**CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA**

|  |  |
| --- | --- |
| **BIENES INMUEBLES** | **CARRERA 70 D No 64-38 PARQUE**  **CENTRAL BONAVISTA II BQ 1**  **APARTAMENTO 405 PARQUEADERO**  **No 395** |
| **MATRICULAS INMOBILIARIAS** | **50S-40634147 Apartamento 405**  **50S-40634943 Garaje # 395** |
| **PROMITENTE VENDEDOR** | **JHON ALEXANDER LOZANO**  **QUIROGA**  **C.C.No 1.033.753.270** |
| **PROMITENTE COMPRADOR** | **FREYMAN YOHANI LOZANO QUIROGA**  **C.C.No 1.033.817.568** |

Entre los suscritos a saber, de una parte, **JHON ALEXANDER LOZANO QUIROGA** identificado con la cédula de ciudadanía No **1.033.753.270 de Bogotá** mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho quien se denomina **EL PROMINENTE VENDEDOR** por una parte, y por la otra **FREYMAN YOHANI LOZANO QUIROGA,** identificado con cédula de ciudadanía No **1.033.817.568 de Bogotá** mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá de estado civil soltero, sin unión marital de hecho quien se denominará **EL PROMINENTE COMPRADOR**. **EL PROMINENTE VENDEDOR Y EL PROMINENTE COMPRADOR**, hemos convenido celebrar el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se regirá por las siguientes cláusulas. **CLÁUSULA PRIMERA:** **OBJETO DEL CONTRATO;** **EL PROMINENTE VENDEDOR,** promete transferir a título de venta el derecho de dominio y posesión a favor de **EL PROMINENTE COMPRADOR,** quien promete adquirir al mismo título, con arreglo a los términos y condiciones que en el presente contrato se estipulan, el derecho de dominio y la posesión material sobre los siguientes bienes inmuebles ubicados en la **Carrera 70 D No 64-38 torre 1 apartamento 405 Y parqueadero No 395. PARQUE CENTRAL BONAVISTA PH** con matrículas inmobiliarias **Nos. 50S-40634147 Y 50S-40634943, PARÁGRAFO PRIMERO: LINDEROS PARTICULARES, APARTAMENTO 405** son los especificados en la escritura 1555 de fecha 23 - de febrero del año 2022 de la notaría treinta y ocho (38) de Bogotá D.C CON UN ÁREA DE 59.47 METROS CUADRADOS Y UN ÁREA PRIVADA DE 51.99 METROS CUADRADOS, CON COEFICIENTE DE 0.173% SEGÚN ART,11,DEL DECRETO 1711 6 DE JULIO DE 1984. **GARAGE 395.** CON UN ÁREA PRIVADA DE 10.12 M2 CON COEFICIENTE DE 0.034% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6 DE 1984 **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la determinación de la cabida y linderos los inmuebles se venden como cuerpo cierto. **CLÁUSULA SEGUNDA: TÍTULOS DE: ADQUISICIÓN: EL PROMINENTE VENDEDOR,** adquirió los inmuebles objeto de este contrato por compra que hicieran a **LESLIE JENNIFER BRAVO PATIÑO** Identificada con cédula de ciudadaníaNo52.710.016 y a **JOSE VICENTE BRAVO MENJURA** con cédula de ciudadanía No 17.806.314 el día (23 de febrero del año 2022 con escritura No 1555 de la notaría (38) de Bogotá **CLÁUSULA TERCERA:** PROPIEDAD: El inmueble sujeto a este contrato es propiedad del PROMINENTE VENDEDOR, sujetos a la hipoteca existente con el Banco de Bogotá. El PROMINENTE VENDEDOR no lo ha enajenado con anterioridad y actualmente lo poseen de manera quieta, regular y pacífica. Se garantiza que el inmueble está libre de gravámenes adicionales, embargos, procesos pendientes, condiciones resolutorias y cualquier otra limitación del dominio, de conformidad con la legislación colombiana. Cabe destacar que la venta del inmueble estará sujeta a la liquidación de la hipoteca con el Banco de Bogotá, conforme a lo establecido por la ley colombiana.CLÁUSULA CUARTA: PRECIO DE VENTA: El precio de los bienes inmuebles objeto de la compraventa sometida asciende a la suma total de: DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/LEGAL ($225.000.000) cantidad que EL PROMINENTE COMPRADOR cancelará de la siguiente manera: A) CINCO MILLONES DE PESOS M/L ($5.000.000) producto de recursos propios que tiene el prominente comprador, pagados en efectivo para el día jueves (11) de abril del año 2024 a la firma de este documento, en la NOTARÍA 56 Ubicada en la carrera 73 No 59-12 sur local 221-222 c.c.metrosur. a las 8 a.m. B). La suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/LEGAL ($63.000.000) A LA PRESENTACIÓN DE LA CARTA DE RECTIFICACIÓN. El día 20 de abril del 2024. Producto de recursos propios que tiene el Prominente Comprador por medio de transferencia electronica al cuenta 136330651 del banco BBVA), LA SUMA DE CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/LEGAL, ($157.000.000) Producto de un crédito hipotecario del BANCO BOGOTÁ con que cuenta EL PROMINENTE COMPRADOR. PARÁGRAFO: Fecha que se puede anteponer o posponer dependiendo financiera( BANCO BOGOTÁ) CLÁUSULA QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA: La escritura de compraventa que da cumplimiento al presente contrato de promesa se otorgará y se firmará el día martes 11 de junio de año 2024 en la NOTARÍA QUE ASIGNE EL BANCO. PARÁGRAFO: fecha que se puede anteponer o posponer dependiendo la entidad financiera. (BANCO BOGOTÁ ) CLÁUSULA SEXTA: SOBRE LA ENTREGA DEL INMUEBLE: EL

**PROMINENTE VENDEDOR** hará entrega real y material de los inmuebles objeto de la promesa de compraventa prometida, a **EL PROMINENTE COMPRADOR** dela siguiente manera a saber. El vendedor solicita dos meses después del desembolso para entrega real y material del inmueble, cancelando un canon de arrendamiento, mutuo acuerdo entre la dos partes El predio objeto del presente contrato de promesa de compraventa deberá ser entregado materialmente, junto con todos sus usos, costumbres y servidumbres, en absoluto estado de desocupación, en el estado en que se encuentran actualmente con todos los servicios y equipos en funcionamiento, y libres de cualquier obligación laboral, de administración en cuotas ordinarias y extraordinarias y de servicios públicos. **CLÁUSULA SÉPTIMA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los gast**os** notariales causados en razón de la compraventa serán cancelados por partes iguales como lo estipula la ley, La retención en la fuente será cancelada por **EL PROMINENTE VENDEDOR.** Los gastos liquidados por la oficina de Beneficencia y Registro de Instrumentos Públicos por concepto de la inscripción de la escritura de compraventa serán por cuenta del **PROMINENTE COMPRADOR. CLÁUSULA OCTAVA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES:** A partir de la fecha de entrega real y material de los inmuebles, los gastos de servicios públicos, cuotas de administración y extraordinarias, impuestos, valorización, serán a cargo de **EL**

**PROMINENTE COMPRADOR. CLÁUSULA NOVENA: INDEMNIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiera cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir de conformidad con el artículo 866 del código de comercio, la retención de las arras o la restitución doblada de las arras dado el caso, sin necesidad de requerimientos ni constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas partes en recíproco beneficio. **ARRAS** que fueron establecidas en la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS M/L ($5.000.000) M/LEGAL.** Por ser esta pena compensatoria, más no indemnizatoria, se entiende que con su pago queda íntegramente compensado el incumplimiento, los perjuicios y demás consecuencias derivadas del mismo, sin que haya posibilidad de acciones legales o de cualquier naturaleza distinta a la que procurarían la cancelación del mencionado valor. Si el incumplimiento proviene de **EL PROMINENTE COMPRADOR. EL PROMINENTE VENDEDOR** podrá tomar directamente de los dineros recibidos, previstos en la cláusula cuarta Ítem (A) del presente contrato de promesa de compra venta, como valor de la pena estipulada en esta cláusula. Si el incumplimiento es por parte de **EL PROMINENTE VENDEDOR** estos deberán cancelar la pena establecida en esta cláusula y, además, reintegrar de inmediato el valor recibido del precio previsto en la cláusula cuarta del presente contrato de promesa de compraventa en su totalidad y en un término no mayor a diez (10) días hábiles**. PARÁGRAFO:** Son exentas de arras si el inmueble no es garantía para la entidad financiera **BANCO BOGOTÁ. EL PROMINENTE COMPRADOR** se compromete a entregar la carta de no aceptación del inmueble por BOGOTÁ Si es por otra razón se hacen efectivas las arras. **CLÁUSULA DÉCIMA: ESTIPULACIONES ANTERIORES:** Las partes manifiestan que no reconocen validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total de su objeto, reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.. **. CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA:** Las partes de común acuerdo podrán prorrogar las fechas aquí acordadas por medio de un **OTRO SI. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: EL PROMINENTE VENDEDOR** y **EL PROMINENTE COMPRADOR,** declaran que conocen y aceptan esta minuta con antelación a la firma de este documento el día **18 de ABRIL** del año 2024 a las 8 a.m. y firman tres (3) ejemplares en señal de aceptación.

**PROMITENTE VENDEDOR:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**JHON ALEXANDER LOZANO QUIROGA**

**C.C.No 1.033.753.270 DIRECCIÓN :**

**CORREO ELECTRÓNICO:**

**PROMITENTE COMPRADOR:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**FREYMAN YOHANI LOZANO QUIROGA**

**C.C.No 1.033.817.568**

**DIRECCIÓN :**

**CORREO ELECTRÓNICO:**