

2719  
2719

**PROMESA DE VENTA DE INMUEBLE URBANO  
CARRERA 70 # 3N-80 APT 102 BLOQUE 21  
UNIDAD RESIDENCIAL PUENTE DEL COMERCIO CON NUMERO DE  
MATRICULA INMOBILIARIA 370-425514**

**PROMITENTE VENDEDORA:**

**ADIELA MARTINEZ NARANJO**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. **31.270.410** expedida en **CALI (Valle)**, quien obra en nombre propio.

**PROMITENTES COMPRADOR:**

**MARTHA LUCIA CASTRO OTALORA**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. **66.758.307** expedida en **PALMIRA (VALLE)** quien obra en nombre propio.

**OBJETO DEL CONTRATO:**

Entre las partes contratantes **ADIELA MARTINEZ NARANJO**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. **31.270.410** expedida en **CALI (Valle)**, quien obra en nombre propio que en adelante se llamará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y, **MARTHA LUCIA CASTRO OTALORA**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. **66.758.307** expedida en **PALMIRA (VALLE)** quien obra en nombre propio y que en adelante se llamará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa, que se rige por la ley civil colombiana con las normas aplicables sobre la materia y en especial se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO:** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender AL PROMITENTE COMPRADOR y ésta a su vez se obliga a comprar a EL PROMITENTE VENDEDOR el siguiente inmueble que es de su exclusiva propiedad y consiste en el apartamento 102, bloque 21 que hace parte de la unidad



residencial puente del comercio de la actual nomenclatura urbana, propiedad horizontal ubicado en la Calle cra 70 # 3n-80 puente del comercio , de la actual nomenclatura urbana propiedad horizontal ubicado en la calle cra 70 # 3n-80 ..Los linderos de estos inmuebles se encuentran consignados en la ESCRITURA PÚBLICA No. 9.502 del 11 de octubre del 1994 de la NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO CALI, Inmueble identificado con MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-425514 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali. CODIGO UNICO (GLOBAL): 760010100069800510001921010042

-----PARAGRAFO PRIMERO. - No obstante, la estipulación sobre su cabida, nomenclatura y linderos, la venta del inmueble (Apartamento) anteriormente descrito se efectúa como cuerpo cierto.

**PARAGRAFO SEGUNDO-** las partes están claras en que se trata de un inmueble usado, que se vende en el estado en que se encuentra, y EL PROMINENTE COMPRADOR, manifiesta que conoce el inmueble, porque lo visito, y que lo adquieren en el estado que se encuentra, sin que pueda reclamar más adelante sobre el estado del inmueble \_\_\_\_\_

**PARRAFO TERCERO:** este inmueble se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal protocolizado mediante escritura pública número 2183 del 30 de OCTUBRE de 2002 de la NOTARIA DIECIOCHO del círculo de Cali.

**SEGUNDA: TRADICION DEL INMUEBLE.** EL PROMITENTE VENDEDOR Garantizan a EL PROMITENTE COMPRADOR que el inmueble vendido es de su exclusiva propiedad por no haberlo enajenado antes a nadie y haberlo adquirido de manera legal mediante compraventa realizada a través de ESCRITURA PÚBLICA No. 9.502 del 11 de octubre del 1994 de la NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO CALI -----

**TERCERO: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** EL precio del inmueble objeto del presente contrato de promesa de Compraventa se ha pactado en la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE (\$120.000.000), que EL PROMITENTE COMPRADOR se comprometen a pagar así:

- A) A la firma de la promesa de compran venta: La suma de CIENTO CINCO MILLONES SETECIENTOS DECISEIS MIL PESOS MCTE (\$105.716.000), mediante cheque de gerencia y/o

consignación bancaria, o efectivo a nombre de, **ADIELA MARTINEZ NARANJO**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. **31.270.410** expedida en **CALI (Valle)** en cheque de gerencia entregado la presente promesa de compra venta, que se firmara el dia 30 de noviembre a las 10 am notaria 23 del circulo de Cali.

B) La suma **CUATRO MILLONES DOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE (\$4.284.000)**, a la fecha de la presente promesa, los cuales fueron pagados por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a **BIENCO S.A.S.** mediante cupón de pago, correspondiente a la comisión de intermediación pactada por la venta, entre **EL PROMITENTE VENDEDOR** Y **EL CORREDOR INMOBILIARIO BIENCO SAS**, suma que **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, declara recibir a satisfacción como parte el precio de la venta.

C) El saldo, es decir la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$10.000.000.00)**, serán pagados el mismo día de firma de escritura mediante cheque de gerencia y/o consignación bancaria, o efectivo a nombre de, **ADIELA MARTINEZ NARANJO**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. **31.270.410** expedida en **CALI (Valle)** a la firma de la escritura.

**PARAGRAFO PRIMERO: COMISIÓN DE INTERMEDIACIÓN:** En virtud que en la presente negociación se realizó la intervención de un **CORREDOR INMOBILIARIO BIENCO SAS**. por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, se genera una comisión por un único valor de **CUATRO MILLONES DOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE (\$4.284.000)**, este valor será asumido por el **PROMITENTE VENDEDOR**, valor que será cubierto durante la firma de la promesa de compra venta.

**CUARTA:** LA FIRMA DE LAS ESCRITURAS, su fecha será para el día 15 de febrero del 2023, en la Notaria 23 de Cali, a las 10 AM, no obstante, y de común acuerdo, esta fecha u hora podrá ser modificada antes o después de la definida inicialmente, para lo cual se dará aviso con por lo menos 5 días de anticipación. **QUINTA: DECLARACION:** EL PROMITENTE VENDEDOR declara bajo la



gravedad del juramento, que no ha suscrito promesa de compraventa anterior a ésta, respecto del inmueble que por ella se compromete a vender, así como, que no ha realizado ningún otro tipo de negociación o enajenación con otra persona o personas, que afecte el dominio, la posesión, o la tenencia del inmueble materia de negociación. Igualmente, EL PROMITENTE VENDEDOR promete solemnemente y bajo la gravedad del juramento que no suscribirá promesa de compraventa o contrato de compraventa, arrendamiento, usufructo, comodato, uso o habitación, con persona alguna a partir de la fecha, respecto del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, salvo en el caso que el presente contrato sea resuelto o se produzca incumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR **SEXTA: GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO:** Declara EL PROMITENTE VENDEDOR que garantizan que los inmueble se encuentran libre de gravámenes y limitaciones al dominio, o de cualquier otro derecho real que pueda afectar el inmueble objeto de negociación. **SEPTIMA: SANEAMIENTO:** Declara EL PROMITENTE VENDEDOR que garantizan que los inmuebles que promete vender son de su exclusiva propiedad, que no los ha prometido en venta antes ni enajenado en forma alguna, que se encuentra con una hipoteca y se encuentra en proceso de levantamiento. Que está libre de condiciones resolutorias, limitaciones al dominio, tales como embargos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, contribuciones por concepto de valorización municipal e impuestos prediales y complementarios, y que se debe estar al día con los servicios públicos como son Energía, Gas, Acueducto, Administración, Alcantarillado. En todo caso EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento en los casos de ley, ya sea por evicción o por vicios redhibitorios. **OCTAVA: GASTOS:** Los gastos notariales que cause el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa serán pagados así. a) Gastos notariales de la venta, serán por mitad entre las partes, asumiendo EL PROMITENTE VENDEDOR., su respectiva retención en la fuente si la hubiere. b) EL PROMITENTE COMPRADOR asumirán los gastos de Boleta fiscal y registro de su respectiva compra. **NOVENA: ENTREGA MATERIAL.** EL PROMETIENTE VENDEDOR, harán entrega del

inmueble a EL PROMETIENTE COMPRADOR, el día de la firma de la promesa de compraventa siendo así, que a partir de la fecha el EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a cancelar lo correspondiente al el inmueble de este contrato a paz y salvo por concepto de, administración, servicios públicos, como son Energía, acueducto, Alcantarillado y Gas, **DECIMA: CLÁUSULA PENAL POR INCUMPLIMIENTO:** La obligación contraída en el presente contrato hará incurrir a las partes (tanto vendedor, como comprador) que incumpliere a favor de la otra parte y a título de pena, en una multa correspondiente al 20% de valor del anticipo pactado en esta promesa de compraventa. Para lo cual este contrato presta mérito ejecutivo, igualmente serán de cargo de la parte que incumpla los costos y honorarios a que dé lugar el cobro judicial o extrajudicial de la indemnización de perjuicios. **PARAGRAGO PRIMERO:** En caso de que el incumplimiento se produzca por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, este además del pago de la pena, devolverá **AL PROMITENTE COMPRADOR**, la suma que a la fecha del incumplimiento le haya entregado como parte del precio de venta. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No habrá lugar a la devolución del dinero pagado como comisión al Corredor Inmobiliario. Ya que la parte inmobiliaria cumplió con la obligación pactada que como corredor le corresponde, este valor es responsabilidad **DEL QUE INCUMPLE EL CONTRATO.** **PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de que el incumplimiento se produzca por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, efectuarán el pago de la pena del 20% antes mencionada, suma que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** descontará del valor recibido como parte de pago, y reintegrará el excedente a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, en un término no superior a 5 días hábiles siguientes a la fecha de incumplimiento, quedando las partes liberadas de cualquier responsabilidad derivada de la presente promesa.


En constancia de lo anterior se firma y autentica ante Notario Público, en Cali a los (1) día del mes de DICIEMBRE de 2023, en dos ejemplares del mismo contenido.



**PROMITENTE VENDEDORA:**

**ADIELA MARTINEZ NARANJO**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. **31.270.410** expedida en CALI (Valle), quien obra en nombre propio.

*Adiela Martinez*  
C.C. # 31.270.410 *u*



**PROMITENTES COMPRADOR:**

**MARTHA LUCIA CASTRO OTALORA**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 66.758.307 expedida en PALMIRA (VALLE) quien obra en nombre propio.

*Martha Lucia Castro*  
66 758 307.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUTE TÍTULO  
TRASLATIO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE  
INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE  
INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE.  
Instrucción Administrativa No. 04 de 12 de Marzo de 2012  
Superintendencia de Notariado y Registro





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



COD 27191

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle Del Cauca, República de Colombia, el primero (1) de diciembre de dos mil veintitres (2023), en la Notaría veintitres (23) del Círculo de Cali, compareció: ADIELA MARTINEZ NARANJO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0031270410 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



27191-1

3bd09783

----- Firma autógrafa -----

01/12/2023 10:20:08

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, rendida por el compareciente con destino a: PROMESA DE COMPRAVENTA, que contiene la siguiente información PROMESA .



**EFRAÍN VARGAS MENA**

Notario (23) del Círculo de Cali , Departamento de Valle Del Cauca - Encargado

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 3bd09783, 01/12/2023 10:20:34



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



COD 27193

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle Del Cauca, República de Colombia, el primero (1) de diciembre de dos mil veintitres (2023), en la Notaría veintitres (23) del Círculo de Cali, compareció: MARTHA LUCIA CASTRO OTALORA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0066758307 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Marta Lucia Castro*



27193-1

a9f8dd7f45

01/12/2023 10:22:13

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, rendida por el compareciente con destino a: PROMESA DE COMPRAVENTA, que contiene la siguiente información PROMESA.



**EFRAÍN VARGAS MENA**

Notario (23) del Círculo de Cali, Departamento de Valle Del Cauca - Encargado  
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: a9f8dd7f45, 01/12/2023 10:29:42

COLOMBIA  
Mena  
rgado  
CALI