

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Entre los suscritos, a saber, **ÁLVARO ANDRÉS RAMÍREZ HUERTAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.022.386.429 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 278.733 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado especial de los señores **(1) ÁLVARO RAMÍREZ BERNAL**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.146.342 expedida en Bogotá D.C.; **(2) MARÍA HELENA RAMÍREZ BERNAL**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 51.768.132 expedida en Bogotá D.C.; **(3) ELIZABETH RAMÍREZ BERNAL**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 41.435.905 expedida en Bogotá D.C.; y **(4) NANCY STELLA ROSERO GONZÁLEZ**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.104.617 expedida en Bogotá D.C.; **WILMAN JAVIER LOPEZ GALVIS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.422.600 expedida en Bogotá D.C., domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., actuando en calidad de apoderado especial de la señora **ELVIRA GALVIS DE LÓPEZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 20.297.576 expedida en Bogotá D.C.; quienes en lo sucesivo se denominarán **LOS PROMITENTES VENDEDORES**; y por otra parte **FREDDY GIOVANNI ESPINOSA MENDOZA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79.750.265 expedida en Bogotá D.C., quien en lo sucesivo se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR** y, conjuntamente con **LOS PROMITENTES VENDEDORES, LAS PARTES**, hemos celebrado el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** el cual se rige por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: LOS PROMITENTES VENDEDORES prometen vender a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, y éste a su vez se obliga a comprar a aquellos, el pleno derecho de dominio que aquellos tienen y ejercen sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1277311 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., con el código catastral No. AAA0037RCEP y cuyos linderos especiales son:

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL N. 10 MANZANA H
URBANIZACION SAN RAFAEL OBRERO, LOTE DE TERRENO
QUE TIENE UNA CABIDA DE 164,00 M2 MIDE 7,00 METROS DE
FRENTE POR 15,00 METROS DE FONDO, COMPRENDIDO
DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE, CON EL
LOTE N. 11 DE LA MISMA MANZANA H, SUR, CON EL LOTE N. 9



**DE LA MISMA MANZANA H, POR EL ORIENTE, CON EL LOTE N.
33 MISMA MANZANA H OCCIDENTE, CON LA CARRERA 51 DE
LA URBANIZACION**

Los anteriores linderos especiales se encuentran contenidos en el certificado de libertad y tradición del inmueble. **LAS PARTES** declaran conocer y aceptar tales linderos, que forman parte de esta promesa.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la cabida, extensión y alindamiento de que habla la cláusula primera de este contrato, la venta se hará como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer las reglamentaciones de urbanismo y del medio ambiente, y todas las demás que le sean aplicables y que hayan sido expedidas por las autoridades correspondientes para el inmueble objeto de esta promesa. Así mismo, declara conocer el estado material actual del inmueble, sus áreas y linderos específicos, y en tal virtud manifiesta que conoce y acepta la reglamentación vigente en materia de servicios públicos y su disponibilidad, a la cual está sometido el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, así como los usos previstos en los correspondientes reglamentos y normas de urbanismo, en un todo de acuerdo con las previsiones legales y reglamentarias que sean aplicables y renuncia a cualquier proceso de reclamación o indemnización, judicial o extrajudicial, ante **LOS PROMITENTES VENDEDORES** por estos motivos.

PARÁGRAFO TERCERO: Los bienes muebles por adhesión y por destinación que se encuentren dentro del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa harán parte integral de la venta del bien inmueble. La entrega de estos a **EL PROMITENTE COMPRADOR** se entenderá surtida con la suscripción del acta de entrega del bien inmueble, en el estado en que actualmente se encuentran, sin obligación por parte de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** de hacer entrega de estos por medio de inventario de bienes muebles, ni verificación de su funcionamiento y se venden como un todo.

SEGUNDA: El inmueble objeto de esta promesa es propiedad exclusiva de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, quienes lo adquirieron mediante adjudicación en sucesión, a través de la escritura pública No. 2173 del 12 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaría Treinta y Seis del Círculo de Bogotá D.C., acto inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1277311 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

TERCERA: LOS PROMITENTES VENDEDORES, con excepción de la señora **ELVIRA GALVIS DE LÓPEZ**, declaran que poseen real y materialmente el inmueble objeto de esta venta, que no ha sido enajenado por acto anterior al presente ni prometido en venta. También garantizan que poseen el inmueble en forma regular, pacífica, pública y que el



mismo se encuentra libre de hipotecas, gravámenes, servidumbres, servidumbres, ~~desmembraciones,~~ usufructos, condiciones resolutorias del dominio, embargos judiciales, arrendamientos, entre otros.

Sin embargo, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** declaran que sobre el inmueble ~~prometido~~ en venta recae una medida cautelar de inscripción de la demanda, en virtud de un proceso divisorio instaurado por la señora **ELVIRA GALVIS DE LÓPEZ** en contra de los demás copropietarios del inmueble, el cual actualmente cursa en el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá D.C., bajo el número de radicado 11001310304120170061000.

EL PROMITENTE COMPRADOR expresamente declara que conoce la existencia de dicha medida cautelar y que la misma en ningún momento sustrae el inmueble del comercio.

CUARTA: El predio del inmueble objeto de esta promesa de compraventa se conviene en la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS MONEDA CORRIENTE (COP \$355.000.000)**, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** de la siguiente manera:

a. La suma de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS MONEDA CORRIENTE (COP \$145.000.000)**, los cuales serán pagados directamente a favor de la señora **ELVIRA GALVIS DE LÓPEZ**, mediante cheque de gerencia de Bancolombia SA. identificado con No. 915759, expedido el 24 de junio de 2021 a favor de la señora **ELVIRA GALVIS DE LÓPEZ**, el cual será entregado el día 30 de junio de 2021.

Con la suscripción de la presente promesa de compraventa, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** se comprometen frente a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, a solicitar conjuntamente la terminación de los procesos judiciales iniciados por la señora **ELVIRA GALVIS DE LÓPEZ** en contra de los demás copropietarios del inmueble, dentro de los dos (2) días siguientes a la fecha de pago efectivo de la suma especificada en el presente literal.

b. La suma de **TRECE MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS MONEDA CORRIENTE (COP \$13.000.000)**, los cuales serán pagados directamente a favor de la señora **MARÍA HELENA RAMÍREZ BERNAL**, mediante transferencia bancaria a la cuenta que este indique o mediante cheque de gerencia, el día 02 de julio de 2021.

c. **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS MONEDA CORRIENTE (COP \$55.000.000)**, los cuales serán pagados directamente a favor de la señora **MARÍA HELENA RAMÍREZ BERNAL**, mediante transferencia bancaria a la cuenta que esta indique o mediante cheque de gerencia, en la fecha de otorgamiento de



La escritura pública de venta del inmueble.

La suma de **CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS** **MONEDA CORRIENTE** (COP \$140.000.000), los cuales serán pagados directamente a favor de la señora **NANCY STELLA ROSERO GONZÁLEZ**, mediante transferencia bancaria a la cuenta que esta indique o mediante cheque de gerencia, en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de venta del inmueble.

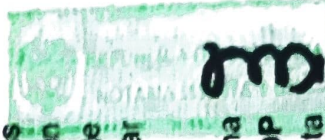
En caso de incurrir en mora en el pago de alguna de las cuotas por un periodo superior a ocho (8) días calendario, contados a partir del día hábil siguiente de la fecha de pago pactada, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** darán por incumplida la obligación principal del contrato y ejercerán de inmediato el derecho de retracto que poseen sobre las arras consignadas de conformidad a lo dispuesto en la cláusula quinta de este documento.

PARÁGRAFO PRIMERO: La firma de la escritura pública se llevará a cabo por **LAS PARTES**, a las 10 de la mañana del quinto (5) día hábil siguiente a la fecha de entrega a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, por parte de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, de una copia del certificado de libertad y tradición del inmueble en donde figure la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda que se tramita ante el Juzgado Cuarenta y Uno (41) Civil del Circuito de Bogotá D.C. así como del documento que acredite la legalización del inmueble como casa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La escritura pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa, se correrá en la Notaría Sesenta y Uno (61) del Círculo de Bogotá D.C., a las 10:00 am de la fecha anteriormente especificada, siempre que para tal fecha **LOS PROMITENTES VENDEDORES** y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se encuentren al día por las obligaciones adquiridas en virtud de la presente promesa.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de que, por cualquier circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito, alguna de **LAS PARTES** no pueda concurrir a la firma de la escritura pública en la fecha, hora y lugar anteriormente especificados, deberá informar a las demás partes del presente contrato de promesa, con una antelación de por lo menos un (1) día hábil. En tal caso, **LAS PARTES** se comprometen a suscribir un otro si al presente contrato de promesa de compraventa, con el propósito de modificar la fecha, hora y lugar de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

QUINTA: LOS PROMITENTES VENDEDORES declaran recibida a satisfacción la suma de **DOS MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS MONEDA CORRIENTE** (COP \$2.000.000), a título de arras. En caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** desista de continuar con el negocio, se retracte o llegare a incurrir en cualquier tipo de incumplimiento, el presente documento faculta a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** para retener a su favor dicha suma, sin que para ello se requiera algún tipo de declaración judicial.



En el evento de celebrarse el contrato de compraventa prometido, **el valor entregado por EL PROMITENTE COMPRADOR** se imputará al precio de venta del inmueble, especificado en el literal b de la cláusula anterior.

Así mismo, **LAS PARTES** convienen, que si respecto del activo prometido en venta, se presentan circunstancias sobrevinientes que impidan la transferencia o entrega del inmueble, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** podrán retractarse de la celebración del contrato de compraventa prometido, caso en el cual devolverán, sin doblar, las arras entregadas por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, sin que haya lugar al reconocimiento de suma alguna por concepto de intereses, corrección monetaria, cuatro por mil, indemnización de perjuicios, o de cualquier otra suma adicional bajo ningún título. Tal devolución se hará dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación en la cual **LOS PROMITENTES VENDEDORES** le informen a **EL PROMITENTE COMPRADOR** que la venta no se realizará por la circunstancia señalada.

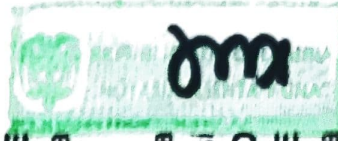
No obstante, si **LOS PROMITENTES VENDEDORES** se retractan del negocio jurídico de compraventa en virtud de causa distinta a fuerza mayor o caso fortuito, estarán obligados a devolver la suma de dinero entregada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a título de arras, debidamente doblada, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación en la cual se informe a **EL PROMITENTE COMPRADOR** que la venta no se realizará.

SEXTA: Se conviene expresamente que los impuestos, incluido el de valorización y las contribuciones que se llegaren a causar, liquidar o reajustar con posterioridad a la fecha de escrituración del inmueble, estarán a cargo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, cualquier otro gasto administrativo que se derive de la administración del inmueble como servicios públicos, administraciones, vigilancia, entre otros, será asumido por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a partir de la fecha en que se suscribe el acta de entrega material de parte o la totalidad del inmueble.

SÉPTIMA: Los gastos notariales serán asumidos por partes iguales entre **LAS PARTES**, mientras que los gastos de registro y beneficencia de la escritura pública mediante la cual se perfeccione la compraventa prometida serán pagados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Por su parte, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** pagarán lo relativo a la retención en la fuente del negocio jurídico de compraventa.

PARÁGRAFO: En el caso de la señora **ELVIRA GALVIS DE LÓPEZ**, esta estará exenta de la obligación de pagar cualquiera de los gastos señalados en la presente cláusula, así como cualquier otro que le genere retención o descuento de la suma de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS MONEDA CORRIENTE** (COP \$145.000.000), suma que será recibida sin retención o descuento de ninguna clase.

OCTAVA: **LAS PARTES** expresamente acuerdan que la entrega del primer piso del



inmueble prometido en venta, a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, será realizado por la señora **MARÍA HELENA RAMÍREZ BERNAL**, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de pago efectivo de las sumas de dinero especificadas en los literales a y b de la cláusula cuarta del presente contrato.

Por otra parte, la entrega de los demás pisos del inmueble será realizada por la señora **MARÍA HELENA RAMÍREZ BERNAL** y **NANCY STELLA ROSERO GONZÁLEZ**, dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, siempre que se verifique el pago efectivo de la suma acordada en la cláusula cuarta del presente contrato.

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que conoce y acepta el inmueble objeto de esta compraventa en el estado y las condiciones en que actualmente se encuentra.

NOVENA: EL PROMITENTE COMPRADOR declara que el origen de los recursos con los que promete adquirir el citado inmueble proviene de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Igualmente, declara que los recursos que desembolse no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione. Finalmente, declara que el inmueble que pretende adquirir no tendrá una destinación ilícita.

LOS PROMITENTES VENDEDORES quedarán eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** les proporcione para la celebración de este negocio.

DÉCIMA: Ninguna de LAS PARTES podrá ceder el presente contrato en todo o en parte, salvo que para el efecto obtenga autorización previa, expresa y escrita de la otra parte.

DÉCIMA PRIMERA: Para los efectos previstos en esta promesa, **LAS PARTES** registran las siguientes direcciones y teléfonos para efectos de cualquier comunicación y/o notificación:

a. **LOS PROMITENTES VENDEDORES.** Serán notificados en los siguientes correos electrónicos: aramirezbernal1951@gmail.com; ramirezapata@outlook.com; mahe73@hotmail.com; tiernalulu@hotmail.com y wilmanlopezgalvis@gmail.com.

b. **EL PROMITENTE COMPRADOR:** Será notificado en el siguiente correo electrónico: jamboreeorgesta@hotmail.com.

Para constancia se firma en dos (2) ejemplares del mismo tenor, a los treinta (30) días del mes de junio del año 2021. Se anexan los poderes otorgados por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**.

El Huerto es un bien de interés público que:
Este documento no es título traslativo de
dominio y no es objeto de inscripción en
la oficina de registro de instrumentos
públicos.



ÁLVARO ANDRÉS RAMÍREZ HUERTAS

C.C. No. 1.022.386.429 de Bogotá D.C.

T.P. No. 278.733 del C.S.J.

Apoderado Especial de los señores Álvaro
Ramírez Bernal, María Helena Ramírez
Bernal, Elizabeth Ramírez Bernal y Nancy
Stella Rosero González.

WILMAN JAVIER LOPEZ GALVIS

C.C. No. 79.422.600

Apoderado Especial de la señora Elvira
Galvis de López.

Freddy Espinosa
C.C 79.750.265 BIA

**FREDDY GIOVANNI ESPINOSA
MENDOZA**

C.C. No. 79.750.265

PROMITENTE COMPRADOR.

