

PROMESA DE COMPRAVENTA REMANSOS DE COMFANDI CASA

CALI - VALLE DEL CAUCA

PROMESA DE COMPRAVENTA

<b>ACTO JURIDICO</b>	<b>CUANTIA</b>
PROMESA DE COMPRAVENTA	MILLONES DE PESOS CIENTO (\$100.000.000.00)

DESCRIPCION DEL BIEN SUJETO DE ACTO

<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	370-536145
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b>	76001010021040274005000000005
<b>TIPO DE PREDIO</b>	Urbano





PROMESA DE COMPRAVENTA REMANSOS DE COMFANDI CASA

CALI - VALLE DEL CAUCA

<p><b>MUNICIPIO</b></p>	<p>Cali (Valle del Cauca)</p>
<p><b>DIRECCION</b></p>	<p>Calle 122A # 26- i3- 18</p>
<p><b>DESCRIPCION</b></p>	

En la ciudad de Cali, Departamento del Valle, República de Colombia, al día miércoles siete (7) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), entre los suscritos a saber, por una parte: El señora **PATRICIA AFIFE CASTAÑO AMAYA** mayor(es) de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.839.832 hábil para contratar y obligarse; de estado civil soltera, quien para efectos del presente contrato se denominarán **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y por otra parte **MARIA GENI VIAFARA MOSQUERA** identificada con la cédula de ciudadanía número 31.873.091 respectivamente, mayor de edad, vecina de la ciudad de Cali, hábil para contratar y obligarse de estado civil Soltera y quien para efectos del presente contrato se denominaran **LA PROMITENTE COMPRADORA** han acordado libre y espontáneamente celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, que se regirá 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 LA PROMITENTE COMPRADORA,, 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:** --Un lote de terreno ubicado en la Urbanización EL REMANSO DECOMFANDI- FASE 1, Conjunto A - - = , MANZANA 3-== ! . distinguido con el No.





## PROMESA DE COMPRAVENTA REMANSOS DE COMFANDI CASA

CALI - VALLE DEL CAUCA

85del plano urbanistico de la citada urbanización, con un metros cuadrados. Sus área aproximada de 60.00--linderos especiales son los siguientes: NORTE:DEL PUNIO 154 -AL 158 DEL. PLANO\_ EN LOMGITUD\_ DE 12.00 metros, colindando\_ con lote no.83 Y 8 4 . . . DE...\_LA. MISMA....

MANZANA.- ESTE:\_DEL\_\_PUNIO\_158.AL 159,.DEL PLANO EN LONGITUD\_DE 5.00 METROS

COLINDANDO.\_CON.CALLE\_122\_A.DELA NOMENCLATURA URBANA ED CALI--.

SUR:DELPUNTO15%AL160.DELPLANONELONGTIUDED120.0 METROS COLINDANDO CON.

LOTE\_ No.86. D\_E LA\_ MISMA MANZANA----- OESTE;\_DELPUNZO\_160 AL 154 DELPLANO...ENLONGITUD D E5 . 0 0 METROS

COLINDNANDOCONJOTE.No.118.DE...LAMISMAMANZANA.

una Unidad básica de habitación que LA PROMETIENTE VENDEDORA construyo sobre dicho lote, la cual EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) c o n o c e r y aprueba(n). Dicha Unidad Básica tiene 22 M2. construidos y consta de: Un salón mltiple, un baño, cocineta y un lavadero. La dirección del inmueble es: CALI, CALLE 122 A- NO. 26 I3-18- de l a actual nomenclatura urbana dell Municipio de Cali. A este inmueble le correspondió el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-536145 PARAGRAFO: No obstante la mención del área y sus linderos,

De esta compraventa se hace como cuerpo cierto.-----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Dichos inmuebles se encuentran inscritos en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **370- 536145**-----

**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 4827 del 09 de octubre 1996, otorgada en la Notaría once (11) del Círculo de Cali, debidamente inscrita en la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 370-536145-

**CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El valor pactado por los contratantes como precio de venta es la suma de: **CIEN MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$100.000.000.00)**, 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:





PROMESA DE COMPRAVENTA REMANSOS DE COMFANDI CASA

CALI - VALLE DEL CAUCA

1) Un primer pago el miércoles 7 de febrero de 2024 a la firma de la promesa de compraventa por valor de DIECISEIS MILLONES CUATROSCIENTOS TREINTA MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$16.430.000.00) en transferencia a la cuenta bancaria de ahorros de Caja social No. 24128986116 a nombre de la promitente vendedora. El cuál será pagado por el **PROMITENTE COMPRADORA.** -----

---

2) Un segundo pago el mismo día de la presente promesa de compraventa pagados a BIENCO S.A.S por valor de TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$3.570.000.) Cancelados mediante cupón de pago generado por la inmobiliaria, -----

-----

3) El saldo 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 ahorros caja social No.

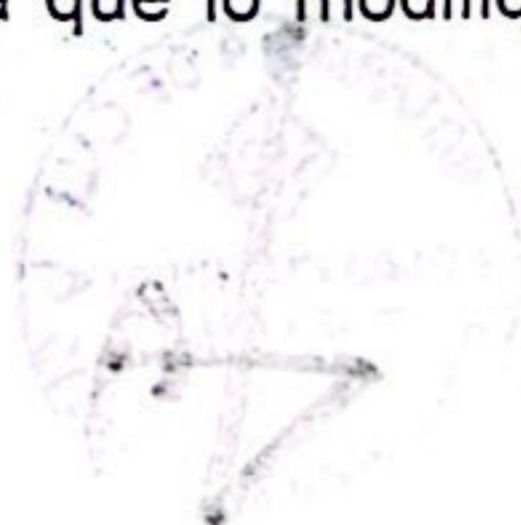
24128986116 a nombre de la promitente vendedora. El cuál será pagado por el

**PROMITENTE COMPRADORA.** -----

—

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





## PROMESA DE COMPRAVENTA REMANSOS DE COMFANDI CASA

CALI - VALLE DEL CAUCA

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 11 de marzo del 2024 en la notaria veintitrés del círculo de Cali 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 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 **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





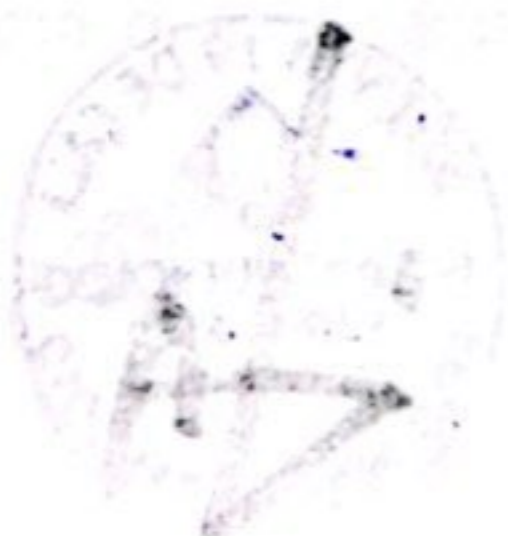
al presente contrato, obligación que asumen **EL PROMITENTE VENDEDOR**, con el fin, que se presenten oportuna y previamente (5 días antes a la firma de la escritura). ----- **PARAGRAFO**

**SEGUNDO:** Teniendo en cuenta que el impuesto Municipal de predial y valorización se cancela anualmente por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, A **EL 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. -----





**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 **VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000,00)**, 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) prometiende(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 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 miércoles siete (7) febrero 2024. -----





PROMESA DE COMPRAVENTA REMANSOS DE COMFANDI CASA

CALI - VALLE DEL CAUCA

LA PROMITENTE VENDEDORA

FIRMA: *Patricia Afife Castaño A.*

Nombre: PATRICIA AFIFE CASTAÑO AMAYA

Cédula de ciudadanía: 31.839.832 expedida en Cali. Estado civil:

Soltera

Dirección: calle1 No. 93a-36

Barrio: Jordan

Teléfono: 3185898769

Correo electrónico: nicolas\_castano1217@hotmail.com



LA PROMITENTE COMPRADORA

FIRMA: *Maria Geni Viafara*

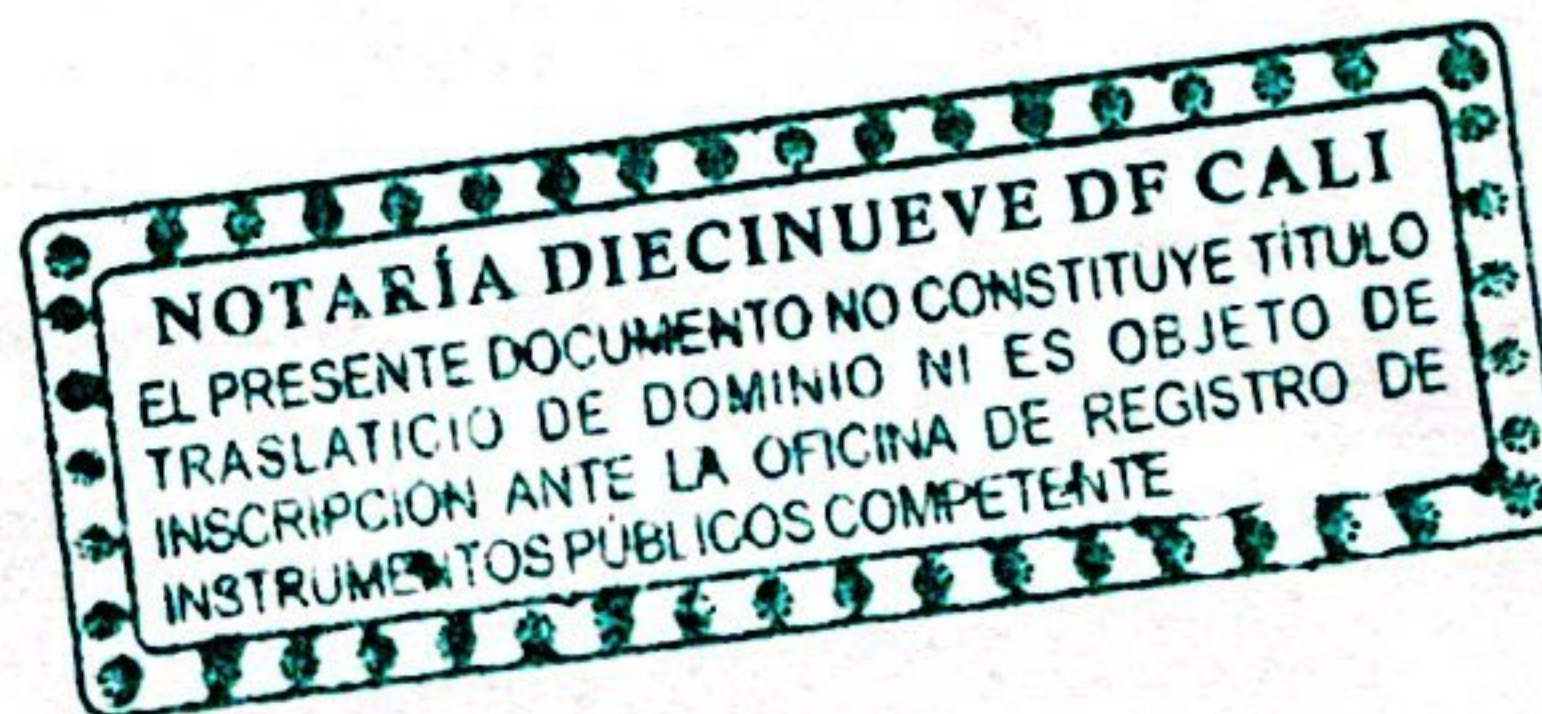
Nombre: MARIA GENI VIAFARA MOSQUERA

Cedula de ciudadanía: 31.873.091 expedida en Cali

Estado civil: Soltera

Dirección: Carrera 17 47 A 39

Teléfono: 3116848318 Correo electrónico:






**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**NOTARÍA DIECINUEVE DE CALI**  
 AUTENTICACIÓN Y RECONOCIMIENTO  
 PROMESA DE COMPRAVENTA  
 Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En Cali, 2024-02-07 14:37:49  
 Compareció ante el Notario Diecinueve de esta ciudad:  
**CASTAÑO AMAYA PATRICIA AFIFE**  
 a quien identifiqué con C.C. 31839832  
 Y manifestó que el anterior documento es cierto y que la firma que aparece al pie, es suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

  
 Cod. m8ebm  
  
 8651-a019f58f

X *Patricia A. Castaño A.*  
 COMPARECIENTE

  
**JORGE ALEXANDER GALLEGO RUDAS**  
 NOTARIO 19 (E) DEL CÍRCULO DE CALI


**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**NOTARÍA DIECINUEVE DE CALI**  
 AUTENTICACIÓN Y RECONOCIMIENTO  
 PROMESA DE COMPRAVENTA  
 Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En Cali, 2024-02-07 14:37:21  
 Compareció ante el Notario Diecinueve de esta ciudad:  
**VIAFARA MOSQUERA MARIA GENI**  
 a quien identifiqué con C.C. 31873091  
 Y manifestó que el anterior documento es cierto y que la firma que aparece al pie, es suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

  
 Cod. m8ean  
  
 8651-f3e2024a

X *Mariageni Viafara*  
 COMPARECIENTE

  
**JORGE ALEXANDER GALLEGO RUDAS**  
 NOTARIO 19 (E) DEL CÍRCULO DE CALI

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
 NOTARÍA NOTARÍA DIECINUEVE DE CALI  
 (la presente diligencia se surtió por solicitud reiterada y expresa del compareciente)

