

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI P.H.**

**PROMITENTE VENDEDOR:** **CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI**

**NIT. No.** **890.321.156-7**

**PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**NIT. O C.C. No.** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**UNIDAD PRIVADA:** \_\_\_\_\_

**VALOR TOTAL:** \$ \_\_\_\_\_ M/C.

**FORMA DE PAGO:** **Cuota (10%):** La suma de \_\_\_\_\_  
PESOS (\$ \_\_\_\_\_) M/C, correspondiente al diez por ciento (10%) del  
valor total del inmueble, a la entrega de los documentos para asignación de la  
oferta.

**Cuota (40%):** La suma de \_\_\_\_\_  
PESOS (\$ \_\_\_\_\_) M/C, correspondiente al cuarenta por ciento (40%)  
de valor total del inmueble, en tres (3) cuotas sucesivas, a partir del junio del 2.024  
hasta agosto del 2.024. tal y como se indica a continuación:

| <b>Cuota</b> | <b>Fecha</b>     | <b>Valor</b> |
|--------------|------------------|--------------|
| 1            | junio del 2.024  | \$ _____     |
| 2            | Julio del 2.024  | \$ _____     |
| 3            | agosto del 2.024 | \$ _____     |

**Cuota (50%):** La suma de \_\_\_\_\_  
PESOS (\$ \_\_\_\_\_) M/C, correspondiente al cincuenta por ciento (50%)  
de valor total del inmueble, a la firma de la escritura pública.

Los pagos se efectúan en la cuenta de ahorros BANCOLOMBIA S.A. No. 82905565245, a nombre de la  
Ciudadela Comercial Unicentro Cali PH, NIT. 890.321.156-7.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI P.H.**

**PARTES:**

**I. PROMITENTE VENDEDOR:**

**GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO VELÁSQUEZ**, ciudadano colombiano, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.446.081 expedida en Cali, quien obra en su calidad de Administrador y Representante Legal de la **CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI**, tal y como lo acredita con copia de la certificación de la Resolución S.C.V.95-067 del 08 de mayo de 1.995, y la Resolución 4161.010.21.0.31.2020 del 30 de enero de 2020, ambas expedidas por la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad del Municipio de Santiago de Cali, debidamente autorizada para suscribir el presente contrato, tal como consta en el acta # 57 de la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios de la ciudadela comercial del 12 de noviembre del 2.020, cuyas partes pertinentes y el certificado de representación legal forman parte integrante de este contrato.

Denominación Contractual: UNICENTRO y/o PROMITENTE VENDEDOR

**II. PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES):**

**2.1. Persona(s) Natural(es):** \_\_\_\_\_,

mayor de edad, vecino(a) de \_\_\_\_\_, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**2.2.1. Persona Jurídica:** \_\_\_\_\_, NIT

\_\_\_\_\_, Sociedad domiciliada en \_\_\_\_\_, constituida por escritura Pública No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, Matrícula Mercantil No. \_\_\_\_\_.

**2.2.2. Representante Legal:** \_\_\_\_\_,

mayor de edad, vecino(a) de \_\_\_\_\_, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en su condición de representante legal de la misma y con autorización de la sociedad representada para la celebración del presente contrato.

Denominación Contractual: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)

**III. OBJETO:** Las partes, PROMITENTE VENDEDOR y EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) celebramos el presente contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, al tenor de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, sobre el bien inmueble denominado \_\_\_\_\_, los cuales forman parte de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI PH de la ciudad de Cali (V). Concretamente la venta de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI PH, contrato cuyas consideraciones, condiciones generales y obligaciones de las partes se establecen en las cláusulas que a continuación se indican:

## CAPÍTULO I CONSIDERACIONES

1. La CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI P.H., es una copropiedad regida por las disposiciones de la Ley 675 de 2.001 y su Decreto Reglamentario 1060 de 2009.
2. Que mediante escritura pública No. 3351 del 10 de noviembre de 2.009 de la Notaría Sexta del Circulo de Cali, se protocolizo la desafectación de las unidades privadas denominadas LOCALES 437B y 427C pertenecientes al Edificio Oasis, inscritos en los folios de matriculas inmobiliarias No. 370-822991 (437B) y 370-822992 (437C) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali
3. Que mediante la escritura pública No. 2044 del 15 de agosto del 2.013 de la Notaría Trece del Circulo de Cali, se protocolizo la desafectación del LOCAL 639 perteneciente al Edificio Pasoancho, inscrito en el folio de matricula inmobiliaria No. 370-890762 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
4. Que mediante escritura pública No. 1218 del 10 de mayo de 2.017 de la Notaría Trece del Círculo de Cali, se protocolizo la desafectación de las unidades privadas denominadas KIOSCOS K13A y K13B, inscrita en los folios de matrículas inmobiliarias No. 370-961790 (K13A), y 370-961791 (K13B) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
5. La CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI, cuenta con reglamento de propiedad horizontal, contenido inicialmente en la Escritura Pública No. 3963 del 25 de noviembre de 1981, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Cali, varias veces modificado siendo la ultima la Escritura Pública No. 1392 del 29 de junio de 2.022 de la Notaría Trece del Círculo de Cali, inscrita en los folios de matrículas inmobiliarias No. 370-74291 (Mayor Extensión), de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
6. La Asamblea General de Propietarios de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI P.H., en la reunión ordinaria realizada el 29 de febrero del 2.024, aprobó *“...la enajenación de las unidades privadas de propiedad de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI PH, ...”*
7. Que, con base en dicha autorización, la Ciudadela Comercial Unicentro – Cali PH, procedió a la actualización del protocolo de ventas, en el cual se fijaron las condiciones mínimas para ofertar por los LOCALES 437B, 437C, 639, KIOSCOS K13A y K13B.
8. Que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) ha (n) recibió(eron) toda la información requerida por él (estos) relacionada con la venta de los BIEN INMUEBLE o UNIDAD PRIVADA objeto del presente contrato, las cuales hacen parte de las unidades privadas de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI PH, lo cual le (s) ha permitido tomar la decisión de compra; información amplia y suficiente que le (s) ha permitido tomar una decisión autónoma, voluntaria y consciente para seleccionar las UNIDADES PRIVADAS objeto de este contrato. Igualmente, se le han hecho conocer los planos de propiedad horizontal de los LOCALES 437B, 437C, 639, KIOSCOS K13A y K13B.
9. Que la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI P.H., ha establecido un protocolo de ventas para la comercialización de los LOCALES 437B, 437C, 639, KIOSCOS K13A y K13B que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) conoce (n) y acepta.
10. Que es interés de EL (LOS) PROMITENTE (E) COMPRADOR (ES), obligarse a la compra de las unidades privadas denominadas LOCALES 437B, 437C, 639, KIOSCOS K13A y K13B, por reunir éstas, las condiciones que él (ellos) requiere (n) para su explotación económica o su uso profesional, directa o indirectamente.
11. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara (n) conocer el reglamento de propiedad horizontal de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI P.H. y se obliga (n) a acatar y cumplir todas las condiciones que se determinan en ese estatuto que gobierna las relaciones entre la copropiedad y los propietarios de las diferentes unidades que conforman la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI P.H., dentro de la cual se encuentran los LOCALES 437B, 437C, 639, KIOSCOS K13A y K13B.

12. Con las anteriores CONSIDERACIONES, las partes suscriben la presente promesa de contrato sobre el inmueble de su preferencia PROMETIDO EN VENTA, teniendo en cuenta que el presente contrato corresponde a un contrato de adhesión, cuyo clausulado acepta de manera completa EL (LOS) PROMITENTE (E) COMPRADOR (ES), por contener integralmente el negocio ofertado por el PROMITENTE VENDEDOR.

## CAPÍTULO II. CLÁUSULAS

**PRIMERA: OBLIGACIÓN PRINCIPAL.** EL PROMITENTE VENDEDOR y EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga a transferir, a título de compraventa, a favor de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y éste se obliga (n) a adquirir igual título de aquel, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan, los derechos de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente INMUEBLE que a continuación se relaciona, el cual hace parte de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI PH:

| UNIDAD PRIVADA | ÁREA CONSTRUIDA | ÁREA PRIVADA | ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO |
|----------------|-----------------|--------------|-----------------------------|
|                |                 |              |                             |

**SEGUNDA: ÁREA, LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES, Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA. 2.1.** La CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI P.H., se encuentra ubicada en la parte sur del Municipio de Cali, Departamento del Valle del Cauca, en la Carrera 100 Nos. 5-169/331 y Calle 13 Nos. 89-240/460 de la nomenclatura urbana de la ciudad. Se encuentra construida sobre un lote de terreno con área de 137.289,95 M2, cuyos linderos generales son los siguientes: NORTE: Del punto B al C en línea recta de 357.46 metros, con zona verde cedida al Municipio de Cali. SUR: Del punto E al A, en línea quebrada de 616,36 metros, en parte hacia la Carrera 100, prolongación Calle 5ª y en parte hacia lote MC Donald's. ORIENTE: Del punto C al E, en línea quebrada de 337.59 y 259.91 metros, pasando por el punto D, en parte hacia la Calle 13, Avenida Pasoancho y en parte hacia Multicentro II, Unidad I. OCCIDENTE: Del punto A al B, línea quebrada de 280.43 metros, hacia Barrio La Playa. El inmueble se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-74291 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (Mayor Extensión).

**2.2. Linderos especiales del inmueble No. \_\_\_\_\_:** EL PROMITENTE VENDEDOR y EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) acuerda (n) que, en OTROSÍ modificatorio, se incluirán los linderos especiales y matrícula inmobiliaria del INMUEBLE prometido en venta objeto de la presente promesa. No obstante, la compraventa se realizará como cuerpo cierto.

**2.3. Muros divisorios:** Los muros divisorios podrán ser construidos en panel yeso espesor ½ “, con su respectiva estructura de soporte en perfiles de acero galvanizado, con una altura máxima de un (1) metro.

**2.4. Remodelaciones:** Toda remodelación o modificación que se pretenda realizar en el inmueble prometida en venta, debe contar con la previa autorización de la administración de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI, conforme a lo estipulado en el Capítulo XIII de los estatutos de la copropiedad.

**2.5. Manual de Vitrinismo:** EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) queda(n) obligado(s) a acatar y cumplir las disposiciones relacionadas en el denominado 'Manual de Vitrinismo' que le proporcionará la Administración de la Ciudadela Comercial Unicentro Cali PH. Cualquier obra ejecutada en el inmueble que contradiga dichas disposiciones obliga EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) a retirarla y ajustarla a

dicho manual.

**2.6. Condición especial:** EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), conoce(n) y acepta(n) que el BIEN INMUEBLE aquí prometida en venta, a la fecha se encuentra arrendada o concesionada por EL PROMITENTE VENDEDOR, razón por la cual los acabados, muros divisorios, instalaciones eléctricas, hidráulicas e hidrosanitarias, serán las que a la fecha existen y sirven para el buen funcionamiento del establecimiento de comercio que hoy ocupan el BIEN INMUEBLE aquí prometida en venta. Por tanto, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), no podrá formular reclamación alguna por tales motivos.

**TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** La CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI PH, se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal según Escritura Pública No. 3963 del 25 de noviembre de 1981, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Cali, registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-74291 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (Mayor Extensión). Por medio de la Escritura Pública No. 4363 del 25 de septiembre de 2002, Notaría Segunda de Cali, debidamente registrada, se reformaron algunos artículos, se adecuaron los estatutos a la Ley 675 de 2.001 y se compilaron todas las estipulaciones contenidas en las escrituras públicas de constitución y reforma otorgadas hasta esa fecha. Mediante Escritura Pública No. 1392 del 29 de junio de 2.022 de la Notaría Trece de Cali, se realizó la última reforma al reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO:** Desde la fecha de la firma del presente contrato y en la escritura de compraventa respectiva, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), hace (n) constar que conoce y se obliga a cumplir con las disposiciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y en el manual o reglamento interno de convivencia de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI P.H., y a pagar los valores correspondientes a las expensas comunes de la copropiedad que deben asumir el inmueble objeto de la presente promesa, a partir de su entrega.

**CUARTA: DESTINACIÓN.** Por ser unidades ofrecidas mediante protocolo de ventas, la destinación será la indicada en la escritura pública de compraventa teniendo en cuenta la denominación que se le haya dado a cada BIEN INMUEBLE o UNIDAD PRIVADA prometida en venta: LOCAL COMERCIAL: Actividad para el comercio en general. KIOSKOS: Procesar toda clase de alimentos, bebidas no alcohólicas y comercializarlos. En el reglamento se regulará su manejo en aspecto tales como horario de atención al público, localización, mobiliario y reposición, sistema de seguridad y manejo de emisión de gases contaminantes, etc.

El cambio de destino, la realización de obras, reformas arquitectónicas, estéticas, de mobiliario y publicidad estarán sujetas al procedimiento previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

**QUINTA: TRADICIÓN.** Los derechos de posesión y dominio del inmueble fueron adquiridos por la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI, mediante Escritura Pública indicadas en los numerales 2, 3, y 4 de las consideraciones así: LOCALES 437B y 427C: Mediante escritura pública No. 3351 del 10 de noviembre de 2.009 de la Notaría Sexta del Círculo de Cali, se protocolizo la desafectación de las unidades privadas denominadas LOCALES 437B y 427C pertenecientes al Edificio Oasis, inscritos en los folios de matrículas inmobiliarias No. 370-822991 (437B) y 370-822992 (437C) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. LOCAL 639: Mediante la escritura pública No. 2044 del 15 de agosto del 2.013 de la Notaría Trece del Círculo de Cali, se protocolizo la desafectación del LOCAL 639 perteneciente al Edificio Pasoancho, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-890762 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. KIOSCOS K13A y K13B: Mediante escritura pública No. 1218 del 10 de mayo de 2.017 de la Notaría Trece del Círculo de Cali, se protocolizo la desafectación de las unidades privadas denominadas KIOSCOS K13A y K13B, inscrita en los folios de matrículas inmobiliarias No. 370-961790 (K13A), y 370-961791 (K13B) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**SEXTA: PRECIO.** El precio del inmueble aquí ofrecido es la suma de \_\_\_\_\_ PESOS

(\$ \_\_\_\_\_) M/C, que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a pagar en forma solidaria, al PROMITENTE VENDEDOR o a su orden, en la siguiente forma:

**6.1. Cuota (10%):** La suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$ \_\_\_\_\_) M/C, correspondiente al diez por ciento (10%) del valor total del inmueble, a la entrega de los documentos para asignación de la oferta.

**6.2. Cuota (40%):** La suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$ \_\_\_\_\_) M/C, correspondiente al cuarenta por ciento (40%) de valor total del inmueble, en tres (3) cuotas sucesivas, a partir del junio del 2.024 hasta agosto del 2.024. tal y como se indica a continuación:

| Cuota | Fecha            | Valor    |
|-------|------------------|----------|
| 1     | junio del 2.024  | \$ _____ |
| 2     | Julio del 2.024  | \$ _____ |
| 3     | agosto del 2.024 | \$ _____ |

**6.3. Cuota (50%):** La suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$ \_\_\_\_\_) M/C, correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de valor total del inmueble, a la firma de la escritura pública.

Los pagos se efectúan en la cuenta de ahorros BANCOLOMBIA S.A. No. 82905565245, a nombre de la Ciudadela Comercial Unicentro Cali PH, NIT. 890.321.156-7.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desee(n) cancelar alguna de las cuotas estipuladas en el numeral 6.3. anterior con el producto de un préstamo otorgado por una entidad financiera o Leasing, deberá(n) solicitarlo y obtenerlo por su propia cuenta y riesgo, efectuando los trámites necesarios para la aprobación del crédito y así obtener la carta de aprobación que deberá ser presentada al PROMITENTE VENDEDOR a la fecha de la firma de la presente promesa de contrato de venta, estando a su cargo el trámite y documentación necesario para legalizar la hipoteca y demás garantías que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deba(n) constituir a favor de dicha entidad financiera.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora en el pago sobre las sumas estipuladas en los numerales 6.2. y 6.3. de la presente cláusula, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a reconocer intereses de mora a la tasa máxima permitida por las autoridades competentes en el momento del pago de la obligación, sin necesidad de requerimientos o constitución en mora a los cuales renuncian y sin perjuicio de que EL PROMITENTE VENDEDOR demande el cumplimiento de la obligación principal y los perjuicios correspondientes.

**PARÁGRAFO TERCERO: ORIGEN DE FONDOS:** EL PROMITENTE COMPRADOR declara que el origen de los recursos con los que promete adquirir el inmueble proviene de ocupación, oficio, profesión, actividad o

negocio lícito. Así mismo, declaran bajo la gravedad de juramento que el origen de dichos recursos NO proviene de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o, en cualquier norma que lo modifique o adicione. EL PROMITENTE VENDEDOR quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL PROMITENTE COMPRADOR proporcione a EL PROMITENTE VENDEDOR para la celebración de este contrato.

**SÉPTIMA. CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en cuanto al pago del precio contenido en la Cláusula Sexta y el de la fecha convenida para el otorgamiento de la Escritura Pública por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), dará derecho al PROMITENTE VENDEDOR para exigir el pago de la suma equivalente al 20% del valor del precio de compra, a título de multa, la cual podrá ser exigible ejecutivamente desde el día siguiente al vencimiento del término pactado para el cumplimiento de tal obligación, sin necesidad de requerimientos ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en recíproco beneficio. El presente documento prestará mérito ejecutivo para demandar la cláusula penal.

**OCTAVA. ENTREGA MATERIAL:** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan que el BIEN INMUEBLE aquí prometido en venta se encuentra arrendado o concesionado por parte de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI PH, condición que es aceptada por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), no pudiendo presentar reclamaciones por evicción por tal causa. En consecuencia, la entrega material del BIEN INMUEBLE prometida en venta, se cumplirá por parte del PROMITENTE VENDEDOR el treinta (30) de septiembre del 2.024 entre las 2:00 p.m. y las 4:00 p.m., mostrando el inmueble a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). EL PROMITENTE VENDEDOR, responderá únicamente por el contrato de arrendamiento o concesión que se cede, más NO por el cumplimiento de las obligaciones futuras.

No obstante, mediante acuerdo mutuo que deberá constar por escrito, las partes podrán anticipar o prorrogar la fecha de entrega material del inmueble. En todo caso este acuerdo mutuo, si lo hubiere, tendrá que formalizarse antes de la fecha aquí señalada.

**NOVENA: ESCRITURACIÓN.** La Escritura Pública que dé cumplimiento a la compraventa que aquí se promete, se otorgará el treinta (30) de septiembre del 2.024, entre las 2:00 y las 4:00 p.m. en la Notaría Trece del Círculo de Cali. No obstante, mediante acuerdo mutuo que deberá constar por escrito, las partes podrán anticipar o prorrogar el otorgamiento de la escritura pública de la compraventa. En todo caso este acuerdo mutuo, si lo hubiere, tendrá que formalizarse antes de la fecha aquí señalada. De lo contrario, las partes deberán atenerse a la fecha originalmente convenida.

**PARÁGRAFO:** En caso de que, en la fecha señalada para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), fuere(n) deudor(es) moroso(s) del PROMITENTE VENDEDOR, o de terceros cesionarios de los derechos del PROMITENTE VENDEDOR, por cualquier concepto derivado de este contrato, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá abstenerse de otorgar dicha escritura, hasta tanto se le cancele la totalidad del precio. Si este pago no ocurre dentro de los quince (15) días siguientes al incumplimiento, la presente promesa se terminará *ipso jure*, sin necesidad de declaración judicial, quedando facultado de inmediato EL PROMITENTE VENDEDOR a poner en venta el inmueble PROMETIDO EN VENTA, sin perjuicio de demandar por ese hecho la exigibilidad de la Cláusula Penal. Para este caso, EL PROMITENTE VENDEDOR notificará a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el incumplimiento ocurrido, mediante comunicación simple dirigida a la dirección para notificaciones reportada por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en esta misma promesa de contrato. Vendido el inmueble PROMETIDO EN VENTA, el PROMITENTE VENDEDOR podrá descontar de lo abonado por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el valor de la pena con sus respectivos intereses, así como los demás gastos que su incumplimiento haya generado; igualmente, procederá a consignar a órdenes de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el saldo que resultare de lo anterior. Expresamente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) renuncia(n) a su

derecho de reclamar indemnizaciones originadas o provenientes de su propio incumplimiento, facultando igualmente a EL PROMITENTE VENDEDOR para actuar conforme se indica en esta cláusula.

**DÉCIMA: GASTOS LEGALES.** Los gastos generados por la compraventa objeto del presente contrato, se pagarán así: 11.1. Los gastos notariales serán pagados por partes iguales entre EL PROMITENTE VENDEDOR Y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). 11.2. EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) asumirá (n) el cien por ciento (100%) de los gastos de la boleta de impuesto de anotación y registro o beneficencia y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Con relación a los impuestos de timbre, el numeral 22 del artículo 530 del Estatuto Tributario, expresamente señala como documentos exentos de timbre, los contratos de promesa de compraventa de inmueble. 11.3. Los contratantes se obligan a cubrir los gastos que les correspondan de acuerdo con lo aquí pactado, cancelándolos en su totalidad al momento y en la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, de manera que se garantice su inscripción inmediatamente a continuación de su otorgamiento. El no cumplimiento de esta obligación será causal de resolución de pleno derecho del presente contrato y la parte responsable asumirá el pago de la pena acordada en la cláusula séptima del presente contrato.

**DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.** Los valores correspondientes a impuestos nacionales, departamentales o municipales, tasas y/o contribuciones correspondientes al BIEN INMUEBLE objeto de esta promesa, estarán a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR hasta el día fijado para el otorgamiento de la escritura de compraventa. De esta fecha en adelante, correrán por cuenta de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todos los valores correspondientes a impuestos nacionales, departamentales o municipales, tasas y/o contribuciones y demás gravámenes con relación con dicho BIENE INMUEBLE. Si se causan impuestos a obras futuras que en la fecha sean desconocidas por EL PROMITENTE VENDEDOR, correrán dichos impuestos por cuenta de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la firma de esta promesa de compraventa. En consecuencia, si por causa del tiempo que tarden las autoridades municipales en realizar la mutación predial, EL PROMITENTE VENDEDOR se viere en la necesidad de pagar alguno de tales impuestos causados o reajustados con posterioridad a la fecha de la escritura de compraventa, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a restituir a EL PROMITENTE VENDEDOR los valores pagados, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha en que se presente la respectiva cuenta de cobro, al cabo de los cuales EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) y pagará(n) a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR intereses sobre dichas sumas, a la tasa máxima legal vigente para operaciones bancarias ordinarias.

**DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato podrá terminar por las siguientes causales: **a).** por incumplimiento de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), lo cual podrá declarar unilateralmente el PROMITENTE VENDEDOR; **b).** Por muerte, incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); **c).** Por haberse denunciado legalmente la desaparición de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); **d).** Sí por cualquier medio se constata que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), su(s) cónyuge(s) o compañero(a)(s) permanentes, figuran o aparecen en la LISTA CLINTON creada por la Oficina de Control de Bienes Extranjeros (OFAC) de Estados Unidos de Norteamérica y actualizada en nuestro país por la Embajada de dicho Estado o en cualquier otra lista que identifique personas supuestamente vinculadas al lavado de activos o financiación del terrorismo; **e).** Por mutuo acuerdo.

**DÉCIMA TERCERA: CESIÓN.** Ninguna de las partes podrá ceder los derechos y obligaciones derivados de esta promesa sin el previo consentimiento escrito de la otra. Cuando se trate de cesión entre sociedades vinculadas y/o grupos económicos en los términos del artículo 260 y siguientes del Código de Comercio y

la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI la apruebe, dicho acto jurídico no generará reconocimiento de ningún tipo a favor de esta última.

**PARÁGRAFO:** Toda cesión al contrato por motivos diferentes al anterior que sea aprobada por la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI, implica el pago a favor de esta, del 50% del mayor precio o beneficio obtenido por el cedente o del 10% del valor del inmueble, el que sea mayor.

**DÉCIMA CUARTA: ANEXIDADES.** La compraventa prometida comprenderá todas las anexidades, servidumbres y dependencias que le corresponden al inmueble.

**DÉCIMA QUINTA: NOTIFICACIONES.** Las notificaciones que deban hacer las partes con motivo de la ejecución del presente contrato se harán en las siguientes direcciones:

EL PROMITENTE VENDEDOR:

Dirección : Carrera 100 No. 5-169 Cali.

Teléfono : PBX 3396626.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):

Dirección : \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Teléfono : \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_

En el evento de que cualquiera de los contratantes cambie de dirección, deberá dar aviso escrito a la otra parte con no menos de diez (10) días de antelación. La notificación surtida con una sola de las partes se entiende que produce efectos con respecto a los demás.

**DÉCIMA SEXTA: ANEXOS:** Forman parte de esta promesa de compraventa en calidad de anexos, los siguientes documentos:

- a. Los certificados e identificaciones de las partes.
- b. La carta de oferta suscrita por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
- c. La autorización de la asamblea general de propietarios de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI P.H.
- d. El Reglamento de Propiedad Horizontal de la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI P.H.

**DÉCIMA SÉPTIMA: MODIFICACIONES AL PRESENTE CONTRATO.** Toda modificación o adición que de común acuerdo realicen las partes al presente contrato, deberá constar siempre por escrito.

**DÉCIMA OCTAVA: DECLARACIÓN DE EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) SOBRE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.** Por medio de este documento, en mi calidad de titular de la información o representante legal del mismo, obrando en este documento como EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizo en forma expresa y libre de todo apremio, al PROMITENTE VENDEDOR , a dar tratamiento a mis datos personales a efecto de: a) El desarrollo de su objeto social principal y de la relación contractual que nos vincula, lo que supone el ejercicio de sus derechos y deberes dentro de los que están, sin limitarse a ellos, la atención de mis solicitudes, la construcción y entrega del respectivo inmueble sujeto al negocio jurídico de compraventa, efectuar la tradición del inmueble objeto de la compraventa –Título-, entre otros. b) La estructuración de ofertas comerciales, y la remisión de información comercial sobre productos y/o servicios a través de los canales o medios que EL PROMITENTE VENDEDOR, establezca para tal fin u objeto; c) La adopción de medidas tendientes a la prevención de actividades ilícitas–Ley 190 de 1995, especialmente el artículo 43; Ley 1121 de 2006 y Ley 599 de 2000 (Nuevo Código Penal) Capítulo Quinto Lavado de Activos-. d) La remisión de mi información a las entidades financieras que financian el inmueble sobre el cual versa esta promesa de compraventa. e) Tercerizar la gestión de cobro de la cartera

del inmueble en venta y del proceso de trámite. f) Verificación de mi historial crediticio. g) Informarme sobre sus políticas contables y financieras o de pagos. La presente autorización se hace extensiva a quien represente los derechos del PROMITENTE VENDEDOR y/o a quien éste contrate para el ejercicio de estos, o a quien éste ceda sus derechos, sus obligaciones o su posición contractual a cualquier título, en relación con los productos o servicios de los que soy titular. Así mismo a los terceros con quien EL PROMITENTE VENDEDOR, establezca alianzas comerciales, financieras o negociaciones, etcétera, a partir de las cuales se ofrezcan productos o servicios en el área de la construcción, que puedan ser de su interés o del cliente. Esta autorización permanecerá vigente, hasta tanto sea revocada directamente por su titular EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y cuando no exista ningún tipo de relación con EL PROMITENTE VENDEDOR, o no se encuentre vigente algún producto o servicio derivado de esta autorización. La autorización incluye todo lo relacionado con la información relativa a mi comportamiento crediticio, financiero, y comercial dentro de la ejecución y perfeccionamiento de los actos jurídicos de compraventa y perfeccionamiento de este. Así mismo, en mi calidad de titular de la información o representante legal del mismo, autorizo de manera irrevocable y expresa al PROMITENTE VENDEDOR, para que consulte, solicite, suministre, reporte, procese, obtenga, recolecte, compile, confirme, intercambie, modifique, emplee, analice, estudie, conserve, reciba y envíe toda la información que se refiere a mi comportamiento crediticio, financiero, comercial, a cualquier Operador de Información debidamente constituido o entidad que maneje o administre bases de datos con fines similares a los de tales Operadores, dentro y fuera del territorio nacional, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico. Esta autorización implica que esos datos serán registrados con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de mis obligaciones crediticias, financieras, comerciales. En consecuencia, quienes tengan acceso a esos Operadores de Información podrán conocer esa información de conformidad con la legislación vigente.

### CAPÍTULO III. DECLARACIONES FINALES

**PRIMERA: CAPACIDAD. VALIDEZ.** Las partes declaran: A) Que son legalmente capaces para contratar y que de ser persona jurídica cualquiera de ellas, ha recibido autorización suficiente del correspondiente órgano social de acuerdo con los Estatutos. B) Que han tenido oportunidad de discutir y negociar todas y cada una las cláusulas del presente contrato, las cuales entienden y las encuentran legalmente correctas. C) Que este documento contiene todo el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes; reemplaza y prevalece sobre cualquier otro contrato verbal o escrito que las partes hayan podido celebrar con anterioridad, en relación con este mismo asunto. D) Que la nulidad o invalidez de cualquiera de las cláusulas de este contrato, no afecta la validez de las restantes cláusulas, siempre y cuando el contrato pueda legalmente subsistir sin la cláusula anulada o invalida en opinión de EL PROMITENTE VENDEDOR. E) Que la parte PROMITENTE COMPRADOR se obliga solidariamente no solo durante la vigencia del presente contrato, sino también durante la vigencia de cualquiera de sus prórrogas, y renuncia al beneficio de excusión.

**SEGUNDA: CLAUSULAS ADICIONALES EN EL CASO DE LA CESIÓN DE ESTE CONTRATO A UNA COMPAÑÍA DE LEASING.** En el caso de que este contrato se ceda por parte de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), se aceptará incluir en la escritura de venta las siguientes cláusulas adicionales:

**2.1. "CESIÓN CONDICIONADA:** La Compañía de **LEASING**, podrá desvincularse de este negocio, reasumiendo EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) su posición de adquirente del(los) inmueble(s), ante una terminación por cualquier causa del Contrato Arrendamiento Financiero Leasing, hecho que la Compañía de **LEASING**, notificará a EL PROMITENTE VENDEDOR, mediante comunicación escrita de

manera que a partir de la fecha de recibo de dicha notificación por parte de estos, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) reasuma(n) la posición contractual frente a EL PROMITENTE VENDEDOR y se tenga como único(s) responsable(s) del cumplimiento de la totalidad de obligaciones que se imponen en este contrato, incluida la del pago del precio faltante. Si para ese momento ya se ha firmado la promesa de compraventa, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) reasumirá(n) la posición contractual de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**TERCERA: EJECUTABILIDAD.** Para todos los efectos legales, y demandar las obligaciones y derechos que a las partes impone y reconoce este contrato, presta mérito ejecutivo sin necesidad de constitución en mora.

En constancia de lo anterior, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR firman en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor probatorio, el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del 2.024. Las Partes manifiestan que esta Promesa de Compraventa expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas y por lo tanto sustituye todos los acuerdos previos, orales y escritos a partir de la fecha de firma de la presente Promesa. Las modificaciones que no consten por escrito se tendrán por no válidas. Las Partes dejan claro que se señala como domicilio contractual la ciudad de Cali.

Para constancia se firma a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del 2.024, en tres (3) ejemplares del mismo tenor, uno para cada una de las partes.

#### **EL PROMITENTE VENDEDOR**

**GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO VELÁSQUEZ**

C.C. No. 94.446.081 expedida en Cali

Representante Legal

**CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI**

#### **EL PROMITENTE COMPRADOR**

---

Nombre:

C.C. No.:

---

Nombre:

C.C. No.: