

PROMESA DE CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL SOBRE CONTRATOS DE MANDATO Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Entre los suscritos a saber por una parte Alejandro Clavijo Navarro, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N° 80.410.746 expedida en Bogotá, quien actúa en nombre y representación de SOLUCIONES CON EDUCACION SAS., sociedad legalmente constituida, identificada con el NIT 900859351-2 con domicilio principal en la ciudad de Chia y quien tiene plenas facultades para la suscripción del presente quien para los efectos del presente contrato se llamará **LA PROMETIENTE CEDENTE**, y por la otra SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS la sigla **SPA INC. S.A.S** sociedad identificada con el Nit. 805.000.082-4 representada por MARIA ALEJANDRA GUTIÉRREZ MARÍN, identificado con la cédula de ciudadanía N° 38.643.878 de CALI, quien actúa en su calidad de apoderado especial, según consta en la Cámara de Comercio de Cali la cual se adjunta y hace parte integral del presente contrato, sociedad legalmente constituida con domicilio principal en la ciudad de Cali, quien para los efectos del presente contrato se llamará **LA PROMETIENTE CESIONARIA**, hemos celebrado el contrato de **PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS DE CONTRATOS DE MANDATO Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, el cual está contenido en las siguientes cláusulas:

CLAÚSULA PRIMERA: ANTECEDENTES DE LAS PARTES PROMITENTES. - **LA PROMITENTE CEDENTE**, es una sociedad comercial, con amplia trayectoria en el medio inmobiliario, que, en desarrollo de su objeto social, ha suscrito con sus clientes, personas naturales o jurídicas, contratos de mandato para arrendamiento de bienes inmuebles y contratos de arrendamiento, en la Ciudad de Bogotá, Cajicá, Chía y Cota, con el lleno de los requisitos legales, los cuales se encuentran vigentes y en ejecución. Adicionalmente, **LA PROMITENTE CESIONARIA**, es igualmente una sociedad comercial, cuyo objeto social es la administración de bienes inmuebles para arrendar y de contratos de arrendamiento, la cual se encuentra interesada en adquirir los derechos sobre los contratos de Mandato y de Arrendamiento que tiene a su cargo **LA PROMITENTE CEDENTE**.

CLAÚSULA SEGUNDA. - OBJETO: LA PROMITENTE CEDENTE, promete ceder a **LA PROMITENTE CESIONARIA**, su posición contractual junto con el 100% de los derechos y obligaciones que se generen a partir de la fecha de celebración de la presente cesión que posee sobre contratos de administración y contratos de arrendamiento de inmuebles según listado de inmuebles que hace parte integral de este contrato denominado Matriz Compra, suscritos con sus clientes, en desarrollo de su objeto social, contratos que se encuentran vigentes en ejecución y que no han sido desahuciados por sus titulares a la firma de este contrato. La relación de inmuebles en administración se entregará a más tardar el 06 de Diciembre de 2023, después de la firma de este y que hará parte de este contrato. **(ANEXO No. 2 – Matriz Compra de Cartera)**.

PARÁGRAFO PRIMERO: INMUEBLES ASEGURADOS O AFIANZADOS. - Sobre los contratos de arrendamiento cuyos intervinientes estén asegurados o afianzados, **LA PROMITENTE CEDENTE**, se compromete a realizar las gestiones que le corresponda ante la Aseguradora o Afianzadora, para solicitar la

**PROMESA DE CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL SOBRE
CONTRATOS DE MANDATO Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**
cancelación del amparo o de la fianza.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE CESIONARIA declara conocer y aceptar todos los términos y condiciones de los contratos de administración y contratos de arrendamiento de inmuebles, que son objeto de cesión, en las mismas condiciones en que fueron pactados inicialmente, salvo las modificaciones indicadas en la presente promesa, las cuales también declara conocer y aceptar.

CLÁUSULA TERCERA. - FECHA DE CESIÓN DE CONTRATOS VIGENTES. La cesión de los derechos y obligaciones de los contratos de mandato y arrendamiento que se encuentren vigentes y en ejecución, que no se encuentren desahuciados dentro del término establecido en parágrafo primero de la Cláusula Segunda, se efectuará a más tardar el día: 06 de Diciembre de 2023, lo cual implica que la administración de **LA PROMITENTE CESIONARIA**, iniciará el día 01 de Enero de 2024. **LA PROMITENTE CEDENTE**, certifica expresamente que sobre los contratos objeto de esta negociación no ha recibido depósito alguno, anticipos o cualquier dinero con causación a futuro sobre los contratos vendidos.

PARÁGRAFO. - CALIFICACIÓN DE CONTRATOS A CEDER. La revisión jurídica de los contratos cuyos derechos y obligaciones son objeto de cesión, se efectuará por parte de **LA PROMITENTE CESIONARIA**, según se vayan recibiendo, los cuales deberán cumplir con los siguientes parámetros de calificación, según el caso:

- a. Contratos con firmas originales que presten merito ejecutivo.
- b. Contratos con Cadena de endosos completa con firmas de cedente y cesionario, notificaciones originales a arrendatario, coarrendatarios, en caso de requerirla.
- c. Contratos que no tengan cláusula de prohibición de cesión.
- d. Contratos exentos de errores en su texto, sin tachones, borrones, ni enmendaduras, o que teniéndolos sean subsanables por cualquier medio legal, proceso que está a cargo del Cedente
- e. Contratos activos que no se encuentren desahuciados, en proceso o con notificación para desahucio.
- f. Contratos no siniestrados o en proceso de siniestro.
- g. Contratos que contengan la información exacta y completa sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
- h. Contratos acompañados de los poderes con los cuales actuaron las partes contratantes, si fuere el caso.
- i. Contratos en un estado de conservación que permitan ser leídos, y que no le falten partes físicas que afecten su contenido, que no permitan ser

**PROMESA DE CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL SOBRE
CONTRATOS DE MANDATO Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**
subsanadas.

j. Que los contratos de mandato no contengan cláusulas para cesión por parte de propietario o su carta de aceptación de esta.

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El valor de la presente promesa de cesión de derechos es la suma de **OCHENTA Y TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL. (\$83.174.000 M/Cte.)**, contra presentación de factura con cinco días hábiles anteriores al pago la suma que **LA PROMITENTE CESIONARIA** se compromete a pagar luego de que Afiansa nos confirme el valor real de negocios aprobados en comisiones y se pagaría de la siguiente forma:

Pago No	Fecha	%	Valor Números	Valor Letras
1	20/12/2024	20,00%	\$16.634.800	Dieciséis millones seiscientos treinta y cuatro mil ochocientos
2	15/01/2024	20,00%	\$16.634.800	Dieciséis millones seiscientos treinta y cuatro mil ochocientos
3	15/03/2024	60,00%	\$49.904.400	Cuarenta y nueve millones novecientos cuatro mil cuatrocientos, o el valor restante del 60% de la negociación según los contratos entregados para cesión. Este pago puede ser antes si contamos con lo siguiente: recaudo de parte de SPA a todos los arrendatarios, estados de cuenta al día con propietarios al 31 de Diciembre y paz y salvos de administración para los que aplique.
TOTAL			\$83.174.000	OCHENTA Y TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL el valor total que sumen los pagos según la totalidad de contratos entregados

***Todos los pagos se hacen 5 días hábiles después de presentar la factura**

Aclaración Fechas de Pago: al 20% del valor del contrato en venta que será cancelado en el momento que AFFI confirme la totalidad de negocios aprobados para determinar las comisiones a pagar y previa presentación de la factura, un 20% de las comisiones prometidas en venta que será cancelado al día 15 de Enero de 2024, después del inicio de la administración de los contratos por parte de SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS, y saldo del 60% de las comisiones prometidas en venta que se acordara con el vendedor la

PROMESA DE CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL SOBRE CONTRATOS DE MANDATO Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

fecha de pago de acuerdo al valor de las comisiones en negociación y su cancelación no puede ser inferior sesenta (60) días de haber iniciado la administración en SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS (con el fin de determinar posibles inconvenientes con los contratos que a la fecha no estén a paz y salvo al igual que los inmuebles ubicados en propiedad horizontal pendientes de pago por administración). Se debe contar con los siguientes documentos:

1. Estados de cuenta de propietarios al día con sus respectivas transferencias
2. Paz y salvo de Administración (en caso de que aplique)
3. Entrega de los RUT de arrendatarios comerciales
4. Haber recaudado el canon de arrendamiento, del total de los contratos aprobados por AFFI para administrar a partir del 01 de Enero de 2024, en las cuentas de SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER

PARAGRAFO PRIMERO: Es necesario para realizar el pago correspondiente que **LA PROMITENTE CEDENTE** presente la correspondiente factura a cargo de **LA PROMITENTE CESIONARIA**, en el cual se indique como concepto: "Vr. Prima por Cesión de Contratos de Arrendamiento y Administración de inmuebles, según contrato firmado en Diciembre de 2023. Factura número _____, negociación que no genera Impuesto a las Ventas (IVA) y a la cual se le aplicarán las retenciones de ley. Indicando Banco, clase de cuenta, número de cuenta, beneficiario y la identificación del beneficiario al cual se le debe girar. La factura debe estar en poder de Sociedad Privada del Alquiler al menos cinco días hábiles antes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: METODOLOGÍA DE CÁLCULO. El valor que **LA PROMITENTE CESIONARIA** pagará a **LA PROMITENTE CEDENTE**, discriminado en la presente cláusula, ha sido calculado sobre la base de la comisión inmobiliaria mensual (Se aclara que es la comisión neta por la administración inmobiliaria de cada uno de los inmuebles, excluidos seguros, fianzas u otros componentes), que generan los contratos que serán cedidos, multiplicada por 13 veces, que corresponde al factor acordado para la negociación, que para efectos del presente contrato lo ha determinado **LA PROMITENTE CEDENTE** en la cifra de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.400.000 m/cte.)** mensuales, (valor que se puede variar con los contratos entregados al 06 de Diciembre 2023, y el cual será ajustado en el segundo pago pactado). En caso de que al momento de recibir los contratos entregados por parte de **LA PROMITENTE CEDENTE** se reciba una menor cantidad de comisiones mensuales pactadas, **LA PROMITENTE CEDENTE** estará en la obligación de completar el valor base de las comisiones con otro u otros contratos de arrendamiento que subsanen esta condición en un plazo máximo que no debe exceder la fecha del pago al que hace referencia el inciso - C) de la presente cláusula, en el caso contrario si dicho valor aumenta, **LA PROMITENTE CESIONARIA** pagará un mayor valor proporcional al aumento del valor de las comisiones aquí establecido.

Ejemplo:

Comisiones entregadas por el cedente \$6.400.000



**PROMESA DE CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL SOBRE
CONTRATOS DE MANDATO Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**

Comisiones acordadas 13

Acuerdo contractual

Valor de la Negociación \$6.400.000 * 13 = **\$83.200.000**

Comisiones entregadas por el cedente \$6.000.000

Comisiones acordadas 13

Valor de la Negociación \$6.000.000 * 13 = **\$78.000.000**

Entrega Real

En todos los casos el valor de liquidación final se efectúa en los términos planteados en número de comisiones sobre el valor real entregado.

CLÁUSULA QUINTA: NOTIFICACIONES A PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS, COARRENDATARIOS Y DEUDORES SOLIDARIOS. - LAS PROMITENTES CEDENTE Y

CESIONARIA, de manera conjunta comunicarán a cada propietario o tenedor de los derechos de los contratos de administración, a los Arrendatarios, a los Coarrendatarios y a los Deudores Solidarios, por correo certificado, la decisión de ceder los derechos del contrato de mandato y de arrendamiento citado en el punto anterior para que a partir del día: 01 de Enero de 2024, dichas personas se entiendan para todos los efectos con

SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S., en su condición de CESIONARIO. Los

costos de las notificaciones de la cesión, serán asumidos en igualdad de proporciones. Sobre aquellos contratos que se cedan después del día: 01 de Enero de 2024 y en adelante, la notificación se surtirá en el momento en que se efectúe dicha cesión.

CLÁUSULA SEXTA: MERITO EJECUTIVO. - Las partes convienen darle el carácter de título ejecutivo a este documento, razón por la cual, las obligaciones aquí consignadas se deberán cumplir en el tiempo y forma aquí previstas, para lo cual las partes renuncian de manera recíproca a los requerimientos y constituciones en mora de que habla la Ley.

CLÁUSULA SÉPTIMA: ESTADO DE LOS CONTRATOS A CEDER. - Además de lo dispuesto en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Segunda, los contratos cuyos derechos serán objeto de cesión y que se encuentran en el inventario de LA PROMITENTE CEDENTE, serán entregados por éste el día: 30 de Noviembre de 2023 indicando el número de cuenta, clase de cuenta, entidad Bancaria, nombre y documento de identidad del titular a quien se le debe efectuar el depósito, junto con la siguiente información: **A)** A Paz y salvo con los propietarios al día al 31 Diciembre de 2023 (estado de cartera actual con propietarios y saldos a cancelar). **B)** A paz y salvo los inquilinos al día: 31 Diciembre de 2023, salvo los que ya se encuentran siniestrados y los que se van a reportar por mora, ya sea del mes de DICIEMBRE **C)** A paz y salvo con las administraciones de propiedades horizontales que cancela, entregando el respectivo paz y salvo emitido por la compañía administradora de la copropiedad o estado de cuenta con el soporte de pago del mes de DICIEMBRE,

**PROMESA DE CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL SOBRE
CONTRATOS DE MANDATO Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**

LA PROMITENTE CEDENTE, por cuenta de los propietarios, al día: 01 DE ENERO de 2024. Si resultare algún valor a cargo de dichos inmuebles, **LA PROMITENTE CEDENTE** se obliga a conciliarlo. **D)** A más tardar, el día: 30 de Noviembre de 2023., deberá **LA PROMITENTE CEDENTE**, entregar fólder completo de aquellos contratos que haya realizado la cesión. **E) EL PROMITENTE CEDENTE**, se compromete a entregar a **LA PROMITENTE CESIONARIA**, las certificaciones tributarias para los propietarios y arrendatarios, que correspondan al periodo fiscal inmediatamente anterior a la cesión, para lo cual se determinará como fecha límite el día: 30 de Enero de 2024., de igual forma **LA PROMITENTE CEDENTE** se compromete a entregar el RUT de cada uno de los Propietarios y Arrendatarios de los Contratos de Arrendamientos de inmuebles o predios comerciales que mediante éste contrato sean cedidos a más tardar el día de la fecha de corte, es decir el día: 30 de Noviembre de 2023 **1.- LA PROMITENTE CEDENTE**, declara que de los contratos cedidos mediante el presente contrato no ha recibido depósito alguno como anticipo o garantía para el cubrimiento de cánones de arrendamiento que en algún momento un arrendatario dejara de pagar. Prohibición manifiesta en la ley de arrendamientos 820 de 2003. **PARÁGRAFO 2.- LA PROMITENTE CEDENTE**, declara que las personas y entidades vinculadas a los contratos cedido en la presente negociación han sido previamente verificados en sus procedimientos de lavado de activos, en este sentido declaran también haber cumplido con los requisitos de conocimiento del cliente reglamentados en la legislación colombiana respecto de la prevención para el lavado de activos. Se acuerda como obligación de **LA PROMITENTE CEDENTE** En su calidad de Arrendador y administrador Cedente, mantener Indemne a SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS. ante cualquier reclamación de los Arrendatarios, deudores Solidarios y/o propietarios de Los Inmuebles que aquí nos ocupan, en todos aquellos casos en que, con ocasión a la figura jurídica de la responsabilidad solidaria, se comprometa su nombre en cualquier reclamación ante cualquier entidad legal y/o administrativa, especialmente por la ocurrencia de cualquiera de los siguientes eventos:

1. Reclamaciones derivadas de la aplicación de cláusulas de los contratos cedidos que sean contrarias a la ley como por ejemplo el cobro de intereses de mora por el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento en materia de bienes destinados a vivienda o la constitución de depósitos o garantías de pago.
2. Reclamaciones de los propietarios por no pago de cuotas de administración causadas con anterioridad al presente contrato de compra de cartera inmobiliaria.
3. Reclamación de propietarios por el no reintegro de la inmobiliaria cedente de los cánones de arrendamiento recibidos por esta con anterioridad a la cesión que aquí nos ocupa.
4. Reclamaciones por el estado de deterioro del inmueble bajo la administración anterior.
5. Pérdida de la administración del inmueble por causas imputables a la inmobiliaria cedente o incluso por hechos ajenos a su proceder cuando estos no hayan sido puestos en conocimiento de SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS. como por ejemplo la existencia de una medida cautelar sobre el bien. **Parágrafo.** El incumplimiento de la obligación aquí pactada dará lugar al cobro

**PROMESA DE CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL SOBRE
CONTRATOS DE MANDATO Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**

de la penalidad pactada en el 100% del valor pagado por el contrato sobre el cual se está perdiendo la administración, sin perjuicio de poder cobrar los daños causados por tal incumplimiento en la cuantía que supere dicha penalidad prestando el presente documento mérito ejecutivo para tal fin.

CLÁUSULA OCTAVA: SANEAMIENTO. - LA PROMITENTE CESIONARIA, no asume ninguna responsabilidad sobre reclamos relacionados con pagos o recaudos que requieran verificación contable, por hechos ocurridos con antelación a la fecha de la presente cesión. No obstante, lo anterior, **LA PROMITENTE CESIONARIA** se compromete a partir de la fecha a cumplir cabalmente con todas las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de administración cuyos derechos serán objeto de cesión. -

CLÁUSULA NOVENA: RESPONSABILIDAD DE LA PROMITENTE CESIONARIA. LA PROMITENTE CESIONARIA, a partir del día: 01 de ENERO de 2024., se hará responsable para con los propietarios, sobre lo que esté amparado por las pólizas o fianzas otorgados por la cedente a los propietarios que cubren las siguientes c1) El canon de arrendamiento mensual y la cuota de administración cuando aplique 2) Los servicios públicos cuando aplique. 3) Los daños y faltantes de inventario de los inmuebles, según el amparo que tenga cada contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA: CLÁUSULA PENAL. - LAS PROMITENTES CONTRATANTES establecen para el evento de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas y obligaciones pactadas en el presente contrato habrá lugar al cobro a título de cláusula penal indemnizatoria de una suma equivalente a un Treinta por ciento (30%) del valor total de la venta estipulada en la cláusula Cuarta, valor que pagará el incumplido dentro de los veinte (20) días siguientes al momento en el que se hizo exigible la obligación y que no fue cumplida. Para todos los efectos, las partes acuerdan que es posible cobrar la pena y la indemnización de perjuicios, en los casos en los que los daños superen el valor aquí especificado. De igual manera la presente cláusula es procedente frente a cualquier tipo de incumplimiento, tardío, imperfecto o definitivo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. - Las partes convienen

que las controversias generadas durante la ejecución de la presente promesa y hasta la liquidación del contrato de cesión, se someterán inicialmente al arreglo directo entre las partes; vencido el término de quince (15) días hábiles sin que exista acuerdo, se acudirá a la CONCILIACIÓN, con un conciliador inscrito en el CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE de la Cámara de Comercio de Bogotá o de un centro de conciliación debidamente autorizado para funcionar en la ciudad de Bogotá

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – CONFIDENCIALIDAD Las partes convienen que se genere un acuerdo de confidencialidad sobre detalles de la negociación en este contrato pactadas, así como el valor de esta negociación, que esta información únicamente se valide entre la CESIONARIA y el CEDENTE, los demás datos que se requieran para gestión de propietarios y arrendatarios una vez iniciada la administración podrá ser suministrada sin novedad

**PROMESA DE CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL SOBRE
CONTRATOS DE MANDATO Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**

En constancia de lo anterior se firma el presente documento a los 12 días del mes de Diciembre de 2023 en la ciudad Bogotá

DIRECCIONES DE NOTIFICACIÓN

SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.AS.

AV 5 A NORTE # 22 N - 28 DE LA CIUDAD DE CALI.

EMAIL: maria.gutierrez@bienco.com.co

SOLUCIONES CON EDUCACION SAS.,

Calle 19#7-130 Int 10 Chia

EMAIL acn.mfxinmo@gmail.com

Celular 317 7658568

LA PROMITENTE CEDENTE

EL PROMETIENTE CESIONARIO

SOLUCIONES CON EDUCACION SAS

NIT 900859351-2

Representante Legal:

ALEJANDRO CLAVIJO NAVARRO

C.C. No. 80.410.746 de Bogotá

SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER

NIT No. 805.000.082-4

Apoderada

MARÌA ALEJANDRA GUTIÉRREZ M.

C.C. No. 38.643.878 de Cali