

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CASA LUNA
CASA 15 MANZANA "F"**

Entre los suscritos, de una parte, **FUNDACION PARA EL DESAROLLO HUMANO Y SOCIAL DE LOS COLOMBIANOS - FEDEHSOCAL** Representada por **MARIA VIRGINIA MERLANO MURGAS**, mayor de edad, identificada tal y como consta al pié de su firma, con domicilio en la ciudad de Valledupar, sociedad que para los efectos del presente documento se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** y, por la otra parte, **CAROLINE ARAUJO CARDENAS**, mayor de edad, vecina del municipio de San Diego, Cesar, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.062.398.038 expedida en San Diego, obrando a nombre propio, quien en lo sucesivo se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa, de una unidad de vivienda que se regirá por las siguientes cláusulas **PRIMERA: ANTECEDENTES.- LA PROMITENTE VENDEDORA** desarrolla en la actualidad un proyecto de vivienda tipo Conjunto Residencial en unidad cerrada, denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CASA LUNA**, sobre unos lotes de terreno ubicados Carrera 3 No. 5 ESQUINA el cual se describe y alindera como se indica a continuación: **VIVIENDA No. 15 MANZANA "F"** identificada con matrícula inmobiliaria No. **190- 200377**, Cuenta con un área de 78M2, distribuidos en Tres (3) Alcobas, sala, dos (2) baños comedor, cocina, patio interno y terraza. Lo antes descrito se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: Zona Común; Sur: Con Vía interna en medio; Este: Vivienda No. 16 de la misma manzana; Oeste: Vivienda 14 de la misma manzana. NADIR: Sobre el lote en el cual se levanta la vivienda CENIT: Con cielo abierto. Esta vivienda tiene asignado el parqueadero F23. **SEGUNDA: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO- LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir a título de venta en favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA** y estos a su vez se obligan a adquirir al mismo título, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan, el derecho de dominio y la posesión que **LA PROMITENTE VENDEDORA** tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles, que hacen parte integrante de la **CONJUNTO CASA LUNA. PARÁGRAFO PRIMERO:** el inmueble materia de este contrato se destinará para vivienda, de acuerdo con su área y perímetro. Esta destinación no podrá ser variada por adquirentes a cualquier título. La casa consta de tres habitaciones, dos baños, sala comedor, cocina integral, estudio, patio labores y cuenta con áreas comunes en donde se incluye piscina, parque infantil y parqueadero. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** **LA PROMITENTE COMPRADORA** No intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de los inmuebles prometidos en venta ni del **CONJUNTO**, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito. **PARÁGRAFO TERCERO:** **LA PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta haber identificado plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica del inmueble objeto de este contrato, de manera que se declaran satisfechos en cuanto a sus características. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, el inmueble se promete vender y será transferido como cuerpo cierto. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** - El precio total del inmueble prometido en venta es la suma de **OCHENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$89.000.000)** que **LA PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a pagar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en efectivo o consignación en las siguientes cuentas de **AHORROS del BANCOLOMBIA No. 6560000584, CTA CORRIENTE DE BANCO DE BOGOTA No.**

Fundación para el Desarrollo Humano y Social de los Colombianos
Calle 1 No. 19D – 66 Oficina A4 Valledupar, Tel 5881049 Celular 3506503450

657000477 a nombre de Fundación para El Desarrollo Humano Social de los Colombianos – FEDEHSOCIAL INTERNACIONAL, discriminado de la siguiente manera: **CUOTA INICIAL:** De acuerdo a lo pactado en el documento de separación (Formulario SV-20) en el que se establece la forma que cubra el 30% incluyendo los programas de Subsidio "MI CASA YA" del Gobierno Nacional, subsidio municipal de la alcaldía municipal de San Diego, Cesar, Y las cesantías con un valor de (15.000.000) a través del fondo nacional de prestaciones del magisterio (FOMAG) **SALDO:** La suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000) a través de un crédito hipotecario en entidad financiera Fondo Nacional del Ahorro. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de mora en el pago del capital o los intereses, LA PROMETENTE COMPRADORA reconocerá y pagará intereses moratorios de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C.CIO., sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de LA PROMETIENTE VENDEDORA, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los pagos que haga LA PROMETENTE COMPRADORA serán aplicados primero al pago de intereses que tengan pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio de los inmuebles. **CUARTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA. - LOS PROMETIENTES VENDEDORA y COMPRADORA** se obligan a suscribir la correspondiente escritura de compraventa el día treinta de (30) de AGOSTO de 2022, a las Diez (10 a.m.) en la Notaría Primera de Valledupar, Cesar. No obstante, para que lo antes descrito ocurra, LA PROMETIENTE COMPRADORA tendrá que haber cumplido con las obligaciones pactadas en el presente documento, en especial en lo que tiene que ver con la cancelación de la totalidad de las sumas descritas en la cláusula tercera. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública, LA PROMETIENTE VENDEDORA no contara con los documentos necesarios para su otorgamiento (constancias relativas al impuesto predial, etc.), por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha pactada, para lo cual LA PROMETIENTE VENDEDORA dará aviso por escrito, mediante correo certificado o correo electrónico en las direcciones registradas por LA PROMETIENTE COMPRADORA en este mismo contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere en servicio la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el día hábil siguiente a la misma hora o hasta que se restablezca el servicio en la misma Notaría. **PARÁGRAFO TERCERO:** Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a LA PROMETIENTE COMPRADORA, los intereses a que se hace referencia en el PARÁGRAFO PRIMERO de la CLAUSULA TERCERA se empezarán a causar a favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de Compraventa, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta la presente promesa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en la cláusula DÉCIMA. **QUINTA: ENTREGA DEL INMUEBLE.- LA PROMETIENTE VENDEDORA** hará entrega real y material del inmueble el día treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2022), salvo que acaezca algún evento que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA PROMETIENTE VENDEDORA, como el incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica, huelga del personal a cargo de LA PROMETIENTE VENDEDORA, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, etc. En el evento de producirse alguno de estos hechos o

similares, el plazo para la entrega se prorrogará por el término de sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que cese la causa que dio lugar al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento. Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble, salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito, de prorrogarse la fecha de firma de la escritura la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de los contratantes.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material se hará constar en un Acta suscrita por ambas partes, en la que se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir los inmuebles.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si LA PROMITENTE COMPRADORA no comparece a recibir el inmueble, o presentándose, se abstienen de recibirlos sin causa suficiente a juicio de LA PROMETIENTE VENDEDORA, éste se tendrá por entregado para todos los efectos y LA PROMITENTE COMPRADORA podrá reclamar las llaves en la Oficina de ventas del proyecto o en el lugar que destine para tal fin LA PROMETIENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso LA PROMETIENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas municipal en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía e instalación de la línea telefónica. Como los inmuebles prometidos en venta serán entregados cuando estén provistos de los servicios públicos de energía y acueducto, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin responsabilidad de LA PROMETIENTE VENDEDORA y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última.

SEXTA: LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta que conoce los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del CONJUNTO y las especificaciones de construcción, las cuales se obligan a respetar.

PARÁGRAFO: LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá introducir las modificaciones que considere, sin disminuir el área y las especificaciones de los bienes privados prometidos en venta.

SÉPTIMA: TITULO DE ADQUISICIÓN. - LA PROMETIENTE VENDEDORA adquirió el dominio de los inmuebles objeto de este contrato, por concepto de convenio 006 de octubre de 2020, celebrado con el municipio de San Diego para el desarrollo del proyecto de Vivienda Residencial Casa Luna.

OCTAVA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.- LA PROMETIENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles prometidos en venta por medio de este contrato, que tiene el dominio, la posesión tranquila de ellos y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes. En todo caso LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley.

NOVENA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.- El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por LA PROMITENTE COMPRADORA desde la firma de la escritura de compraventa, con excepción de cualquier contribución eventual de valorización que se causare cobrarse o liquidare a partir de la firma del presente documento, la cual será de cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA desde esta última fecha. En cuanto a lo concerniente a las tasas de servicios públicos, al pago proporcional de las expensas necesarias para la conservación, administración y reparación del CONJUNTO y sus bienes

comunes, estarán a cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA** a partir de la fecha de entrega de los inmuebles, así como cualquier otro gasto derivado de la tenencia de los mismos. **PARÁGRAFO: LA PROMETIENTE VENDEDORA** hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos; en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados o hecho exigible con posterioridad a la entrega de los inmuebles. La conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma, y su aparato telefónico corren por cuenta de **LA PROMITENTE COMPRADORA**. **DECIMA: ARRAS.** - Las partes acuerdan como arras del presente contrato un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del inmueble. Tales arras se pactan con un doble efecto: a) En caso de incumplimiento de una de las partes, la parte incumplida perderá tal suma -entregada como factor valorativo de perjuicios, en favor de la cumplida o de la allanada a cumplir, y se dará por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial ni privada. b.) En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado extra juicio. La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la presente promesa, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que le dará cumplimiento. **PARÁGRAFO:** de acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** quedará en libertad de disponer de los inmuebles y restituirá en un término de veinte (20) días calendario las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza. De haber sobrevenido la terminación por causas imputables a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, la devolución de tales sumas se hará previo descuento del valor aquí señalado, y, en caso de ser imputable a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, ésta restituirá doblada la suma entregada a título de arras. **DECIMA PRIMERA: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.** - A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de conformidad con la ley. **DECIMA SEGUNDA: GASTOS.** - Las partes convienen en que los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la escritura pública de venta, serán cubiertos en iguales proporciones por las partes, los gastos de boleta fiscal y registro serán cubiertos en su totalidad por **LA PROMITENTE COMPRADORA**, al igual que los gastos que se generen por la constitución del patrimonio de Familia e hipotecas. **DECIMA TERCERA: PERMISO DE VENTAS.** - **LA PROMETIENTE VENDEDORA** está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forman parte integrante los inmuebles materia del presente contrato de promesa de compraventa por la alcaldía de San Diego, Cesar, según convenio 006 del 31 de octubre de 2020. **DECIMA CUARTA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.** - **LA PROMITENTE COMPRADORA**, se obliga a constituir por la escritura pública de compraventa **PATRIMONIO INEMBARGABLE**, a favor suyo, de su esposa(o) y de su(s) hijo(s) menor(es) de edad y de los que llegare a tener, en los términos, forma y condiciones previstas en el artículo 6o de la Ley 9a. de 1989, en la Ley 3a. de 1991. No obstante ser el Patrimonio de Familia Inembargable, este solo podrá ser perseguido jurídicamente por quien financie en adquisición del inmueble prometido en venta en este contrato. **DECIMA QUINTA:** El presente contrato se celebra en consideración de la persona de **LA PROMITENTE COMPRADORA**; así, en caso de fallecimiento de éstos, el contrato se resolverá de pleno derecho y **LA PROMETIENTE VENDEDORA** devolverá los dineros recibidos, sin deducción alguna y sin causación de intereses, conforme a las normas del C.P.C. De igual forma, la cesión del presente contrato por parte de **LA PROMITENTE**

COMPRADORA requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de las personas cesionarias, de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. **PARÁGRAFO:** LA **PROMETIENTE VENDEDORA** podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a LA **PROMETIENTE COMPRADORA**. **DECIMA SEXTA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA.** - LA **PROMETIENTE COMPRADORA** manifiesta que las comunicaciones que se les envíen de conformidad con lo previsto en este contrato, serán recibidas en la Calle 5A No. 10A-61 de San Diego, Cesar, celular 3106207819; LA **PROMETIENTE VENDEDORA** en la Calle 1 No. 19D – 66 Oficina A4 Valledupar, Tel 5881049 Celular 3506503450. **PARAGRAFO:** Será responsabilidad de las partes firmantes comunicar por escrito a la otra cualquier cambio de dirección. Para constancia de lo anterior y en señal de aceptación, se firma el presente documento en la ciudad de Valledupar (CESAR), a los 8 días del mes de julio de dos mil veintidós (2022), por las partes que en él intervienen.

LA PROMETIENTE VENDEDORA



MARIA VIRGINIA MERLANO MURGAS
Representante Legal

FUNDACION PARA EL DESARROLLO HUMANO Y SOCIAL
DE LOS COLOMBIANOS – FEDEHSOCIAL INTERNACIONAL

LA PROMETIENTE COMPRADORA



CAROLINE ARAUJO CARDENAS
C.C. No. 1.062.398.038 San Diego