

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE
URBANIZACIÓN "LAURELES"
MANZANA B, CASA 28B**

Entre los suscritos a saber **ERNESTO JOSE AMARIS CUELLO**, colombiano, mayor de edad, vecino de la ciudad de Valledupar, identificado con cédula de ciudadanía No. 77.191.860 de Valledupar, quien para los efectos del presente contrato actúa en calidad de Representante Legal Suplente de la Sociedad **A&O PROYECTOS** con NIT. No. 900758467-4, cuyo domicilio contractual es la Carrera 12 No. 8-30, barrio San Carlos de la misma ciudad, y quién se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte y por la otra, **OVELIS CECILIA JIMENEZ PINEDA**, colombiano(a), mayor de edad, vecino(a) de Valledupar, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 1.065.653.034 de Valledupar y domiciliado(a) en la ciudad de Valledupar, quien(es) en adelante y para efectos del presente documento se denominará(n) **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado contrato promesa de compraventa de bien inmueble de la urbanización "LAURELES", la cual se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR ha negociado mediante Contrato de Promesa de compraventa el derecho de dominio y la posesión de un (1) lote de terreno urbano identificado de la siguiente manera: 1. inmueble con extensión superficial de 85.000 m², identificado con cedula catastral No. 01-04-1121-0008-00., localizado en la carrera 39 No. 17-999 en la ciudad de Valledupar, identificado dentro de los siguientes linderos: NORTE: En 301 metros lineales, con predio de BORNACELLY MAYA LTDA. SUR: En 209.00 metros lineales, con predios de herederos de MIRIAM PUPO DE LACOUTURE. ESTE: en 323.00 metros lineales, con predios de TOBIAS DAZA, y OESTE: A 343.00 metros lineales con HEREDEROS DE MIRIAM PUPO DE LACOUTURE.

EL PROMITENTE VENDEDOR, manifiesta que los inmuebles se encuentran libres de todo gravamen, condición resolutoria, afectación de dominio y, libre además de embargos y medidas cautelares. Se obliga a su vez, a sanearlos de todo gravamen o embargo.

SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR sobre los inmuebles anteriormente descritos, construirá, con recursos propios y financieros una urbanización a la cual le han dado el nombre de "LAURELES", conformado por casas bifamiliares de (2) pisos cada una. Las unidades inmobiliarias tienen las siguientes características y especificaciones: puerta de ingreso metálica, ventanas y puertas-ventanas en aluminio o similar, paredes estucadas y pintadas, piso en porcelanato y/o cerámica o similar, mesón de cocina en acero inoxidable o similar, enchape duchas baños alcobas en cerámica o similar, porcelana sanitaria en baños, puertas alcobas y baños (entamboradas), pasamanos de balcón en aluminio o similar, acometidas internas de servicios públicos domiciliarios, cerramiento patio en bloque a la vista, piso patio en arena, tanque de almacenamiento de agua de 1000 litros o similar, acabados de paredes en mampostería y cielo falso en yeso cartón.

PARÁGRAFO I. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza por adelantado y de manera irrevocable al **PROMITENTE VENDEDOR**, en caso de que se presente, la CESION DE POSICION CONTRACTUAL, a cualquier otra persona natural o jurídica que lo reemplace, conforme con lo previsto en el Artículo No. 1435 del Código Civil.

TERCERA. OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR, por este instrumento público se compromete a transferir a título de **COMPRAVENTA** en favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y este a su vez se obliga a adquirir el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce del siguiente bien inmueble: terreno urbano identificado como **MANZANA B, CASA 28B**, con un área construida aproximada de 81 M2 que consta de: **PRIMER PISO:** salón-comedor, baño social, cocina, patio y zona de labores. **SEGUNDO PISO:** alcoba principal con baño, (2) alcobas, (1) baño auxiliar.

PARÁGRAFO I: No obstante, la cabida y linderos antes señalados, los inmuebles se prometen vender como cuerpo cierto e incluyen todas las mejoras presentes o futuras, anexidades, usos y costumbres, que legal y materialmente les correspondan.

PARÁGRAFO II. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada es provisional ya que la definitiva será la que asigne la subsecretaría de Catastro del municipio de Valledupar o la entidad competente. En el evento en que ésta no coincida con la antes indicada, **EL PROMITENTE VENDEDOR** lo informará a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO III: Los inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compraventa se identificarán con los folios de matrícula inmobiliaria que les asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, una vez se inscriba el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO IV: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta y acepta que la adquisición del inmueble se celebra sobre planos que se obliga a respetar y que sabe y conoce que las áreas tanto del proyecto general, como las áreas comunes esenciales y no esenciales, así como del inmueble objeto de este contrato, podrían modificarse dependiendo de las modificaciones al proyecto y de las exigencias y autorizaciones específicas que impartan las autoridades competentes.

PARÁGRAFO V: EL PROMITENTE VENDEDOR aclara que las imágenes ubicadas en la sala de ventas y aquellas incluidas en los renders y en general en la publicidad del proyecto, corresponden a una representación artística, por lo que los detalles de diseño, especificaciones de materiales, numeración, color y ambientación arquitectónica están sujetos a modificaciones y ajustes técnicos durante el proceso de construcción, situación que es expresamente conocida y así lo acepta por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

CLAUSULA CUARTA: ACABADOS: EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, entregará los inmuebles y las zonas comunes del proyecto, con los acabados ofrecidos en la sala de ventas, pero podrá modificarlos, sustituirlos y/o remplazarlos en todo o en parte por acabados similares y de igual o superior calidad, cuando le fuere imposible instalar los inicialmente ofrecidos, ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez o mejor oferta en el mercado de productos similares.

PARÁGRAFO I: En razón a las diferencias que se puedan originar entre los lotes de fabricación de los materiales ofrecidos y/o de los utilizados para acabados, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no garantizará la exactitud de tonos de



cerámicas/porcelanatos, pintura y/o madera para las reparaciones que deba realizar, caso en el cual se utilizarán materiales y productos de especificaciones similares.

CLÁUSULA QUINTA: El precio total del inmueble es el equivalente a **CIENTO TREINTA Y CINCO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (135 SMLMV)¹**, al momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

VALOR DE LA VIVIENDA (135 SMLMV)	\$ 135.000.000
VR. CUOTA INICIAL 30%	\$ 40.500.000
VR. CONTRAESCRITURA (70%)	\$ 94.500.000

Que **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se obliga a cancelar de la siguiente manera:

- 1) Para el pago de la cuota inicial, correspondiente al 30% del valor del inmueble:
 - a. La suma de ONCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$11.000.000) mediante recursos propios al momento de la firma de la promesa de compraventa.
 - b. El saldo, mediante recursos propios en cuotas de acuerdo a como se muestra en el siguiente cuadro:

1	3/05/2022	\$ 500.000
2	3/06/2022	\$ 500.000
3	3/07/2022	\$ 500.000
4	3/08/2022	\$ 500.000
5	3/09/2022	\$ 500.000
6	3/10/2022	\$ 500.000
7	3/11/2022	\$ 500.000
8	3/12/2022	\$ 26.000.000

- 2) El valor de la contraescritura, correspondiente al 70% del precio del inmueble, **EL PROMITENTE COMPRADOR** lo cancelará con recursos propios y /o con el producto de un crédito que se obliga a obtener oportunamente del BANCO o ENTIDAD FINANCIERA que **EL PROMITENTE COMPRADOR** escoja y que garantizará con hipoteca abierta y sin límite de cuantía o leasing que se constituirá en el mismo instrumento que perfeccione este contrato, y cuya carta de aprobación debe ser entregada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** al **PROMITENTE VENDEDOR** por lo menos SEIS (6) meses antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública y/o cuando **EL PROMITENTE VENDEDOR** así lo solicite teniendo **EL PROMITENTE COMPRADOR** un término de QUINCE (15) días hábiles para entregar la carta una vez haya sido notificado. El valor del crédito solo se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso en cuenta de **EL PROMITENTE VENDEDOR** por parte de la entidad financiera que lo aprobó.

PARÁGRAFO I: **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara(n) y acepta(n) que el precio de venta del inmueble está expresado en SMLMV, por lo tanto, queda por sentado que el valor total de la vivienda a pagar será el que corresponda en pesos colombianos a 135 SMLMV a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO II: Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** es/son beneficiario(s) de algún subsidio por parte del Gobierno Nacional, de una Caja de compensación familiar o ambos, el plan de pagos descrito en la presente cláusula será reajustado de acuerdo a los montos de dichos subsidios y del crédito hipotecario otorgado por la entidad financiera elegida.

PARÁGRAFO III: si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no cancela(n) el valor del separé en la fecha estipulada, la presente reserva queda sin validez; el negocio jurídico quedará resuelto de pleno derecho y se le otorga la facultad al **PROMITENTE VENDEDOR** de actuar de forma libre y voluntaria respecto al inmueble reservado, pudiendo disponer de él a su arbitrio.

PARÁGRAFO IV: Los valores que cobre el Banco o entidad financiera por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres y demás gastos relacionados con el otorgamiento del crédito hipotecario o leasing son a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, quien se obliga a cancelarlos de manera oportuna cuando el Banco y **EL PROMITENTE VENDEDOR** así lo exijan.

PARÁGRAFO V: Si por causas no imputables al **PROMITENTE VENDEDOR**, la construcción no puede adelantarse o no se alcanza punto de equilibrio y la cosa futura que se espera que exista, no se materialice, el presente Contrato quedará resuelto sin indemnización para las partes, y **EL PROMITENTE VENDEDOR** devolverá al **PROMITENTE COMPRADOR** las sumas recibidas, sin intereses, cuarenta y cinco (45) días hábiles después de la solicitud por escrito.

PARÁGRAFO VI: La forma de pago pactada en la presente cláusula podrá ser modificada mediante **OTRO SÍ** suscrito por las partes. En todo caso sólo se aceptarán cambios en la forma de pago cuando estos hayan sido solicitados por escrito por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y siempre y cuando **EL PROMITENTE VENDEDOR** lo considere viable.

CLÁUSULA SEXTA: DESARROLLO DEL PROYECTO: **EL PROMITENTE COMPRADOR** no intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de los inmuebles prometidos en venta y en ningún caso podrá realizar por su propia cuenta, o por conducto de terceros, obras o trabajos en los inmuebles, antes de la entrega real y material de los mismos.

PARÁGRAFO: **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá presentar en un plazo no mayor a (6) meses contado(s) a partir de la firma del presente documento y/o cuando así lo solicite **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la carta de aprobación del crédito hipotecario en caso de que haya tomado la decisión de cancelar parte del inmueble bajo esta modalidad y si fuere

¹ El valor total del inmueble a pagar será el que corresponda en pesos colombianos a 135 SMLMV a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

el caso, todos los demás documentos que **EL PROMITENTE COMPRADOR** requiera para el posterior proceso de escrituración del inmueble.

CLÁUSULA SÉPTIMA: INCUMPLIMIENTO: serán causales de incumplimiento: 1) La no formalización de la promesa de compraventa dentro de los plazos descritos en la **CLÁUSULA CUARTA**; 2) el atraso o no cancelación de las cuotas establecidas dentro del plan de pagos; 3) La negación o no aprobación de la solicitud de crédito por parte de la entidad financiera que **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya elegido en caso de que parte del inmueble se vaya a cancelar bajo esta modalidad; 4) El no cumplimiento de lo dispuesto en la **CLÁUSULA QUINTA**, numeral 2.

PARÁGRAFO I: de presentarse alguna de las causales de incumplimiento descritas con anterioridad, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá 2 opciones: 1) eliminar la reserva de la **MANZANA B, CASA 28B** y ofrecerle a **EL PROMITENTE COMPRADOR** pasar a una "**LISTA DE ESPERA**" sin asignación; 2) Dar por terminado el negocio a causa del **INCUMPLIMIENTO** por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, haciendo efectiva la **CLÁUSULA PENAL** y dejando sin validez la presente reserva.

CLÁUSULA OCTAVA: el incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir a título de pena aplicable a quien no cumplió o se allano a cumplir, el pago del 10% del valor de la presente reserva. Así mismo, si cualquiera de las partes decide **RETRACTARSE** del presente negocio jurídico, se hará efectiva la **CLÁUSULA PENAL** anteriormente descrita. En el evento de presentarse alguna de las causales de incumplimiento descritas en la **CLÁUSULA QUINTA**, por una de las partes, la otra deberá requerirla dándole aviso por escrito para que proceda a cumplir lo que corresponda dentro de los ocho (08) días hábiles siguientes. Si vencido el plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allano a cumplir, podrá exigir la suma antes pactada como **CLÁUSULA PENAL** quedando el negocio resuelto de pleno derecho y otorgándosele la facultad al **PROMITENTE VENDEDOR** de actuar de forma libre y voluntaria respecto al inmueble reservado, pudiendo disponer de él a su arbitrio.

CLÁUSULA NOVENA: FIRMA DE LA ESCRITURA: **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE COMPRADOR** establecen que se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa y de hipoteca o leasing si fuere del caso, al igual que la entrega física del inmueble, el día (20) de **DECEMBER** del año 2022, en fecha y hora acordada por las partes, en la Notaría Primera del Círculo de Valledupar siempre y cuando **EL PROMITENTE COMPRADOR** hubiere(n) cumplido con todas las obligaciones a su cargo, emanadas del presente contrato y sus modificaciones de ser el caso, especialmente haber obtenido la aprobación y legalización del crédito hipotecario o leasing, así como haber pagado efectivamente el precio total del inmueble. No obstante, lo anterior, la fecha anteriormente descrita podrá prorrogarse hasta el día (20) de **JUNIO** del año 2023 por atraso en la construcción, por acuerdo mutuo entre las partes y/o debido a circunstancias especiales como la demora en los trámites -requeridos para este tipo de obra, con el Banco financiador del proyecto y/o los desembolsos parciales del crédito constructor; ante las autoridades Municipales y de la Curaduría Urbana, entre otros.

PARÁGRAFO I. La entrega real y material de lo inmueble, se efectuará una vez se hubiere desembolsado a favor y en cuenta de **EL PROMITENTE VENDEDOR** el valor del crédito hipotecario, leasing o pagado el saldo con recursos propios el saldo adeudado del inmueble y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se encuentre a paz y salvo por todo concepto.

PARÁGRAFO II. La entrega material, se hará constar en acta suscrita por **EL PROMITENTE COMPRADOR** y el representante de **EL PROMITENTE VENDEDOR**; en el acta se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha señalada **EL PROMITENTE COMPRADOR** ha(n) recibido el inmueble y **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a corregir esos detalles, relacionados en el acta de entrega.

PARÁGRAFO III. La fecha de la escritura está supeditada al cumplimiento por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** de todas sus obligaciones, incluyendo: a) la definición de las reformas en las fechas que indique **EL PROMITENTE VENDEDOR** y de su pago oportuno. B) el cumplimiento en el pago de las cuotas a las que se obliga(n).

PARÁGRAFO IV. Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** se negare(n) a firmar la escritura dentro de los CINCO (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga(n) a cancelar a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** una comisión de tres salarios mínimos legales mensuales vigentes (3 s.m.m.l.v.) por cada mes de retraso en el cumplimiento de dicha obligación, pagadera cada que se cumpla el período antes señalado.

Igual remuneración pagará(n) si no solicita(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, el registro de la escritura, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta sea entregada. El incumplimiento de cualquiera de las 2 obligaciones, permitirá al **PROMITENTE VENDEDOR** exigir el pago de la comisión antes señalada por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual **EL PROMITENTE COMPRADOR** desde ahora autoriza(n) y acepta(n) que la certificación que en tal sentido expida el contador de la empresa **A&O PROYECTOS S.A.S.**, sea prueba plena del monto de la obligación.

PARÁGRAFO V: el atraso o no cancelación de las cuotas del plan de pagos establecido en la **CLÁUSULA QUINTA**, podrá ser causal de prórroga de la fecha establecida para la firma de la escritura y entrega física del inmueble y así lo acepta expresamente **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA: DOCUMENTOS DE GARANTÍA: **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga(n) a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, todos los documentos que a juicio de **EL PROMITENTE VENDEDOR** sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** con ocasión de presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: DOMICILIO: Para todos los efectos legales el domicilio contractual es la ciudad de Valledupar.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, CLÁUSULA COMPROMISORIA: Toda diferencia que llegare a surgir entre las partes **PROMITENTE VENDEDOR** y **PROMITENTES COMPRADORES** con ocasión al presente

contrato que no pueda ser resuelta en forma directa entre ellas, será sometido a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que funcionará en Valledupar (Cesar) y que designará el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Valledupar, a solicitud de cualquiera de las partes el cual estará integrado por tres (3) árbitros nombrados por la Cámara de Comercio o a través de su centro de conciliación y arbitraje. Los árbitros deberán decidir en derecho, por consiguiente, deberán ser abogados titulados, ciudadanos en ejercicio de sus derechos civiles y tendrán facultad para conciliar las pretensiones opuestas. En lo no previsto en esta cláusula se aplicarán las normas legales vigentes sobre lo materia.

CLÁUSULA DECIMO TERCERA: LIBERTAD, DOMINIO Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles singularizados en este contrato de promesa de compraventa y que tiene la posesión tranquila sobre los mismos y declara que hará su entrega libre de embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, arrendamiento por escritura pública, anticresis, patrimonio de familia inembargable y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libres de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas de los régimen de propiedad horizontal al que se someterán los inmuebles. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento conforme lo estipulado en el Artículo 1.893 y 1.880 del Código Civil.

PARÁGRAFO: Le corresponde al **PROMITENTE VENDEDOR** salir al saneamiento del(los) inmueble(s) objeto de este Contrato en los casos de Ley y así lo aceptan expresa e irrevocablemente **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: IMPUESTOS. Desde la firma del presente Contrato, serán de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, todas las contribuciones de valorización que se decreten y/o derramen, ya se trate por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o nacional. El valor de la contribución, impuesto o gravamen correspondiente al/los inmuebles(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado en su totalidad por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, lo que ocurra primero, salvo que la entidad pública acepte la subrogación en el pago por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y estos firmen toda la documentación que la entidad exija. La suma a cancelar será la que indique la entidad pública en la respectiva factura sobre el/los inmueble(s) objeto del presente contrato, o en su defecto, en proporción al coeficiente de copropiedad que de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal le(s) corresponda, en la factura que expida la entidad pública sobre el lote en el cual se desarrolla el proyecto.

CLÁUSULA QUINTA: SERVICIOS PÚBLICOS: EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega a **EL PROMITENTE COMPRADOR** de los inmuebles objeto de este contrato el servicio público de energía eléctrica, aseo, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario, a paz y salvo con la empresa prestadora del respectivo servicio hasta la fecha de entrega real y material. A partir de esa fecha **EL PROMITENTE COMPRADOR** se hace responsable del pago generado por la prestación del mencionado servicio público.

PARÁGRAFO I: Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO II: EL PROMITENTE VENDEDOR entrega los inmuebles únicamente con las acometidas internas de la energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y Gas Natural. La solicitud de los servicios públicos, así como de la línea telefónica, su posterior instalación, conexión y activación será a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO III: EL PROMITENTE VENDEDOR, no se hace responsable por las demoras en la instalación, conexión, facturación, por parte de la Empresas prestadoras de los servicios públicos.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. GASTOS Y DERECHOS NOTARIALES E IMPUESTOS DE REGISTRO, BENEFICENCIA: El valor de los gastos y derechos notariales, que ocasione la escritura pública de compraventa serán asumidos por las partes en igualdad de proporciones, valores estos que pagará(n) directamente en la Notaria correspondiente, al momento de la firma de la escritura pública, aclarando que el valor de la totalidad de los derechos notariales, beneficencia y registro de hipoteca o leasing deben ser asumidos en su totalidad por **EL PROMITENTE COMPRADOR** y por su parte la rete - fuente es asumida en su totalidad por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. CESIÓN: La presente Promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones económicas de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, por consiguiente, la cesión total o parcial de este Contrato deberá ser sometida a estudio previo por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación o rechazo deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

o su vez, **EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para que ceda su posición contractual, sin más requisito que una comunicación escrita al domicilio registrado en las oficinas de este último.

UNDÉCIMA DECIMO OCTAVA: ORIGEN DE RECURSOS: EL PROMITENTE COMPRADOR declara(n) que los recursos que ha(n) pagado y que pagará(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** por concepto del precio de los inmuebles objeto de este contrato no provienen ni provendrán de ninguna actividad ilícita de las contempladas en la Ley 365 del veintiuno (21) de febrero de 1997 o de cualquier otra norma que la adicione o modifique y que será el único responsable por tal hecho.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: FALLECIMIENTO DEL PROMITENTE COMPRADOR: En caso de muerte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y/o uno de ellos, cuando se trate de dos o más los que suscriban el negocio jurídico, los herederos y/o cónyuge(s) se obliga(n) a mantener intacto el negocio jurídico celebrado por las partes.

CLÁUSULA DECIMO NOVENA: ESTIPULACIONES VERBALES: Las partes manifiestan que no reconocen validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin valor ni efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: CONFIDENCIALIDAD: se prohíbe al **PROMITENTE COMPRADOR** divulgar a terceros, en cualquier tiempo, por cualquier medio (escrito, oral, gráfico, u otro) y a cualquier título, la información confidencial contenida en esta promesa de compraventa, sin autorización previa, escrita, expresa y emitida para el caso concreto por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Se exceptúa de esta prohibición la entrega de información confidencial requerida por orden de autoridad competente emitida con las formalidades legales.

PARAGRAFO I: Las partes comprometidas en esta promesa de compraventa declaran que son conocedoras de las normas legales que reglamentan la confidencialidad de la información, por lo que se someten a las sanciones derivadas por divulgación indebida por información contenida en la promesa de compraventa y se obligan al cumplimiento de las normas previstas en el código penal, el código civil, en el código de comercio y las demás normas que las complementan, modifican, adicionan o sustituyan.

CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA: NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma: Si son dirigidas al **PROMITENTE VENDEDOR**, mediante comunicación escrita que deberá ser entregada en las oficinas de recibo de correspondencia de la sociedad situada en Valledupar, en donde se firmará una copia de la comunicación, en señal de haberla recibido y si es a **EL PROMITENTE COMPRADOR** enviándola por correo certificado a su dirección **DIAGONAL 16A No. 23A - 18**, correo electrónico **ovelisjp@hotmail.com**, y número de contacto **3015317441**, y se entenderá notificado el día de la introducción de la comunicación escrita al correo.

PARÁGRAFO I. Para los fines previstos en la ley, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga(n) a entregar información veraz y verificable y a actualizar sus datos por lo menos cada 6 meses, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** al momento de la celebración del presente contrato.

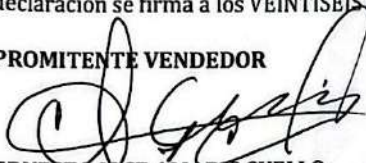
CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA: Las partes manifiestan que esta Promesa de compraventa, expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas y por lo tanto sustituye todos los acuerdos previos, orales y escritos y se hace con pleno consentimiento exento de culpa y siendo legalmente capaces las partes suscribientes.

CLÁUSULA VIGÉSIMO TERCERA: el presente contrato promesa de compraventa reemplaza el documento de reserva de fecha (26) de FEBRERO del 2021 y/o cualquier otro acuerdo verbal/escrito que hubiesen suscrito las partes con anterioridad.

CLÁUSULA VIGÉSIMO CUARTA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato de promesa de compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de todas las obligaciones que puedan derivarse del mismo.


En constancia de los anteriores compromisos y de la validez de la información contenida en este formato y en la declaración se firma a los VEINTISEIS (26) días del mes de MARZO del año 2022, en (2) ejemplares, uno para cada uno.

PROMITENTE VENDEDOR



ERNESTO JOSÉ AMARIS CUELLO
C.C No. 77.191.860 de Valledupar
Representante Legal Suplente
A&O PROYECTOS S.A.S.

PROMITENTE COMPRADOR



OVELIS CECILIA JIMÉNEZ PINEDA
C.C. No. 1.065.653.034 de Valledupar

A&O

PROYECTOS

