



# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

NID 38145272154

## Partes:

PROPIETARIO	Promitente Vendedor	<b>Nombre</b>	hernando de jesus sanchez becerra
		<b>Identificación</b>	C.C.: 19131169
		<b>Estado Civil</b>	Casado con sociedad conyugal vigente

PROPIETARIO	Promitente Vendedor	<b>Nombre</b>	NORMA FARYD PARRA RIVAS
		<b>Identificación</b>	C.C.: 41612310
		<b>Estado Civil</b>	Casado con sociedad conyugal vigente

HABI	Promitente Comprador	Inversiones MCN S.A.S. con N.I.T. 901.303.824-1
------	----------------------	---

Notificaciones al Promitente Comprador	<b>Dirección</b>	Calle 93B No. 16 - 47, Bogotá D.C., Colombia.
	<b>Correo</b>	contacto@habi.co

Notificaciones al Promitente Vendedor	<b>Dirección</b>	Jamundí, condominio las mercedes casa 251. Jamundí, Condominio las mercedes casa251
	<b>Correo</b>	sadnir46@gmail.com mercedesparra251@gmail.com
	<b>Teléfono</b>	+573117830074 +573217465509

## PRECIO.

**CIENTO SETENTA MILLONES PESOS MONEDA CORRIENTE  
(COP \$170000000.0)**

## CLÁUSULAS

### 1. OBJETO.

**1.1** Las Partes prometen suscribir la escritura pública de compraventa mediante la cual se transfiere el dominio en favor del Promitente Comprador sobre el siguiente inmueble, en adelante el "**Inmueble**".

<b>Dirección</b>	calle 60 # 98f 33		
<b>Ciudad</b>	Cali		
<b>Conjunto o Edificio</b>	RESERVA DE CARMESÍ		
<b>Descripción</b>	<b>Apartamento o Casa</b>	<b>Garaje o Parqueadero</b>	<b>Depósito o Cuarto Útil</b>
<b>Número</b>	403		
<b>Torre, Bloque o Interior</b>	6		
<b>Matrícula Inmobiliaria</b>	370-934218		
<b>Escritura Pública</b>	ESCRITURA 1564 del 17-04-2023 NOTARIA VEINTIUNA de CALI		

**1.2 Linderos del Inmueble:** Los linderos están registrados en la escritura pública con la que el Promitente Vendedor adquirió el inmueble, identificada en el certificado de tradición del Inmueble y serán transcritos en la escritura pública de compraventa.

**1.3 Transferencia del Derecho de Dominio:** La venta del Inmueble se hace como cuerpo cierto, incluyendo todas sus dependencias, anexos, usos exclusivos de zonas comunes (según el reglamento de propiedad horizontal), mejoras y servidumbres.

### 2. TRADICIÓN.

El Promitente Vendedor adquirió el Inmueble a título y conforme se indica en la escritura pública, la cual se encuentra identificada en el certificado de tradición y libertad del Inmueble, el cual se anexa al presente Contrato.

### 3. SANEAMIENTO.

**3.1 Propiedad:** El Promitente Vendedor declara que el inmueble es de su exclusiva propiedad y que lo ha poseído de forma pacífica. Se compromete a transferir el **100% de su derecho de propiedad**.

**3.2 Estado Legal del Inmueble:** El inmueble está **libre de cualquier gravamen o limitación**. El Promitente Vendedor garantiza su buen estado, incluyendo acabados y servicios públicos, según la inspección del equipo técnico del Promitente Comprador. El Promitente Vendedor responderá por cualquier reclamación legal sobre el Inmueble (evicción o vicios ocultos), salvo las siguientes limitaciones registradas en el **certificado de tradición y libertad**.

CLASE DE GRAVAMEN, LIMITACIÓN O CONDICIÓN ESPECIAL.	
1.	Regimen de propiedad horizontal

### 3.3. Propietario menor de edad o personas con sistema de apoyo:

- ✓ El Promitente Vendedor debe solicitar autorización de venta ante la notaría en **5 días hábiles** y presentar la autorización del **defensor de familia o juez** para proceder con la escrituración.

### 3.4 Registro de Deudores Alimentarios Morosos:

- ✓ El Promitente Vendedor deberá presentar el **Certificado de Registro de Deudores Alimentarios Morosos**.

## 4. ESCRITURA PÚBLICA.

<b>Fecha de Firma de Escritura Pública</b>	27 de Junio del 2025
<b>Hora de Firma de Escritura Pública</b>	El Promitente Comprador podrá definir la hora exacta de la firma de la escritura <b>entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m.</b> , notificando al Promitente Vendedor <b>por escrito y vía correo electrónico el día calendario anterior</b> .
<b>Notaría donde se firmará la Escritura Pública</b>	Notaria 13 Cali, Calle 5 #50-103

## 4.1 Prórrogas y Fuerza Mayor

- ✓ Cualquiera de las Partes puede solicitar **hasta 5 días hábiles** de prórroga para firmar la escritura o pagar el precio, sin que esto implique incumplimiento.
- ✓ Si la fecha fijada recae en día no hábil, se traslada al siguiente día hábil.
- ✓ Caso fortuito o fuerza mayor (ej. fallas en plataformas de pago, huelgas, emergencias sanitarias) puede postergar la firma sin penalidad.

## 5. PRECIO.

**CIENTO SETENTA MILLONES PESOS MONEDA CORRIENTE  
(COP \$170000000.0)**

**5.1** El precio de venta del Inmueble será pagado por el Promitente Comprador así:

**5.1.1 ARRAS:** El 10% del Precio se pagará a título de arras confirmatorias. El Promitente Comprador pagará las arras al tercer día hábil siguiente de la recepción por parte del Promitente Vendedor de la totalidad de los siguientes documentos:

<b>1.</b>	Certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos con una expedición de máximo 2 días, donde se evidencie que el Promitente Vendedor no está reportado si el Promitente Comprador se identifica con Cédula de Ciudadanía o Cédula de Extranjería.
<b>2.</b>	Recibos de liquidación del impuesto predial, del año en curso, en los que se identifique el desenglobe catastral individual de cada uno los Inmuebles que se reseñan en este Contrato, tales como apartamento, parqueadero (garaje) o depósito (cuarto útil).
<b>3.</b>	Recibos de servicios públicos de agua, luz y gas del mes en el que se paguen las Arras, en donde se evidencie la liquidación del cobro por cada servicio público.
<b>4.</b>	Certificación bancaria con una vigencia no superior a treinta (30) días calendario de su expedición.
<b>5.</b>	R.U.T. con fecha de expedición menor a 90 días calendario.

**5.1.2 SALDO DEL PRECIO:** El Promitente Comprador pagará el **Saldo Del Precio** de la siguiente manera:

Al **tercer día hábil** de la **Fecha de Firma de la Escritura Pública**, siempre que:

- ✓ El Promitente Vendedor **firmé** la escritura pública de compraventa a favor del Promitente Comprador o quien este indique.
- ✓ El Promitente Vendedor firme el **poder especial dirigido a la administración de la propiedad horizontal** en la que se ubique el Inmueble, autorizando el ingreso del Promitente Comprador.
- ✓ El Inmueble no **tenga inscrito gravámenes distintos a hipoteca o limitaciones al dominio**, exceptuando el régimen de propiedad horizontal.

El **Promitente Comprador** podrá **descontar del Saldo del Precio** cualquier suma de dinero que no haya sido cubierta por el Promitente Vendedor frente a todos los gastos en que se deba incurrir para garantizar el saneamiento del Inmueble, de acuerdo con la cláusula 10 del presente Contrato.

Para efectuar estos descuentos, bastará con que el Promitente Comprador envíe al Promitente Vendedor copia de la **factura, recibo y/o cuenta de cobro** que justifique el pago realizado.

**5.2** Si el Precio pactado es inferior al avalúo catastral, la retención en la fuente y la estampilla Pro-Hospital (para inmuebles en Atlántico y Bolívar) se liquidarán sobre el avalúo catastral.

**5.3** Si el Precio indicado en la cláusula 5.1 es inferior al avalúo catastral, la retención en la fuente y la estampilla Pro-Hospital (para inmuebles en Atlántico y Bolívar) se liquidarán sobre el avalúo catastral.

## **6. FORMA DE PAGO.**

**6.1** Los montos a pagar en razón al presente Contrato son:

<b>1. Arras</b>	DIECISIETE MILLONES PESOS MONEDA CORRIENTE (COP 17000000.0)
<b>Beneficiario</b>	HERNANDO DE JESUS SANCHEZ BECERRA (100.0%)
<b>2. Saldo del precio</b>	CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES PESOS MONEDA CORRIENTE (COP 153000000.0)
<b>Beneficiario</b>	HERNANDO DE JESUS SANCHEZ BECERRA (100.0%)

## 6.2 Información de los métodos de pago:

### a. Arras

<b>Beneficiario</b>	<b>HERNANDO DE JESUS SANCHEZ BECERRA</b>
<b>Método de pago</b>	Transferencia
<b>C.C. o N.I.T.</b>	19131169
<b>Banco</b>	Bancolombia
<b>Tipo cuenta</b>	Cuenta de ahorros
<b>No. Cuenta</b>	71651014594

### b. Saldo del precio

<b>Beneficiario</b>	<b>HERNANDO DE JESUS SANCHEZ BECERRA</b>
<b>Método de pago</b>	Transferencia
<b>C.C. o N.I.T.</b>	19131169
<b>Banco</b>	Bancolombia
<b>Tipo cuenta</b>	Cuenta de ahorros
<b>No. Cuenta</b>	71651014594

## 7. ENTREGA.

El Promitente Vendedor entregará el Inmueble al Promitente Comprador dentro al día hábil siguiente a la Fecha de Firma de la Escritura Pública, siempre que se haya recibido el pago del saldo del Precio, descontando Arras y Pago Créditos, según indica la **Forma de Pago** y las retenciones de ley.

- ✓ La entrega quedará registrada en un acta.
- ✓ Las condiciones del Inmueble deberán concordar con el registro de fotos y videos de la visita del equipo técnico del Promitente Comprador.
- ✓ Los **servicios públicos** deben estar en perfecto funcionamiento para levantar el acta de entrega.

Si el Promitente Vendedor incumple con la entrega, el Promitente Comprador aplicará la penalidad establecida en la cláusula 9.5.

## 8. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS

**8.1** El Promitente Vendedor entregará el Inmueble libre de deudas por impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, servicios públicos y cuotas ordinarias y extraordinarias de administración **hasta la Fecha de Entrega**. A partir de esa fecha, estos gastos serán responsabilidad del Promitente Comprador, excepto las cuotas extraordinarias de administración aprobadas antes de la Firma de la Escritura Pública, que seguirán a cargo del Promitente Vendedor.

**8.2** El Promitente Vendedor deberá entregar los recibos de pago de agua, luz y gas de los últimos 2 meses al día, **dentro de los 5 días antes de la Firma de la Escritura Pública**, indicando el número de cuenta para su pago futuro y los comprobantes de pago del impuesto predial de los últimos 5 años, junto con los paz y salvos de valorización y administración, si aplican, para su presentación en la notaría. Si la notaría solicita documentos adicionales, el Promitente Vendedor deberá aportarlos.

**8.3** Si existen deudas pendientes por impuestos, contribuciones, valorizaciones, servicios públicos o administración **hasta la Fecha de Entrega**, el Promitente Comprador podrá pagarlas y **descontarlas del Precio**, enviando los comprobantes de pago al Promitente Vendedor.

**8.4** El Promitente Vendedor **garantiza** que los electrodomésticos y equipos de servicios públicos, como estufas, calentadores, campanas y aires acondicionados, funcionarán correctamente y no tendrán deudas pendientes por su adquisición o mantenimiento. Si presentan fallas o tienen obligaciones pendientes, el Promitente Comprador podrá descontar del Precio el valor necesario para repararlos o saldar dichas deudas.

**8.5** El Promitente Vendedor informará el valor vigente de la cuota de administración, la última cuenta de cobro, los datos bancarios del recaudador (nombre, NIT o cédula) y los medios de pago disponibles, además de los datos de contacto del administrador.

**8.6** El Promitente Comprador podrá pagar la retención en la fuente el día de la Firma de la Escritura Pública, descontando este monto del Precio que reciba el Promitente Vendedor, quien acepta esta deducción.

**8.7** Si el Inmueble está en el departamento del Atlántico, el Promitente Vendedor asumirá el pago de la estampilla Pro-Hospital y el Promitente Comprador el de la estampilla Pro-Desarrollo, descontando estos valores del Precio acordado.

## 9. CAUSALES DE TERMINACIÓN Y CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESAS.

**9.1 El Promitente Comprador** podrá terminar esta promesa en los siguientes casos. En todos estos casos, el **Promitente Vendedor** debe devolver las sumas recibidas a más tardar dentro de los **5 días hábiles** siguientes a la comunicación del hecho. Además, se aplicará el cobro de la cláusula penal y el pago de intereses moratorios si no devuelve las sumas de dinero entregadas.

● **Rechazo en validaciones:** Si el **Promitente Vendedor**, el acreedor hipotecario o terceros no aprueban el Sistema de Autocontrol y Gestión Integral del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (SAGRILAFT) y centrales de riesgo. Se notificará la terminación sin derecho a indemnización.

● **Situaciones que impidan la firma de la escritura pública:**

- **Gravámenes, limitaciones o medidas cautelares** sobre el Inmueble.
- **Condiciones que impidan la transferencia**, como ubicación en zonas de riesgo.
- **Anotaciones en el folio de mayor extensión**, como limitaciones, gravámenes, medidas cautelares u otros hechos que impliquen problemas legales.

● **Documentación incompleta:** El Promitente Vendedor tendrá **3 días hábiles** desde la firma de esta promesa para entregar la documentación faltante. Si el Promitente Comprador no entrega la información para la financiación, se considerará incumplimiento.

● El **Promitente Vendedor** deberá aportar la totalidad de los documentos y condiciones establecidas en la cláusula 5.1.1 del presente Contrato. Si no se acredita el cumplimiento de lo anterior a más tardar 10 días calendario antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa, el **Promitente Comprador** podrá terminar unilateralmente el Contrato sin generar penalidad para ninguna de las partes, siempre y cuando el Promitente Vendedor restituya todas las sumas de dinero entregadas dentro de los 5 días hábiles siguientes a la notificación de parte del Promitente Comprador.

● **Falsedad en la declaración juramentada del Promitente Vendedor:** Si hay falsedad en cualquier respuesta, se considerará incumplimiento.

## ● **Incumplimiento en la cancelación de gravámenes.**

**9.2** En todos estos casos, el **Promitente Vendedor** debe devolver las sumas recibidas a más tardar dentro de los **5 días hábiles** siguientes a la comunicación del hecho. Además, se aplicará el pago de intereses moratorios si no devuelve las sumas.

- **Cuotas extraordinarias** de administración aprobadas antes de la firma que no puedan cubrirse con las Arras o el Pago Final.
- **Deterioro grave del Inmueble** antes de la Firma: amenaza de ruina, fallas estructurales o fuerza mayor.
- **Nuevas anotaciones en el Certificado de Tradición** que afecten las condiciones pactadas.
- **Falta de cédula o chip catastral:** si el Inmueble aún está englobado catastralmente, se devolverán todas las sumas.

**9.3 Incumplimiento en la firma de la escritura pública:** Si una Parte no se presenta en la notaría en la fecha acordada, la otra Parte podrá terminar esta promesa y exigir una penalidad del 15% del **Precio**.

**9.4 Fallecimiento o liquidación del Promitente Vendedor:** El contrato se resolverá automáticamente y los herederos deben devolver las sumas recibidas.

## **9.5 Patrimonio de familia inembargable con hijos menores:**

- Si el concepto del Defensor de Familia es negativo, el **Promitente Comprador** podrá terminar la promesa sin penalización.
- Si el **Promitente Vendedor** no entrega la documentación ni justifica la negativa, pagará penalidad del **15% del Precio**.

**9.6 Incumplimiento en la entrega del Inmueble:** Se aplicará la penalidad del **15% del Precio** al **Promitente Vendedor**.

## **9.7 Modificación de condiciones por solicitud del Promitente Vendedor:**

- El **Promitente Comprador** podrá aceptar, rechazar o proponer nuevas condiciones.
- Si el **Promitente Vendedor** desiste, debe pagar una penalidad del **15% del Precio**.
- Cualquier cambio deberá formalizarse mediante **otrosí al Contrato**.

## 9.8 Registro de Deudores Alimentarios Morosos:

- Si el **Promitente Vendedor** está inscrito o no presenta el certificado, el **Promitente Comprador** podrá terminar la promesa sin penalidad.
- El **Promitente Vendedor** debe devolver las sumas entregadas en **5 días hábiles** tras la notificación.

## 10. GASTOS Y OTROS.

Las Partes acuerdan que los **gastos asociados a la transferencia del dominio del Inmueble** se distribuyen así:

**Escritura Pública:** El Promitente Comprador asume todos los gastos notariales.

**Beneficencia y Registro:** A cargo exclusivo del Promitente Comprador.

**Retención en la Fuente:**

- ✓ Si el Promitente Vendedor es persona jurídica, el Promitente Comprador declara y paga la retención, genera el certificado y descuenta el valor del saldo a pagar.
- ✓ Si el Promitente Vendedor es persona natural, la notaría retiene y certifica el pago, **descontándolo** del saldo a pagar.

**Saneamiento del Inmueble:** Cualquier otro gasto por anotaciones o trámites es responsabilidad exclusiva del Promitente Vendedor.

## 11. DISPOSICIONES GENERALES.

**11.1 Mérito Ejecutivo:** Este Contrato contiene obligaciones claras y exigibles. Cualquiera de las Partes puede exigir su cumplimiento sin necesidad de requerimiento previo.

**11.2 Acuerdo Integral:** Este contrato reemplaza cualquier acuerdo previo de las Partes, ya sea verbal o escrito.

**11.3 Domicilio contractual y notificaciones:** El presente Contrato tiene como domicilio la ciudad de Bogotá D.C., las Partes recibirán notificaciones a los siguientes canales:

Toda notificación y demás comunicaciones que deban efectuarse conforme a este Contrato deberán estar fechadas, se efectuarán por escrito y se considerarán recibidas:

- ✓ En la fecha de entrega si es en persona o por correo electrónico.
- ✓ Al tercer día hábil si se envía por correo certificado con confirmación de recibo.

**11.4 Solución de Conflictos:** Cualquier disputa derivada del Contrato se resolverá ante la justicia ordinaria.

**11.5 Documentación y Manejo de Información:** El Contrato se firmará mediante tecnologías de firma electrónica, con plena validez legal conforme a la Ley 527 de 1999. Las Partes reconocen que la firma electrónica tiene el mismo valor y efectos jurídicos que la firma manuscrita. Cada Parte es responsable de garantizar el uso seguro de sus cuentas de firma electrónica, evitando accesos no autorizados.

**11.6 Cesión del Contrato:** El Promitente Vendedor no puede ceder el contrato sin autorización escrita del Promitente Comprador. El Promitente Comprador sí puede ceder su posición contractual notificando al Promitente Vendedor.

## **12. COMPROMISO ANTISOBORNO Y ANTICORRUPCIÓN.**

Las Partes declaran conocer y cumplir con las normas locales e internacionales que prohíben el pago o promesa de dinero u otros beneficios a funcionarios públicos o privados para obtener ventajas ilícitas (Ley 1474 de 2011). Se comprometen a acatar estas normas, y el incumplimiento será causa de terminación inmediata del contrato sin indemnización.

## **13. SAGRILAFT**

Las Partes declaran que sus fondos provienen de actividades lícitas, han cumplido con las normas del SAGRILAFT y reportarán cualquier investigación, sanción o acusación en su contra. El contrato podrá ser terminado sin indemnización si alguna Parte es sancionada o incluida en listas por violar las normas relacionadas con LA/FT/FPADM. Ambas Partes confirman no estar sujetas a investigaciones o sanciones actuales.

Para constancia de lo anterior se firma el presente Contrato, en la ciudad de Bogotá D.C., en la fecha indicada en la certificación de firma electrónica.

**EL PROMITENTE VENDEDOR:**

*Norma Faryd Parra Rivas*

---

**Nombre:** hernando de jesus sanchez becerra

**C.C.:** 19131169

**EL PROMITENTE VENDEDOR:**

*Hernando De Jesus Sanchez Becerra*

---

**Nombre:** NORMA FARYD PARRA RIVAS

**C.C.:** 41612310

**EL PROMITENTE COMPRADOR:**

*Leonardo Andres Jimenez*

---

**Nombre:** Leonardo Andrés Jiménez

**C.C.:** 1014302666

Cuarto suplente del representante Legal Inversiones MCN S.A.S.



## Certificado de firma

Para los efectos legales pertinentes, **las partes manifiestan que han decidido suscribir el presente documento de manera electrónica**, y declaran que la firma estampada en el mismo ha sido puesta por quien dice ser su firmante cumpliendo todos los requisitos legales para este tipo de firmas, y por ello, **reconocen la plena validez tanto de lo dispuesto en el clausulado del presente documento** como de las firmas electrónicas que en él se asientan.

### Autenticidad

LAJ	Leonardo Andrés Jimenez	Rol	Firmante
	Autenticado con:	Firmado	13/6/25, 8:57:42 GMT-5
	Teléfono		
	Código OTP		
	<b>Hash de firmante:</b> 6cb4a15cb6d5276605c85bce021fc7248e4c4745cc414814f81bbd7f5cceb592		
NFPR	NORMA FARYD PARRA RIVAS	E-mail	mercedesparra251@gmail.com
	Autenticado con:	Teléfono	+573217465509
	Teléfono	IP	181.63.178.20 Jamundí, Valle del Cauca, Colombia
	Código OTP		
	<b>Hash de firmante:</b> 729e4ed394a1480c5c9bfc99987be129374cbe47d5977dfe240fc28a7aa0a87c	Rol	Firmante
		Firmado	13/6/25, 9:22:51 GMT-5
HDJSB	hernando de jesus sanchez becerra	E-mail	sadnir46@gmail.com
	Autenticado con:	Teléfono	+573117830074
	Teléfono	IP	181.63.178.20 Jamundí, Valle del Cauca, Colombia
	Código OTP		
	<b>Hash de firmante:</b> dbe1bcf67025cfa3d1e6b751dc096f2ceea40d041277ecf9464d9f63748dc8dd	Rol	Firmante
		Firmado	13/6/25, 9:18:15 GMT-5

### Integridad del documento

📄 Número de documento: 17IW7A6B27

🔒 Función Hash: SHA-256

# Hash del documento: 35324a7ce31d4330de5e91b266e84d11fbfc461dfcb8edf10f33e65c2a91b008

### Disponibilidad del documento



El documento puede ser consultado a través de su número de identificación y/o código QR en nuestra plataforma [www.auco.ai/verify](http://www.auco.ai/verify)