PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: **----------**, mayor de edad, vecina de ---- e identificad- con la cédula de ciudadanía número ---------- de ---, de estado civil de estado civil ------- unión marital de *hecho*, quien obra en este acto en ------ y para los efectos de este contrato se denomina, **LA PROMITENTE VENDEDORA,** y de otra parte **----------** mayor de edad, vecin- de ---- identificad- con la cédula de ciudadanía número ---- expedida en -----, de estado civil -------- unión marital de hecho, quien obran en este acto ----------, y para los efectos de este contrato se denomina **LA PROMITENTE COMPRADOR,** se ha celebrado el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA,** el cual se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas, por la ley:----------

Agencia de Desarrollo Local de Itagüí

PRIMERA : - LA PROMITENTE VENDEDORA promete vender y **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, prometen adquirir, a título de compraventa los derechos de dominio y la posesión real y material que **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, ejercen sobre los siguientes bienes inmuebles distinguidos así: ------

1. LOTE 7-LOTE QUE SE INCORPORA AL ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ PARA LA ZONA VERDE PÚBLICA. Un lote de terreno situado en el Municipio de Itagüí (Ant), en la Ciudadela Suramérica, con un área aproximada de 5.169.00 m2.

Comprendido entre los puntos 232, 231, 234, 234 A, 175, 176 y 232, punto de partida y , cuyos linderos son los siguientes: entre los puntos 232 y 231, en 95.25 metros, linda por el norte, con el Lote 4- Lote para el Conjunto Residencial Iguazú; entre los puntos 231 y 234, en 51.74 metros, linda por el norte con el lote 15-Lote que se incorpora al espacio público del Municipio de Itagüí para la carrera 52 D; entre los puntos 234 y 234 A, en 30.97 metros, linda por el oriente con el mismo lote 15; entre los puntos 234 A y 176, pasando por el punto 175, en 143.21 metros, linda por el sur, con el predio identificado en el plano como Lote 13, de propiedad de Salvador Torres, antes de Mariano Ospina Hernández; entre los puntos 176 y 232, punto de partida, en 39.00 metros, linda por el occidente, con el Lote 8- Lote que se incorpora al espacio público del Municipio de Itagüí para la zona verde pública. Adquirió el Municipio de Itagüí mediante Cesión obligatoria contenida en la escritura pública 6334 del 15 de septiembre de 2006 de la Notaría 12 de Medellín, debidamente registrado en el folio de matrícula 001-934265.

2. LOTE 8-LOTE QUE SE INCORPORA AL ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ PARA LA ZONA VERDE PÚBLICA. Un lote de terreno situado en el Municipio de Itagüí (Ant), en la Ciudadela Suramérica, con un área aproximada de 8.807,45 m2. Comprendido entre los puntos 233, 232, 176, 239, 240, 157, 158, 159, 160, 161, 162 y 233, punto de partida y , cuyos linderos son los siguientes: entre los puntos 233 y 232, en 89.15 metros, linda por el norte, con el Lote 4- Lote para el Conjunto Residencial Iguazú; entre los puntos 232 y 176, en 39.00 metros, linda por el oriente, con el Lote 7-Lote que se incorpora al espacio público del Municipio de Itagüí para zona verde pública; entre los puntos 176 y 239, en 53.53 metros, linda por el oriente, con el predio identificado en el plano como Lote 13, de propiedad de Salvador Torres, antes de Mariano Ospina Hernández; entre los puntos 239 y 240, en 101.11 metros, linda por el sur, con el Lote 9- Lote que se incorpora al espacio público del Municipio de Itagüí para zona verde pública; y entre los puntos 240 y

233, punto de partida, pasando por los puntos 157, 158, 159, 160, 161 y 162, en 94.32 metros, linda por el occidente, con el Seminario Franciscano. Adquirió el Municipio de Itagüí mediante Cesión obligatoria contenida en la escritura pública 6334 del 15 de septiembre de 2006 de la Notaría 12 de Medellín, debidamente registrado en el folio de matrícula 001-934266.

3. LOTE 9-LOTE QUE SE INCORPORA AL ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ PARA LA ZONA VERDE PÚBLICA. Un lote de terreno situado en el Municipio de Itagüí (Ant), en la Ciudadela Suramérica, con un área aproximada de 6.236,48 m2. Comprendido entre los puntos 240, 239, 177, 178, 179, 241, 151, 152, 153, 154, 155, 156 y 240, punto de partida y , cuyos linderos son los siguientes: entre los puntos 240 y 239, en 101.11 metros, linda por el norte, con el Lote 8- Lote que se incorpora al espacio público del Municipio de Itagüí para zona verde pública; entre los puntos 239 y 179 pasando por los puntos 177 y 178, en línea quebrada de 20.10 metros, linda por el oriente, con el predio identificado en el plano como Lote 13, de propiedad de Salvador Torres, antes de Mariano Ospina Hernández; entre los puntos 179 y 241, en 48.43 metros, linda por el oriente, con el Lote 10-Lote que se incorpora al espacio público del Municipio de Itagüí para zona verde pública; entre los puntos 241 y 151, en 87.61 metros, linda por el sur, con el Lote 14 B- Lote que se incorpora al espacio público del Municipio de Itagüí para la calle 75 AB Sur (Vía Los Yarumos); y entre los puntos 151 y 240, punto de partida, pasando por los puntos 152, 153, 154, 155 y 156, en línea quebrada de 93.34 metros, linda por el occidente y sur con el Seminario Franciscano. Adquirió el Municipio de Itagüí mediante Cesión obligatoria contenida en la escritura pública 6334 del 15 de septiembre de 2006 de la Notaría 12 de Medellín, debidamente registrado en el folio de matrícula 001-934267.

Agencia de Desarrollo Local de Itagüí

4. LOTE 10-LOTE QUE SE INCORPORA AL ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ PARA LA ZONA VERDE PÚBLICA. Un lote de terreno situado en el Municipio de Itagüí (Ant), en la Ciudadela Suramérica, con un área aproximada de 5.800.20 m2. Comprendido entre los puntos 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 193, 243 A, 243, 242, 245, 241 y 179, punto de partida y , cuyos linderos son los siguientes: entre los puntos 179 y 185, pasando por los puntos 180, 181, 182, 183 y 184, en línea quebrada de 153.22 metros, con el predio identificado en el plano como Lote 13, de propiedad de Salvador Torres, antes de Mariano Ospina Hernández; entre los puntos 185 y 243 A, pasando por los puntos 186 y 193, en 63.57 metros, linda por el noroeste, con el mismo lote 13; entre los puntos 243 A y 243, en 84.52 metros, linda por el oriente, con el Lote 15-Lote que se incorpora al espacio público del Municipio de Itagüí para la carrera 52 D; entre los puntos 243 y 242, en 61.94 metros, linda por el sur, con el lote 11- Lote destinado al uso social obligatorio; entre los puntos 242 y 245, en 43.49 metros, linda por el sureste, con el mismo lote 11; entre los puntos 245 y 241, en línea curva de 76.07 metros, linda por el suroeste y sur, con el Lote 14 C- Lote que se incorpora al espacio público del Municipio de Itagüí para la calle 75 AB Sur (Vía Los Yarumos); y entre los puntos 241 y 179, punto de partida, linda por el occidente, en 48.43 metros, con el Lote 9-Lote que se incorpora al espacio público del Municipio de Itagüí para zona verde pública. Adquirió el Municipio de Itagüí mediante Cesión obligatoria contenida en la escritura pública 6334 del 15 de septiembre de 2006 de la Notaría 12 de Medellín, debidamente registrado en el folio de matrícula 001-934268.

SEGUNDO: TRADICIÓN. Que el inmueble que **LA PROMITENTE VENDEDORA** hoy promete vender, por expresa disposición de su titular, fue adquirido por el Municipio de Itagüí por Cesión gratuita que le hace la Sociedad Predios del Sur S.A., mediante escritura pública 6334 del 15 de septiembre de 2006 de la Notaría Doce del Circulo de Medellín, debidamente registrada. Adquirió Predios del Sur S.A. los lotes 4 y 12 (001-831459 y 001-831460) por

restitución en Fiducia Mercantil que hiciera Fiducolombia S.A. Fideicomiso en garantía Predios del Sur S.A., mediante escritura pública 4228 del 30-06-2006 Notaría 12 de Medellín registrada el 14 de julio de 2006 en los folios 001-831459 y 001-831460. Adquirió Fiducolombia S.A. Fideicomiso en garantía Predios del Sur S.A. por transferencia de dominio a título de Beneficio en Fiducia Mercantil que hiciera Predios del Sur S.A. mediante escritura pública 8116 del 30 de diciembre de 2002 de la Notaría 12 de Medellín registrada el 30 de enero de 2003 en los folios 001-831459 y 001-831460. Parágrafo: según escritura 8116 del 30 de diciembre de 2002 de la Notaría 12 de Medellín, Predios del Sur formuló declaraciones de reloteo originándose las matrículas 001.831457, 001-831458, 001-831459 y 001-831460. Adquirió Predios del Sur S.A. el predio objeto de reloteo por aporte hecho a la Sociedad por Inmobiliaria San Marino y compañía Limitada, Urbanizadora Nacional S.A. "Urbanal S.A.", Constructores e Ingenieros Arquitectos S.A. "Coninsa S.A.", Ramón H. Londoño S.A. y Suramericana de Inversiones y Avalúos S.A. "Suinmobiliaria", según escritura pública 3423 del 6 de diciembre de 1996 de la Notaria 25 de Medellín registrada en el Folio de Matrícula inmobiliaria 001-0662601. Adquirieron los anteriores tradentes por compra a Compañía Nacional de Reforestación S.A. y Reforestadora de la Costa S.A. según escritura pública 890 del 31 de marzo de 1995 de la Notaría 25 de Medellín registrada el 12 de mayo de 1995 en el Folio de Matrícula inmobiliaria 001-0662601. Adquirieron Compañía de Reforestación S.A. y Reforestación de la Costa S.A., el inmueble objeto del loteo así: Por escritura pública 98 del 23 de abril de 1985 de la notaría 17 de Medellín registrada el 29 de abril de 1985 en el folio de matrícula inmobiliaria 323787, Cervecería Unión S.A. le vendió a Compañía Nacional de Reforestación S.A. la totalidad del inmueble, luego por escritura 4532 del 9 de noviembre de 1994 de la Notaria 35 de Santa Fe de Bogotá registrada el 8 de marzo de 1995 en el folio de matrícula inmobiliaria 001-323787 Compañía de Reforestación Nacional S.A. le vendió a Reforestadora de la Costa S.A. un derecho de 48%. Adquirió Cervecería Unión por compra que le hizo a Urbanismo y Edificaciones "Urbe", según escritura 1232 del 31 de agosto de 1984 de la Notaría 1 de Medellín registrada el 7 de septiembre del mismo año en el folio de matrícula inmobiliaria 001-323787. Adquirió Urbanismo y Edificaciones "Urbe" por transacción sobre reconocimiento de dominio que le hizo Mariano Ospina Hernández, según escritura 4844 del 13 de diciembre de 1982 de la

Notaría 18 de Bogotá registrada el 22 de noviembre de 1983 en el folio de matrícula inmobiliaria 001-323787. Parágrafo: Por escritura 2552 del 12 de agosto de 1983 de la notaria 18 de Bogotá, registrada el 22 de noviembre de 1983, Urbanismo y Edificaciones S.A. "Urbe" llevó a efecto una declaraciones. Adquirió Urbanismo y Edificaciones S.A. "Urbe" por aporte que le hizo Mariano Ospina Pérez, según escritura 6094 del 26 de diciembre de 1966 de la notaria 6 de Medellín, es decir por título anterior a 20 años que comprende este estudio. Parágrafo: Por escritura 890 del 31 de marzo de 1995 Notaría 25 de Medellín, registrada el 12 de mayo de 1995 Compañía Nacional de Reforestación S.A. y Reforestadora de la Costa S.A. Formularon declaración de loteo dando origen al predio con matrícula 001-0662601 objeto del presente estudio.

TERCERA : LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO. – Manifiesta **LA PROMITENTE VENDEDORA** que los inmuebles que promete vender se encuentran libres de toda clase de limitaciones y gravámenes tales como embargos, patrimonio de familia inembargable, censo, afectación a vivienda familiar etc., a excepción de la conservación del retiro vial de 3 metros en el costado occidental de la Calle 26 (Vía Los Yarumos) y conservar el retiro de la quebrada Aguas Negras conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Itagüí.

Agencia de Desarrollo Local de Itagüí

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** es la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS ($XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**, que **LA PROMITENTE COMPRADORA** cancelará de la siguiente manera: **A)** La suma de XXXXX (XXXXX) equivalente al veinte por ciento (20%) del valor ofertado, al primer (1) día hábil siguiente a la comunicación de la selección de la oferta en la adjudicación en la venta del inmueble ya descrito. **B)** La suma de XXXXX (XXX), correspondiente al treinta por ciento (30%) del valor ofertado a la firma del presente documento. **C).** La suma de xxxxxxxxxxxxxx ($xxxxxxxxxxxxx) equivalente al cincuenta por ciento (50%) correspondiente al saldo del valor ofertado y cuya cancelación debe efectuarse

previa a la firma de la escritura pública. Pagos que se efectuarán mediante consignaciones en la cuenta de ahorros que para tal fin la Entidad comunicará y a nombre de la Agencia de Desarrollo Local de Itagüí- ADELÍ .

QUINTA : ESCRITURA PÚBLICA. -La escritura pública que de cumplimiento a este contrato se otorgará en la Notaría de reparto correspondiente, una vez el adjudicatario acredite el pago total del precio de venta, en un plazo que no podrán exceder de cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la firma de la Promesa de Venta, plazo que podrá prorrogarse por el mismo tiempo y por una sola vez, previo acuerdo de las partes, debidamente y por escrito como otrosi al presente documento. Solamente puede otorgarse la escritura pública antes del pago total del saldo del inmueble cuando esto sea necesario para cumplir condiciones para el desembolso del precio de venta.

SEXTA: - ENTREGA. La entrega real y materia de los inmuebles dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha del registro, previa presentación del certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción de la escritura pública de venta del inmueble. Las obligaciones generadas sobre el inmueble con posterioridad al registro del bien están a cargo del comprador. A partir de la entrega **LA PROMITENTE COMPRADORA**, asumen todos los gastos de impuestos, administración, servicios públicos, vigilancia y demás que genere los inmuebles recibidos o cualquier gravamen que afecte los mismos.

SEPTIMA: - Los gastos que se ocasionen en virtud del presente contrato, fotocopias, autenticaciones, impuestos de venta y registro se liquidarán y pagarán de conformidad con las normas legales vigentes sobre la materia**.**

OCTAVA: - Las diferencias que ocurrieren entre las partes, con ocasión del presente contrato, serán sometidas a la jurisdicción civil de acuerdo a lo estipulado en el Código de Procedimiento Civil.

NOVENA: ESTIPULACIONES ANTERIORES. - Las partes que intervienen en este contrato manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad. ----------

CLAUSULA PENAL. - El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato da derecho a aquel que hubiera 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, la suma de **XXXXXXXXXXXXXX ($XXXXXXXXXXXXXXXXXX**), equivalente al 20% del valor de la venta, los cuales se descontarán de los dineros en poder de la Agencia de Desarrollo Local de Itagüí-ADELÍ, el saldo del dinero en poder de la Agencia será depositado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al acaecimiento de los hechos constitutivos del incumplimiento

EL PRESENTE CONTRATO SE ENTIENE REVESTIDO DE MÉRITO EJECUTIVO.

Para constancia firmamos y autenticamos nuestras firmas ante autoridad competente de nuestros domicilios, hoy -----

_____

XXXXXXXXXXXXXXXX

CC

PROMITENTE VENDEDORA.

_____

XXXXXXXXXXXXXXXX

CC

PROMITENTE COMPRADOR.

Agencia de Desarrollo Local de Itagüí