

ACTA DE CIERRE DE CONTRATO DE COMPRA DE CARTERA INMOBILIARIA

PARTES

SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS, sociedad legalmente constituida con domicilio principal en Cali y agencias en las ciudades de Bogotá D.C., Barranquilla, Medellín y Bucaramanga, identificada con el NIT No. 805.000.082-4, representada por el señor FRANCISCO JAVIER SERNA DIAZ, persona mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cali, identificado con la C.C. No. 16.608.744. Todo de conformidad a lo establecido en el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad de Cali, documento que se anexa al presente escrito como parte integral del mismo.

LUISA FERNANDA SANCHEZ MUÑOZ identificada con cedula de ciudadanía numero 34.001.734 propietaria del establecimiento de comercio **INMOBILIARIA SM KAPITAL** según NIT 34.001.734-6. Todo de conformidad a lo establecido en el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá D.C., documento que se anexa al presente escrito como parte integral del mismo.

ANTECEDENTES

1. El pasado 05 de Octubre de 2023, se celebró una promesa de contrato de cesión de posición contractual sobre contratos de mandato y arrendamiento de inmuebles entre las partes aquí firmantes, en virtud del cual **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS** adquirió la condición de cesionario y consecuentemente nuevo mandatario y arrendador de los inmuebles objeto del contrato en mención, en atención a la cesión que en su favor hiciera la anterior administradora y arrendadora de los predios, **INMOBILIARIA SM KAPITAL**
2. El contrato que aquí nos ocupa se acordó sobre 69 contratos que representaban comisiones mensuales de orden de CINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$5.568.054,00).
3. Sobre la base anterior se pactó el valor del referido contrato el cual fue inicialmente del orden de SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$66.816.648,00).

4. El valor total de comisiones del presente contrato tuvo una variación respecto a las inicialmente establecidas en el contrato que nos ocupa, razón por la cual disminuyó el valor del presente contrato de acuerdo a la metodología del cálculo que se detalla en el PARAGRAFO SEGUNDO de la CLAUSULA CUARTA del mismo. En efecto, el valor final de las comisiones recibidas por parte de **INMOBILIARIA MS KAPITAL** fue de \$3.702.733.00 m/cte, razón por la cual el valor del contrato en mención es del orden de \$44.432.792.00.

5. Según lo pactado en el contrato, el pago del valor acordado en la negociación se debe cancelar en su totalidad el 10 de Diciembre de 2023, sin embargo por los ajustes y demás trámites para completar documentación, hechos ajenos a la voluntad de SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS y por ende eximentes de cualquier responsabilidad, hasta la fecha se da finalización a este vínculo cancelado en los términos que a continuación se indican:

TERMINOS DEL ACTA

PRIMERA.-VALOR DEL CONTRATO. PAGOS EFECTUADOS Y SALDO PENDIENTE: Se deja expresa constancia que el valor del contrato es del orden de CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$44.432.792,00), de los cuales a la fecha SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS ha cancelado la suma de \$25.793.975,00, el saldo restante corresponde a los cruces entre inmobiliarias y descuento de impuestos de ley, de acuerdo a la siguiente liquidación:

LIQUIDACION NEGOCIACION KAPITAL	
CONCEPTO	VALOR
VALOR CANONES	\$ 38,840,271
VALOR COMISIONES	\$ 3,702,733
VALOR COMISIONES X 12	\$ 44,432,792
TOTAL A FACTURAR	\$ 44,432,792
IMPUESTOS	
RETENCION EN LA FUENTE	(\$ 1,110,812)
RETEICA 11.04/1000	(\$ 429,217)
DESCUENTOS	
50% ENVIO NOTIFICACIONES	(\$ 145,000)
RECAUDOS	(\$ 7,314,587)
TOTAL DESCUENTOS	(\$ 7,459,587)

ABONOS	
PAGOS A PROPIETARIOS POR CAPITAL	\$ 2,937,360
REPARACION LAVAPLATOS POR CAPITAL	\$ 20,000
TOTAL ABONOS	\$ 2,957,360
PAGOS	
11/10/2023	(\$ 19,350,234)
14/11/2023	\$ (6,443,741)
TOTAL A GIRAR	\$ 12,596,561

SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD SOLIDARIA: No obstante las cesiones efectuadas a favor de **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS** con ocasión al contrato que mediante la presente acta se cierra, **INMOBILIARIA SM KAPITAL** responderá por todas aquellas actuaciones que se hayan presentado durante su condición de ADMINISTRADOR y consecuente ARRENDADOR y que generen cualquier reclamación por parte de los arrendatarios, deudores solidarios y/o propietarios en contra de **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS**, debiendo mantener indemne a esta entidad por cualquier demanda, queja o reclamación en este sentido.

TERCERA.- PAZ Y SALVO: INMOBILIARIA SM KAPITAL Declara totalmente a PAZ Y SALVO por todo concepto derivado del contrato que aquí nos ocupa a **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS**.

En señal de conformidad se suscribe el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor probatorio y por quienes intervinieron en su redacción el 21 de Diciembre de 2023.

EL CEDENTE

LA CESIONARIA

INMOBILIARIA SM KAPITAL
NIT. 34.001.734-6
LUISA FERNANDA SANCHEZ MUÑOZ
C.C. 34.001.734
Representante Legal

SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS
NIT. 805.000.082-4
FRANCISCO JAVIER SERNA DIAZ
C.C. 16.608.744
Representante Legal