



## PROMESA DE COMPRAVENTA QUINTAS DE ALEJANDRO.

**VIVIENDA:** APARTAMENTO No 703 TORRE 1  
**COMPRADOR:** DIAGNIS MARTINEZ BENJUMEA  
**VR. VIVIENDA:** \$132.000.000

Conste por medio del presente documento, que entre los suscritos a saber: por una parte, la sociedad **SARMIENTO DAZA S.A.S.**, persona jurídica con domicilio en Valledupar - Cesar, inscrita ante la cámara de comercio de Valledupar, el 16 de octubre de 2012, bajo el no. de matrícula N° 00110557, lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio, representada legalmente por el arquitecto **ROQUE ANTONIO SARMIENTO SANTIAGO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, e identificado con la cedula de ciudadanía no. 77.005.591 expedida en la ciudad de Valledupar, de estado civil CASADO, con sociedad conyugal vigente y quienes en este mismo texto se llamará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**; y, de otra parte, **DIAGNIS MARTINEZ BENJUMEA**, mayor (es) de edad, vecino (s) de esta ciudad, identificada (s) con cedula de ciudadanía no. **1.064.706.733** de CURUMANI, de estado civil SOLTERA, quien obra en su propio nombre y representación, y el que además para los efectos legales y contractuales, se denominarán el **PROMINENTE COMPRADOR**: se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa, contenido en las siguientes clausulas: **CLAUSULA PRIMERA. GENERALES: EL PROMETIENTE VENDEDOR** se compromete a transferir a título de venta real y efectiva un lote de terreno comprendido dentro de uno de mayor extensión, a favor del **PROMETIENTE COMPRADOR**, así como el goce, disfrute y pleno derecho del dominio que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: apartamento de habitación N°. 703 TORRE 1 ubicada en EL CONJUNTO CERRADO QUINTAS DE ALEJANDRO, la cual tiene un área de 65.13 m<sup>2</sup>, y se encuentra comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS GENERALES**: norte: en 103.93. metros con el lote b-1-2; sur: en 90.23 metros de frente con lote N° b-2-1 (área de cesión) en 15.59 metros de lado con área de afectación red eléctrica – línea de Ocaña- cale 16 bis; este: en 58.96 metros con carrera 38 en medio y oeste: en 43.51 metros con predios de Rafael daza Aarón; lote del terreno que está contenido en la matricula inmobiliaria No. 190-191329. **PARÁGRAFO PRIMERO**: no obstante, las especificaciones de cabida y linderos se vende como cuerpo cierto, de conformidad con el art 1889 del código civil colombiano. **CLAUSULA SEGUNDA. ESPECIFICACIONES LOCATIVAS DEL APARTAMENTO**: tiene un área de construcción aproximada de 65.13m<sup>2</sup> que incluye: sala comedor, cocina semi integral, zona de labores, baño auxiliar, 3 habitaciones con puertas y puertas de los closet, la habitación principal con baño interno, balcón y las paredes pintadas **CLAUSULA TERCERA. DECLARACIÓN DE PROPIEDAD: EL PROMETIENTE VENDEDOR**, declara expresamente que la vivienda en construcción y el lote sobre el que se construye el proyecto QUINTAS DE ALEJANDRO, a que se refiere este contrato, pertenecen a **SARMIENTO DAZA S.A.S.**, y sobre los cuales tiene posesión material pacífica, ininterrumpida y pública, y fue adquirido y construido con dineros propios, y créditos bancarios. **CLAUSULA**

COLOMBIA  
González



## PROMESA DE COMPRAVENTA QUINTAS DE ALEJANDRO.

**VIVIENDA:** APARTAMENTO No 703 TORRE 1  
**COMPRADOR:** DIAGNIS MARTINEZ BENJUMEA  
**VR. VIVIENDA:** \$132.000.000

**CUARTA. PROCEDENCIA:** el terreno donde se construye **QUINTAS DE ALEJANDRO** y donde se encuentra el inmueble prometido en venta fue adquirido por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, por compra en mayor extensión a la sociedad **CONSTRUCTORA LINDARAJA SAS.**, persona jurídica con domicilio en esta ciudad, e identificada con el NIT N° 900.130.997-1, mediante contrato privado de compraventa de inmueble de fecha 24 de septiembre de 2020, y cuyas firmas de suscribientes o representantes legales fueron objeto de autenticación ante Notaria Tercera del Círculo Notarial de Valledupar - cesar. **CLAUSULA QUINTA. LIMITACIONES: EL PROMETIENTE VENDEDOR** garantiza que no ha enajenado, a persona alguna, el inmueble mencionado en este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, al igual declara que hará su entrega libre de registro y demanda judicial, usufructo, uso y habitación, pleitos pendientes, arrendamiento por escritura pública, embargos judiciales, patrimonio de familia no embargable, censo anticresis, movilización de propiedad raíz, condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes. **CLAUSULA SEXTA. EL PRECIO:** el precio del inmueble prometido en venta es la cantidad de **CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS MCTE (\$132.000.000)**. **CLAUSULA SÉPTIMA. FORMA DE PAGO DEL PRECIO:** el prominente comprador pagará así: **A.** la cuantía de **TRES MILLONES PESOS COLOMBIANOS MCTE (\$3.000.000)** que fue recibido a la firma y fecha del presente contrato. **B.** la cuantía de **OCHO MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS COLOMBIANOS MCTE (\$8.133.912)** Correspondiente a Cesantías en FOMAG. **C.** La cuantía de **TREINTA MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS MCTE (\$30.000.000)** que corresponde al subsidio de MI CASA YA que será desembolsado según los parámetros del Ministerio De Vivienda. **D.** la cuantía **NOVENTA MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHENTA PESOS COLOMBIANOS MCTE (\$90.866.080)** con el producto de un préstamo hipotecario que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** se obliga a tramitar y adelantar ante banco o entidad financiera a más tardar en el término de ciento ochenta días (180) días a partir de la suscripción de este contrato, reuniendo y presentando todos los documentos que éste exija y que declara conocer, a cuyo favor constituirá una hipoteca de primer grado junto con la escritura de compraventa hasta que perfeccione el contrato prometido. Sí en el curso del trámite de este crédito el banco o entidad financiera exigiere otros documentos deberán presentarlos en un plazo que éste les fije, no obstante, las partes están de acuerdo en que no podrá ser superior a treinta (30) días a partir del requerimiento por parte del banco o entidad financiera. aprobado el crédito, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** se obliga a otorgar oportunamente y dentro de los términos y condiciones que el banco o

**PROMESA DE COMPRAVENTA  
QUINTAS DE ALEJANDRO.**



ARMANDO GAZASAS

**VIVIENDA:** APARTAMENTO No 703 TORRE 1  
**COMPRADOR:** DIAGNIS MARTINEZ BENJUMEA  
**VR. VIVIENDA:** \$132.000.000

entidad financiera exija, todas las garantías necesarias para el perfeccionamiento del crédito. para la aprobación del crédito las partes acuerdan un término no superior a treinta (30) días contabilizados a partir de la suscripción de este contrato, o si fuese negado **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, se compromete a cancelar el saldo inmediatamente o someterse a las estipulaciones de este contrato. Para efecto del crédito que se menciona las partes acuerdan que su trámite se hará ante los Bancos: DAVIVINEDA, BANCOLOMBIA Y BBVA. **CLAUSULA OCTAVA: AUTORIZACIÓN:** una vez aprobado el crédito, el promitente vendedor, se compromete dar autorización escrita y autentica en notaria dirigida a la entidad financiera o banco donde se tramite el crédito a favor del promitente comprador, para que le sea girado directamente a este el saldo insoluto de la vivienda. **CLAUSULA NOVENA: EL PROMETIENTE COMPRADOR**, se obliga a pagar inmediatamente o más tardar dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la solicitud del banco, los valores que, por concepto de estudio de títulos, avalúos, timbres de pagarés, primas de seguros, etc., les exija o cobre la entidad bancaria correspondiente y a fin de perfeccionar dicho crédito. **PARÁGRAFO PRIMERO:** la mora en el pago de las cuotas convenidas en esta cláusula, causará intereses a la tasa máxima que establezca la superintendencia financiera para la fecha de su pago. **CLAUSULA DECIMA:** el incumplimiento del **PROMETIENTE COMPRADOR** señalados en (los) literal (es): B, C, D y E de la cláusula séptima causarán unos intereses de mora mensual más alto conforme lo establezca la superintendencia financiera. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA EL PROMETIENTE COMPRADOR** pagará a él **PROMETIENTE VENDEDOR** intereses de mora mensual más alto conforme lo establezca la superintendencia financiera, sobre cualquier suma que adeude a partir de la fecha de la entrega de la vivienda. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. ARRAS:** como arras que garantizan la posibilidad para cualquiera de las partes de retractarse de la ejecución de esta promesa, en los términos de artículo 866 del código del comercio, perdiéndolas o restituyéndolas según sea el caso, han acordado las partes la cuantía de **CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000.00)**. el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en este contrato dejará, desde que se presentó el hecho, en libertad para actuar independientemente de la promesa de compraventa, la cual quedará resuelta, pudiendo ejercer sus derechos con las arras. **CLAUSULA DECIMA TERCERA. SERVICIOS PÚBLICOS: EL (LOS) PROMETIENTE (ES) VENDEDOR (ES)** han ejecutado las acometidas de los siguientes Servicios Públicos y han cancelado los derechos e impuesto: **A:** agua y alcantarillado ante EMDUPAR S.A. **b:** energía eléctrica ante Afinla. los derechos de matrícula, conexión y contadores para estos servicios deberán ser tramitados y cancelados por **EL PROMETIENTE COMPRADOR (A)**. **CLAUSULA DECIMA CUARTA:** los promitente vendedor y

REPUBLICA  
Judicial Masiva  
NOTARIAL  
EL CIRCULO DE



## PROMESA DE COMPRAVENTA QUINTAS DE ALEJANDRO.

**VIVIENDA:** APARTAMENTO No 703 TORRE 1  
**COMPRADOR:** DIAGNIS MARTINEZ BENJUMEA  
**VR. VIVIENDA:** \$132.000.000

comprador (a) se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa previo acuerdo entre las partes, la escritura de venta puede otorgarse antes o después del día fijado. **CLAUSULA DÉCIMO QUINTA. CONSENTIMIENTO:** las partes manifiestan haber actuado de manera espontánea, libre de vicios, de común acuerdo, previamente informada acerca de las estipulaciones de este contrato y de las demás aristas del negocio jurídico celebrado, razón por la que han decidido llevar a cabalidad el presente convenio. **CLAUSULA DÉCIMO SEXTA. GASTOS:** los gastos notariales corren por cuenta de las dos partes, el valor de la venta por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR**, la hipoteca por parte del **PROMETIENTE COMPRADOR** y los gastos de registro, boleta de registro y certificado de libertad y tradición corren por cuenta de (los) promitente (es) comprador (es). Para mayor constancia se firma en la ciudad de Valledupar a los 15 días del mes de NOVIEMBRE del dos mil veintidós (2022), en dos (02) ejemplares de un mismo tenor, cuyo destino será por igual para cada uno de los suscribientes.

**EL PROMITENTE VENDEDOR  
SARMIENTO DAZA S.A.S**

**ROQUE ANTONIO SARMIENTO SANTIAGO**  
C.C. N°. 77.005.591 de Valledupar

**PROMITENTE COMPRADOR**

**DIAGNIS MARTINEZ BENJUMEA**  
C.C. 1.064.706.733 de CURUMANI  
Cel. 300-696-7354 - 310-430-2820  
e-mail: [diagnismartinez@hotmail.com](mailto:diagnismartinez@hotmail.com)

REPÚBLICA  
Alfonso María  
NOTARIA 2ª DEL CIRCULO