**DE BIEN INMUEBLE**

|  |  |
| --- | --- |
| **CLASE DE CONTRATO** | PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE |
| **PROMITENTE VENDEDOR** | UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA NIT 890.980.040-8 REPRESENTADA POR |
| **PROMITENTE COMPRADOR** | XXXXXX |
| **OBJETO** | PROMESA DE COMPRAVENTA DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON MATRÍCULA INMOBILIARIA: 01-61793 y 01-113777. |
| **VALOR** | XXXXX |
| **PLAZO DE EJECUCIÓN** | XXXX |
| **LUGAR Y FECHA** | XXXXX |

Entre los suscritos a saber, de una parte **XXXXXXX,** mayor de edad, domiciliado en el **MUNICIPIO DE** **XXXX**, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXX de XXXXXX que actúa en nombre xxxxxx (propio o si es en representación legal se deberá describir la persona jurídica y las facultades de quien suscribe el presente documento), y quien en adelante se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR** y de otraparte, el doctor XXXX, vecino de Medellín, quien en su calidad de xxxxxx designado mediante xxxxx posesionado el xxxx de xxxx de XXXX, debidamente facultado por, el xxxxxx, Estatuto General de la Universidad; el artículo 6 y 7 numeral 9 del Acuerdo Superior 419 del 29 abril de 2014- Estatuto General de Contratación de la Universidad de Antioquia, el artículo 15 de la Resolución Rectoral 39475 del 14 de noviembre de 2014 “*Por la cual se reglamenta el Acuerdo Superior 419 del 29 de abril de 2014”* y la Resolución Superior 2315 de 2019 “*Por la cual se autoriza al señor Rector la enajenación de algunos bienes inmuebles no misionales de propiedad de la Universidad”,* y quien obra en nombre y representación legal de la **UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA** con NIT 890.980.040-8, ente universitario autónomo, con régimen especial, sin ánimo de lucro, cuyos fines misionales son la docencia, la extensión y la investigación, vinculado al Ministerio de Educación Nacional, cuya creación fue determinada por la Ley 71 de 1878 del Extinguido Estado Soberano de Antioquia, y cuya personería jurídica deriva de la Ley 153 de 1887, regida por la Ley 30 de 1992, y demás disposiciones aplicables de acuerdo con su régimen especial, que en adelante y para efectos legales del mismo se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**; se celebra el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** en razón de la subasta pública N° XXXXX; contrato que se regirá por las siguientes cláusulas, previa las siguientes:

**CONSIDERACIONES**:

1. El Rector de la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA, se encuentra autorizado para vender varios inmuebles de la Institución de Educación Superior según Resolución Superior 2315 de 2019, entre ellos los identificados con la matrícula inmobiliaria número 01-61793 y 01-113777.de la oficina de instrumentos públicos de Medellín Norte.
2. En la citada Resolución Superior se ordena ofrecer en venta los inmuebles allí relacionados en primer lugar a las entidades públicas donde está ubicado el respectivo inmueble, al precio del avalúo comercial, para lo cual se ofrecieron a la Gobernación de Antioquia, según oficio del 12 de febrero de 2020, radicado 2020010063649 y a la Alcaldía del Municipio de Medellín según oficio 10110001-0229-2020, del 08 de septiembre de 2020, no se recibió oferta alguna.
3. La Universidad conforme a la Resolución Rectoral 47743 del 4 de marzo de 2021, reglamentó la venta de inmuebles de la Institución mediante subasta pública y atendiendo a lo allí señalado se surtió el procedimiento para la subasta pública.
4. Entre dichos requisitos se cuenta con avalúo comercial de fecha \_\_\_\_\_ para los inmuebles identificados con la matrícula inmobiliaria número 01-61793 y 01-113777.de la oficina de instrumentos públicos de Medellín, zona norte, y cuyo valor asciende a la suma total de $\_\_\_\_\_\_
5. Según Resolución Rectoral XXXX de fecha XXXX se ordenó la apertura del proceso de Subasta Pública para la venta de los anteriores bienes inmueble de la Universidad de Antioquia, el cual se identifica con el N° XXXX.
6. En los pliegos de condiciones de la subasta pública N° XXXX, se establecieron entre otros aspectos, el plazo y lugar de ejecución del contrato de compraventa de los inmuebles adjudicados, así mismo se exigió Garantía de seriedad de la oferta a favor de entidades estatales o garantía por bancaria el 20% del avalúo comercial o depósito en dinero por el 20% del avalúo comercial del inmueble, en la cuenta bancaria de la Universidad de Antioquia xxxxxx.
7. El día XXX se llevó a cabo la audiencia de pública subasta conforme al cronograma y términos establecidos en el pliego de condiciones publicado con la Resolución Rectoral XXXX de fecha XXXX que ordenó la apertura de la subasta.
8. En dicha audiencia se verificaron y cumplieron todos los requisitos de participación y habilitantes al hoy PROMITENTE COMPRADOR, precisándose que, presentó en su caso Garantía de seriedad de la oferta a favor de entidades estatales por el 20% del avalúo comercial (se ajusta según lo que aplique) y le fue aceptada su oferta por la suma de XXXX

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA:** **OBJETO**.- Lo constituye la transferencia a título de compraventa del 100% del derecho de dominio y la posesión real y material que la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA con Nit 890.980.040-8 tiene y ejerce sobre los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 01-61793 y 01-113777, localizados en la carrera 42 # 49-44 y la carrera 42 # 49-54, respectivamente, de la ciudad de Medellín, y cuya descripción y linderos se encuentran especificados en la Escritura Pública N°53 del 02-02-2012, de la Notaría 30 y la N°1984 del 27-09-2001, de la Notaría 17, ambas del Círculo Notarial de Medellín, que corresponden:

**Lote 1: 001-61793***.* Conforme a la Escritura pública N° 1.984 del 27-09-2001, de la Notaría 17 de Medellín, su descripción es la siguiente:

“*Una casa de habitación de tapias y tejas, adobes, su solar o terreno correspondiente en que está edificada, sus mejoras y anexidades entre ellas las instalaciones de agua, luz y teléfono ubicada en la carrera 42 (córdoba) de la ciudad de Medellín, marcada en su puerta de entrada con el número 49-44 de la nomenclatura urbana y que linda así:*

*Por el frente u occidente con la carrera 42 (Córdoba) y por el centro u oriente con propiedad que fue del Departamento de Antioquia y ahora del Instituto Central Femenino, actualizado hoy tecnológico de Antioquia, por el norte con propiedad que fue de Alonso Restrepo, hoy Soledad Puerta viuda de G, y por el sur con propiedad que es o fue de Julia y Mercedes Restrepo Fabio, Silvio, León Horacio, Esther, Lía Nohemí y Estrella Restrepo M, Elvia Restrepo de J y Luz Restrepo de C, y propiedad de Samuel y Margarita Escobar E.”*

Según Resolución Catastral 202250093444 del 24 de agosto de 2022, se resolvió modificar la inscripción catastral, a partir de la fecha de dicha Resolución, específicamente en el área del lote quedando, así

|  |  |
| --- | --- |
| Matrícula | 61793 |
| Dirección | CR 42 # 49 44 |
| Código de ubicación | 1016005-0009 |
| Zona geoeconómica | 540 |
| Desenglobe | 100% |
| Uso-Tipo-Puntaje | 9-15 |
| Área lote | 309 m² |

**Lote 2. 001-113777***.* Conforme con la Escritura pública 53 del 02-02-2012 de la Notaría 30 de Medellín, su descripción es la siguiente:

“*Lote de terreno con un área aproximada de 400 metros cuadrados, con casa de habitación en tapias y al lado un apartamento independiente situado en la carrera 42 Córdoba marcado con el número 49-54, que linda por el frente u occidente, con la carrera Córdoba, por el norte, con casa que fue de Leonor Vásquez de Alemán, luego de Jesús M. López y ahora perteneciente a José Uribe; por el centro u oriente, con el instituto Central Femenino, propiedad del Departamento de Antioquia, y por el sur con casa que antes fue de Pedro Nel Córdoba y después de Francisco Ospina.”*

Según Resolución Catastral 202250092277 del 22 de agosto de 2022, se resolvió modificar la inscripción catastral, a partir de la fecha de dicha Resolución, específicamente en el área del lote, así:

|  |  |
| --- | --- |
| Matrícula | 113777 |
| Dirección | CR 42 # 49 54 |
| Código de ubicación | 1016005-0010 |
| Zona geoeconómica | 540 |
| Desenglobe | 100% |
| Uso-Tipo-Puntaje | 9-15 |
| Área lote | 440 m² |

**PARÁGRAFO ÚNICO.** No obstante, la descripción de los inmuebles por su cabida y linderos, la presente promesa de compraventa se hace como cuerpo cierto.

**SEGUNDA:** **TRADICIÓN.** Adquirió la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA, los inmuebles prometidos así:

Lote 1: 01-61793, por dación en pago de parte del Departamento de Antioquia, por Escritura Pública N°1984 del 27-09-2001, de la Notaría 17, del Círculo Notarial de Medellín.

Lote 2. 01-113777, por compraventa al Fondo Acumulativo Universitario, por Escritura Pública N°53 del 02-02-2012, de la Notaría 30 del Círculo Notarial de Medellín.

Ambas escrituras debidamente registradas.

**TERCERA: POSESIÓN Y LIBERTAD. EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que posee real y materialmente los derechos del inmueble objeto de esta promesa, no ha sido enajenado por acto anterior al presente ni prometido en venta. También garantiza **EL PROMITENTE VENDEDOR** que poseen el inmueble en forma regular, pacífica y pública y que el mismo se encuentra libre de hipotecas, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar.

**PARÁGRAFO ÚNICO**: En todo caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios durante el término legal.

**CUARTA: VALOR Y FORMA DE PAGO**. - El valor del CIENTO (100%) de los DOS inmuebles objeto de esta promesa de compraventa asciende a la suma de **xxxxxx PESOS ($xxxxx**), que corresponde al precio aceptado y por el cual le fueron adjudicados ambos bienes en el proceso de subasta pública, que se identifica con el N° \_\_\_\_\_\_

La forma de pago, se pacta de la siguiente manera: **EL PROMITENTE COMPRADOR** afirma que pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** así:

1. La suma de XXX PESOS ($XXXX) que fueron cancelados con xxxx (se ajusta según lo que aplique).
2. La suma de xxxx PESOS ($xxxxx), que serán cancelados el día XXXXX mediante xxxxx.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para la cancelación de dichas sumas de dinero, EL PROMITENTE VENDEDOR autoriza que le sean consignadas en la cuenta de ahorros N° 10537037272 de Bancolombia titular Universidad de Antioquia.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: MORA**. En caso de retardo en el pago de las sumas de dinero estipuladas en la presente cláusula, EL PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR, un interés de mora liquidado a la tasa máxima autorizada por la Ley, a partir del día siguiente de no cumplirse con la fecha pactada en la presente cláusula y hasta el día en que se efectúe el pago, sin que lo anterior signifique la concesión de nuevos plazos para el cumplimiento de las obligaciones a cargo.

**QUINTA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES**.- Se conviene expresamente que los impuestos y contribuciones que se causen, liquiden o reajusten a partir de la fecha de la entrega material del inmueble prometido, estarán a cargo exclusivo del **PROMITIENTE COMPRADOR.**

**SEXTA: GASTOS. -** Los gastos notariales, de rentas departamentales y de registro, serán sufragados de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en particular en lo correspondiente a la naturaleza jurídica de la Universidad de Antioquia, que es pública, y exenta de tales gastos, para lo cual se tendrá en cuenta lo establecido por la Superintendencia de Notariado y Registro en especial en su Resolución 00755 del 24 de enero de 2022 (artículo 39) o la que modifique, aclare o adicione.

**SÉPTIMA: VENTA COMO CUERPO CIERTO**. No obstante, la cabida, extensión y alindamiento de que habla la cláusula primera de esta promesa, la venta se hará como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto del presente contrato.

**OCTAVA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA.** Las partes acuerdan que la Escritura por medio de la cual se dará cumplimiento a la presente promesa de compraventa, es decir con la cual se protocolizará la compraventa se suscribirá el día **XXXXXX del mes de xxxx del año xxxxx en la Notaría XXXX de Medellín**  (ANTIOQUIA) a las XX **P.M.**

**NOVENA: ENTREGA MATERIAL. EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará al **PROMITENTE COMPRADOR** los inmuebles objeto de este contrato, dentro de los **diez (10)** días hábiles siguientes a la firma de la Escritura Pública de compraventa.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que conoce y acepta los DOS inmuebles objeto de estapromesa en el estado y las condiciones en que actualmente se encuentra.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS. Las partes acuerdan que EL PROMITENTE VENDEDOR, cancelará todos los gastos de impuestos, cobros por valorización, servicios públicos entre otros, que se generen sobre el inmueble objeto de venta HASTA LA FECHA DE SU ENTREGA MATERIAL, es decir, a partir de aquella fecha serán a cargo del PROMITENTE COMPRADOR y en caso de ser pagados o asumidos por EL PROMITENTE VENDEDOR, se acuerda que éste generará factura o cuenta de cobro al PROMITENTE COMPRADOR por tales pagos.

**DÉCIMA: CLÁUSULA PENAL.** En caso de incumplimiento por parte del PROMITENTE COMPRADOR, o retractación del negocio jurídico, por parte de éste, el mismo pagará a la UNIVERSIDAD el 20% del avalúo comercial del inmueble objeto de esta promesa de compraventa y para ello, autoriza a LA UNIVERSIDAD para que tome en su favor el depósito en dinero consignado en la subasta pública N°XXXX, o haga efectiva la garantía de seriedad de la oferta, o la garantía bancaria según el caso, sin perjuicio de que la UNIVERSIDAD pueda cobrar los perjuicios derivados u ocasionados, a partir del día siguiente de su incumplimiento, sin que haya lugar a requerimiento ni constitución en mora.

**DÉCIMA PRIMERA. MÉRITO EJECUTIVO. EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta y entiende que el presente contrato presta merito ejecutivo por el incumplimiento en cualquiera de sus cláusulas y lleva la condición resolutoria tácita, renunciando al requerimiento en mora, dejando en libertad a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para ejecutar por el incumplimiento

**DÉCIMA SEGUNDA. ORIGEN DE FONDOS. EL PROMITENTE COMPRADOR** declara que el origen de los recursos con los que promete adquirir el citado inmueble no provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo, declara que dichos recursos NO provienen 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 **AL** **PROMITENTE VENDEDOR** para la celebración de este negocio.

**DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a presentar en debida forma, toda la documentación requerida en este contrato para llevar a cabo las gestiones conducentes a su perfeccionamiento.

**DÉCIMA CUARTA.**: La presente promesa de compra venta constituye título ejecutivo, según lo dispuesto en el Artículo 422 del Código General del Proceso.

**xxxxxxx**

C.C. XXXXX de Medellín

Rector

UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

Nit. 890.980.040-8

EL PROMITENTE VENDEDOR

**XXXXXXXX**

C.C. No. XXXXX de XXXX

EL PROMITIENTE COMPRADOR