

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

**PARCELACIÓN CAMPESTRE HAMACHI BEACH CLUB R.P.H.
RINCÓN DEL MAR SAN ONOFRE-SUCRE
LOTE NÚMERO: 123
ÁREA: 448**

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

PROMITENTE VENDEDOR:

NOMBRE PROMITENTE VENDEDOR:	PROMOTORA HAMACHI I S.A.S.
DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	NIT. 901876000-8
REPRESENTANTE LEGAL	OSNAIDER DAVID ATENCIA ARRIETA
DIRECCIÓN	CR 20 CL 15-158 P 1 APTO 01, LA Balsa- SAN ONOFRE- SUCRE.
CORREO ELECTRÓNICO:	promotorahamachi@gmail.com
CELULAR	3006022186

NOMBRE PROMITENTE COMPRADOR:	
DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN CC.	
DIRECCIÓN	
CORREO ELECTRÓNICO	
CELULAR	
IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	

VALOR DEL ACTO.....\$ 71.680.000

Entre los suscritos a saber, por una parte, **PROMOTORA HAMACHI I S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida, con domicilio principal en el municipio de Cartagena (Bolívar), identificada con **NIT. 901876000-8**, representada legalmente por el señor **OSNAIDER DAVID ATENCIA ARRIETA**, hombre, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.143.330.449 de Cartagena,



de estado civil Soltero, quien para los efectos del presente contrato se llamará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**; y el (la) (los) señor(a) (es) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado (a) con cedula de ciudadanía XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio principal en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quien en adelante se denominará **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, acordamos celebrar el presente Contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de un lote terreno el cual se rige por el código civil colombiano y código comercial colombiano, y las cláusulas que adelante se describen, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES:

1. La empresa **PROMOTORA HAMACHI I S.A.S.**, es una sociedad por acciones simplificada constituida por documento privado el 2 de octubre de 2024, el cual fue inscrito en la cámara de comercio el 2 de octubre de 2024, con matrícula 09-490711-12 y con número de NIT 901876000-8.

2. La **PROMOTORA HAMACHI I S.A.S.**, tiene como objeto social I) Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados. II) Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contratación. III). Trabajos de reparación de terrenos de obras civiles. VI) Servicio de interventoría, consultoría, ejecución, formulación y elaboración de proyectos de vivienda rural y urbanas. V) promover, diseñar, formular, planear, programar, ejecutar, evaluar, controlar actividades, trabajos, obras y servicios correspondientes al desarrollo técnico, administrativo, jurídico y financiero de proyectos inmobiliarios de vivienda, oficina, turismo, industria, centros comerciales, establecimiento de comercio; y así como marketing, comercialización y venta de los productos de estos; entre otras, está la parcelación para venta de lotes campestres,

3. La PROMOTORA HAMACHI I S.A.S., se encuentra en desarrollo del proyecto **PARCELACIÓN CAMPESTRE HAMACHI BEACH CLUB R.P.H.**

4. El señor **DOMINGO MERCADO CUELLO**, varón, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, identificado con C.C. # 964.637, mediante las Escrituras Públicas Números 051 de fecha 11 de marzo de 2025, 103 y 104 de fecha 7/05/2025 todas autorizadas por la notaría única de san Onofre, Transfirió mediante acto de compraventa a favor de **La PROMOTORA HAMACHI I S.A.S.**, los siguientes bienes inmuebles:

- **BIEN INMUEBLE DE TIPO RURAL DENOMINADO “EL BIJAO”**, ubicado en el municipio de San Onofre, constante de diecisiete (17) hectáreas y cinco mil (5000) metros cuadrados de extensión superficial, comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE, con el predio macizo del bongo. POR EL SUR, con predio la moneda de Manuel Mercado Cuello; POR EL ESTE, Con



predio de Bernabé De Jesús Castillo Balseiro, POR EL OESTE, con el predio el porvenir de Oscar Altamiranda Bello. Identificado con matrícula inmobiliaria No. **340-37817**. Referencia Catastral No. 707130001000000020350000000000.

- **BIEN INMUEBLE DE TIPO RURAL SIN DIRECCIÓN** (según Certificado de libertad y tradición) ubicado en el municipio de San Onofre, lote de terreno segregado de un predio de mayor extensión encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL NORTE, predios de Manuel Mercado Cuello y mide 609 metros; POR EL SUR, camino del rincón de por medio y mide 374 metros; POR EL ESTE, Con Domingo Arévalo y mide 465 metros, POR EL OESTE, Sabas Ana Ya y mide 145 metros. MATRÍCULA INMOBILIARIA No. **340-54923** y Referencia Catastral No. 707130001000000020821000000000.

Que del englobe de los precitado inmuebles nació el lote de mayor extensión denominado **HAMACHI BEACH CLUB** ubicado en el municipio de San Onofre, constante de 264.269.83 metros cuadrados de extensión superficial, encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas: **POR EL NORTE**, con predios de Ariel Polo con 66,01metros, con Canchila 417.53metros, con Álvaro Agames 341,67 metros; Aníbal 303,29 y Manuel Mercado 115,00 metros; **POR EL SUR**, camino del rincón de por medio y mide 360,24 metros; **POR EL ESTE**, Con Ariel polo y mide 432.14 metros, **POR EL OESTE**, Manuel mercado y mide 1984,72 metros.

Para dar continuidad al proceso urbanístico **La Secretaría De Planeación E Infraestructura Del Municipio De San Onofre Del Departamento De Sucre**, mediante Resolución 006 de Fecha 14 de Enero De 2025, Aprobó la licencia urbanística de parcelación para la obtención de 387 parcelas, 9 locales, zonas comunales, la determinación de las áreas públicas y la aprobación de planos para la adecuación constitución de la propiedad horizontal conforme el artículo 85 de la Ley 675 de 2001.

Que El lote prometido en venta en el presente contrato, cuya venta se perfeccionará a través de la correspondiente escritura pública, es el resultado de la parcelación del proyecto campestre **HAMACHI BEACH CLUB R.P.H.**

4. LA PROMITENTE COMPRADOR manifiesta haber revisado la documentación relativa al inmueble, y su conformidad con la situación jurídica actual del inmueble, así como que conoce el estado físico y material del bien mismo.

5. Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no existen vicios del consentimiento, dolo, error, fuerza, lesión, mala fe, coacción; que en este acto jurídico puedan invalidar el presente contrato.



6. Como quiera que en el ejercicio ordinario de sus negocios la sociedad **PROMOTORA HAMACHI I S.A.S.**, debe recolectar información de las personas que pueden ser sus clientes, todos los datos que **PROMOTORA HAMACHI I S.A.S.**, recoja de los mismos, posibles clientes y/o futuros clientes, serán tratados con absoluta reserva, dando cumplimiento al artículo 15 de la constitución política de Colombia, a la ley 1581 de 2012 y al decreto reglamentario 1377 de 2013 y a las normas y políticas de protección de la información y privacidad de datos personales de la compañía y serán utilizados por **PROMOTORA HAMACHI I S.A.S.**, para determinar todo aquello que atañe directamente al desarrollo de sus actividades comerciales en relación directa con cada uno de sus clientes, comprometiéndose además, a tratarlos con absoluta reserva y con sumo cuidado.

7. La política de protección de datos personales de **PROMOTORA HAMACHI I S.A.S.**, se aplicará a todas las bases de datos y/o archivos que contengan datos personales, que para **PROMOTORA HAMACHI I S.A.S.**, sea objeto de tratamiento como responsable y/o encargado de dichos datos personales. El tratamiento de estos datos personales solo podrá ser usado por **PROMOTORA HAMACHI I S.A.S.**, y por el personal adscrito directa o indirectamente con la sociedad comercial, para la comercialización, promoción y publicidad de su proyecto **PARCELACION CAMPESTRE HAMACHI BEACH CLUB R.P.H.**

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: Objeto. - **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a título de dominio y posesión a favor de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** quien a su vez se obliga a comprar un lote de terreno ubicado en el municipio de San Onofre (Sucre), que se encuentra dentro de un bien inmueble de mayor extensión del proyecto de parcelación campestre y propiedad horizontal **HAMACHI BEACH CLUB**. Cuya determinación específica es **LOTE 123**, con un área de 448 M2 el cual tiene los siguientes linderos y medidas, Por el **NORTE** linda con la carrera 3 y mide 28.00 metros; por el **ESTE** linda con la calle 3, y mide 16.00 metros; por el **SUR** linda con el lote 122, y mide 28.00 metros; por el **OESTE** linda con el lote 156, y mide 16.00 metros. Ubicado en la jurisdicción del municipio de San Onofre-Sucre.



N°	AREA	POR EL NORTE	POR EL ESTE	POR EL SUR	POREL OESTE
123	448	colinda con la carrera 3 y mide (28.00m)	colinda con la calle 3 y mide (16.00m)	colinda con el lote 122 y mide (28.00m)	colinda con el lote 156 y mide (16.00m)

Parágrafo Primero: el lote de terreno se vende como cuerpo cierto y, por lo tanto, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** no podrá invocar como parte del inmueble ningún elemento adicional incluido en publicidad o en promesas verbales.

Parágrafo Segundo: **EL PROMETIENTE COMPRADOR** manifiesta que el lote de terreno que compra ha sido identificado Plenamente sobre el plano correspondiente, y que no tiene salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, lugar de acceso, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto.

Parágrafo Tercero: **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, Como quiera que a la firma del presente instrumento, el proyecto **PARCELACION CAMPESTRE HAMACHI BEACH CLUB R.P.H** se encuentra en etapa inicial, las partes acuerdan que el **PROMITENTE VENDEDOR**, se reserva el derecho a las modificaciones, corrección de linderos y de medidas, que por alguna circunstancia se llegaren a hacer en el plano, durante el proceso y tramites de Escritura Pública de Parcelación por parte de las oficinas o entidades de registros públicos, con la buena fe que en caso de que existieran dichas modificaciones, no se vean afectados los intereses del comprador.

Parágrafo cuarto: El presente proyecto va tener su entrada principal por la vía a Rincón del Mar y va a contar con las siguientes zonas sociales:



HAMACHI

BEACH CLUB

Tipo de Amenidades	Características
Portería de lujo	Puerta automatizada, energía renovable, oficina administrativa con aire acondicionado, bodega para equipos de limpieza, parqueaderos para visitantes.
Servicios públicos	Agua NO apta para consumo humano, factibilidad de agua potable, energía eléctrica 110-220V, alumbrado público con energía renovable.
Zona social campestre	Quiosco con acabados (madera, palma, cerámica), cocina tipo BBQ, salón social, lavaplatos amplio, baños para damas, caballeros, niños y mixtos.
Piscina	Zona húmeda para adultos y niños, jacuzzi (1).
Parque de lectura	Espacios abiertos rodeados de naturaleza para fomentar la lectura.
Parque infantil	Deslizadero, columpios, torre, barra de ejercicio, rampa de acceso, túnel de fibra de vidrio, argollas, trapecio, sube y baja.
Gimnasio bio-saludable	Equipos al aire libre para fomentar la salud mediante el deporte.
Parqueadero para visitantes	Ubicado en la portería y la zona social.
Muelle en lago principal	2 muelles (pesca recreativa, botes, kayaks), pesca deportiva.
Cancha deportiva sintética	Mini fútbol, vóleybol.
Zonas BBQ-Picnic	Espacio con zonas verdes para compartir en familia.
Club de playa	Playa en Rincón del Mar, acceso a hotel y restaurante con tarifas especiales.
Senderos peatonales y mascotas	Caminatas y espacio para socializar con mascotas.
Minimarket	Venta de artículos básicos, abarrotes y productos de limpieza.
Zonas verdes	Espacios para actividades recreativas y descanso en contacto con la naturaleza.
Vías primarias y secundarias	Vías compactadas con balastro, bordillos y andenes en concreto, con drenaje para aguas.



Parágrafo Quinto: EL PROMETIENTE COMPRADOR: Manifiesta que el plano, que hace parte del anexo 2 de la presente promesa de compraventa es ilustrativo no comprometen al **PROMITENTE VENDEDOR**, no es válido para construcción e implementación sujeto a cambios, toda información contenida en este plano deberá verificarse en la licencia parcelación de proyecto.

CLÁUSULA SEGUNDA: TRADICIÓN. El Inmueble que por este contrato se promete vender, por una parte, y comprar por la otra, es propiedad de la sociedad PROMOTORA HAMACHI I S.A.S, identificada con el NIT. 901876000-8, por adquirir los inmuebles así: **a) BIEN INMUEBLE DE TIPO RURAL DENOMINADO “EL BIJAO”**, identificado con matrícula inmobiliaria No **340-37817**, por compraventa mediante escritura pública número 104 de fecha 7/05/2025 de la notaría única de san Onofre **b) BIEN INMUEBLE DE TIPO RURAL SIN DIRECCIÓN** (según Certificado de libertad y tradición) identificado con matrícula inmobiliaria N° **340-54923**, Por Compraventa del 30% y 70% de los derechos de cuota contenida en las escrituras públicas números 051 de fecha 11 de marzo de 2025 y 103 de fecha 7 de mayo de 2025, ambas autorizadas por la Notaría Única de san Onofre, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Parágrafo Primero: A la presente promesa de compraventa se adjuntan, la copia simple de la cedula de ciudadanía del PROMITENTE COMPRADOR, el certificado de existencia y representación legal de la sociedad Comercial **PROMOTORA HAMACHI I S.A.S.**, copia simple de la cedula de ciudadanía del representante legal suplente de dicha sociedad, copia del certificado de libertad y tradición de los lotes de mayor extensión, copia del poder otorgado a **PROMOTORA HAMACHI I S.A.S.**, y copia de la solicitud de la licencia urbanística de parcelación radicada ante la Secretaria De Planeación Municipal de San Onofre (Sucre).



CLAUSULA TERCERA: Administración de **CONDominio CAMPESTRE HAMACHI BEACH CLUB**. Los propietarios de la parcelación campestre someterán sus estatutos al Régimen de Propiedad Horizontal según lo dispone el Art. 85 de la Ley 675 de 2001 en todo cuanto sea aplicable, por lo que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** manifiestan que respetarán el reglamento al que estará sometido este inmueble, sus adicciones y modificaciones y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento y sus adicciones, en especial a cancelar la cuota de administración que se determine, al igual que sus causahabientes a cualquier título. También se compromete a no abrir puerta alguna si el lote terreno colinda con la carretera principal o secundarias municipales o vía principal dentro del reparto, además se compromete a solicitar **AL PROMETIENTE VENDEDOR** la autorización para proceder con el cerramiento del predio. También se compromete hacer el lindero con cerca viva (plantas). En caso la cerca viva colinde con las vías carreteables las plantas deben sembrarse por lo menos a 30 cm dentro de la línea límite, hacerles mantenimiento que no supere los 1.50 metros de altura y procurar mantener limpio el lote de maleza para el bien común y también se compromete a no mover los postes linderos con que se entregan los lotes.

Parágrafo Primero: La entrega de las áreas de uso y goce común será realizada mediante acta suscrita por **"PROMOTORA HAMACHI I S.A.S."** y un representante de los copropietarios, una vez enajenado el 51% de los lotes.

Parágrafo Segundo: **LA PROMETIENTE COMPRADOR** declaran conocer y aceptar que la **PROMOTORA HAMACHI I S.A.S**, directamente o por intermedio de una (1) persona natural o jurídica contratada para tal efecto realizará la Administración Provisional del conjunto **"HAMACHI BEACH CLUB R.P.H"**, hasta que venda y haga entrega real y material de un número de unidades privadas que represente el Cincuenta y uno por ciento. (51%).

Parágrafo Tercero: una vez realizada la entrega de la tenencia civil del bien, se suscribirá acta de entrega en la que constará la fecha del acto y se dará por notificado respecto al pago de la pre-administración (cuota de mantenimiento). La entrega civil del inmueble se podrá realizar cuando el propietario haya cancelado el total de la cuota inicial o cuando en la manzana en la que se encuentre ubicado el lote tenga adelantadas las zonas comunes.



CLÁUSULA CUARTA: Uso y construcciones: **EL PROMETIENTE COMPRADOR** manifiesta que el lote terreno que está comprado es para la construcción de vivienda familiar para uso permanente temporal (máximo de 2 niveles) y aunque es consciente que el diseño y la construcción es personalizada, es decir, de libre construcción se compromete a obtener la respectiva licencia de construcción ante la Secretaría de Planeación Municipal de San Onofre Sucre, así mismo, a respetar el distanciamiento mínimo que se deben tener con el predio vecino al momento de construir las edificaciones que para este tipo de viviendas son 1.50 metros laterales y de fondo y 3.00 metros al frente. Y a gestionar la conexión del servicio de energía eléctrica del lote ante AFINIA.

Parágrafo Primero. EL PROMETIENTE COMPRADOR se obliga a que las aguas negras derivadas de la vivienda campestre que construye en el lote objeto de este contrato sean vertidas en tanques sépticos prefabricados, para lo cual deberá utilizar el tanque séptico con las especificaciones y dimensiones mínimas y necesarias recomendadas por experto o profesional en el área hidráulica, las que deberán depender de las dimensiones de la vivienda a construir y del caudal de aguas a manejar. ÉL PROMITENTE VENDEDOR será el encargado de realizar verificación de que el tanque séptico cumpla con las normas sanitarias y urbanísticas. EL PROMETIENTE COMPRADOR deberá presentar los diseños del tanque séptico al PROMITENTE VENDEDOR y/o administración de la Propiedad Horizontal para que pueda verificar las normas del reglamento de propiedad, aprobará, improbará o solicitará ajustes en el diseño y construcción para que los vecinos cercanos no se vean afectados. Sin embargo, cada propietario se hace responsable ante la copropiedad y su administración y ante los vecinos por los daños y perjuicios que se le cause a estos, por la construcción en su propiedad de dicho sistema sin el cumplimiento de los parámetros establecidos por ley.

Parágrafo Segundo: Aunque la construcción es personalizada y/o de libre construcción no se permite la construcción de cambuches que desmejoran la comunidad, ni establos o galpones para albergar animales de cría; como tampoco, que la vivienda se utilice o se arrienden para club nocturnos, discotecas o similares que altere la paz y tranquilidad de la comunidad. Así mismo, se recomienda no construir kiosco con techos de palma de cera, ya que por mandato legal se prohíbe el uso de esta palma por encontrarse en vía de extinción, además, atrae murciélagos y otros animales que son vectores de enfermedades, por lo cual, se sugiere la construcción de kioscos con techos de tejas u otro material sólido. Igualmente, manifiesta que es conocedor que debe construir y utilizar por su cuenta tanque séptico para el vertimiento de las aguas negras o servidas de sus viviendas de acuerdo a la nueva reglamentación de usos del suelo e igualmente es conocedor de su mantenimiento periódico os vertimientos de las aguas negra, esto debe de realizarse conforme al permiso de Vertimientos de Aguas Residuales otorgada por la entidad competente conforme al decreto Único 1076 de 2015. El no cumplimiento de lo señalado en acto administrativo emitido por la



autoridad ambiental por parte del promitente comprador, lo hace responsables de las sanciones legales establecidas por el incumplimiento del mismo.

Parágrafo Tercero: EL PROMETIENTE COMPRADOR se hace responsable por materiales y maquinarias utilizadas y se compromete a no dejar materiales en las vías internas ni lotes adyacentes. Y se compromete a alquilar un baño portátil o construir uno inicialmente para los empleados o contratistas. Y por ningún motivo podrán utilizar los baños del área social, los cuales son uso exclusivo de los propietarios cuando se autorice su uso.

CLÁUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble prometido en venta es la suma de **setenta y un millones seiscientos ochenta mil pesos** (\$71.680.000), suma que el PROMETIENTE COMPRADOR pagará al PROMETIENTE VENDEDOR en la forma establecida en anexo número 1 que hace parte integral de presente promesa de compraventa.

Parágrafo Primero: EL PROMETIENTE COMPRADOR declara que la totalidad de los recursos que ha dispuesto para la compra del presente inmueble son de procedencia de actividades lícitas.

Parágrafo Segundo: Todos los dineros correspondientes al pago del precio anotados en esta cláusula serán consignados en la cuenta de ahorros N° 788-000121-24 de BANCOLOMBIA, a nombre de la **PROMOTORA HAMACHI I S.A.S** Parágrafo primero: si se presenta mora en el pago de la obligación, por un término igual o superior a 60 días calendario, se generarán gastos de cobranza que equivaldrán al 10% de las cuotas en mora.

Las constancias de las consignaciones de las correspondientes cuotas pactadas deben enviarlos por correo electrónico a promotorahamachi@gmail.com donde se le entrega un recibo en el caso personal o si se hace por vía virtual se le devolverá un correo acusando recibo. En caso que dicho pago sea realizado con cheque de gerencia a nombre del **PROMETIENTE VENDEDOR**, éste podrá ser entregado en la oficina del Vendedor.

Parágrafo Tercero: No obstante, la forma de pago pactada, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** renuncia a la condición resolutoria derivada de esta, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble por todo concepto.

Parágrafo Cuarto: De acuerdo a lo establecido en el Art. 884 del Código de Comercio, en caso que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** no cancelen dentro del plazo convenido las cuotas establecidas dentro de la presente cláusula, deberá pagar los respectivos intereses moratorios, los cuales correrán a partir del día del vencimiento del plazo y se establecerán a la tasa máxima legal vigente, de acuerdo a los lineamientos de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin embargo, esto no puede interpretarse como prórroga del



plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, o hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento.

CLÁUSULA SEXTA: Escritura Pública: **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se compromete a otorgar la correspondiente escritura pública que perfeccione el presente contrato de compraventa, el día 30 DE MAYO DE 2028 a las 3 pm en la Notaría Segunda de la Ciudad de Cartagena.

Parágrafo Primero: Las partes por común acuerdo podrán modificar (adelantar o postergar) la fecha estipulada para la firma de la escritura pública de compraventa.

Parágrafo Segundo: Las partes de mutuo acuerdo, podrán prorrogar la fecha de la firma de la escritura pública del contrato de compra-venta, a través de un contrato de otro sí, que hará parte integral del presente contrato, no obstante lo aquí plasmado, en el evento de incumplimiento flagrante a sus obligaciones contractuales por parte del PROMITENTE COMPRADOR, no estará obligado EL PROMITENTE VENDEDOR a firmar un contrato de otro sí, para prorrogar la suscripción del contrato, por lo cual podrá proceder a su entero arbitrio, ya sea como se contempla en los párrafos anteriores, o si a bien lo tiene, prorrogando la fecha de la suscripción del contrato de compra-venta y su eventual elevamiento a escritura pública, a través de un contrato de otro sí.

CLÁUSULA SEPTIMA: Entrega de la **TENENCIA CIVIL:** **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se compromete y queda obligado a hacer entrega de la **TENENCIA CIVIL** del lote terreno objeto de este contrato a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** con el pago de la cuota inicial equivalente el 30% del valor comercial del LOTE a la fecha, una vez haya firmado la promesa de compraventa mediante un **ACTA DE ENTREGA DE LA TENENCIA CIVIL DEL LOTE TERRENO** firmada por las partes o por quien ellos deleguen mediante escrito o por cualquier medio de comunicación. Para la entrega de la tenencia civil se requiere, haber realizado por parte del promitente vendedor, las adecuaciones necesarias, para permitir acceso al lote y que se le brinde la seguridad del mismo.

Parágrafo Primero. EL PROMETIENTE COMPRADOR, después de tener legalmente el lote terreno, deberá gestionar por cuenta propia y asumir los costos de matrícula de la acometida ante la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica; así como los de instalación y mantenimiento de éstas o de cualquier otro servicio público domiciliario que desee instalar; así mismo procederá como de la acometida del agua al interior del lote. Además, deberá gestionar ante la Secretaría de Planeación Municipal de San Onofre-Sucre, la licencia de construcción.



Parágrafo Segundo. EL PROMETIENTE COMPRADOR, se compromete a llegar copia de la licencia o permiso de construcción a la oficina del proyecto o vía email: promotorahamachi@gmail.com, con el fin de notificar a los vigilantes y Arquitecto e Ingeniero residente el ingreso de materiales.

Parágrafo Tercero: En caso de que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** no se presentaren a recibir el inmueble dentro del término indicado, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tendrá derecho a considerar que ha sido recibido a entera satisfacción desde el día del vencimiento del plazo para recibirlo, salvo fuerza mayor o caso fortuito debidamente probado por **EL PROMETIENTE COMPRADOR**.

Parágrafo Cuarto: EL PROMETIENTE COMPRADOR manifiesta que conoce que hasta tanto se termine la construcción, enajenación y entrega del conjunto, permanecerá personal de obra y por lo tanto se obliga incondicionalmente a permitir el acceso de dicho personal y de los materiales y elementos necesarios para el desarrollo de esta.

Parágrafo Quinto: EL PROMETIENTE COMPRADOR se obliga a respetar las políticas de mercadeo y publicidad que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** desarrolle y a permitir el libre acceso al interior del Proyecto para realizar la labor de venta de los inmuebles que lo conforman.

Parágrafo Sexto: A pesar de la entrega de la tenencia civil **EL PROMITENTE VENDEDOR** hace con el pago de la cuota inicial a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** la titularidad (Propiedad) del predio sigue siendo del **PROMITENTE VENDEDOR** sin poderse entender en ningún momento que la titularidad se transfiere o se concede derecho de posesión o dominio de tal manera que si **EL PROMETIENTE COMPRADOR** incumplen con sus obligaciones de pago, perderá todas las mejoras que haya realizado en el inmueble prometido en venta y deberá restituir lo de manera inmediata cancelando la sanción que se estipulara en presente promesa de compraventa de bien inmueble.

Parágrafo Séptimo: Sin embargo, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** deberá hacerse cargo de la recolección de basura de su lote y Queda prohibido quemar basura en su predio y en las zonas comunes ya que esto acarrea sanciones ambientales y en el código de policía.

Parágrafo Octavo: Respecto a los cerramientos, no se podrán realizar hasta no tener firmada el acta de entrega o la autorización de gerencia por escrito, se hace necesario tener presente que el cerramiento debe ser en postes de teca de 230 cm de alto, pintados de negro punta blanca o postes de campano cuadrado pintados de negro punta blanca, ambos inmunizados. También, se puede realizar en alambre de púas calibre 16.5 con limoncillo.



Parágrafo Noveno: **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá de iniciar labores de construcción bajo las siguientes condiciones: 1. Antes de contar con el paz y salvo, la construcción estará condicionada al porcentaje del pago abonado sobre el valor del lote, teniendo en cuenta que, si se ha abonado menos del 50%, se podrán construir obras livianas como bohíos, zonas BBQ, pérgolas, entre otros. También, cuando haya cancelado más del 50% del valor del lote, **tendrá la posibilidad de iniciar la construcción libre**. 2. **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá iniciar su libre construcción con la constructora de su preferencia, según lo previsto en la cláusula tercera; cuando efectuó la cancelación de la totalidad del valor del lote terreno y cuente con el paz y salvo emitido por el proyecto.

Parágrafo Décimo: Para el desarrollo de lo establecido en el parágrafo noveno, se requiere la aprobación del arquitecto del proyecto, del área jurídica y de la gerencia del proyecto, como también; si aplica, cumplir con los requisitos establecidos en por la Secretaría de Planeación Municipal de San Onofre Sucre.

CLÁUSULA OCTAVA: Gastos Notariales Y De Registro. Los derechos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa serán sufragados por partes iguales entre **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y **EL PROMETIENTE COMPRADOR**; el pago del impuesto de retención en la fuente será por cuenta del **PROMETIENTE VENDEDOR**; los gastos que demande la boleta fiscal y el registro de la escritura pública ante la oficina de registro de instrumentos públicos serán por cuenta de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**.

CLÁUSULA NOVENA. Cesión: Las partes contratantes se comprometen a no ceder, ni parcial ni totalmente, las obligaciones contenidas en el presente contrato; no obstante, la parte que pretenda ceder sus obligaciones y derechos surgidos del presente contrato, para la validez de la cesión requiere la autorización previa y por escrito de la otra parte. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y, por tanto, no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

CLÁUSULA DECIMA. El incumplimiento de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas de este contrato por parte de uno cualquiera de los contratantes, dará derecho a aquel que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir al primero que no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una multa de valor igual al 30% del valor total de la presente negociación.

Parágrafo Primero. Esto sin perjuicio de la facultad del **PROMETIENTE VENDEDOR** de declarar resuelto el contrato por incumplimiento y proceder a la enajenación del inmueble. Se entiende que el presente documento presta mérito ejecutivo para el pago de las sumas pactadas sin necesidad de previo requerimiento ni constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio; así



mismo, manifiestan las partes que por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente; además del pago de la Pena a la indemnización de perjuicio pertinente tales como los permitidos por los artículos 870 del C. de Co. Y 1546 y 1600 del C. C.

Parágrafo Segundo: En el evento en que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** hiciera efectiva la cláusula Penal, se limitará a restituir **A EL PROMETIENTE COMPRADOR** las restantes sumas recibidas a buena cuenta del precio, sin que se cause suma alguna por intereses o por cualquier otro concepto dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes al envío de la comunicación mediante sino transferencia electrónica.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. Incumplimiento: El incumplimiento de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** a cualquiera de las obligaciones contenidas en este contrato de promesa de compraventa, dará lugar a que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** haga efectivas la cláusula penal y declare resuelto el presente contrato en forma unilateralmente y sin necesidad de requerimiento privado o judicial a los cuales renunciamos expresamente, quedando el **PROMETIENTE VENDEDOR** en libertad de disponer del inmueble prometido en venta, restituyendo a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** el valor de las sumas que hubiere recibido, previo el descuento del valor acordado como penalidad.

Parágrafo primero: Queda parcialmente excluida de la cláusula décima algunas de la obligación descrita en la cláusula segunda del presente contrato, la cual se refiere a las obligaciones del promitente comprador en relación con el pago de la administración de la copropiedad. Por lo tanto, el incumplimiento de dichas obligaciones dará lugar a la aplicación de la cláusula penal, pero no a la resolución unilateral del contrato por parte del **PROMETENTE VENDEDOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. Diferencias contractuales: “Toda controversia o diferencia relativa a este contrato y al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el mismo, se resolverá por un tribunal de arbitramento, presentando la respectiva solicitud, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA. El tribunal de arbitramento se registrará de acuerdo con las siguientes reglas:

a. El tribunal estará integrado por 3 árbitros, elegidos de común acuerdo por las partes, de la lista que para tal efecto lleve el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial la CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA. En el evento que no haya acuerdo, las partes delegan expresamente en el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial la designación de los árbitros conforme a lo señalado en el reglamento interno.



b. El tribunal funcionará de conformidad con el reglamento interno del Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial y decidirá en derecho.

c. El secretario del tribunal de arbitramento será elegido de la lista oficial de secretarios del Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial. se resolverán por un mecanismo alternativo de justicia como un Tribunal de Arbitramento; o acudir de inmediato a la Justicia Ordinaria. El valor de las costas y condenas las pagará la parte vencida. Parágrafo Primero: No obstante, lo anterior; las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contraídas, por lo cual, desde ya renuncian a cualquier requerimiento o constitución en mora como requisito para el inicio de la acción ejecutiva.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: Prevalencia: Esta promesa recoge la real voluntad de las partes. Si al extender la escritura pública que perfecciona el presente contrato de promesa de Compraventa, se omitiere alguna estipulación aquí prevista o se incurriere en contradicción con lo aquí indicado, prevalecerá el contenido del presente documento, a menos que en la escritura pública se diga expresamente que las partes tienen el ánimo de modificar lo convenido en esta promesa.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA: Cláusula aceleratoria. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, podrá declarar vencidos la totalidad de los plazos de esta obligación o de las cuotas que constituyan el saldo de lo debido y exigir su pago inmediato, ya sea judicial o extrajudicialmente, cuando **EL PROMETIENTE COMPRADOR** entre en mora o incumplimiento en el pago de por lo menos tres (3) cuotas pactadas en este contrato, equivalente a mora de 90 días.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Notificaciones. - Para todos los efectos de este contrato de promesa de compraventa, las direcciones de notificación son las siguientes



PROMITENTE VENDEDOR:	PROMOTORA HAMACHI I S.A.S.
DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:	NIT. 901876000-8
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE:	OSNAIDER DAVID ATENCIA ARRIETA
DIRECCION:	CR 20 CL 15-158 P 1 APTO 01, LA BALSASAN ONOFRE- SUCRE.
CORREO ELECTRÓNICO:	promotorahamachi@gmail.com
CELULAR	3006022186

NOMBRE PROMITENTE COMPRADOR:	
DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN CC.	
DIRECCIÓN	
CORREO ELECTRÓNICO	
CELULAR	

Para constancia del acuerdo de voluntades entre EL PROMITENTE VENDEDOR Y EL PROMETIENTE COMPRADOR, se procede a firmar el presente contrato de promesa de compraventa en la ciudad de Cartagena- Bolívar a los 10 días del mes de junio del 2025.



HAMACHI

BEACH CLUB

Item N°	Día	Mes/Año	Valor
SEPARACIÓN	20	abr-25	\$ 1.000.000,00
1	30	may-25	\$ 6.834.666
2	30	jun-25	\$ 6.834.666
3	30	jul-25	\$ 6.834.666
4	30	ago-25	\$ 1.520.484
5	30	sep-25	\$ 1.520.484
6	30	oct-25	\$ 1.520.484
7	30	nov-25	\$ 1.520.484
8	30	dic-25	\$ 1.520.484
9	30	ene-26	\$ 1.520.484
10	30	feb-26	\$ 1.520.484
11	30	mar-26	\$ 1.520.484
12	30	abr-26	\$ 1.520.484
13	30	may-26	\$ 1.520.484
14	30	jun-26	\$ 1.520.484
15	30	jul-26	\$ 1.520.484
16	30	ago-26	\$ 1.520.484
17	30	sep-26	\$ 1.520.484
18	30	oct-26	\$ 1.520.484
19	30	nov-26	\$ 1.520.484
20	30	dic-26	\$ 1.520.484
21	30	ene-27	\$ 1.520.484
22	30	feb-27	\$ 1.520.484
23	30	mar-27	\$ 1.520.484
24	30	abr-27	\$ 1.520.484
25	30	may-27	\$ 1.520.484
26	30	jun-27	\$ 1.520.484
27	30	jul-27	\$ 1.520.484
28	30	ago-27	\$ 1.520.484
29	30	sep-27	\$ 1.520.484
30	30	oct-27	\$ 1.520.484
31	30	nov-27	\$ 1.520.484
32	30	dic-27	\$ 1.520.484
33	30	ene-28	\$ 1.520.484
34	30	feb-28	\$ 1.520.484
35	30	mar-28	\$ 1.520.484
36	30	abr-28	\$ 1.520.514
TOTAL			\$ 71.680.000



HAMACHI
BEACH CLUB

PROMINENTE VENDEDOR

OSNAIDER DAVID ATENCIA ARRIETA
REPRESENTANTE LEGAL de la
PROMOTORA HAMACHI I S.A.S. NIT. 901876000-8
PROMITENTE VENDEDOR

PROMINENTE COMPRADOR

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

