

OFERTA VINCULANTE DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

PREDIO PUERTO VELERO

Presentada por:

ILCEBEK GONZALEZ AGAMEZ

En calidad de intermediaria

Dirigida a

CONJUNTO PLAYA PUERTO VELERO LTDA.

NIT: 901.491.104

Representante Legal

Junta de Socios

Barranquilla – Atlántico

Julio de 2026

DOCUMENTO CONFIDENCIAL

TABLA DE CONTENIDO

1. Carta de Presentación
2. Consideraciones Generales
3. Antecedentes de la Negociación
4. Objeto de la Oferta Vinculante
5. Principios Rectores
6. Definiciones Contractuales
7. Naturaleza Jurídica del Negocio
8. Condiciones Previas
9. Declaraciones Iniciales de las Partes
10. Manifestación de Interés

CARTA DE PRESENTACIÓN

Barranquilla, Colombia. Julio 2026

Señores
CONJUNTO PLAYA PUERTO VELERO LTDA.
Representante Legal
Junta de Socios

Referencia:

Oferta Vinculante de Compraventa del Predio Puerto Velero

Respetados señores:

Después de estudiar detalladamente la propuesta presentada por ustedes, así como de analizar los aspectos jurídicos, comerciales, financieros y registrales relacionados con el inmueble objeto de negociación, nos permitimos presentar la presente Oferta Vinculante de Compraventa.

La presente propuesta no pretende alterar la esencia económica del negocio previamente discutido entre las partes, sino fortalecer la estructura jurídica de la operación con el propósito de garantizar seguridad, transparencia, equilibrio contractual y adecuada protección patrimonial para ambas partes.

La magnitud económica de la negociación exige que todas las obligaciones sean claramente determinadas, que las garantías sean suficientes para ambas partes y que la transferencia del dominio se encuentre respaldada por mecanismos jurídicos que reduzcan al máximo los riesgos derivados de la operación.

Por tal razón, la presente oferta incorpora mecanismos de garantía tales como la constitución de hipoteca abierta de primer grado, títulos valores con mérito ejecutivo, procedimientos de saneamiento jurídico, verificación documental previa, obligaciones de información, responsabilidad por declaraciones inexactas y procedimientos claros frente a eventuales incumplimientos.

La intención de la intermediaria continúa siendo la adquisición definitiva del inmueble denominado Puerto Velero, siempre que la operación pueda desarrollarse dentro de un marco jurídico que garantice la seguridad de la inversión y el respeto por los derechos e intereses legítimos de ambas partes.

Esperamos que la presente propuesta constituya una base sólida para culminar exitosamente la negociación.

Cordialmente,

ILCEBEK GONZÁLEZ, GERENTE SENIOR ÉLITE PREMIUM NEGOCIOS INMOBILIARIOS
INTERMEDIARIA

CAPÍTULO I

CONSIDERACIONES GENERALES

PRIMERA.

La presente Oferta Vinculante se formula con fundamento en el principio de la autonomía privada de la voluntad consagrado en la legislación colombiana, en el principio de buena fe previsto en el artículo 1603 del Código Civil, en las normas que regulan la compraventa de bienes inmuebles y en los principios generales de la contratación civil y comercial.

SEGUNDA. Las partes reconocen que el negocio jurídico objeto de la presente negociación involucra un activo inmobiliario de alto valor económico y estratégico, razón por la cual resulta indispensable establecer reglas claras que permitan preservar el equilibrio contractual y garantizar el cumplimiento efectivo de las obligaciones asumidas.

TERCERA. Las partes manifiestan expresamente que la finalidad del presente documento consiste en definir las condiciones jurídicas, económicas, financieras y operativas bajo las cuales podrá perfeccionarse la transferencia del derecho de dominio sobre el inmueble denominado Puerto Velero.

CUARTA. La intermediaria manifiesta que mantiene su interés real, serio y verificable en adquirir el inmueble objeto de negociación y que dispone de la capacidad jurídica y financiera necesaria para asumir las obligaciones derivadas del presente negocio, bajo las condiciones aquí establecidas.

QUINTA. Los vendedores manifiestan que cuentan con plena capacidad legal para negociar el inmueble, que actuarán conforme a las autorizaciones societarias correspondientes y que suministrarán toda la documentación necesaria para garantizar la transparencia de la operación.

SEXTA. Las partes reconocen que la seguridad jurídica constituye un elemento esencial del presente negocio y que ninguna obligación podrá interpretarse de manera aislada sino dentro del contexto integral de la presente Oferta Vinculante.

SÉPTIMA. Toda interpretación del presente documento deberá realizarse conforme a los principios de buena fe objetiva, equilibrio contractual, conservación del negocio jurídico y protección legítima de los intereses de ambas partes.

CAPÍTULO II

ANTECEDENTES DE LA NEGOCIACIÓN

OCTAVA. Los vendedores son propietarios del inmueble conocido como Puerto Velero, registrado a nombre de la sociedad CONJUNTO PLAYA PUERTO VELERO LTDA. Con NIT: 901.491.104, circunstancia que reconocen y aceptan ambas partes.

NOVENA. Como resultado de conversaciones sostenidas entre las partes, los vendedores presentaron una propuesta comercial para la venta del inmueble, la cual fue objeto de análisis jurídico por parte de la intermediaria.

DÉCIMA. Durante dicho análisis se identificaron aspectos susceptibles de fortalecimiento relacionados con la estructura jurídica de la operación, especialmente en materia de garantías, transferencia del dominio, protección patrimonial, obligaciones recíprocas y mecanismos de solución de controversias.

DÉCIMA PRIMERA. En consecuencia, la intermediaria comparte la presente Oferta Vinculante con el propósito de consolidar una estructura contractual más robusta, equilibrada y jurídicamente segura para ambas partes.

CAPÍTULO III

OBJETO DE LA OFERTA

DÉCIMA SEGUNDA. La presente Oferta Vinculante tiene por objeto la adquisición por parte de la INTERMEDIRIA del inmueble denominado Puerto Velero, con un área aproximada de SETENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO COMA VEINTICINCO METROS CUADRADOS (70.435,25 m²), por un valor total de CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$4.930.467.500 COP), bajo las condiciones jurídicas y económicas previstas en el presente documento.

DÉCIMA TERCERA. Las partes dejan constancia expresa de que el negocio jurídico proyectado corresponde a una compraventa de inmueble cuya tradición se perfeccionará mediante escritura pública debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

En consecuencia, las partes reconocen que el objeto principal del negocio consiste en la transferencia del derecho real de dominio sobre el inmueble y no en la liberación parcial de cuotas o porcentajes equivalentes a metros cuadrados.

CAPÍTULO IV

PRINCIPIOS RECTORES

DÉCIMA CUARTA. Las partes actuarán en todo momento con absoluta buena fe, transparencia, colaboración y lealtad contractual.

DÉCIMA QUINTA. Toda la información suministrada durante la negociación deberá ser completa, veraz, verificable y suficiente para permitir la adecuada valoración jurídica y económica del negocio.

DÉCIMA SEXTA. Las partes se obligan a evitar actuaciones que puedan poner en riesgo el perfeccionamiento de la negociación o afectar injustificadamente los derechos de la contraparte.

DÉCIMA SÉPTIMA. La interpretación del presente documento privilegiará siempre la conservación del negocio jurídico sobre su terminación, salvo cuando exista incumplimiento grave o imposibilidad jurídica de ejecución.

CAPÍTULO V

DEFINICIONES CONTRACTUALES

Para efectos de interpretación del presente documento se entenderá por:

intermediaria: ILCEBEK GONZÁLEZ AGAMEZ o la persona jurídica que ésta designe expresamente antes del otorgamiento de la escritura pública.

Vendedores: CONJUNTO PLAYA PUERTO VELERO LTDA. NIT: 901.491.104, representada legalmente por quien tenga facultades suficientes para ello, junto con los socios o accionistas cuya comparecencia resulte necesaria conforme a la ley o a los estatutos sociales.

Inmueble: Predio denominado Puerto Velero, identificado con la matrícula inmobiliaria correspondiente y registrado a nombre de CONJUNTO PLAYA PUERTO VELERO LTDA. NIT: 901.491.104.

Escritura Pública: Instrumento público mediante el cual se perfeccionará la transferencia del derecho de dominio sobre el inmueble.

Hipoteca: Garantía real de primer grado que constituirá la intermediaria sobre el inmueble a favor de los vendedores para asegurar el pago del saldo insoluto del precio.

Saldo Insoluto: Valor pendiente de pago del precio de compraventa, una vez descontado el primer pago realizado por la intermediaria.

Due Diligence Jurídico: Proceso de revisión documental, registral, societaria, tributaria, urbanística y jurídica que adelantará la intermediaria antes del otorgamiento de la escritura pública.

CAPÍTULO VI

NATURALEZA JURÍDICA DEL NEGOCIO

DÉCIMA OCTAVA. Las partes reconocen expresamente que el presente negocio tiene naturaleza de compraventa de bien inmueble y que su perfeccionamiento exige el cumplimiento de las solemnidades previstas por la legislación colombiana.

DÉCIMA NOVENA. En consecuencia, ninguna estipulación podrá interpretarse en el sentido de sustituir la escritura pública como mecanismo de transferencia del derecho de dominio, ni entenderse como transferencia parcial del inmueble mediante sistemas equivalentes a porcentajes o metros cuadrados.

VIGÉSIMA. El otorgamiento de la escritura pública y su inscripción registral constituirán los actos jurídicos definitivos mediante los cuales la intermediaria adquirirá la propiedad plena del inmueble, sin perjuicio de la constitución simultánea de la hipoteca abierta de primer grado para garantizar el pago del saldo del precio.

CAPÍTULO VII

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

VIGÉSIMA PRIMERA. Identificación

El inmueble objeto de la presente Oferta Vinculante corresponde al predio denominado **PUERTO VELERO**, identificado con un área aproximada de **SETENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO COMA VEINTICINCO METROS CUADRADOS (70.435,25 m²)**, de propiedad de **CONJUNTO PLAYA PUERTO VELERO LTDA. NIT: 901.491.104**, debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, **Nro. matrícula: 040-5096**.

Los vendedores manifiestan bajo la gravedad del juramento que el inmueble hace parte de los activos de la sociedad y que poseen plena facultad para adelantar el proceso de enajenación, siempre que se obtengan y acrediten previamente las autorizaciones corporativas exigidas por la ley y por los estatutos sociales.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Estado jurídico

Los vendedores declaran que el inmueble será transferido:

- a. Libre de limitaciones al dominio distintas de las expresamente informadas.
- b. Libre de promesas de compraventa vigentes.
- c. Libre de procesos judiciales ocultos.
- d. Libre de ocupaciones ilegales conocidas.
- e. Libre de cualquier circunstancia que impida su libre disposición.

Toda circunstancia que afecte cualquiera de estas declaraciones deberá ser informada inmediatamente a la intermediaria.

VIGÉSIMA TERCERA. Área

Las partes aceptan como área del inmueble la determinada por el levantamiento topográfico y la documentación técnica suministrada por los vendedores, sin perjuicio de las verificaciones que pueda efectuar la intermediaria antes del otorgamiento de la escritura pública.

En caso de encontrarse diferencias sustanciales entre el área ofertada y la realmente registrada o físicamente existente, las partes renegociarán de buena fe las condiciones económicas del negocio.

CAPÍTULO VIII

PRECIO DE LA COMPRAVENTA

VIGÉSIMA CUARTA. Valor del negocio

El precio total de la compraventa se fija en la suma de:

CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS
SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$4.930.467.500 COP)

correspondiente al valor de:

70.435,25 metros cuadrados a razón de: **\$70.000 COP por metro cuadrado.**

VIGÉSIMA QUINTA. Precio cierto

Las partes reconocen que el precio aquí establecido constituye un precio cierto, determinado y aceptado por ambas partes, razón por la cual no podrá ser modificado por valorizaciones posteriores, expectativas de desarrollo urbanístico, cambios del mercado inmobiliario o variaciones económicas distintas de las expresamente pactadas en esta Oferta Vinculante.

VIGÉSIMA SEXTA. Ajustes

Únicamente procederán los ajustes derivados del IPC en la forma prevista en el presente documento.

No se admitirán incrementos adicionales por ningún otro concepto.

CAPÍTULO IX

FORMA DE PAGO

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Primer pago

En el mismo acto del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, la intermediaria efectuará un primer pago equivalente a **MIL CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$1.160.000.000 COP)**, integrado de la siguiente manera:

- a. Cien millones de pesos (\$100.000.000 COP) mediante transferencia bancaria o cheque de gerencia.
- b. Dos (2) lotes ubicados en el Condominio Mónaco, con avalúo comercial elaborado por perito inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), **cada uno por valor aproximado de cuatrocientos ochenta millones de pesos (\$480.000.000 COP)**, libres de gravámenes, embargos, limitaciones al dominio, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y obligaciones tributarias pendientes.
- c. Dos (2) vehículos automotores por un valor conjunto aproximado de cien millones de pesos (\$100.000.000 COP), libres de prenda, embargo, multas, comparendos, impuestos pendientes o cualquier otra limitación que impida su inmediata transferencia.

VIGÉSIMA OCTAVA. Simultaneidad

La transferencia de los bienes entregados como parte de pago y el desembolso del dinero se efectuarán simultáneamente con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Ninguna de las partes estará obligada a cumplir parcialmente sus obligaciones sin que la otra parte cumpla simultáneamente las suyas.

VIGÉSIMA NOVENA. Saldo del precio

El saldo insoluto será cancelado mediante seis (6) cuotas semestrales sucesivas.

Las fechas exactas de vencimiento serán establecidas en la escritura pública de compraventa.

TRIGÉSIMA. Ajuste por IPC

Las partes acuerdan expresamente que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado oficialmente se aplicará únicamente de manera anual sobre el saldo insoluto, así:

Primer ajuste: Mes doce (12).

Segundo ajuste: Mes veinticuatro (24).

Tercer ajuste: Mes treinta y seis (36).

Las cuotas correspondientes a los meses seis (6), dieciocho (18) y treinta (30) conservarán el mismo valor nominal sin reajuste alguno.

TRIGÉSIMA PRIMERA. Pagos anticipados

La intermediaria podrá efectuar pagos anticipados totales o parciales en cualquier momento, sin penalidad, sanción, recargo o comisión alguna.

Todo pago anticipado se imputará directamente al capital pendiente y reducirá proporcionalmente el saldo insoluto.

CAPÍTULO X

PERFECCIONAMIENTO DEL NEGOCIO

TRIGÉSIMA SEGUNDA.

Las partes acuerdan que el presente negocio jurídico se perfeccionará exclusivamente mediante:

- a. El otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- b. La comparecencia de todas las personas cuya firma resulte jurídicamente necesaria.
- c. La inscripción de la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

Hasta tanto no se cumplan los tres requisitos anteriores, la intermediaria no adquirirá el derecho de dominio y los vendedores continuarán siendo responsables de todas las obligaciones inherentes al inmueble.

TRIGÉSIMA TERCERA.

Las partes dejan constancia expresa de que la presente negociación no contempla la transferencia progresiva o parcial del derecho de dominio mediante porcentajes, cuotas equivalentes o metros cuadrados liberados. La transferencia será única, total y definitiva mediante escritura pública.

CAPÍTULO XI

CONDICIONES PREVIAS PARA LA FIRMA

TRIGÉSIMA CUARTA.

Como condición indispensable para la celebración de la escritura pública, los vendedores deberán entregar previamente a la intermediaria los siguientes documentos:

1. Certificado de Existencia y Representación Legal con expedición no superior a treinta (30) días.
2. Certificado de Tradición y Libertad actualizado.
3. Copia íntegra de la escritura mediante la cual la sociedad adquirió el inmueble.
4. Paz y salvo del impuesto predial.
5. Paz y salvo de valorización.
6. Certificado catastral.
7. Certificación expedida por el representante legal indicando que el inmueble no se encuentra prometido en venta a terceros.
8. Acta de Junta de Socios o del órgano competente autorizando expresamente la venta del inmueble.
9. Copia de los estatutos sociales vigentes.
10. Relación actualizada de socios o accionistas.
11. Proyecto de escritura pública con una anticipación mínima de diez (10) días hábiles para revisión por parte de la intermediaria.
12. Certificación de inexistencia de procesos judiciales que afecten la libre disposición del inmueble.

TRIGÉSIMA QUINTA.

La falta de cualquiera de los documentos anteriores facultará a la intermediaria para suspender la firma de la escritura pública sin que ello constituya incumplimiento de su parte.

CAPÍTULO XII

COMPARECENCIA

TRIGÉSIMA SEXTA.

En el otorgamiento de la escritura pública deberán comparecer:

- a. El representante legal de la sociedad.
- b. Todos los socios o accionistas cuya autorización resulte necesaria conforme a la ley o a los estatutos.
- c. Cualquier tercero cuya comparecencia sea exigida para garantizar la validez del negocio.

No se aceptarán autorizaciones futuras, condicionadas o pendientes.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.

Los vendedores garantizan que todas las autorizaciones societarias estarán plenamente vigentes al momento de la firma de la escritura pública y que ninguna de ellas podrá ser revocada sin conocimiento de la intermediaria.

CAPÍTULO XIII

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO

TRIGÉSIMA OCTAVA.

Como garantía del pago del saldo insoluto del precio de compraventa, la intermediaria constituirá simultáneamente con la escritura pública una **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO** sobre el inmueble objeto de la presente negociación.

La hipoteca garantizará:

- a. El capital pendiente.
- b. Los reajustes por IPC.
- c. Los intereses moratorios pactados.
- d. Las costas procesales.
- e. Las agencias en derecho.
- f. Los gastos derivados de la ejecución judicial.

TRIGÉSIMA NOVENA.

La hipoteca será inscrita conjuntamente con la escritura pública de compraventa y conservará su primer grado hasta el pago total de las obligaciones garantizadas.

CUADRAGÉSIMA.

Una vez acreditado el pago total del precio, los vendedores deberán comparecer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al otorgamiento de la escritura pública de cancelación de hipoteca.

La negativa injustificada generará responsabilidad por los perjuicios ocasionados a la intermediaria.

CAPÍTULO XIV

PAGARÉS Y GARANTÍAS ADICIONALES

CUADRAGÉSIMA PRIMERA.

La intermediaria suscribirá tres (3) pagarés a la orden de los vendedores, acompañados de sus respectivas cartas de instrucciones.

Cada pagaré garantizará las obligaciones correspondientes a un período anual de ejecución del contrato.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.

Los pagarés únicamente podrán diligenciarse cuando exista incumplimiento debidamente acreditado conforme al procedimiento previsto en el presente documento.

CUADRAGÉSIMA TERCERA.

La existencia de la hipoteca y de los pagarés no impedirá que las partes busquen previamente una solución amigable a cualquier eventual controversia derivada de la ejecución del contrato.

CAPÍTULO XV

DEBIDA DILIGENCIA (DUE DILIGENCE) JURÍDICA, TÉCNICA Y FINANCIERA

CUADRAGÉSIMA CUARTA. Derecho de verificación

La intermediaria tendrá derecho a realizar, directamente o a través de los profesionales que designe, un proceso integral de Debida Diligencia (Due Diligence), con el fin de verificar la situación jurídica, registral, societaria, tributaria, técnica, urbanística, ambiental y financiera del inmueble objeto de la negociación.

Los vendedores prestarán toda la colaboración necesaria para facilitar dicho proceso, permitiendo el acceso a la documentación requerida y suministrando oportunamente las aclaraciones que sean solicitadas.

CUADRAGÉSIMA QUINTA. Alcance de la revisión

La Debida Diligencia comprenderá, entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Estudio completo de títulos.
- b. Verificación de la tradición del inmueble.
- c. Revisión de antecedentes registrales.
- d. Revisión de gravámenes, limitaciones y afectaciones.

- e. Revisión de procesos judiciales.
- f. Procesos administrativos.
- g. Revisión tributaria.
- h. Revisión catastral.
- i. Revisión urbanística.
- j. Revisión ambiental.
- k. Verificación de servidumbres.
- l. Revisión de licencias.
- m. Revisión de autorizaciones societarias.
- n. Revisión de contratos relacionados con el inmueble.
- o. Verificación de ocupantes.
- p. Verificación de impuestos.
- q. Verificación de obligaciones por valorización.
- r. Verificación de afectaciones ambientales.
- s. Verificación de derechos de terceros.
- t. Cualquier otro aspecto que pueda afectar la seguridad jurídica de la inversión.

CUADRAGÉSIMA SEXTA. Hallazgos

Si durante la Debida Diligencia se evidencian inconsistencias que afecten la seguridad jurídica del negocio, la intermediaria podrá:

- a. Solicitar su corrección.
- b. Suspender temporalmente el cierre.
- c. Exigir garantías adicionales.
- d. Renegociar condiciones específicas.
- e. Desistir de la operación sin que ello constituya incumplimiento.

En este último evento los vendedores no podrán exigir indemnización alguna

CAPÍTULO XVI

DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LOS VENDEDORES

CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA.

Los vendedores declaran bajo la gravedad del juramento que:

- a. Son legítimos propietarios del inmueble.
- b. El inmueble pertenece al patrimonio de la sociedad.
- c. Poseen plena facultad para vender.
- d. No existe prohibición legal para su enajenación.
- e. La sociedad se encuentra legalmente constituida.
- f. El representante legal posee facultades suficientes para celebrar la negociación.
- g. Se obtendrán oportunamente todas las autorizaciones societarias.

CUADRAGÉSIMA OCTAVA.

Los vendedores igualmente manifiestan que:

No existe:

- Promesa de venta vigente.
- Opción de compra.
- Derecho de preferencia de terceros.
- Contrato que impida la venta.
- Embargo oculto.
- Medida cautelar no revelada.
- Litigio pendiente relacionado con el inmueble.
- Reclamación posesoria conocida.
- Conflicto de linderos.
- Proceso de restitución de tierras.
- Procedimiento de expropiación.

CUADRAGÉSIMA NOVENA.

Los vendedores responderán por la veracidad de toda la información suministrada.

La existencia de información falsa, inexacta u omitida constituirá incumplimiento grave.

QUINCUAGÉSIMA.

Los vendedores responderán por el saneamiento por evicción en los términos previstos en el Código Civil Colombiano.

En consecuencia, garantizan a la intermediaria la posesión pacífica y el pleno ejercicio del derecho de dominio sobre el inmueble.

QUINCUAGÉSIMA PRIMERA.

Los vendedores responderán igualmente por cualquier vicio oculto de naturaleza jurídica o material que afecte el inmueble y que exista con anterioridad a la transferencia del dominio, aunque sea descubierto con posterioridad.

CAPÍTULO XVII

OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS VENDEDORES

QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA.

Los vendedores se obligan a:

1. Entregar toda la documentación requerida.
2. Comparecer oportunamente a la firma.
3. Mantener vigente la oferta.
4. No ocultar información.
5. Informar cualquier hecho nuevo que afecte el inmueble.
6. Colaborar con la inscripción de la escritura.
7. Firmar oportunamente la cancelación de la hipoteca una vez pagado el precio.
8. Mantener el inmueble en el mismo estado jurídico durante toda la negociación.
9. Abstenerse de celebrar actos que disminuyan el valor económico del inmueble.
10. Permitir el acceso al predio para inspecciones técnicas previamente coordinadas.

QUINCUAGÉSIMA TERCERA.

Mientras exista saldo pendiente del precio, los vendedores se abstendrán de realizar cualquier actuación encaminada a perturbar la posesión pacífica de la intermediaria.

Igualmente se abstendrán de interferir en el uso, administración o explotación económica del inmueble, salvo el ejercicio legítimo de las garantías previstas en el presente contrato.

QUINCUAGÉSIMA CUARTA.

Los vendedores no podrán:

- Constituir nuevas hipotecas.
- Constituir usufructos.
- Constituir patrimonio de familia.
- Constituir afectación a vivienda familiar.
- Constituir servidumbres no informadas.
- Prometer nuevamente el inmueble.
- Ofrecerlo en venta a terceros.
- Celebrar negocios incompatibles con la presente negociación.

CAPÍTULO XVIII

OBLIGACIONES DE LA INTERMEDIARIA

QUINCUAGÉSIMA QUINTA.

La intermediaria se obliga a:

- a. Pagar oportunamente el precio.
- b. Constituir la hipoteca pactada.
- c. Suscribir los pagarés.
- d. Comparecer a la firma de la escritura.
- e. Cumplir el cronograma de pagos.
- f. Informar cualquier circunstancia que afecte su capacidad de cumplimiento.

QUINCUAGÉSIMA SEXTA.

La intermediaria tendrá derecho a efectuar pagos anticipados sin penalidad.

Todo pago extraordinario reducirá directamente el capital pendiente.

QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA.

La intermediaria podrá designar profesionales externos para supervisar el proceso de escrituración, registro y cumplimiento de las obligaciones aquí pactadas.

CAPÍTULO XIX

ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE

QUINCUAGÉSIMA OCTAVA.

La entrega material del inmueble se efectuará el mismo día del otorgamiento de la escritura pública, salvo que las partes acuerden por escrito una fecha distinta.

La entrega comprenderá:

- Posesión.
- Documentación.
- Planos.
- Llaves.
- Información técnica.
- Inventarios, si existieren.

QUINCUAGÉSIMA NOVENA.

En el acto de entrega las partes suscribirán un Acta de Entrega Material en la cual constará:

- a. Estado físico del inmueble.
- b. Estado jurídico.
- c. Documentos entregados.
- d. Servicios existentes.

e. Observaciones de las partes.

CAPÍTULO XX

PROHIBICIÓN DE ENAJENAR O GRAVAR EL INMUEBLE

SEXAGÉSIMA.

Desde la aceptación de la presente Oferta Vinculante y hasta el pago total del precio, los vendedores se obligan a no:

- Vender.
- Prometer en venta.
- Donar.
- Permutar.
- Hipotecar.
- Ceder.
- Gravar.
- Constituir limitaciones al dominio.
- Constituir nuevos derechos reales sobre el inmueble.

Cualquier actuación realizada en contravención de esta obligación constituirá incumplimiento grave.

SEXAGÉSIMA PRIMERA.

Los vendedores se abstendrán igualmente de constituir cualquier negocio jurídico que pueda afectar directa o indirectamente los derechos de la intermediaria sobre el inmueble objeto de la presente negociación.

CAPÍTULO XXI

CONFIDENCIALIDAD

SEXAGÉSIMA SEGUNDA.

Toda la información jurídica, financiera, técnica y comercial intercambiada durante la negociación tendrá carácter confidencial.

Las partes se obligan a no divulgarla sin autorización previa y escrita de la otra parte, salvo cuando sea requerida por autoridad competente o resulte necesaria para el perfeccionamiento del negocio.

SEXAGÉSIMA TERCERA.

La obligación de confidencialidad permanecerá vigente incluso después de terminado el presente negocio jurídico, cualquiera sea la causa de su terminación.

CAPÍTULO XXII

INCUMPLIMIENTO DE LOS VENDEDORES

SEXAGÉSIMA CUARTA. Incumplimiento grave

Constituirán incumplimiento grave por parte de los vendedores, entre otros, los siguientes eventos:

- a. Negarse injustificadamente a otorgar la escritura pública.
- b. No comparecer el día fijado para la firma sin causa debidamente justificada.
- c. No obtener las autorizaciones societarias necesarias.
- d. Presentar documentos falsos, adulterados o con información inexacta.
- e. Omitir información relevante sobre la situación jurídica del inmueble.
- f. Ocultar gravámenes, medidas cautelares o procesos judiciales.
- g. Constituir gravámenes o limitaciones al dominio con posterioridad a la aceptación de la presente oferta.
- h. Vender, prometer en venta, ceder o negociar el inmueble con terceros.
- i. Impedir la inscripción de la escritura pública.
- j. Incumplir cualquiera de las obligaciones consideradas esenciales en el presente documento.

SEXAGÉSIMA QUINTA. Cláusula de aceleración inversa

Si cualquiera de los eventos anteriormente descritos llegare a ocurrir, la intermediaria podrá declarar resuelto el negocio jurídico mediante comunicación escrita dirigida a los vendedores, sin necesidad de requerimiento judicial previo.

En tal evento los vendedores estarán obligados, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de la comunicación, a:

1. Restituir la totalidad del dinero recibido.
2. Restituir inmediatamente los bienes entregados como parte de pago.

3. Si la restitución material de los bienes no fuere posible, pagar su valor comercial actualizado determinado por perito inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).
4. Reembolsar todos los gastos asumidos por la intermediaria con ocasión de la negociación, incluyendo honorarios de abogados, estudios de títulos, avalúos, gastos notariales, registrales, financieros y tributarios.
5. Reconocer y pagar la cláusula penal prevista en este documento.
6. Indemnizar integralmente los perjuicios adicionales que sean demostrados y que excedan el valor de la cláusula penal.

Lo anterior sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan conforme a la legislación colombiana.

SEXAGÉSIMA SEXTA. Prohibición de enriquecimiento sin causa

En ningún caso los vendedores podrán conservar dinero, bienes, ventajas económicas o beneficios derivados de la presente negociación cuando el negocio no llegue a perfeccionarse por causas imputables a ellos.

Toda suma recibida deberá ser restituida íntegramente, sin descuentos, compensaciones o retenciones no autorizadas expresamente por la intermediaria.

SEXAGÉSIMA SÉPTIMA. Obligación de informar hechos sobrevinientes

Los vendedores deberán informar inmediatamente y por escrito cualquier hecho que ocurra con posterioridad a la firma de esta Oferta Vinculante y que pueda afectar:

- la situación jurídica del inmueble;
- la capacidad para vender;
- la situación financiera de la sociedad;
- la existencia de procesos judiciales;
- la existencia de medidas cautelares;
- la situación urbanística;
- la situación ambiental;
- o cualquier circunstancia que pueda afectar la decisión de compra.

La omisión de esta obligación constituirá incumplimiento grave.

CAPÍTULO XXIII

INCUMPLIMIENTO DE LA INTERMEDIARIA

SEXAGÉSIMA OCTAVA.

Se considerará incumplimiento grave de la intermediaria:

- a. El no pago de cualquiera de las cuotas pactadas, una vez vencido el término de gracia previsto en este documento.
- b. La negativa injustificada a comparecer a la firma de la escritura pública cuando los vendedores hayan cumplido la totalidad de sus obligaciones.
- c. La entrega de información falsa determinante para la negociación.

SEXAGÉSIMA NOVENA. Requerimiento previo

Antes de hacer efectiva cualquiera de las garantías otorgadas por la intermediaria, los vendedores deberán remitir requerimiento escrito indicando claramente el incumplimiento y otorgando un plazo de quince (15) días hábiles para su subsanación.

Mientras dicho procedimiento no sea agotado, no podrá iniciarse ejecución alguna de la hipoteca ni diligenciarse los pagarés.

SEPTUAGÉSIMA.

Si vencido el término anterior la intermediaria no hubiere subsanado el incumplimiento, los vendedores podrán hacer efectivas las garantías previstas en este documento conforme a la ley.

CAPÍTULO XXIV

CLÁUSULA PENAL

SEPTUAGÉSIMA PRIMERA.

Las partes acuerdan una cláusula penal recíproca equivalente al diez por ciento (10%) del valor total de la compraventa.

La cláusula penal podrá hacerse efectiva por la parte cumplida cuando el incumplimiento de la otra parte impida el perfeccionamiento o ejecución del negocio.

El pago de la cláusula penal no extinguirá el derecho a reclamar los perjuicios adicionales que excedan dicho valor cuando éstos sean debidamente demostrados.

CAPÍTULO XXV

CESIÓN DE DERECHOS

SEPTUAGÉSIMA SEGUNDA.

Ninguna de las partes podrá ceder total o parcialmente los derechos u obligaciones derivados de la presente negociación sin autorización previa, expresa y escrita de la otra parte.

Cualquier cesión realizada en contravención de esta disposición será inoponible respecto de la parte que no la haya autorizado.

CAPÍTULO XXVI

FUERZA MAYOR

SEPTUAGÉSIMA TERCERA.

Ninguna de las partes será responsable por el incumplimiento de obligaciones cuando éste sea consecuencia directa de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados.

La parte afectada deberá informar por escrito a la otra dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia del hecho, indicando:

- a. Naturaleza del evento.
- b. Obligaciones afectadas.
- c. Tiempo estimado de duración.
- d. Medidas adoptadas para superar la situación.

Cuando el evento de fuerza mayor se prolongue por más de noventa (90) días calendario y haga imposible el cumplimiento del negocio, cualquiera de las partes podrá solicitar la terminación de la negociación sin lugar al pago de cláusula penal.

CAPÍTULO XXVII

NOTIFICACIONES

SEPTUAGÉSIMA CUARTA.

Toda comunicación relacionada con la presente negociación deberá realizarse por escrito y enviarse a las direcciones físicas y electrónicas que las partes indiquen en la escritura pública o en documento posterior.

Las notificaciones remitidas por correo electrónico se entenderán recibidas el día de su envío, salvo prueba en contrario.

CAPÍTULO XXVIII

GASTOS, IMPUESTOS Y REGISTRO

SEPTUAGÉSIMA QUINTA.

Los gastos notariales derivados del otorgamiento de la escritura pública serán asumidos por partes iguales, salvo aquellos que por disposición legal correspondan exclusivamente a una de ellas.

Los derechos de registro serán asumidos por la intermediaria.

Los impuestos, retenciones y demás tributos se asumirán conforme a la legislación vigente, sin perjuicio de los acuerdos específicos que las partes consignent en la escritura pública.

SEPTUAGÉSIMA SEXTA.

Cada parte asumirá los honorarios de los asesores jurídicos, financieros y técnicos que haya contratado para la negociación.

CAPÍTULO XXIX

SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA.

Toda diferencia derivada de la interpretación, ejecución, cumplimiento o terminación del presente documento será sometida inicialmente a una audiencia de conciliación ante un Centro de Conciliación legalmente autorizado en la ciudad de Barranquilla.

SEPTUAGÉSIMA OCTAVA.

Si la conciliación resultare fallida, las partes podrán acudir a la jurisdicción ordinaria competente o, de mutuo acuerdo, someter la controversia a un Tribunal de Arbitramento administrado por un Centro de Arbitraje legalmente reconocido.

CAPÍTULO XXX

INTEGRIDAD CONTRACTUAL

SEPTUAGÉSIMA NOVENA.

La presente Oferta Vinculante constituye el acuerdo integral entre las partes respecto de la negociación del inmueble y reemplaza cualquier comunicación, propuesta o entendimiento previo relacionado con la misma.

Toda modificación deberá constar por escrito y estar firmada por ambas partes.

CAPÍTULO XXXI

VIGENCIA

OCTOGÉSIMA.

La presente Oferta Vinculante tendrá una vigencia de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de su entrega a los vendedores.

Si dentro de dicho término no fuere aceptada por escrito, quedará sin efecto, salvo que las partes acuerden expresamente prorrogar su vigencia.

CAPÍTULO XXXII

PERFECCIONAMIENTO DE LA NEGOCIACIÓN

OCTOGÉSIMA PRIMERA.

Aceptada la presente Oferta Vinculante, las partes iniciarán de manera inmediata las actuaciones necesarias para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y la inscripción del correspondiente título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

Todas las actuaciones deberán desarrollarse bajo los principios de buena fe, colaboración y transparencia.

CAPÍTULO XXXIII

FIRMAS

En constancia de aceptación de las condiciones aquí contenidas, las partes suscriben la presente Oferta Vinculante en dos ejemplares del mismo tenor.

LA INTERMEDIARIA

ILCEBEK GONZÁLEZ AGAMEZ

C.C. No. _____

Firma: _____

LOS VENDEDORES

CONJUNTO PLAYA PUERTO VELERO LTDA.

Representante Legal

Nombre: _____

C.C. No. _____

Firma: _____

Socio No. 1

Nombre: _____

Firma: _____

Socio No. 2

Nombre: _____

Firma: _____

Socio No. 3

Nombre: _____

Firma: _____
