

**PROMESA COMPRA VENTA" CONJUNTO RESIDENCIAL "SANTA ANA"**

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO JURÍDICO.**



<b>1. VENDEDORES</b>	<b><u>PROMITENTE VENDEDOR 1</u></b>		
	<b>1. NOMBRE</b>	JOHANN ANDRES GONZALEZ PERAFAN	
	<b>2. DOCUMENTO IDENTIFICACION</b>	CEDULA CIUDADANIA	16.535.874 CALI
	<b>3. ESTADO CIVIL</b>	SOLTERO	

<b>1. VENDEDORES</b>	<b><u>PROMITENTE VENDEDOR 2</u></b>		
	<b>1. NOMBRE</b>	JESUS ADRIAN GONZALEZ PERAFAN	
	<b>2. DOCUMENTO IDENTIFICACION</b>	CEDULA CIUDADANIA	1.130.632.982 CALI
	<b>3. ESTADO CIVIL</b>	UNION LIBRE	

<b>2. COMPRADORES</b>	<b><u>PROMITENTE COMPRADOR 1</u></b>		
	<b>1. NOMBRE</b>	ESTEFANY MORA GARCIA	
	<b>2. DOCUMENTO IDENTIFICACION</b>	CEDULA CIUDADANIA	440-052-41 MEDELLIN
	<b>3. ESTADO CIVIL</b>	UNION LIBRE	



**IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DEL ACTO JURÍDICO.**

<b>Tipo de Predio:</b>	Urbano
<b>Municipio:</b>	Cali
<b>Valor del Inmueble:</b>	\$300,000,000
<b>Dirección Del Inmueble:</b>	CARRERA 98B # 48-127 Conjunto residencial "Santa Ana" Apartamento 933 Piso 9 Torre 3 – Etapa II
<b>Matricula Inmobiliaria Apto:</b>	370-970329
<b>Código Catastral Apto:</b>	76001-010-017-750-041-000-190-309



PROMESA COMPRA VENTA" CONJUNTO RESIDENCIAL "SANTA ANA"



Conste por el presente documento que, entre las partes antes mencionadas, hábiles para contraer y obligarse, se ha celebrado el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, que se rige por las siguientes **CLÁUSULAS**

**PRIMERA - OBJETO:** LA PARTE VENDEDORA representada por los propietarios JOHANN ANDRES GONZALEZ PERAFAN, identificado con cédula de ciudadanía # 16.535.874 expedida en CALI, y JESUS ADRIAN GONZALEZ PERAFAN identificado con cédula de ciudadanía # 1.130.632.982 expedida en CALI, y se obliga a vender, y LA PARTE COMPRADORA se obliga a comprar, el dominio que tiene, la posesión uso y goce que ejerce, con todas sus anexidades, usos, costumbres y dependencia que corresponden, sobre el bien inmueble antes mencionado. La PARTE COMPRADORA obra representada en este acto por ESTEFANY MORA GARCIA, mayor de edad, vecina y domiciliada en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía # 440-052-41 expedida en MEDELLIN

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LA PARTE COMPRADORA manifiesta conocer el estado actual en el cual se encuentra el inmueble, y renuncia a cualquier reclamación sobre el estado de este, frente a deterioro por el pasar del tiempo, pintura, estado puertas etc. Lo anterior sin perjuicios de la responsabilidad del Vendedor por los vicios ocultos o redhibitorios, entendidos como todo defecto grave que no ha estado a la vista del comprador y que, en el momento de la compra, éste no tenía la posibilidad razonable de conocer, además de la obligación de saneamiento por evicción a cargo del vendedor frente a los casos señalados en la ley.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficiaria, y la longitud de sus linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

**SEGUNDA - TRADICIÓN:** LA PARTE VENDEDORA declara que el inmueble antes descrito es de su propiedad y que lo adquirió mediante ESCRITURA pública # 0981 del 17 de abril de 2.019 otorgada en la Notaria 18 de Cali.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Régimen de Propiedad Horizontal: El inmueble objeto de la presente promesa se encuentra sometido a régimen de propiedad Horizontal, mediante Escritura Publica # 4.052 del 10 de noviembre de 2.019 otorgada en la Notaria 18 de Cali.

**TERCERA - DECLARACIÓN:** LA PARTE VENDEDORA declara que el inmueble que promete vender es de su exclusiva propiedad, posesión y que se obliga a entregarlo a LA PARTE COMPRADORA, libre de toda clase de gravámenes, limitaciones y condiciones resolutorias del dominio y otras limitaciones al dominio, pero que en todo caso se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en los casos previstos por la ley.

**CUARTA - SANEAMIENTO:** LA PARTE VENDEDORA se obliga a entregar el bien inmueble a que se refiere este contrato, libre de gravámenes, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, anticresis, arrendamientos por Escritura Pública, afectación a vivienda familiar y patrimonio de familia inembargable, hipotecas, Igualmente se obligan a entregar el inmueble a paz y salvo con el Tesoro Nacional, Departamental, Distrital, tasas, contribuciones, valorizaciones el impuesto predial, además de los servicios públicos Domiciliarios (agua, energía, teléfono y gas), administración y cuotas extraordinarias si diera lugar, hasta la fecha de la entrega material del inmueble.

PROMESA COMPRA VENTA" CONJUNTO RESIDENCIAL "SANTA ANA"

ARTICULO PRIMERO: LA PARTE COMPRADORA, se compromete a devolver a prorrata el valor correspondiente al impuesto Predial 2025, que sobre el inmueble objeto de este contrato LA PARTE VENDEDORA haya pagado frente a los meses posteriores a la entrega física del inmueble.

QUINTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble que se promete en venta mediante este contrato es la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$300.000.000 Mcte)**, que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a pagar así:

RESUMEN FINANCIERO	
PRECIO VENTA	\$ 300.000.000
CUOTA INICIAL 20%	\$ 60.000.000
TIPO RECURSOS	Con recursos propios
CREDITO LEASING 80%	\$ 240.000.000
ENTIDAD BANCARIA	BANCO BOGOTA S.A

DETALLE CUOTA INICIAL	
CUOTA INICIAL	\$ 60.000.000
VALOR PAGO # 1	\$ 60.000.000
FECHA PAGO # 1	Al momento de la aprobación del avalúo del inmueble
FORMA PAGO # 1	Transferencia electronica
ENTIDAD BANCARIA	BANCOLOMBIA
NUMERO CUENTA	A nombre de Alba Lucia Perafan Castrillón Cuenta ahorros 836-000-053-28

COMISIONES	
VALOR PAGO	\$ 10.710.000
AGENTE INMOBILIARIO	BIENCO S.A.S
FECHA PAGO	Al momento de la aprobación del avalúo del inmueble, descuentables del pago cuota inicial, dineros girados por la parte vendedora
FORMA PAGO	Transferencia electronica

LEASING HIPOTECARIO	
VALOR LEASING	\$ 240.000.000
ENTIDAD BANCARIA	BANCO BOGOTA S.A
FECHA PAGO	Firma contrato leasing hipotecario
FORMA PAGO	Transferencia electronica
BENEFICIARIO 1	Jesús Adrián González Perafán
ENTIDAD BANCARIA	BANCOLOMBIA S.A
NUMERO CUENTA	605-545-588-21
VALOR PAGO 1	\$ 135.000.000
BENEFICIARIO 2	Johann Andrés González Perafan
ENTIDAD BANCARIA	BANCOLOMBIA S.A
NUMERO CUENTA	836-000-053-27
VALOR PAGO 2	\$ 105.000.000



PROMESA COMPRA VENTA "CONJUNTO RESIDENCIAL "SANTA ANA"



PARÁGRAFO PRIMERO: El contrato de leasing hipotecario para el perfeccionamiento de la presente promesa de compraventa, se firmará en la Sede Boulevard del Banco Bogotá —, según instrucciones del banco.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes declaran que sus ingresos, provienen de actividades lícitas y que no se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurre en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que, en consecuencia, se obligan a responder frente a la otra parte, por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación.

SEXTA - FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA: LAS PARTES, se obligan a suscribir la Escritura Pública por medio de la cual se dé cumplimiento al presente contrato, el día (esta fecha será estipulada según instrucciones del banco de Bogotá), para lo cual se presentarán en la notaría, con los respectivos documentos de identificación y los respectivos paz y salvos que exige la ley para el otorgamiento de la Escritura.

PARÁGRAFO PRIMERO: Lo anterior sin perjuicio de que con antelación a la fecha mencionada LAS PARTES puedan dar cumplimiento al presente contrato, igualmente aceptan que, en caso de alguna dificultad por causas de fuerza mayor o caso fortuito, a prorrogar las fechas mediante Otro sí, documento que hará parte de este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La consecución y radicación de la paz y salvos y documentos que exige la Notaria para estos casos es exclusivamente responsabilidad del PROMITENTE VENDEDOR.

SÉPTIMA - GASTOS: Los gastos notariales que ocasione la compraventa, serán sufragados por LAS PARTES de la siguiente forma: A) Los derechos Notariales por concepto de escrituración de la venta por partes iguales. El 100% de los derechos notariales que genere la Hipoteca será a cargo de los PROMITENTES COMPRADORES. B) El impuesto de registro y anotación (boleta fiscal), y los derechos de registro de la compraventa y la hipoteca será asumido por los PROMITENTES COMPRADORES. C) La Retención en la fuente sobre el valor de la venta estará a cargo del PROMITENTE VENDEDOR.

OCTAVA - ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble objeto de la presente Promesa de Compraventa será el día en el que se haya escriturado y desembolsado el 100% del valor.

PARÁGRAFO PRIMERO: Una vez se entregue el inmueble correrán a cargo de LA PARTE COMPRADORA todos los servicios públicos y si da a lugar las cuotas de administración del inmueble.

NOVENA - CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato hará incurrir a la parte que incumpliere.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Promitente Vendedor podrá terminar el contrato en los siguientes casos:

- a) Si el Promitente Comprador no comparece a la firma de la escritura después del período de extensión, deberá pagar una penalidad del 10% del precio de venta.
- b) Si el crédito no es desembolsado, y el comprador no paga la diferencia con recursos propios, se aplicará una penalidad equivalente del 10% del precio de venta.
- c) Si el comprador incumple con el pago del precio, deberá pagar una penalidad del 10% del precio de venta.

PROMESA COMPRA VENTA" CONJUNTO RESIDENCIAL "SANTA ANA"



Si el comprador solicita cambios en el plan de pagos y el vendedor no los acepta, pero el comprador aun así decide desistir, deberá pagar una penalidad del 10% del precio de venta. Si el vendedor o la entidad financiera determinan que el comprador no cumple con las políticas de riesgo, el contrato podrá terminar sin sanciones, devolviendo el dinero pagado en 10 días hábiles, excepto los pagos de comisiones realizados por la PARTE VENDEDORA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El Promitente Comprador podrá terminar el contrato en los siguientes casos:

- a) Si el Promitente Vendedor no comparece a la firma de la escritura después del período de extensión. En este caso, el vendedor deberá pagar una penalidad equivalente al 10% del valor de las arras.
- b) Si el avalúo comercial no es favorable a la parte compradora, la promitente compradora, podrá cancelar el acuerdo de compraventa, solicitando el reintegro de los pagos efectuados como cuota inicial, sin perjuicios alguno.
- c) Si el promitente vendedor no efectúa en los tiempos estipulados el debido proceso de levantamiento y/o perfeccionamiento de leasing ante en el banco BBVA.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Cualquiera de las partes podrá terminar el contrato si la hipoteca del inmueble no se cancela dentro del período de extensión, sin que haya penalidades, y se devolverá el dinero pagado en un plazo de 10 días hábiles, excepto los pagos de comisione realizados por la PARTE VENDEDORA.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En caso de que el incumplimiento se produzca por LA PARTE VENDEDORA, este además del pago de la pena, devolverá a LA PARTE COMPRADORA la suma que a la fecha del incumplimiento le haya entregado como parte del precio de venta, y lo que se haya entregado como separación del inmueble.

**DÉCIMA - TITULO EJECUTIVO:** El presente contrato constituye título ejecutivo, según lo dispuesto en el Artículo 422 del Código General del Proceso.

**DÉCIMA PRIMERA – VALIDEZ:** El presente contrato de Promesa de Compraventa requiere para su validez de la firma de las partes contratantes con autenticación en notaria.

**DÉCIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES:** Las partes convienen que todo el valor correspondiente, liquidado a partir de la firma de la escritura pública de venta y cualquier comunicación que sea necesaria, será remitida a las direcciones que aparecen al pie de la firma.

**DÉCIMA TERCERA -SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Las partes acuerdan que todas las controversias generadas durante la ejecución, terminación y liquidación del presente contrato se resolverán en primera instancia por arreglo directo entre las partes, de no ser posible esta solución, se someterá a consideración de un conciliador que se encuentre inscrito en el centro de conciliación debidamente autorizado para funcionar en la cámara de comercio de la ciudad de Santiago de Cali, valle del cauca.



PROMESA COMPRA VENTA" CONJUNTO RESIDENCIAL "SANTA ANA"



DÉCIMA CUARTA: Por la venta de este inmueble LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a cancelar a SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS "BIENCO S.A.S", una comisión correspondiente de \$ 10.710.000, el cual será cancelado por la parte compradora con la separación a la firma de la promesa de compraventa. Valor que fue definido en el inciso TABLA COMISIONES EN PRECIO Y FORMA DE PAGO.

Para constancia se firma el presente documento el día 21 de Julio del 2025, que contiene la promesa de compraventa, celebrada entre las partes en dos (2) ejemplares del mismo tenor, con destino a cada una de ellas, ejemplares que constan de hojas de papel común, que se firman, reconocen en su contenido y autentican ante el Notario Público.

LA PARTE VENDEDORA:

[Firma]

Cédula de Ciudadanía No: 1120639402  
Dirección: EL CASTILLO TU CAJON CALI 93  
Teléfono: 3186093577  
Estado civil: Unión Libre

de: Cali  
Ciudad: Jamundi  
Email: ALEXANDER BOLAÑOS FINANCIERO@GMAIL.COM

LA PARTE VENDEDORA:

[Firma]

Cédula de Ciudadanía No: 16535874  
Dirección: Cll 59N # 38611-54  
Teléfono: 3175038398  
Estado civil: Soltero

de: Cali  
Ciudad: Cali  
Email: mavariusk034@hotmail.com

LA PARTE COMPRADORA:

ESTEFANT MERO GALVA

Cédula de Ciudadanía No: 44005241  
Dirección: KRE 117 # 49732  
Teléfono: 3003396632  
Estado civil: UNION LIBRE.

de: MEDELLIN.  
Ciudad: CAU.  
Email: ESTEFANTMERO@GMAIL.COM



**Notaria 21** DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 2012 Art 68 Decreto-Ley 960 1970  
Cali, 2025-07-21 14:03:06  
Ante la Notaria 21 del Circulo de Cali, compareció:

**MORA GARCIA ESTEFANY**  
quien se identificó con C.C. 44005241  
y manifestó que es cierto el contenido de este documento y que la firma 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: w8qx0

X **ESTEFANY MORA GARCIA**  
El Compareciente

6818-b4c6d548

**HOLMES RAFAEL CARDONA MONTOYA**  
NOTARIO 21 DEL CIRCULO DE CALI



**Notaria 21** DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 2012 Art 68 Decreto-Ley 960 1970  
Cali, 2025-07-21 14:03:37  
Ante la Notaria 21 del Circulo de Cali, compareció:

**GONZALEZ PERAFAN JESUS ADRIAN**  
quien se identificó con C.C. 1130632982  
y manifestó que es cierto el contenido de este documento y que la firma 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.

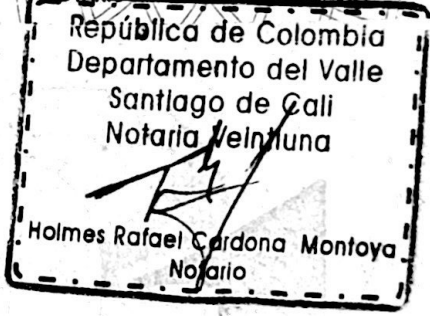


Cod: w8qyh

X **JESUS ADRIAN GONZALEZ PERAFAN**  
El Compareciente

6818-483afc1c

**HOLMES RAFAEL CARDONA MONTOYA**  
NOTARIO 21 DEL CIRCULO DE CALI



EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO DE TRASPASO DE BIENES NI ES OBJETO DE INSCRIPCION ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS COMPETENTE.

Notaria 21 Del Circulo De Santiago De Cali  
Carrera 100 #11-60 Local 234 B, Cali, Valle Del Cauca  
Holguines Trade Center  
Tel: 3303684- 3303686



Notaria  
SANTIAGO DE CALI  
**21**

**N17**  
NOTARIA DIECISIETE  
DEL CIRCULO DE CALI

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO  
PROMESA DE COMPRAVENTA

Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012  
Cali, 2025-07-26 11:12:20 Compareció



GONZALEZ PERAFAN JOHANN ANDRES

C.C. No. 16535874

Cod. wdimg

manifestó que reconoce el contenido del presente documento y que la firma que aparece al pie es suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificados su identidad colejando 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.



*[Signature]*  
Compareciente

*[Signature]*

16546-173ba71a

MARIA FERNANDA MENDOZA PATINO  
NOTARIA 17 (E) DEL CIRCULO DE CALI  
09284

*[Signature]*  
AUTENTICACION  
DEL CIRCULO DE CALI

SANTIAGO DE CALI

Notaria 21 Del Circulo De Santiago De Cali  
Carrera 100 #11-60 Local 234 B, Cali, Valle Del Cauca  
Holgunes Trade Center  
Tel: 3303684- 3303686