

PROMESA DE COMPRAVENTA

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| ACTO JURÍDICO | CUANTÍA |
| PROMESA DE COMPRAVENTA | \$90.000. 000.00 |

DESCRIPCION DE LOS BIENES SUJETOS DE ACTO

| | |
|-------------------------------|--|
| MATRICULA INMOBILIARIA | 370-209678 |
| ESCRITURA No. | 2456 de fecha 26 de Agosto de 2003, otorgada en la Notaría (08) del Círculo de Cali |
| TIPO DE PREDIO | Urbano |
| MUNICIPIO | Cali- Valle del Cauca |
| DIRECCION | CARRERA 25B # 72D-34 |
| DESCRIPCION | CASA EN VILLA DEL LAGO |

PARTES INTERVINIENTES

| | |
|---------------------------------------|--|
| LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA | MIRIAM ANGEL GARCIA N DE CEDULA 31.249.627 expedida en Cali |
| LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA | SORAYDA DEL PILAR MENA BARBOSA C.C. No. 24.414.839 expedida en Apia |

Entre los suscritos a saber **MIRIAM ANGEL GARCIA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana domiciliada en Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número **31.249.627 expedida en Cali** expedida en Cali, se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** y, por la otra **SORAYDA DEL PILAR MENA BARBOSA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, domiciliado en Cali, identificado con cedula de ciudadanía No. **24.414.839** expedida en Apia de estado civil soltero quien para los efectos del presente contrato se denominarán LA PROMITENTE COMPRADORA, hemos celebrado la presente promesa de compraventa la cual se rige por las

siguientes cláusulas: -----

CLÀUSULA PRIMERA. - OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR promete transferir a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA quien adquiere a título de COMPRA-VENTA, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: **Una casa de habitación familiar de dos pisos con un área construida de 56 metros cuadrados junto con el lote de terreno**

40.18 metros cuadrados, en el que está localizada en la Urbanización VILLA DEL LAGO, manzana G, sector Z, distinguida con el No. D 70- 4 de la carrera 25B

Lote No. 6, conformada por tres alcobas, sala comedor, baño patio y espacio para cocina con mesón, lavaplatos y está comprendida por los siguientes linderos NORESTE, con la carrera 25 B . SURESTE, con la Diagonal 70A. NOROESTE, con Tote No. 5. SUROESTE, con Centro Comercial. = = = = =

PREDIO No . E 034006000-07-----

Estos inmuebles se encuentran identificados con la Matricula Inmobiliaria No. **370-209678**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la cabida, linderos anotados, los inmuebles se venden como cuerpo cierto y quedan comprendidas todas las anexidades, dependencias, instalaciones, construcciones, servidumbres que igualmente le correspondan.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La venta incluye los derechos que legal y contractualmente le correspondan a los inmuebles especificado, las mejoras, usos, costumbres y servidumbres, conforme a la ley. **PARÁGRAFO TERCERO:** Los inmuebles materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda familiar, de acuerdo con su área y linderos. Esta destinación no podrá ser variada por el adquirente o causahabiente a cualquier título.

CLÀUSULA SEGUNDA. – TRADICIÓN Y TITULOS DE ADQUISICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR, adquirió su derecho mediante compraventa realizado. mediante escritura pública 2456 de fecha 26 de AGOSTO de 2003, otorgada en la Notaría DECIMA (08) del Círculo de Cali, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali en el folio 370-209678. correspondiente a los inmuebles que se promete en venta. -----

CLÀUSULA TERCERA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR garantizan a EL PROMITENTE COMPRADOR que los inmuebles prometidos en venta

mediante éste documento no lo han enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, que en la actualidad lo posee en forma regular, pública y pacífica, promete entregar libre de todo, embargos, censos, anticresis, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, afectación a vivienda familiar, uso, habitación, arrendamientos por escritura pública o por contrato privado. Pero en todo caso se obliga a salir al saneamiento de vicios ocultos, redhibitorios o cualquier otro vicio que afecten los inmuebles prometidos en venta. -----

CLÁUSULA CUARTA. - PAZ Y SALVO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS: LA PROMITENTE VENDEDORA, se obligan a entregar los inmuebles prometidos en venta, a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización o complementarios, por servicios públicos de agua, acueducto y alcantarillado, servicios de aseo, de energía eléctrica, de gas, servicio telefónico, administración y cualquier otro servicio del que gocen los inmuebles objeto de este contrato hasta la fecha de entrega del mismo. A partir de la fecha de entrega real y material de los inmuebles LOS PROMITENTES COMPRADORES quedarán obligados al pago de todos los servicios públicos domiciliarios como también los impuestos que se generen. **PARAGRAFO. – EL PROMITENTE VENDEDOR** cancelarán la totalidad del impuesto predial correspondiente al año 2025 y EL PROMITENTE COMPRADOR devolverán el dinero proporcional del pago realizado, en la fecha en que se entregue los inmuebles, teniendo en cuenta que el impuesto predial corresponde al vendedor proporcionalmente a los meses y días del año en que fue dueño, y al comprador proporcionalmente a los meses y días del año que quedan desde la fecha de escrituración y/o entrega. -----

CLÁUSULA QUINTA. - PRECIO: El valor acordado como precio de venta de los inmuebles prometidos en venta es la suma de **NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente manera:

1. La suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA Pagados de la siguiente manera la suma de TRES MILLONES DOCIENTOS TRECE MIL (3.213.000)** que fueron pagados a SPA Sociedad Privada de Alquiler por concepto de separación del inmueble)
2. Y el valor de **TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL MONEDA corriente (36.787.000)** proveniente de recursos propios, a la firma

de la presente Promesa de Compraventa, en efectivo y/o transferencia a la cuenta de ahorros de Bancolombia numero 83667978702 el día 14 de MARZO de 2025

3. Y el saldo, la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000. 000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, proveniente de recursos propios a la firma de la escritura pública, en efectivo y/o transferencia bancaria, el día de la firma de las escrituras .

CLÀUSULA SEXTA. - ENTREGA DEL INMUEBLE: LA PROMITIENTE VENDEDORA hará entrega formal y material de los inmuebles de forma inmediata A EL PROMITIENTE COMPRADOR, a la firma de la Promesa de compraventa, el día 14 de Marzo de 2025. A partir de la entrega real y material de los inmuebles LA PROMITIENTE COMPRADORA quedarán obligados al pago de todos los servicios públicos domiciliarios, cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y cualquier otra obligación que se llegare a causar a cargo de los inmuebles. -----

CLÀUSULA SÉPTIMA. - ORIGEN DE FONDOS Y DESTINO DE LOS ACTIVOS: Las partes intervinientes en el presente acto, manifiestan que los bienes y fondos en el involucrados no provienen ni se utilizaran 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 Sociedad de Activos Especiales u otras semejantes. -----

CLÀUSULA OCTAVA. - GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales derivados del otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, serán cancelados por partes iguales entre **LA PROMITIENTE VENDEDORA** y **LA PROMITIENTE COMPRADORA**, los impuestos de registro y derechos de registro serán cancelados por **LA PROMITIENTE COMPRADORA**, la Retención en la Fuente por concepto de transferencia, será cancelada por **LA PROMITIENTE VENDEDORA**. -----

CLÀUSULA NOVENA. - OTORGAMIENTO: Las partes acuerdan, que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato se llevará a cabo, a más tardar el día 26 de ABRIL del año **dos mil veinticinco (2025)** a las **2.00 P.M** en la Notaria

DIECISIETE (17) del Círculo de Cali. -----

CLÀUSULA DECIMA.- PRORROGA: Solo se entenderá prorrogado el término para el cumplimiento de las obligaciones bilaterales que adquieren por este contrato cuando así se acuerde por las partes, mediante otrosí firmado con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación al día señalado para el otorgamiento de la escritura pública objeto de este contrato, siendo este el caso prorrogada la fecha para firmar la escritura pública mediante otrosí por mutuo acuerdo, las partes no incurrirán en el pago de la cláusula penal. **PARAGRAFO:** Las partes podrán acordar mediante previo aviso, adelantar fecha y hora por mutuo acuerdo la firma de la escritura pública objeto de este contrato. -----

CLÀUSULA DECIMA PRIMERA. - CLAUSULA PENAL: En caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones derivadas de este contrato, por cualquiera de las partes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir de la que no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de la suma de **TRECE MILLONES QUINIENTOS MONEDA CORRIENTE (\$13.500.000.00Mcte)** a título de pena, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en recíproco beneficio. El pago de la pena no exime del cumplimiento de la obligación principal, y el contratante que haya cumplido podrá pedir o la resolución del contrato y la indemnización de perjuicios, o su ejecución, y en ambos casos con el pago de la pena. Si el incumplimiento proviniera de parte de LA PROMITENTE COMPRADORA, LA PROMITENTE VENDEDORA, podrán descontar directamente de los dineros recibidos como parte del precio, el valor de la pena estipulada en esta cláusula. Si dicho incumplimiento proviniera de LA PROMITENTE VENDEDORA, este reintegrará en su totalidad los dineros dados como parte del negocio, más la pena estipulada en esta cláusula. -----

CLÀUSULA DECIMA SEGUNDA. - INCUMPLIMIENTO: En caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, tal hecho se equiparará, a que el contratante incumplido ha hecho uso de su facultad de retracto, pactándose expresamente que las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial. Si el incumplimiento fuese de LA PROMETENTE COMPRADORA éste perderá las arras en favor de LA PROMITENTE VENDEDORA y éste

quedarán en libertad inmediata después de haberse constituido el incumplimiento, para vender los inmuebles como consecuencia de la resolución del contrato originado en el incumplimiento. Si el incumplimiento fuese de LA PROMITENTE VENDEDORA éste devolverá a LA PROMETENTE COMPRADORA las arras dentro de los cinco (5) días siguientes a la ocurrencia del hecho constitutivo del incumplimiento. --

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA - EXONERACIÓN: LOS PROMITENTES exoneran desde ya a SPA Sociedad Privada de alquiler quien se denominará LA INMOBILIARIO; de cualquier responsabilidad judicial que se pueda generar por el incumplimiento de las partes, dado que dicha labor es de medio. Solo las partes determinaron, estipularon y aceptaron las condiciones, obligaciones contenidas en este documento, como tampoco están 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. También se les asesoró sobre la nueva Ley de Financiamiento, ley 1953 firmada el 28 de diciembre de 2.018 y ART. 61 de la LEY 2010 de 2019, la cual nos exige escriturar por el valor real de la negociación, quedando los corredores totalmente exonerados de la decisión autónoma de los promitentes. -----

CLÁUSULA DECIMA CUARTA. – COMISIÓN POR INTERMEDIACIÓN: Correspondiente al 3% cancelados por EL PROMITENTE COMPRADOR a SPA Sociedad Privada de alquiler Que ya fueron cancelados en el cupon de separación de dicho inmueble -----

CLÀUSULA DÉCIMA QUINTA. – MERITO EJECUTIVO: El presente contrato de promesa de compraventa prestará por si mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo. Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia. -----

CLÀUSULA DÉCIMA SEXTA. – CESIÓN. - La cesión del presente contrato de promesa de compraventa por parte de EL PROMETENTE COMPRADOR requerirá la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la persona cesionaria por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA. -----

CLÀUSULA DÉCIMA SEPTIMA. - FALLECIMIENTO. – Si alguna de las partes contratantes, llegase a fallecer, este contrato será aportado dentro de la sucesión para hacer valer sus derechos y las obligaciones aquí contraídas. -----

Como constancia de aceptación de su contenido y de las obligaciones que de él derivan para cada una de las partes, se suscribe el presente contrato en dos ejemplares de igual valor e idéntico tenor, con destino a cada una de las partes, con reconocimiento de firma y contenido ante Notario Público del Círculo de Cali, República de Colombia a los catorce (14) días del mes de MARZO del año DOS MIL VEINTICINCO (2.025).

EL PROMITIENTE VENDEDOR:

MIRIAM ANGEL GARCIA

CEDULA 31.249.627 expedida en Cali

Dirección de Notificación Judicial:

Teléfono:

Correo Electrónico:

LOS PROMITENTES COMPRADORES:

SORAYDA DEL PILAR MENA BARBOSA
C.C. No. 24.414.839 expedida en Apia
Dirección de Notificación Judicial:
Teléfono:
Correo Electrónico:



Documento No.
62ac3b70-d807-4950-9170-a47edb99a8dd

Creado el:
14/03/2025 04:27 p. m.

Este documento es la representación de un documento original en formato electrónico. Para validar el estado actual del documento ingrese a: consulta.autenticsign.comy/o o escanee el código QR.



Este documento está firmado electrónicamente, de conformidad con los estándares internacionales de firma en tanto es un documento auténtico, íntegro y disponible para consulta en línea.

8 Páginas