

**MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE XXXXXXXXXXXXXXXX  
Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO COMPRADOR)  
INMUEBLE ID 18815**

Entre los suscritos a saber, \_\_\_\_\_, mayor de edad vecino y domiciliado en \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien actúa mediante poder especial amplio y suficiente otorgado por **FREDYS MIGUEL SOCARRAS REALES** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.016.470 expedida en Valledupar, elegido por voto popular el día 30 de Octubre del 2011, tal como se acredita con la credencial de fecha 7 de Noviembre de 2011, expedida por los delegados del Consejo Nacional Electoral y la Registraduría Nacional del Estado Civil, según Acta de posesión No. 001 de fecha 1 de enero de 2012, otorgada en la Notaría Primera de Valledupar, poder otorgado para que en nombre y representación del Municipio, realice las actividades de comercialización y todos los trámites tendientes a la suscripción de la promesa de compraventa y a la suscripción de las escrituras públicas de venta de los activos relacionados en el Contrato Interadministrativo No. CM-003-2015, quien en adelante se denominará EL PROMITENTE VENDEDOR y de otra parte, **si es persona natural:** y el (la) señor(a) \_\_\_\_\_, mayor de edad, con domicilio y residencia en el Municipio de \_\_\_\_\_ departamento de \_\_\_\_\_, de nacionalidad Colombiana, portador (es) de la Cédula(s) de Ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida(s) en \_\_\_\_\_ (ó **si es persona jurídica:**) \_\_\_\_\_ mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de \_\_\_\_\_ identificado(s) con la cédula(s) de ciudadanía número \_\_\_\_\_ actuando en nombre y representación de \_\_\_\_\_, sociedad legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de \_\_\_\_\_, con RUT No. \_\_\_\_\_, en su calidad de representante legal, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ que se adjunta al presente instrumento, **(Si el comprador es una persona jurídica deberá pactarse claramente que quien actúa es la persona jurídica e incorporarse en la minuta todos los datos relativos a la misma, adjuntar el correspondiente certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio, así como los datos del acta de autorización de la asamblea o junta cuando las atribuciones del representante legal no sean suficientes para adquirir el inmueble)** quien(es) en adelante se denominará (n) EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES), han celebrado el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA contenido en las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** Que el MUNICIPIO DE VALLEDUPAR y CISA suscribieron el día 9 de Febrero de 2015, el Contrato Interadministrativo No. CM-003-20154, el cual tiene por objeto: “la comercialización y venta a un tercero, si ello resulta posible, por parte de CISA, de los bienes inmuebles dle Municipio de Valledupar objeto de comercialización (..)”

**SEGUNDA:** Que para la comercialización y enajenación del inmueble objeto del presente contrato, la Alcaldía de Valledupar recibió autorización del Concejo Municipal conforme acuerdo No. 009 de fecha 29 de mayo del 2015.

**TERCERA:** Que **CISA** actuó en su calidad de intermediario y no se hace responsable por las condiciones o eventuales contingencias físicas, jurídicas, técnicas y administrativas pasadas, presentes o futuras y que puedan afectar directa o indirectamente el inmueble objeto del presente contrato.

Hechas las anteriores consideraciones Las Partes acuerdan las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA: OBJETO.-** EL PROMITENTE VENDEDOR promete vender a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y éste(os) se obliga(n) a comprar a aquella el pleno derecho de dominio que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble, el cual se encuentra ubicado en la Carrera 9 No. 7Bis - 171, según nomenclatura oficial del Municipio, Barrio Novalito, de la ciudad de Valledupar identificado con matrícula inmobiliaria No. 190-152914 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y referencia

**MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE XXXXXXXXXXXXXXXX  
Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO COMPRADOR)  
INMUEBLE ID 18815**

catastral No. 010103130014000, y cuyos linderos son: Por el Norte: Con 128.18 metros con lote Tres Área de Cesión; por el Sur: en 42.95 metros con el lote Uno y en 116.74 metros con Carrera 9 en medio; por el Este: en 188.47 metros con Embotelladora Coca Cola; y por el Oeste: en 156.30 metros con Calle 6 en medio. 27.303,35 m2.

**PARÁGRAFO PRIMERO: VENTA COMO CUERPO CIERTO.-** 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 servidumbres no inscritas, 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 EL PROMITENTE VENDEDOR por estos motivos.

**SEGUNDA: TRADICIÓN.-** El inmueble objeto de esta promesa es propiedad exclusiva de EL PROMITENTE VENDEDOR, quien lo adquirió en mayor extensión, mediante escritura pública 712 del Cuatro (4) de Mayo de 1999 otorgada en la Notaría Segunda de Valledupar, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 190-529. Posteriormente, mediante escritura pública N° 0975 del 30 de Julio de 1999 de la Notaría Tercera de Valledupar, el Municipio de Valledupar, dividió materialmente el inmueble, por lo cual se cerró el Folio de Matrícula Inmobiliaria 190-529 y se abrieron los folios de matrículas inmobiliarias 190-91407 y 190-91408 y con posterioridad y mediante escritura No. 0753 del 16 de Junio de 2014 de la Notaría Tercera de Valledupar: (i) se englobaron materialmente los predios identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 190-91407 y 190-91408; (ii) como consecuencia del englobe, las dos matrículas antes mencionadas fueron cerradas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y se abrió un nuevo folio de matrícula. (ii) A su vez, el lote englobado se dividió materialmente en cuatro lotes, resultando finalmente los folios de matrícula inmobiliaria No. 190-152913, 190-152914, 190-152915 y 190-152916, razón por la cual el folio del englobe fue cerrado´.

Por todo lo anterior, el inmueble objeto de venta es el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-152914 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Valledupar.

**TERCERA: POSESIÓN Y LIBERTAD.-** EL PROMITENTE VENDEDOR declara que posee real y materialmente el inmueble objeto de esta venta, que no ha sido enajenado por acto anterior al presente ni prometido en venta. También garantiza EL PROMITENTE VENDEDOR que posee el inmueble en forma regular, pacífica y pública y que el mismo se halla libre de impuestos, hipotecas, gravámenes, demandas, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, uso, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y en general libre de cualquier limitación de dominio.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL PROMITENTE COMPRADOR declara que asume las consecuencias patrimoniales que emanen de las afectaciones y gravámenes existentes y desconocidas, éste último en atención a lo dispuesto en los artículos 1909 y 1916 del Código Civil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EI PROMITENTE COMPRADOR asume desde la suscripción de la presente promesa, las consecuencias de posibles cambios en la reglamentación

**MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE XXXXXXXXXXXXXXXX  
Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO COMPRADOR)  
INMUEBLE ID 18815**

relacionada con el uso y destinación del suelo, y todas aquellas referentes al ordenamiento territorial que afecten los Inmuebles prometidos, incluyendo los procedimientos administrativos en curso, o que pueden ser originados en el futuro, tendientes a declarar los Inmuebles como de uso público, a partir de la fecha de suscripción de la presente escritura.

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.**- El precio del inmueble (junto con los inmuebles) objeto de esta promesa de compraventa se conviene en la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$) M/CTE, que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR así:

a) La suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$) \_\_\_\_\_) M/CTE que EL PROMITENTE VENDEDOR declara haber recibido de parte de EL PROMITENTE COMPRADOR.

b) El Saldo, es decir la suma de \_\_\_\_\_ (\$) \_\_\_\_\_) PESOS M/CTE que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la firma de este contrato de promesa de compraventa.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de presentarse incumplimiento en cualquiera de los pagos acordados en la promesa de compraventa, se cobrarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, sobre la cuota de capital incumplida. En todo caso, el incumplimiento del contrato se declarará en el evento de presentarse mora en el pago superior a ocho (8) días calendario, caso en el cual, **EL VENDEDOR** dará por incumplida la obligación principal del contrato y ejercerá de inmediato las acciones que considere, entre otras, el derecho de retención que posee sobre las arras inicialmente consignadas y procederá al reembolso de la suma diferencial sin intereses y previo descuento del 4x1000, si existiere, en la cuenta bancaria de una entidad financiera colombiana que indicó el promitente comprador con la suscripción de la oferta, de conformidad con lo establecido en el Anexo 5. Para lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR, manifiesta que renuncia expresamente a ser requerido para ser constituido en mora.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Si con posterioridad a la suscripción de la promesa de compraventa con el oferente adjudicado, surgen circunstancias que a criterio de **EL VENDEDOR**, motiven modificaciones en el plazo y forma de pago, estas serán efectuadas por escrito sin que por este hecho se hagan exigibles acciones por parte de los demás oferentes que participaron en el proceso, situación que declaran aceptar con el sólo hecho de presentar sus ofertas.

**QUINTA.-ARRAS:** El 10% del valor total de la venta, consignado por el inmueble objeto de este contrato, se entiende recibido a título de arras, en caso que el PROMITENTE COMPRADOR desista de continuar con el negocio, se retracte o llegare a incurrir en cualquier tipo de incumplimiento, el presente documento de promesa de compraventa, faculta a EL PROMITENTE VENDEDOR para que retenga a su favor dicha suma, sin que para ello medie ningún tipo de declaración judicial y se entenderá resuelta de pleno derecho, habilitándola para adelantar cualquier otro proceso de comercialización sobre los activos objeto de venta en el presente contrato. 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.

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, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá retractarse de la celebración del contrato de compraventa prometido, caso en el cual EL PROMITENTE VENDEDOR devolverá, 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 hábiles siguientes a la fecha de la comunicación en la cual EL PROMITENTE VENDEDOR le informe a EL PROMITENTE COMPRADOR que la venta no se realizará por la circunstancia señalada.

**MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE XXXXXXXXXXXXXXXX  
Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO COMPRADOR)  
INMUEBLE ID 18815**

Las partes convienen igualmente, que en el evento en que EL PROMITENTE VENDEDOR sea quien se retracte de la celebración del contrato de compraventa prometido, en razón a que para la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa prometida, no se haya efectuado el saneamiento o el levantamiento de las condiciones que impiden la transferencia del bien, devolverá, 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 hábiles siguientes a la fecha de la comunicación en la cual EL PROMITENTE VENDEDOR le informe a EL PROMITENTE COMPRADOR que la venta no se realizará por la circunstancia señalada.

**SEXTA: GASTOS ADMINISTRATIVOS, IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.-** Se conviene expresamente que los impuestos incluido el de valorización y las contribuciones que se lleguen 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 los inmuebles.

**PARÁGRAFO.-** EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a cancelar a EL PROMITENTE VENDEDOR la cuota parte o prorrata que por concepto del pago del impuesto predial, valorización, otras contribuciones y/o cuotas de administración, le(es) corresponda(n) por la fracción de año o mes, contado a partir de la fecha de la escritura con la cual se de cumplimiento a la presente promesa de compraventa.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá pagar el valor de la prorrata antes de la entrega del inmueble. Sin el cumplimiento de este requisito no operará la entrega del inmueble por parte del EL PROMITENTE VENDEDOR.

**SEPTIMA: GASTOS.-** Los gastos notariales, de beneficencia, tesorería y registro de la escritura pública mediante la cual se perfeccione la compraventa prometida, serán pagados en su totalidad por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO:** EL PROMITENTE COMPRADOR podrá cancelar directamente a EL PROMITENTE VENDEDOR con anterioridad a la fecha estipulada para la escrituración, en la fecha que éste le indique, el monto correspondiente a los gastos de beneficencia, tesorería y registro respectivos, a fin de que EL PROMITENTE VENDEDOR cancele estos valores en las entidades pertinentes.

**OCTAVA: ENTREGA DEL INMUEBLE** La entrega del inmueble se hará por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR a EL PROMITENTE COMPRADOR, dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de registro de la escritura pública previa presnetación por parte del comprador del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble en el que figure inscrita la transferencia.

**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: ORIGEN DE FONDOS Y DESTINO DE LOS ACTIVOS.- EL PROMITENTE COMPRADOR** declara que el origen de los recursos con los que promete adquirir el citado inmueble provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Los recursos que entreguen no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione, también declara (n) que los activos que se pretenden adquirir no tendrán una destinación ilícita.

**MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE XXXXXXXXXXXXXXXX  
Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO COMPRADOR)  
INMUEBLE ID 18815**

**EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** le proporcionen para la celebración de este negocio.

**DECIMA: ESCRITURA DE COMPRAVENTA.-** La escritura pública con la cual se de cumplimiento a la presente promesa de compraventa se correrá en la Notaría que por reparto asigne la Superintendencia de Notariado y Registro, de acuerdo con lo señalado en la Ley 29 de 1973, Resolución 2277 de 2006 reglamentada y modificada por la resolución 1078 de 2008 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, y demás normas que las modifiquen con posterioridad, el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), siempre que para tal fecha EL PROMITENTE VENDEDOR y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) estuviere(n) al día en las obligaciones adquiridas por esta promesa. La fecha de la firma de la escritura pública de compraventa no se podrá prorrogar, salvo por autorización del EL PROMITENTE VENDEDOR.

**DÉCIMA PRIMERA: DECLARACIONES.-** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que la negociación objeto de esta promesa de compraventa se llevo a cabo dentro de la subasta pública adelantada por CISA y la gestión inmobiliaria realizada por \_\_\_\_\_ quien tendrá derecho a una comisión de venta equivalente al \_\_\_\_% del precio por el que finalmente se escrituren los bienes inmuebles, sin embargo esta comisión solamente será cancelada en su totalidad por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR previa presentación del folio de matrícula inmobiliaria en donde conste el registro de la compraventa prometida en el presente contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA AUTORIZACIÓN CESIÓN:** 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 TERCERA: NOTIFICACIONES.-** Para los efectos previstos en esta promesa EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) registra(n) la(s) siguiente(s) dirección(es) y teléfono(s) para hacerle (s) las comunicaciones con aquella relacionadas: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Dirección \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_ teléfono(s): \_\_\_\_\_ La dirección de LA PROMITENTE VENDEDORA es \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_, la cual podrá ser modificada por comunicación escrita dirigida por correo a la otra parte.

Para constancia se firma en dos (2) ejemplares del mismo tenor, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ de 2015

**EI PROMITENTE VENDEDOR,**

**EL PROMITENTE COMPRADOR,**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**CC.**

**C.C.**

LOS TESTIGOS

Nombre \_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Dirección \_\_\_\_\_

Dirección \_\_\_\_\_

Teléfonos: \_\_\_\_\_

Teléfonos: \_\_\_\_\_