

CONTRATO DE COMPRAVENTA LOTE NUMERO PROYECTO URBANISTICO MONTEARROYO

En el municipio de Pitalito Huila, a los días del mes de de dos mil veintidós (2022), entre los suscritos, **FERNANDO ORTIZ ORTIZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía número 12.228.249 de Pitalito, en calidad de Gerente y Representante legal de la **CONSTRUCTORA LOMAFER SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S**, con NIT 900.940.287-4, propietario del Proyecto Urbanístico Montearroyo, el cual será desarrollado en el predio denominado Villa Victoria, con número de Matrícula Inmobiliaria 206-66581, el cual consta de una extensión superficial de Tres hectáreas (3 HAS), ubicado en la vereda La Meseta, en jurisdicción del municipio de Pitalito (Huila) y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales:; **"POR EL NORTE:** colinda con predios de ALFREDO MOSQUERA; **POR EL SUR:** colinda con predios de ANIBAL VALDERRAMA, **POR EL ORIENTE:** colinda con predios de CARMEN ROSA TOVAR DE MUÑOZ y **POR OCCIDENTE:** colinda con predios de JORGE HUMBERTO TOVAR CABRERA y ESTRELLA DEL SOCORRO TOVAR CABRERA." *****_

NOTA LINDEROS: POR EL ORIENTE: Colinda con predios de CARMEN ROSA TOVAR DE MUÑOZ, del punto 2 al 3 en longitud de 278.60 metros, **POR EL OCCIDENTE:** colinda con predios de JORGE HUMBERTO TOVAR CABRERA y ESTRELLA DEL SOCORRO TOVAR CABRERA, del punto 1 al 5 en longitud de 290.78 metros, **POR EL NORTE:** Colinda con el Barrio el Jardín del punto 1 al 2, en longitud de 159.95 metros y **POR EL SUR:** Colinda con predios de ANIBAL VALDERRAMA del punto 3 al 5 en longitud de 89.18 metros; el proyecto Urbanístico denominado **MONTEARROYO**, contará con 138 lotes de terreno habitacionales, áreas específicas y zonas comunes, y quien para los efectos de este contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por una parte y mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía Número de Pitalito, quien en adelante se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado un contrato de compraventa, que se condensa dentro de las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO:**, **CONSTRUCTORA LOMAFER SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S** Promitente Vendedor se obliga a transferir al promitente comprador, a título de compraventa y éste se obliga a adquirir del primero, al mismo título, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **1) LOTE NUMERO UNO (1) MANZANA A**, ubicado en la **CARRERA 2 ESTE NUMERO 11A-08 SUR** de la Urbanización **MONTEARROYO** de la ciudad de Pitalito Huila, Emplazado dentro del predio denominado **VILLA VICTORIA** y registrado con la matrícula inmobiliaria número 206-66581, donde se desarrollará el Proyecto **MONTEARROYO**, ubicado en la vereda La Meseta del Municipio de Pitalito Huila, predio con una extensión aproximada de **CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS (160 Mts²)**..... Alinderado de la siguiente forma: **POR EL ORIENTE:** colinda con la calle 11 A Sur y mide dieciséis (16) metros; **POR EL OCCIDENTE:** colinda con el lote 2 de la manzana A y mide dieciséis (16) metros; **POR EL NORTE:** colinda con el lote 4 de la Manzana A y mide diez (10) metros y **POR EL SUR:** colinda con la carrera 2 Este y mide diez (10) metros. **PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** a la fecha, presenta la licencia de desarrollo urbanístico otorgada por la Secretaría de Planeación Municipal de Pitalito (Huila), mediante Resolución 289 de 07 de julio de 2022. **SEGUNDA. TRADICIÓN:** El lote en el cual se localiza el Proyecto urbanístico **MONTEARROYO** es propiedad de la **CONSTRUCTORA LOMAFER SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S**, quien lo adquirió a través de su representante legal, el señor **FERNANDO ORTIZ ORTIZ**, mediante la escritura pública número 466 del 23 de febrero de 2017, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Pitalito Huila y aclarada su ubicación mediante escritura pública número 1972 del 08 de julio de 2021,

otorgada en la Notaria Segunda del Círculo de Pitalito Huila registradas en la oficina de registro de instrumentos públicos de Pitalito Huila, en el folio real de matrícula inmobiliaria número **206-66581**.

TERCERA. ENTREGA: El inmueble objeto de este contrato, le será entregado al promitente comprador, libre de derecho de usufructo, censo, uso o habitación, servidumbres, gravámenes, limitaciones o condiciones de dominio, embargos, pleitos pendientes y en general, de todo factor que pudiere afectar el derecho del promitente comprador sobre el inmueble objeto de negociación, además serán entregados por el promitente vendedor al promitente comprador a paz y salvo por todo concepto, en especial, en impuestos de predial y valorización, tasas, contribuciones, acueducto, alcantarillado, energía y gas.

PARÁGRAFO PRIMERO: Por consiguiente, los servicios públicos serán de cargo del promitente comprador, los que se causaren a partir de la fecha de la entrega de la correspondiente Escritura Pública de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El promitente vendedor se compromete a entregar el inmueble con vías pavimentadas, las redes de servicios públicos de alcantarillado, acueducto, electricidad, gas, alumbrado público, en el término de la licencia de urbanismo, siendo obligación del comprador realizar la conexión o acometida a partir del punto destinado para tal fin y pleno disfrute en su inmueble.

PARAGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a destinar el inmueble en forma exclusiva para el uso específico habitacional y la construcción será levantada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a sus expensas y responsabilidad.

CUARTA. ESCRITURACION /LEGALIZACION: La firma de la escritura pública, se realizará en la Notaria Primera del Círculo de Pitalito, el día de del año 2022, a las Las partes de común acuerdo podrán modificar la fecha anteriormente citada.

QUINTA. PRECIO: El precio o valor del presente contrato es por la suma:, suma que el promitente comprador se obliga a pagar al promitente vendedor, el día.....dedel año 2022. El comprador podrá hacer pagos anticipados a los anteriormente descritos de común acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: La escritura de compraventa se hará a quien designe el promitente comprador en el día y la fecha estipulada en la cláusula cuarta, y el valor del precio para estipular en la escritura será el que determine el promitente vendedor conforme a las obligaciones fiscales.

SEXTA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas de este contrato por parte de uno o cualquiera de los contratantes, dará derecho a aquél que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir del primero que no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$15'000.000)**, suma que será exigible ejecutivamente desde el incumplimiento, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio.

SEPTIMA. MEJORAS: El promitente comprador podrá realizar las mejoras que tengan carácter de obras civiles desde la firma de la promesa de compraventa las cuales en caso de incumplimiento serán reconocidas por el promitente vendedor y con la firma de este documento se obliga al reconocimiento y pago de ellas.

OCTAVA. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES: El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones podrá demandar, en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir las que le corresponden, bien el cumplimiento del contrato por las vías especiales señaladas en la Sección II, título Único, capítulo I, especialmente en los artículos 433, 434 y 436 del Código General del Proceso, o bien en la resolución del contrato por vía ordinaria. En ambos casos, conjuntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la cláusula penal.

NOVENA. GASTOS: Los gastos notariales y los demás a que diere lugar el otorgamiento de la Escritura Pública de

venta que constituye el objeto de la presente promesa, serán sufragados por partes iguales por los suscritos contratantes, la Retención en la Fuente será asumida por el Vendedor y los gastos de Registro y Estampillas por parte del Comprador. **DECIMA. MODIFICACIÓN:** El presente contrato rige para las partes desde el momento de su firma y podrá modificarse por escrito en cualquier instancia por mutuo acuerdo. **DECIMA PRIMERA. CESIÓN:** Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente Contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte. **DECIMA SEGUNDA: DÉCIMA SEGUNDA. – NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos de esta promesa, las direcciones de notificación del promitente comprador y el promitente vendedor serán las siguientes:

FERNANDO ORTIZ ORTIZ

R.L CONSTRUCTORA LOMAFER SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S

Dirección: Calle 132 No. 20 – 31 Oficina 202, Bogotá D.C

Email: infolomafer@gmail.com

PROMITENTE COMPRADOR

Teléfono:

E mail: