**PROMITENTE VENDEDOR:** CESAR AUGUSTO BARCO LOPEZ C.C. 98.549.490 DE ENVIGADO (ANT.), actuando mediante su apoderado general REINALDO BARCO LOPEZ C.C. 98.524.005 DE ITAGUI (ANTIOQUIA).

**PROMITENTE COMPRADORA:** NICHOLAS ANTHONY JONES BIANCHI PASAPORTE NRO. 561843976 DE ESTADOS UNIDOS DE AMERICA en calidad de Representante Legal de: ARIBIA LLC 88-3267643

**PRECIO: TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MLC** **($320.000.000).**

Entre los suscritos a saber, de una parte, Reinaldo Barco López, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 98.524.005, domiciliado en la ciudad de Medellín (Antioquia), quien para todos los efectos de este contrato actúa en calidad de apoderado general de: Cesar Augusto Barco López, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 32.521.252, domiciliado en Dohar-Qatar, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en nombre propio y representación, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y de otra parte, NICHOLAS ANTHONY JONES BIANCHI, mayor de edad, identificado con Pasaporte Nro. 561843976, con domicilio en la ciudad de Chicago en el estado de Illinois,, quien para todos os efecto de actúa en calidad de Representante Legal de: ARIBIA LLC con número de identificación 88-3267643, constituida conforme la Ley de Illinois bajo acuerdo Operativo de Sociedad de Responsabilidad Limitada con vigencia desde el 01 del mes de agosto del año 2022 y quien en adelante se denominará, **LA PROMITENTE COMPRADORA,** y quienes en conjunto se denominarán **LAS PARTES,** han celebrado el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** contenido en las siguientes cláusulas:\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO**- **LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta que es propietaria del 100% del derecho de dominio de los inmuebles objeto de este contrato, que obrando en calidad indicada enajena a título de compraventa y se obliga a transferir a favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA** el derecho que ejerce y tiene sobre los bienes inmuebles**. LA PROMITENTE COMPRADORA** promete y a su vez se obliga a comprar aquel derecho pleno de dominio que tiene y la posesión que ejerce **LA PROMITENTE VENDEDORA,** sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 51 # 74 - 53 INT. 0114 (DIRECCION CATASTRAL) PARQUEADERO Y UTIL 114 PISO 2 EDIF. PARQU. ETAP.1 y CALLE 51 # 74 - 53 INT. 1610 (DIRECCION CATASTRAL) APTO 1610 PISO 16 TORRE 1 ETAPA PRIMERA “CONJUNTO RESIDENCIAL AIRES DE VALENCIA P-H.”** Del Municipio de Medellín (Antioquia), el cual se identifica de la siguiente forma: \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**APARTAMENTO 1112: Hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACIÓN PLAZA DE COLORES, P.H., situado en el Municipio de Medellín, en el Décimo Primer Piso de la Torre 2, destinado a vivienda, con un área privada construida de 54,97 Metros Cuadrados, un área total de 58,82 Metros Cuadrados, una altura de 2,25, metros, determinado en el plano 17 que se protocoliza con este instrumento, cuyos linderos son los siguientes: POR EL SURORIENTE, con balcón, muros y ventanas que forman la fachada principal de La Torre 2; POR EL SUROCCIDENTE, Con muros y Puerta de acceso, que lo separan del punto fijo de la Torre 2 y muro que forma fachada; POR EL NOROCCIDENTE, Con muro que lo separa del Apartamento 1111 y muro que da a vacío; POR EL NORORIENTE, Con muro y ventana que forman fachada, muros y ventana que dan a vacío y muro que lo separa del apartamento 1113 de la Torre 1; POR EL NADIR, Con losa que lo separa del décimo piso, POR EL CENIT, Con losa que lo separa del Décimo Segundo Piso. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5270691. \*\*\*\*\*\***

**PARQUEADERO NRO. 226: Hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACIÓN PLAZA DE COLORES P.H., ubicado en el Municipio de Medellín, destinado a parqueadero, con un área privada construida de 12,07 Mtrs2, altura 2,30 metros, ubicado en el Piso 5 de la Torre de parqueaderos. Determinado en el Plano Nro. 18 que se protocoliza con este instrumento. Comprendido por los siguientes linderos: POR EL NOROCCIDENTE, Con zona de circulación vehicular; POR EL NORORIENTE, Con línea que lo separa del parqueadero Nro. 227; POR EL SURORIENTE, con muro de cierre; POR EL SUROCCIDENTE, Con línea y columna que lo separan del Parqueadero Nro. 225; POR EL NADIR, Con losa que lo separa de la planta de parqueaderos piso 4; POR EL CENIT, con losa que lo separa de la Planta de parqueaderos piso 6. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 01N-5270572. \*\*\*\*\*\***

**NOTA:** Los linderos fueron extraídos textualmente de la escritura pública número Mil Quinientos Cuarenta y Cinco (1.545) del trece (13) de febrero del año Dos Mil Ocho (2.008) de la Notaría Quince (15) del círculo de Medellín. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Los inmuebles descritos en la cláusula anterior se encuentran sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, según acto elevado a Escritura Pública número SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE (7.677) del Veintiuno (21) de junio del año 2.007 de la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente registrada, el día 18 de septiembre de 2007. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**CLÁUSULA SEGUNDA: VENTA COMO CUERPO CIERTO**. - No obstante, la mención de la cabida, extensión y alindamiento que trata la **CLÁUSULA ANTERIOR** del presente contrato, se vende como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto del presente contrato. \*\*\*

**CLÁUSULA TERCERA: TRADICIÓN**. **EL PROMITENTE VENDEDOR,** manifiesta que es propietaria del 100% del derecho pleno de dominio, de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, quien los adquirió por compra hecha a CONSTRUCTORA CAPITAL S.A ANTES CONSTRUVIS S.A, como consta en la escritura pública número Mil Quinientos Cuarenta y Cinco (1.545) del trece (13) de febrero del año Dos Mil Ocho (2.008) de la Notaría Quince (15) del círculo de Medellín. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**CLÁUSULA CUARTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza la titularidad del derecho de domino de los inmuebles objeto de este contrato y declara expresamente que no los ha enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente y que los transfiere y serán entregados a **LA PROMITENTE COMPRADORA,** libres de toda clase de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades, censo, anticresis, servidumbres, usufructos, uso, habitación, hipotecas, embargos, demanda civil registrada, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, pleitos pendientes, valorización, medidas de protección a la población desplazada y demás limitaciones al dominio diferentes a las inherentes al régimen de propiedad horizontal a los que está sometido los inmuebles objeto de esta venta y en general, de todo factor que pudiere afectar el derecho a **LA PROMITENTE COMPRADORA.**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Actualmente sobre el apartamento objeto de venta recae un gravamen por **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, el cuál será cancelado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y su cónyuge, bajo el mismo acto de la escritura de compraventa. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En todo caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento de los inmuebles que promete vender, en todos los casos de ley bien sea por evicción, vicios redhibitorios o cualquier otro vicio que afecte los inmuebles prometidos en venta. \*\*\*\*\*

**CLÁUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO**. - El precio de los inmuebles objetos de esta promesa de compraventa se conviene en la suma de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MLC **($320.000.000)** que **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y / o a quién éste designe de la siguiente forma: \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**A):** Lasuma de TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS MLC **(32.000.000),** con recursos propios, que serán cancelados por medio de consignación o transferencia a la cuenta de ahorros **Nro. xxxxxxxxxx** del **xxxxxxxxxxxxxx** a nombre del **PROMITENTE VENDEDOR**, una vez se firme entre **LAS PARTES**, la presente promesa de compraventa, es decir para el día X (X) del mes de mayo del año 2023. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**B):** Lasuma de DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MLC **($288.000.000),** con recursos propios, que serán cancelados por medio de consignación o transferencia a la cuenta de ahorros **Nro. XXXXXXXXXXXXX** del **XXXXXXXXX** a nombre del **PROMITENTE VENDEDOR**, para el día en que se llevará a cabo la firma de la escritura de compraventa, es decir par el día X (X) del mes de XXXXXX del año 2023.Esta suma deberá estar disponible en la cuenta descrita, antes o en el mismo momento en que se reúnan **LAS PARTES,** para llevar a cabo la firma de la escritura de compraventa, con el fin de que, **EL PROMITENTE VENDEDOR,** certifique el recibido de la totalidad del dinero, por la venta de los inmuebles. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que el pago de cualquiera de las cuotas acordadas se efectúe a través de cheques y éstos sean devueltos por cualquier causa, se aplicarán las sanciones previstas por el Código de Comercio para tales fines. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La fecha de pago podrá ser adelantada o postergada de común acuerdo entre las partes, para lo cual, la parte que deba solicitar el aplazamiento de la fecha porque prevea algún inconveniente imprevisto lo comunicara por escrito a la otra parte de manera oportuna y dejaran constancia de su decisión de aplazar la fecha, definiendo la nueva fecha para el cumplimiento de la obligación. En caso de que deba aplazarse alguno de los pagos, informar con al menos tres (3) días hábiles de anticipación a **EL PROMITENTE VENDEDOR.** \*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO TERCERO:** Cualquier demora imputable a los bancos o al sistema financiero, no se entenderá como un incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, siempre y cuando se acredite que se realizaron todas las gestiones necesarias para cumplir oportunamente el pago de la obligación. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**CLÁUSULA SEXTA: PENAL MORATORIA:** Las partes establecen como sanción pecuniaria, en caso de desistimiento, retardo o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones consagradas en el presente contrato, a favor de la parte que cumpla o se hubiere allanado a cumplir, una suma equivalente al Diez Por Ciento **(10%),** del valor de la venta, correspondiente a la suma de TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS M.L **($32.000.000),** sin perjuicio de la mayor indemnización a que hubiere lugar en razón de dicho incumplimiento y sin perjuicio de que la parte cumplida pueda exigir el cumplimiento de la obligación. Este contrato y la manifestación de la parte cumplida serán prueba suficiente para el cobro de esta pena, por lo que las partes que intervienen en la celebración del mismo, renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para ser constituidos en mora en el pago de ésta o de cualquier otra obligación derivada del presente contrato. En el evento en que el incumplimiento sea por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR,** ésta deberá reembolsar, además, las sumas que haya recibido a la fecha de parte de **LA PROMITENTE COMPRADORA**. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**CLÁUSULA SÉPTIMA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES**. - Se conviene expresamente que los impuestos que se causen, liquiden o reajusten con posterioridad a la fecha de la entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta estarán a cargo exclusivo de **LA** **PROMITENTE COMPRADORA.** \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO PRIMERO**: Por disposición de Catastro Municipal, **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá cancelar de manera anticipada la factura anualizada por concepto de impuesto predial de los inmuebles prometidos en venta, con el fin de solicitar el paz y salvo de valorización y catastro, **LA PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a reconocerle dicho pago a partir de la fecha de entrega real y material de los inmuebles.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar el paz y salvo por concepto del pago de administración hasta la fecha de entrega real y/o material del inmueble. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE COMPRADORA** deberá cancelar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la fracción o prorrata que por concepto del pago de la cuota de administración corresponda, a los días contados hasta la fecha de entrega real y/o material del inmueble, caso en el cual **LA PROMITENTE COMPRADORA** se hará responsable de los pagos de administración y cuotas extras que se generen después de dicha entrega. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**CLÁUSULA OCTAVA GASTOS DE ESCRITURACIÓN. -**Los gastos que se generen para efecto de escrituración serán asumidos de la siguiente manera. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**A): EL PROMITENTE VENDEDOR Y LA PROMITENTE COMPRADORA** asumirán por mitades el valor que corresponde a gastos Notariales y Rentas Departamentales. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**B):** La retención en la fuente será asumida en su totalidad por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**C):** El reglamento de propiedad horizontal y certificados de libertad, serán asumidos por **EL PROMITENTE VENDEDOR.** - \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**D):** Los gastos de registro de la escritura pública de venta, serán asumidos en su totalidad por, **LA PROMITENTE COMPRADORA**. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**E):** Los gastos de cancelación de la **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR,** serán asumidos en su totalidad por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*¨

**CLÁUSULA NOVENA: ESCRITURACIÓN.** - La escritura pública que solemniza la presente promesa de compraventa, se firmará, a las 10:00 a.m, en la notaría veinticinco (25) de Medellín, el día X (X) del mes de X del año 2023, siempre y cuando **EL PROMITENTE VENDEDOR** haya recibido la totalidad del dinero correspondiente al precio pactado por la venta de los inmuebles conforme se estipula en la cláusula quinta del presente contrato. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes de común acuerdo podrán prorrogar o anticipar esta fecha de escrituración siempre y cuando lo hagan por escrito y con anticipación a la fecha establecida en esta cláusula. \*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para efectos de escrituración **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a presentar los paz y salvo de administración, impuesto predial y valorización. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de que **LAS PARTES** no comparecieren personalmente o por intermedio de un apoderado debidamente constituido a firmar la escritura pública de compraventa o en el evento que no cumplan oportunamente alguna de las obligaciones a su cargo derivadas de esta promesa, pagarán el valor de la penalidad y se entenderá resuelto el presente contrato salvo si se presentaré fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobada por la parte no compareciente. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO CUARTO:** De conformidad con el artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, los acá contratantes declaran bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la presente promesa de compraventa, es el valor real de negociación y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Así mismo declaran que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por **LAS PARTES**, sin responsabilidad alguna por parte de **PORTADA INMOBILIARIA S.A.S.** \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**CLÁUSULA DÉCIMA: ACREDITACIÓN DE CUMPLIMIENTO:** Para acreditar el cumplimiento o la voluntad de cumplir por **LAS PARTES,** las obligaciones de éste contrato, se requerirá como prueba insustituible, el certificado expedido por el señor Notario del círculo de Medellín, donde certifique la comparecencia de cada parte sea personalmente o por medio de apoderado, del día de la escrituración como se describe en la **CLÁUSULA ANTERIOR.** \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: ENTREGA REAL MATERIAL DE LOS INMUEBLES.** Una vez **EL PROMITENTE VENDEDOR**, reciba la totalidad del dinero del precio pactado por la venta de los inmuebles y se haga efectiva la firma de la escritura de compraventa, hará entrega real de los mismos,libres de muebles, enseres y ocupantes**,** con sus mejoras y anexidades, por los linderos que se dejaron expresados, con sus usos, costumbres y servidumbres tanto activas como pasivas, que tengan legalmente constituidas o que consten en los títulos anteriores, sin línea telefónica, con las acometidas de servicios públicos domiciliarios de que está dotado, a paz y salvo con las empresas que prestan dichos servicios, hasta la fecha de entrega de los mismos.\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR**, no se hace responsable de las garantías ya expiradas, relacionadas con los acabados del inmueble prometido en venta, ni por el buen estado de funcionamiento de los electrodomésticos, gasodomésticos y demás accesorios y equipos del inmueble al momento de la entrega, de acuerdo con lo establecido en inciso tercero del Artículo 8º de la Ley 1480 de octubre 12 de 2011. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si hay deudas pendientes por compra de gasodomésticos y financiaciones derivadas de las empresas prestadoras del servicio de telefonía, internet y luz por cualquier concepto; éstas deberán ser canceladas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** previo a la entrega real de los inmuebles. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO CUARTO:** Una vez surtido el trámite que contempla la presente cláusula, **LA PROMITENTE COMPRADORA,** podrá hacer uso y goce a título de **PROPIETARIA** y **PORTADA INMOBILIARIA SAS** estará exenta de cualquier clase de responsabilidad que surja con posterioridad a la transferencia de dominio en calidad de **PROPIETARIA.**

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: LICITUD DE BIENES:** Ambas partes indican bajo la gravedad de juramento que tanto las partes y bienes involucrados directa o indirectamente en el presente contrato de promesa de compraventa, inmuebles, muebles o cualquier especie no son producto de ningún tipo de actividad ilícita y se encuentran exentos de cualquier tipo de limitación civil, penal, administrativa, pecuniaria en cuanto a su libre disposición comercial. De la misma manera, ambas partes garantizan, la licitud del origen de la totalidad del dinero involucrado en toda la ejecución del presente contrato, es decir, la licitud del dinero con que se pagará el precio y la licitud de los inmuebles prometidos en venta y asumen frente a la otra parte, frente a PORTADA INMOBILIARIA SAS y frente a las autoridades correspondientes, la plena responsabilidad civil y penal de la veracidad de esta declaración. Se obliga a indemnizar de manera plena a LA OTRA PARTE Y A PORTADA INMOBILIARIA SAS y con fondos de origen licito, la totalidad de los perjuicios que lesean ocasionados en virtud de la falta de veracidad de esta declaración. Así mismo, declara que no se encuentran inscritos con registros negativos enlistados de prevención de lavado de activos, nacionales o internacionales, ni incurren en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia se obligan a responder frente a la otra parte o a PORTADA INMOBILIARIA S.A.S por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del contrato por parte de LA OTRA PARTE, con la correspondiente indemnización de perjuicios, la inclusión de la parte que resulte inscrita, sus asociados, sus administradores, o los subcontratistas, en los listados de la OFICINA DE CONTROL DE ACTIVOS EN EL EXTERIOR (OFAC), o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sujeto de lavado de activos. En igual sentido, responderá ante LA OTRA PARTE O PORTADA INMOBILIARIA S.A.S. algún tercero afectado por los perjuicios causados. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO:** Para todos los efectos, el LAVADO DE DINERO es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos. LAS PARTES, autorizan de manera expresa e irrevocable a PORTADA INMOBILIARIA SAS o al tercero que este delegue, para que verifique los datos otorgados en fuentes públicas de información relacionadas con lavado de activos, financiación del terrorismo, financiamiento de proliferación de armas de destrucción masiva, soborno transnacional y demás delitos contra la administración pública, en concordancia con la circular externa 100-000016 de diciembre 24 de 2020 expedida por la superintendencia de sociedades y demás normas que la modifiquen o complementen. En caso de encontrar que alguna de las partes se encuentre inscrito en fuentes públicas de esta índole, se entenderá que ese solo hecho será causal para la resolución del presente contrato. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA**: **DECLARACIÓN DE LICITUD DE FONDOS Y TRANSACCIONES**.- **LA PROMITENTE COMPRADORA** declara bajo la gravedad de juramento que los pagos contemplados en la Cláusula Quinta del presente contrato que se entreguen en Colombia o en cualquier País del mundo a **EL PROMITENTE VENDEDOR** sean por deposito, cheque, transacción o en efectivo, tendrá(n) un origen y destino lícito que de ninguna manera están relacionados con actividades que contravengan el orden público de esta u otra nación ni atenten bajo ningún presupuesto contra un bien tutelable. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO: EL PROMITENTE VENDEDOR** y a su vez **PORTADA INMOBILIARIA SAS (Intermediaria)** quedarán eximidos de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que **LA PROMITENTE COMPRADORA** proporcione para la celebración de este negocio. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA**: **DECLARACIONES. -LAS PARTES** declaran que la negociación objeto de esta promesa de compraventa se llevó a cabo dentro la gestión inmobiliaria adelantada por **PORTADA INMOBILIARIA SAS.** \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**:-**COMISIÓN POR INTERMEDIACIÓN Y FORMA DE PAGO:-** El pago de la comisión correspondiente a la venta de los inmuebles está a cargo exclusivo del **PROMITENTE VENDEDOR,** quien declara que **PORTADA INMOBILIARIA SAS** actúa en su representación como intermediaria en la negociación objeto de la presente promesa de compraventa, por lo cualacepta reconocerles exclusivamente una comisión correspondiente a la suma de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MLC **($9.600.000),** más el IVA, que corresponde a la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS MLC **($1.824.000),** para un total de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS PESOS MLC **($11.424.600),** que deberá cancelar realizando el pago por medio de nuestra página www.portadainmobiliaria.com, por medio del botón de pagos PSE, una vez se dé cumplimiento al **Literal B** de la cláusula Quinta del presente contrato. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El díaexacto que menciona la presente cláusula **EL PROMITENTE VENDEDOR,** quien ostenta la calidad de Deudora de la respectiva comisión deberá pagar a **PORTADA INMOBILIARIA SAS**, la totalidad de la comisión convenida, por lo que a partir del día calendario posterior a estas fechas, éstos se constituirán en “Deudora Morosa” de la misma, y reconocerán y pagarán la Máxima Tasa de Interés Moratorio que a la fecha esté permitida, hasta el momento en que cumplan con la totalidad del pago. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante para todos los efectos no previstos en el presente contrato se aplicarán las normas del Código de Comercio en especial los artículos 1340 al 1346.\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*   
**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: AUTORIZACIÓN:** De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y normas concordantes, autorizo como Titular de los datos personales, sensibles y los datos biométricos relacionados con imágenes, fotografías y huella dactilar incluidos en este documento y/o formulario, que éstos sean incorporados en una base de datos responsabilidad de PORTADA INMOBILIARIA S.A.S siendo tratados con la finalidad de : realizar gestión administrativa, fidelización de clientes, gestión de estadísticas internas, Gestión de cobros y pagos, Gestión de facturación, Gestión económica y contable, Gestión fiscal, marketing, encuestas de opinión, prospección comercial, publicidad propia, segmentación de mercados, venta a distancia, consulta en centrales de riesgo, reporte del cumplimiento o incumplimiento de obligaciones financieras, , Cuenta de crédito y/o depósito, remisión de información a los titulares, relacionada con el objeto social de la organización suministrar información acerca de sus operaciones a las centrales de riesgo legalmente establecidas (LEY 1266 del 2008) y transmisión y/o transferencia de datos. De igual modo, autorizo la transferencia de mis datos a terceras entidades, cuyo objeto social sea la prestación de servicios del sector bancario, asegurador, inmobiliario con la finalidad, de realizar consulta en centrales de riesgo, reporte del cumplimiento o incumplimiento de obligaciones financieras (LEY 1266 del 2008), gestión de tarjetas de crédito o similares, gestión de servicios de solvencia patrimonial y crédito, Cuenta de crédito y/o depósito, gestión de patrimonios, Servicios económico-financieros y seguros - Registro de acciones y obligaciones, seguros de vida y salud y gestión administrativa en general. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Asimismo, declaro haber sido informado de que puedo ejercitar los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre mis datos, mediante escrito dirigido PORTADA INMOBILIARIA S.A.S a la dirección de correo electrónico protecciondatos@portadainmobiliaria.com., indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar, o mediante correo ordinario remitido a la dirección CARRERA 81 N° 35 - 96, MEDELLÍN. La política de tratamiento a la que se encuentran sujetos los datos personales se podrá consultar en la página web www.portadainmobiliaria.com o acceder a través del siguiente correo electrónico: protecciondatos@portadainmobiliaria.com. **PARAGRAFO:** Ambas partes contractuales, las cuales suscriben el presente documento, se autorizan entre ambas, así como a **PORTADA INMOBILIARIA SAS** (Intermediaria) para que, en el incumplimiento de cualquier obligación generada en el presente contrato, se realicen las respectivas, consultas, reportes y retiros a las centrales de riesgo, y demás entidades o instituciones que se considere pertinente hacerlo, por parte del acreedor de la obligación incumplida**.** \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: CAMBIOS Y/O ANEXOS:**.-Las partes contractuales podrán convenir el cambio, modificación o aclaración de las cláusulas contenidas en éste contrato siempre y cuando cumplan con el siguiente requisito: Todo cambio, modificación o aclaración del presente contrato debe hacerse de mutuo acuerdo entre las partes y debe expresarse de manera escrita por medio de un **OTRO SI,** el cual para efectos de aprobación debe estar firmado por las mismas.\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: ESTIPULACIONES ANTERIORES:** No valdrá ningún tipo de estipulación verbal o escrita anterior al presente documento sólo las relacionadas de forma escrita con las mismas formalidades legales de este documento y que hacen parte integral de éste contrato de promesa de compraventa el cual reemplaza y deja sin efecto alguno o cualesquiera otro contrato verbal o escrito celebrado entre las dos partes, con anterioridad**.**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: CESIÓN:** Las partes no podrán ceder el contrato contenido en esta promesa sin la autorización previa y escrita de la otra parte. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**CLÁUSULA VIGÉSIMA: FALLECIMIENTO.** Si alguna de las partes fallece, o de ser vanos, uno de ellos fallece, antes de la finalización de la presente negociación, la otra parte, dará aviso por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos, de la existencia del presente negocio, dentro de los QUINCE (15) días hábiles siguientes a la fecha en que tenga conocimiento del fallecimiento, con el fin de dar por terminado el pleno derecho de este contrato, razón por la cuál **EL PROMITENTE VENDEDOR** o sus herederosdeberán devolver a **LA PROMITENTE COMPRADORA** o a sus herederos, sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas de parte de él, a cuenta de este negocio, debiendo además devolver, en el caso en que sean varios los promitentes compradores, al otro u otros contratantes, también sin intereses de ninguna clase, las sumas de él o de ellos recibidas.\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: DIRECCIÓN DE NOTIFICACIONES.** - Las partes aquí contratantes recibirán notificación de eventos representativos del presente contrato en las direcciones, teléfonos y correos electrónicos anotados bajo sus respectivas firmas. \*

**PARÁGRAFO: PORTADA INMOBILIARIA SAS** como intermediaria de la negociación recibirán notificación en la CR 81 # 35-96 Medellín (Ant.).

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: AUTORIZACIÓN FIRMA ELECTRÓNICA/DIGITAL:** Las Partes declaran que el presente contrato y los demás documentos anexos o documentos modificatorios podrán ser suscritos mediante firma electrónica (digital) a través de la aplicación Yousign, que provee un proceso de firma electrónica (digital) que garantiza el cumplimiento de los requisitos previstos en la legislación vigente (Ley 527 de 1999, y demás normas que la reglamentan): autenticidad (identidad de los firmantes), integridad (no alteración del documento luego de su firma) y no repudio (la debida trazabilidad). \*\*\*

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: MÉRITO EJECUTIVO:** Las partes contratantes acuerdan y aceptan que el presente contrato presta por sí solo, mérito ejecutivo, con el fin de reclamar el cumplimiento de las obligaciones generadas en él, y para acudir a la jurisdicción respectiva con el fin de reclamar cualquier obligación derivada del mismo, sólo se requiere la presentación de éste. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**NOTA IMPORTANTE PARA TENER EN CUENTA EN LOS COMPARECIENTES:** El presente contrato de promesa de compraventa, fue leído en su totalidad por **LAS PARTES** las cuales manifiestan que la encontraron conforme a su voluntad y por no observar error alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmar sus ejemplares de forma digital, por acuerdo entre las partes, a los X (X) días del mes de mayo del año 2023. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**EL PROMITENTE VENDEDOR:**

**CESAR AUGUSTO BARCO LOPEZ**

**C.C. 98.549.490**

**LA PROMITENTE COMPRADORA:**

**NICHOLAS ANTHONY JONES BIANCHI**

**P.A. 561843976**

**Representante legal de:**

**ARIBIA LLC**

**EIN 88-3267643**