

PROMESA DE COMPRAVENTA

ACTO JURIDICO	CUANTIA
PROMESA DE COMPRAVENTA	CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$140.000.000.00)

DESCRIPCION DEL BIEN SUJETO DE ACTO

MATRICULA INMOBILIARIA	378-252691
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	00-01-0005-0092-000
TIPO DE PREDIO	Urbano
MUNICIPIO	Palmira (Valle del Cauca)
DIRECCION	CA 3 N° 24-81 Conjunto Residencial Turin
DESCRIPCION	Apartamento 5-301 Etapa 1 – parqueadero comunitario.

En la ciudad de Palmira, Departamento del Valle, República de Colombia, al día lunes cuatro (4) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), entre los suscritos a saber, por una parte: El señora **DANIELA DOMINGUEZ ROSERO** mayor(es) de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.113.688.559 hábil para contratar y obligarse; de estado civil soltera, quien para efectos del presente contrato se denominarán **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y por otra parte **FABIO FERNANDO VERGARA BRAVO** identificado con la cédula de ciudadanía número 79851939 respectivamente, mayor de edad, vecino de la ciudad de Palmira, hábil para contratar y obligarse de estado civil Soltero y quien para efectos del presente contrato se denominaran **EL PROMITENTE COMRADOR** han acordado libre y espontáneamente celebrar el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, que se registrá por lo establecido en las normas concordantes del Código Civil Colombiano, y en particular por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO DESCRIPCION: LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a enajenar a título de compraventa a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, quienes a su vez se obligan a comprar, todos los derechos de dominio y la posesión que LA PROMITENTE VENDEDORA, tiene y ejerce, sobre los inmuebles descritos en el aparte inicial del presente contrato en título denominado DESCRIPCION DEL BIENSUJETO DE ACTO. -----

SEGUNDA ESPECIFICACION Y LINDEROS: el apartamento 5-301 se ubica en el tercer piso del proyecto **TURIN ESTAPA 1**, ubicado en la Calle 3 No 24- 81 en el sur de Palmira, PROPIEDAD HORIZONTAL, de la actual nomenclatura urbana de Palmira. AREA CONSTRUIDA:

PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 301 TORRE 5 CONJUNTO RESIDENCIAL TURIN
VALLE DEL CAUCA

50.20 metros cuadrados AREA PRIVADA CONSTRUIDA: 46.38 metros, NADIR 5.00 m. Cenit +7.40 m, consta de acceso, espacio flexible, espacio para baño, cocina, y ropas en un espacio compartido, baño auxiliar y espacio para alcoba principal sus linderos especiales son: NORTE: del
PALMIRA-

punto 1 al punto 2 en línea recta de 7.85 metros lineales, con muro común, que lo separa del apartamento 5-302 de la torre 5 al este del punto 2 al punto 3 en línea quebrada en tres segmentos de recta de 7.55 metros metros lineales con muros comunes y acceso común que lo separa de zona común y apartamento 5-304 de la torre 5. Al sur del punto 3 al punto 4 en línea recta d 7.95 metros lineales, colinda con muro común y ventanas comunes, que lo separa de vacío sobre área libre común del conjunto. Al OESTE del punto 4 al punto 1 en línea quebrada en tres segmentos de recta de 7.45 metros lineales, con muros comunes y ventanas comunes que lo separa de vacío sobre área de libre común. En el cálculo de área privada construida indicada, efectuando conforme al alindera miento perímetros, se descontarán áreas comunes al interior del mismo que corresponde a 3.82 metros de muros comunes y buitres. **NÚMERO PREDIAL NACIONAL 00- 01-0005- 0092- 000**

PARAGRAFO PRIMERO: Dichos inmuebles se encuentran inscritos en la oficina de registro de instrumentos públicos de Palmira, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **378- 252691**-----

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante, de mencionarse la cabida y de los linderos, esta venta se hace como cuerpo cierto junto con todas sus anexidades, usos y costumbres en el estado actual en que lo ha visto, cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes. -----

TERCERA: TRADICION: Inmueble que adquirió LA **PROMITENTE VENDEDORA** en su estado civil soltera, por compraventa, mediante la escritura pública número 954 del 30 de Mayo 2023, otorgada en la Notaría tercera (3) del Círculo de Palmira, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 378-252691

CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor pactado por los contratantes como precio de venta es la suma de: **CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$140.000.000.oo)**, precio aceptado libre y voluntariamente por las partes, el cual será cancelado la **PROMITENTE VENDEDORA** de parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** de la siguiente forma:

- 1) Un primer pago el lunes 5 de noviembre de 2023 a la firma de la promesa de compraventa para que pueda cancelar su respectiva hipoteca pendiente con Banco de Bogotá, por valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$55.002.000.oo)** en transferencia a la cuenta bancaria de Bancolombia No. 18590802031 a nombre de la promitente vendedora. El cuál será pagado por el **PROMITENTE COMPRADOR**. -----

- 2) Un segundo pago el mismo día de la presente promesa de compraventa pagados a BIENCO S.A.S por valor de **CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS PESOS MONEDA LEGAL (\$4.998.000.)** Cancelados mediante cupón de pago generado por la inmobiliaria,

PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 301 TORRE 5 CONJUNTO RESIDENCIAL TURIN
PALMIRA- VALLE DEL CAUCA

- 3) El saldo a la firma de las escrituras públicas por la suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$80.000.000)** en cheque de gerencia, o transferencia favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en transferencia a la cuenta bancaria de Bancolombia No. 18590802031 a nombre de la promitente vendedora. El cuál será pagado por el **PROMITENTE COMPRADOR.** -----

Se podrán hacer modificaciones a la presente cláusula de mutuo acuerdo entre las partes, formalizando las condiciones a través de un OTROSÍ. -----

PARAGRAFO PRIMERO: ORIGEN Y DESTINACIÓN DE FONDOS: Las partes intervinientes en el presente acto, manifiestan que los bienes y fondos en él involucrados no provienen ni se utilizarán en ninguna de las actividades ilícitas, contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, y que dichos bienes o recursos tampoco son objeto de acciones de extinción de dominio por parte de la Fiscalía General de la Nación, de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, de la Dirección Nacional de Estupefacientes u de otras semejantes. _____

QUINTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA:

Acuerdan las partes contratantes que la escritura pública de compraventa que legalice y de cumplimiento a este contrato que será el día 20 de diciembre 2023 en la notaria tercera del círculo de palmira a las 10 am. Se podrán hacer modificaciones a la fecha y hora acordada de mutuo acuerdo entre las partes por medio de un OTROSÍ a la presente promesa de compraventa.

PARAGRAFO PRIMERO. ACTA DE PRESENTACION: Si llegada la fecha y hora pactada para firmar la escritura pública de compraventa, objeto de este acto, no existe comunicación previa que

PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 301 TORRE 5 CONJUNTO RESIDENCIAL TURIN
VALLE DEL CAUCA

modifique la misma, la cual deberá ser por escrito, la parte cumplida o que se allane a cumplir, podrá presentarse en la hora fijada ante el Notario respectivo y esperará una hora a la otra parte, si la otra parte no se presentare con los requisitos exigidos para el cumplimiento, o no hiciera presencia ante dicho despacho, se solicitará por la parte cumplida que se levante el acta respectiva para demostrar la disposición a cumplir el presente contrato. **SEXTA.**

ENTREGA: la entrega real y material del inmueble objeto de este contrato, se hará en la fecha en que se firmen las escrituras públicas, completamente desocupada con los aditamentos internos convenidos previamente -----

PARAGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR cancelaran los impuestos municipales y departamentales, que se han generado hasta la fecha de entrega de lo prometido en venta, se

PALMIRA-

OBLIGA desde ya a tramitar y obtener los siguientes documentos: **1. PAZ Y SALVOS DE:** predial, obras previas, 21 mega obras, administración. **2. CERTIFICADOS DE:** Tradición y libertad de la matricula inmobiliaria original vigente **3.** Carta de autorización para notario de las 21 mega obras que cobije el bien inmueble prometido en venta. Los documentos reseñados deberán ser entregados en la Notaria escogida por las partes para el otorgamiento de la escritura pública que da cumplimiento al presente contrato, obligación que asumen **EI PROMITENTE VENDEDOR**, con el fin, que se presenten oportuna y previamente (5 días antes a la firma de la escritura). -----

PARAGRAFO SEGUNDO: Teniendo en cuenta que el impuesto Municipal de predial y valorización se cancela anualmente por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, A **EI PROMITENTE COMPRADOR** les corresponde pagar el valor proporcional del impuesto a partir de la fecha de entrega material de lo prometido en venta, por lo anterior, **EL PROMITENTES COMPRADOR** reembolsaran a **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo cancelado por este concepto, por una fórmula de regla de tres simple. Las **21 MEGA OBRAS** se entregan a paz y salvo. -----

PARAGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA, se compromete a entregar el inmueble objeto de este contrato a **PAZ Y SALVO** por concepto de servicios públicos de agua, alcantarillado, energía, gas natural y administración a la fecha de la entrega del inmueble, sin contratos vigentes de servicios de telefonía, televisión a e internet o cualquier otro servicio que haya sido generado sobre el bien o bienes inmuebles objeto de este contrato-----

SEPTIMA. GASTOS: Los gastos notariales que se causen por la compraventa, serán asumidos 50% por LA **PROMITENTE VENDEDORA** y 50 % por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Los gastos de boleta fiscal ante Rentas Departamentales y registro de la escritura de compraventa, ante la Oficina de Instrumentos Públicos, serán 100% a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** Los gastos de Retención en la fuente serán asumidos 100% por **LA PROMITENTE VENDEDORA** -----

OCTAVA. SANEAMIENTO JUDICIAL Que LA **PROMITENTE VENDENDORA** no han hecho acto de enajenación a título alguno a otra persona del (los) expresado (s) inmueble (s), el (los) cual (es) se encuentra (n) libre (s) de toda limitación, que no posee gravamen, pleito pendiente, embargo judicial, arrendamientos por escritura pública, censo, anticresis, inscripción de demandas civiles, derechos de usufructo, uso, habitación, fideicomisos, condiciones resolutorias. -----

PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 301 TORRE 5 CONJUNTO RESIDENCIAL TURIN
PALMIRA – VALLE DEL CAUCA

NOVENA. ESTADO: EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y haber identificado plenamente lo prometido en venta, al igual que las características físicas, que es usado, con deterioro normal por su uso y se comprometen a recibirlo a su entera satisfacción en el estado físico en que se encuentre al día de la entrega material, por lo tanto, renuncia desde ya a cualquier reclamación judicial por el estado de la cosa, a excepción del vicio oculto. -----

DECIMA. MERITO EJECUTIVO: El presente documento constituye mérito ejecutivo, según el artículo 488 del C.P.C. para todos los efectos legales, **LOS PROMITENTES** acuerdan como domicilio contractual la Ciudad de Palmira. Las partes renuncian a los requerimientos para la constitución en mora, y a cualquier diligencia previa para la presentación de la demanda ejecutiva.

DECIMA PRIMERA. CLAUSULA PENAL DE INCUMPLIMIENTO Y ARRAS COMPROMISORIAS:

LOS PROMETIENTES acuerdan que aquel que incumpla una o cualquiera de las obligaciones, que por esta promesa contrae, deberá reconocer a la parte que cumpla o se allane a cumplir, la suma de TREINTA Y SIETE **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$37.000.000,00)**, que la parte favorecida podrá hacer valer por la vía ejecutiva sin previo requerimiento, con la sola certificación del Notario, ante funcionario judicial competente de la ciudad de Cali. Igualmente serán de cargo de la parte incumplida los costos y honorarios a que dé lugar el costo judicial o extrajudicial de la indemnización o perjuicios. O. el(los) prometiente(s) vendedor(es) deberá (n) entregarlos en un plazo no mayor al de los treinta (30) días generándose así y de manera inmediata la resolución de la promesa de compraventa _____ - _____

DECIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES Y VALIDEZ: Se podrán hacer modificaciones a la presente promesa de compraventa, si las partes de común acuerdo lo manifiestan. Cualquier modificación a la promesa deberá constar por escrito e ir firmada por las partes, entendiéndose suscrita como otrosí al mismo. _____

DECIMA TERCERA: PAGO COMISION: EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a pagar a BIENCO S.AS por la intermediación de la transacción de compraventa, del precio total de lo prometido. Mediante cupón de pago correspondiente a la comisión causada por esta venta. se compromete a acompañar A LOS PROMITENTES hasta, la entrega real y material, el otorgamiento

PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 301 TORRE 5 CONJUNTO RESIDENCIAL TURIN
PALMIRA – VALLE DEL CAUCA

de la escritura pública, y a colocar toda su pericia en el campo Inmobiliario para perfeccionar esta promesa de contrato de compraventa.

DECIMA CUARTA: EXONERACIÓN: LOS PROMITENTES exoneran desde ya BIENCO S.A.S de cualquier responsabilidad judicial que se pueda generar por el incumplimiento de las partes, ya que la labor es de medio, solo las partes determinaron, estipularon y aceptaron las condiciones, obligaciones contenidos en este documento, como tampoco está en la obligación de prestar o sufragar asesoría jurídica en tal sentido, ya que es voluntad de las partes, dar inicio o no a dichas acciones judiciales o extrajudiciales.

PARAGRAFO: No habrá lugar a la devolución del dinero pagado como comisión al Corredor Inmobiliario, este valor es responsabilidad de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. -----

La presente promesa de contrato de compraventa requiere para su validez la firma de **LOS PROMITENTES**, autenticada con reconocimiento de firma y contenido ante Notario Público. -----

Para constancia se firma el presente documento, en dos ejemplares del mismo tenor, con destino a cada una de las partes, ejemplares que se firman y reconocen su contenido, en fecha lunes cuatro (4) de diciembre 2023.

LA PROMITENTE VENDEDORA

FIRMA:

Nombre: DANIELA DOMINGUEZ ROSERO

Cédula de ciudadanía 1.113.688559 expedida en Palmira.

PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 301 TORRE 5 CONJUNTO RESIDENCIAL TURIN
PALMIRA – VALLE DEL CAUCA

Estado civil: Soltera

Dirección: Calle 5c 31-60

Barrio senderos en la Italia

Teléfono: 320 6891725

Correo electrónico: ddominguezrosero@gmail.com

EI PROMITENTE COMPRADOR

FIRMA:

Nombre: FABIO FERNANDO VERGARA BRAVO

Cedula de ciudadanía: 79851939 expedida en Bogotá

Estado civil: Soltero

Dirección: Carrera 17 47 A 39 Teléfono:

316 4097316

Correo electrónico: ffvb1977@gmail.com