeccione este contrato. Cantidad esta que por virtud del presente contrato autoriza irrevocablemente a dicha entidad crediticia para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente a favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA. PARAGRAFO 1: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, e incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto de la



CORPORACION cuando este último se incumpliere por culpa de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), pagarán un interés a la tasa máxima vigente conforme a la ley a la elección de LA PROMETIENTE VENDEDORA, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá LA PROMETIENTE VENDEDORA exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los derechos consagrados a favor de la parte cumplida en este contrato, PARAGRAFO 2: En Caso de que EL(LOS) PROMETIENTE COMPRADOR(ES) opten por utilizar una financiación inferior a la suma señalada que podrá pagar por conducto de la Corporación o decida no utilizarla, deberá pagar la diferencia antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa prometida. PARAGRAFO 3: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudio de títulos, timbres, primas de seguro, etc., etc. Que le(s) cobre la CORPORACION para perfeccionar el crédito. En todo caso autorizan al PROMETIENTE VENDEDORA para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsárselos en forma inmediata. PARAGRAFO 4: EL(LO) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(S) faculta(n) al vendedor para efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(aquellos) y a favor de ésta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de la CORPORACION. PARAGRAFO 5: EL(LOS) PROMETIENTE COMPRADOR(ES) se obliga(n) a adelantar y tramitar ante la CORPORACION el préstamo referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que declara(n) conocer, en un plazo prudencial, contado a partir de la fecha de esta promesa; si en el curso de éste último trámite la CORPORACION exigiere otro(s) documento(s) deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que le fije la CORPORACION. Igualmente se obliga(n) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a otorgar oportunamente los documentos y garantías que exige la CORPORACION necesarios para el otorgamiento del crédito o derivados de este y efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADORES no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados o si no hacen oportunamente las gestiones conducentes para obtener la aprobación y el recaudo del préstamo o por cualquier otra circunstancia que implique culpa de su parte y la compraventa prometida no pudiere celebrarse, LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá dar por resuelto el presente contrato sin necesidad de Declaración Judicial, y podrá vender a otra persona el inmueble prometido y retener el dinero correspondiente a las arras, se tendrá por incumplido por su parte este contrato con la facultades y consecuencias a favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA de que trata este contrato. TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE LA PROMETIENTE VENDEDORA: En desarrollo y ejecución del presente contrato constituyen además especiales obligaciones a cargo de LA PROMETIENTE VENDEDORA las siguientes: 3.1.- Escritura Pública: Concurrir al otorgamiento de la escritura pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa, tal como se señalará más adelante. 3.2.- Tradición: LA PROMETIENTE VENDEDORA garantiza que el inmueble prometido en la compraventa es de su exclusiva y plena propiedad y posesión, por haberlo adquirido por compraventa que hiciera JEREMIAS GUEVARA PRIETO a favor de PROGRESAR CONSTRUCTORES LTDA., contenido en la escritura No. 954, del 9 de junio de 1998, de la Notaría Tercera del Círculo de Sogamoso, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-93058, que no lo ha enajenado por acto anterior, que ha ejercido sobre el la quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde que lo adquirió, igualmente garantiza que no están embargados, que no hay pleitos pendientes sobre el mismo, que no pesan sobre el condiciones resolutorias, ni censos ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derecho de uso, ni de usufructo, ni de habilitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de impuesto Predial, contribuciones de valorización y que en todo caso saldrá al saneamiento. PARAGRAFO 1: La Alcaldía Municipal expidió un permiso de enajenación luego de hacerse la cesión de vías del lote de terreno ubicado entre las carreras 17 y 19 y las calles 29B y 30 de Sogamoso, mediante resolución No. 647 del 31 de agosto de 1998. 3.3.- Entrega: Hacer entrega material de el(los) inmueble(s) prometido(s) en compraventa en la



oportunidad prevista en la cláusula quinta de este contrato. PARAGRAFO 2: La entrega real y material objeto del presente contrato se realizará una vez sea construida la vivienda, para julio de 1999, la vivienda será asignada por sorteo entre los beneficiarios según esta modalidad, con todos sus usos, costumbres y servidumbres propias del conjunto cerrado "VILLAS DE ANDAMOG", siendo propiedad común de los residentes las zonas verdes, parque infantil, zona deportiva, salón comunal, parqueaderos y portería. El cerramiento será en cerca viva y reja. Las obras de urbanismo como son: redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, vías y sardineles se construirán antes de la cimentación de las viviendas. La vivienda se entregará de acuerdo con las siguientes especificaciones. CIMIENTOS: En Ciclópeo y viga de amarre en concreto reforzado. MUROS: En ladrillo tolete común, interiormente en pañete y con una mano de pintura. ENTREPISO: En prefabricados en concreto reforzado (vigueta-plaqueta). CUBIERTA: En Teja de asbesto cemento sobre estructura metálica. ESCALERA: En elementos prefabricados de concreto reforzado. PISOS: INTERIORES.- MORTERO AFINADO, EXTERIORES.- En tierra. PUERTAS Y VENTANAS EXTERIORES.- En lámina de hierro calibre 18 pintadas en esmalte. PUERTAS INTERIORES.- En Triplex y marco en lámina de hierro calibre 18 pintada con esmalte. INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA.- En tubería P.V.C. con tanque de 500 litros. INSTALACION ELECTRICA: En Tubería P.V.C. y cables según planos. BAÑO:- Con muros revestidos con tableta cerámica a una altura de 1.20 metros, lavamanos, sanitario, incrustaciones e instalación para ducha eléctrica. COCINA:- Muro sobre el cual se coloca el mueble con dos hiladas sobre el mueble, lo demás en pañete. Con mueble metálico (no incluye gabinete, ni campana extractora). FACHADA PRINCIPAL:- En ladrillo tolete común a la vista y marmolina. EL PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) se compromete a no modificar la fachada en ningún momento a fin de mantener la uniformidad del conjunto. Las viviendas cuentan con sus medidores independientes. 3.4 Urbanismo:- Cancelar los derechos que fueren necesarios para la instalación de los servicios públicos y saneamiento correspondientes: 3.5. Gastos:- Cargar con el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los derechos notariales, y cien por ciento (100%) de retención en la fuente, si se causare. CUARTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES), en desarrollo y ejecución del presente contrato constituyen obligaciones especiales a cargo de EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) las siguientes: 4.1. Escritura Pública:- Celebrar la compraventa e hipoteca prometidas en la oportunidad señalada en la cláusula quinta. 4.2.- Recibo:- Recibir materialmente el inmueble objeto del presente contrato en la oportunidad prevista en la cláusula quinta. 4.3. Precio:- Pagar el precio de acuerdo con lo establecido en la cláusula segunda. 4.4.- Impuestos, Tasas y Servicios:- Asumir desde la fecha de la escritura pública de compraventa con la cual se le dé cumplimiento a la presente promesa los impuestos, tasas y servicios que se causen sobre el inmueble objeto de compraventa, independientemente de si para esa fecha las autoridades catastrales respectivas le han asignado o no su individual cédula catastral o de si se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desglose. 4.5 Urbanismo:- Cumplir íntegramente con las disposiciones de la licencia de obras de urbanización. 4.6. Identificación:- EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) que ha (n) identificado plenamente sobre el terreno y en los planos aprobados de la urbanización el inmueble objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como todo las construcciones proyectadas dentro de la referida urbanización, a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento. 4.7. Gastos:- Cargar con el cien por ciento (100%) de la gestión del crédito con la CORPORACION (GRANAHORRAR); el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de derechos notariales de compraventa; el cien por ciento (100%) de los gastos que se causen por motivo de la hipoteca; y el cien por ciento (100%) de los gastos que se causen por motivo del registro de la compraventa e hipoteca. QUINTA: Celebración de la Compraventa:- 5.1.- La escritura pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa y mediante la cual se constituya la hipoteca que garantizará el crédito de que trata la cláusula segunda será otorgada y suscrita en la Notaría Segunda del Círculo e Sogamoso, una vez la Corporación "GRANAHORRAR" haya aprobado el crédito relacionado en la cláusula segunda, se haya efectuado el correspondiente estudio de títulos y cumplido plenamente con los requisitos exigidos por dicha Corporación. 5.2.- En

la misma oportunidad prevista para el otorgamiento y suscripción de la escritura pública por medio de la cual se le dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa se efectuará la entrega material del inmueble referido. QUINTA.- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: Manifiesta LA VENDEDORA, que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de Interés social, en los términos de las Leyes 9ª. de 1989, 49 de 1990, 2ª y 3ª. De 1991 y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del subsidio familiar de vivienda según certificación hecha por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana "INURBE", según resolución No. 0246 del 19 de abril de 1993, renovada por Resoluciones 0194 del 27 de abril de 1994 y 004 del 21 de febrero de 1995. SEXTA: PATRIMONIO DE FAMILIA: En cumplimiento de lo establecido en los arts. 60 de la Ley 9ª. De 1989 y 38 de la Ley 3ª. de 1991, EL COMPRADOR(ES) constituye(n) PATRIMONIO DE FAMILIA, a favor suyo y en el de su hijo menor JOHANN ALEKXANDRE ALFARO SERRANO, actual y de los que llegaren a tener, el cual únicamente será embargable por la CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR, en su condición de entidad financiera de la adquisición del inmueble que por este instrumento se transfiere. SEPTIMA:- Las partes contratantes declaran que por medio de este contrato quedan canceladas otras estipulaciones que se hubieren convenido con anterioridad, tanto escritas como verbales, y que a partir de la fecha, cualquier adición o modificación de las cláusulas anteriores deberán constar por escrito con las mismas formalidades del presente contrato. Para su constancia se firma el presente documento por las partes que intervienen en el presente acto, en la ciudad de Sogamoso, a los catorce (14) días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y ocho (1998).

LA PROMETIENTE VENDEDORA,

Progresar Constructores Ltda
 NIT. 826.001.274-2
 C.T. No. 144.18701.305
 OLGA DORALBA BARRERA NIÑO
 C. C. No. 46.362.196 de Sogamoso

EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES),

RODRIGO ALFARO VIRACACHA
 C. C. No. 19.419.527 de Bogotá

Maria Serrano
 MARIA SERRANO ACERO
 C. C. No. 51.794.005 de Bogotá

Sogamoso, 14 SET. 1998 Ante el *Notario*
 Notario Segundo Encargado del Circulo *Provincias*
Alfonso Jimenez
 en C. No. 19 419 527 de *Bogota*
 que reconoce como cierto el contenido de este documento y con
 su firma que allí aparece. En constancia firma

C. M. A.
 19419527 BKA.
 REPUBLICA DE COLOMBIA
Mayibe Herrera Gonzalez
 NOTARIO SEGUNDO
 ENCARGADO
 SOGAMOSO - BOGOTA

El suscrito Notario hace constar que
 la(s) firma(s) de *Olga Doralba Barrera Niño*
 es(son) la(s) misma(s) que se halla(n)
 registrada(s) en esta Notaria
 SOGAMOSO

15 SET. 1998
 REPUBLICA DE COLOMBIA
Mayibe Herrera Gonzalez
 NOTARIO SEGUNDO
 ENCARGADO
 SOGAMOSO - BOGOTA

