

PROMESA DE COMPRA VENTA "SAHARA APTO 810-7 B EDIFICIO 7"

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO JURÍDICO.

CALIDAD	NOMBRE DE LOS COMPARECIENTES	N° DE DOCUMENTO
LA PARTE VENDEDORA: (EL PROMITENTE VENDEDOR)	<ul style="list-style-type: none"> Carlos Felipe Robles Zambrano *Estado civil Soltero	CC. 1.144.091.175 de Cali.
LA PARTE COMPRADORA: (LOS PROMITENTES COMPRADORES)	<ul style="list-style-type: none"> Yessica Alejandra Vente Posso *Estado civil soltero	CC. 1.111.778.253 de Buenaventura

IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DEL ACTO JURÍDICO.

Tipo de Predio:	Urbano
Municipio:	Cali
Valor del Inmueble:	\$220,000,000
Dirección Del Inmueble:	Calle 59 # 98C-114 Conjunto Residencial SAHARA C Apartamento 810-7 TORRE 7
Matricula Inmobiliaria Apto:	370-1091655
Código Catastral Apto:	760-0100-0052-0000-2250-5490-7089-014
Asignación Garaje:	#646

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

PRIMERA - OBJETO: LA PARTE VENDEDORA se obligan a vender y LA PARTE COMPRADORA se obliga a comprar, el dominio que tiene y 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 Yessica Alejandra Vente Posso, mayor de edad vecino y domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía # 1.111.778.253 de Buenaventura, lo cual hace constar en poder especial amplio y suficiente el cual hace parte del presente contrato. -----





PROMESA DE COMPRA VENTA "SAHARA APTO 810-7 B EDIFICIO 7"

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 del mismo, 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 superficial, 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 # 7035 del 15 de diciembre de 2023 otorgada en la Notaria 4 de Cali. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Régimen de Propiedad Horizontal: El inmueble objeto de la presente promesa se encuentra sometido a régimen de propiedad Horizontal del Carrera 85e # 46-88, Conjunto Residencial SAHARA Apartamento 810-7 TORRE 7, mediante Escritura Publica # 5403 del 02 de noviembre de 2021 otorgada en la Notaria 4 de Cali, reformado por escritura Publica 7782 del 30 de diciembre de 2022 de la Notaria 4 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.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PARTE COMPRADORA, se compromete a devolver a prorrata el valor correspondiente al impuesto Predial 2024, que sobre el inmueble objeto de este contrato LA PARTE VENDEDORA haya pagado frente a los meses posteriores a la entrega física del inmueble.



PROMESA DE COMPRA VENTA "SAHARA APTO 810-7 B EDIFICIO 7"

QUINTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble que se promete en venta mediante este contrato es la suma de **DOSCIENTOS VEINTE MILLONES (\$220.000.000 Mcte)**, que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a pagar así:

- A) A la firma de la promesa de compraventa, la suma de **CIENTO VEINTI CINCO MILLONES DE PESOS (\$125.000.000)**, los cuales serán de la siguiente forma: **CIENTO DIECISEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CATORCE DE PESOS (\$116.183.314 Mcte)**, que serán pagados al crédito hipotecario # 9000-0274-342 aprobado por BANCOLOMBIA S.A. a nombre PROMITENTES VENDEDOR, para liberar la hipoteca y **OCHO MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIEMIL PESOS (\$8.816.686 Mcte)**
- B) La Suma de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$7.854.000 Mcte)**, los cuales son cancelados a **BIENCO S.A.S.** mediante cupón de pago correspondiente por concepto de comisión por intermediación en el proceso de venta, entre el PROMITENTE VENDEDOR Y EL CORREDOR INMOBILIARIO BIENCO SAS NIT 805.000.082-4, suma que **EL PROMITENTE VENDEDOR, declara recibidos a satisfacción como parte el precio de la venta en el punto A.**
- C) **NOTA: todo lo acordado en este documento será válido una vez se cumplan los pagos.**
- D) El día de firma de la escritura de venta que perfeccione el presente contrato, la suma de **NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$95.000.000 Mcte)** mediante transferencia electrónica o consignación a nombre de **CARLOS FELIPE ROBLES ZAMBRANO** mayor de edad, con cédula de ciudadanía 38.875.719 de Buga, a la cuenta de Ahorros BANCOLOMBIA No. 737-661-464-54

PARÁGRAFO PRIMERO: 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 **A)** firmar promesa de compraventa el día 02 de septiembre del 2024 en la Notaría 21 de Cali, **B)** suscribir la Escritura Pública por medio de la cual se dé cumplimiento al presente contrato, el día **30 de septiembre del 2024 en la Notaría 19** de Cali, solo se cambiara la fecha de la firma de escritura de acuerdo al paz y salvo de la hipoteca del banco y si se tienen completos los recursos a la fecha, 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 Otrosí, documento que hará parte de este contrato.





PROMESA DE COMPRA VENTA "SAHARA APTO 810-7 B EDIFICIO 7"

PARÁGRAFO SEGUNDO: La consecución y radicación de los 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 gastos notariales que se causen en el perfeccionamiento del presente contrato de promesa de compraventa, serán asumidos de por mitad entre las partes contratantes. B) El impuesto de registro y anotación (boleta fiscal), y los derechos de registro de la compraventa 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 a favor de la otra parte y a título de pena, en una multa correspondiente al 15% de valor de la venta total mencionada en la cláusula QUINTA, que la parte favorecida podrá hacer valer por la vía ejecutiva sin previo requerimiento, al cual renuncian recíprocamente o con la sola certificación del notario, presentada ante funcionario judicial competente de la ciudad de Cali. 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.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: 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 - TÍTULO 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 DE COMPRA VENTA "SAHARA APTO 810-7 B EDIFICIO 7"



DECIMA CUARTA: Por la venta de este inmueble **LA PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a cancelar a **BIENCO S.A.S Inc.**, una comisión correspondiente al 3% + IVA del valor de la venta, 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 B EN PRECIO Y FORMA DE PAGO. -----

Para constancia se firma el presente documento que contiene la promesa de compraventa celebrada entre las partes en tres (3) 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:

Cédula de Ciudadanía No 1144091175
Dirección: Calle 2 #116-420
Teléfono: 315 3002113
Estado civil: Soltero

de: Cali
Ciudad: Cali
Email: carlos.robles96@hotmail.com

LA PARTE COMPRADORA:

Jessica Alygandra Yente Posso

Cédula de Ciudadanía No 111778253
Dirección: Carrera 46d #51-31
Teléfono: 315-4901270
Estado civil: Unión libre

de: Buenaventura
Ciudad: cali
Email: Yentjessica35@hotmail.com

