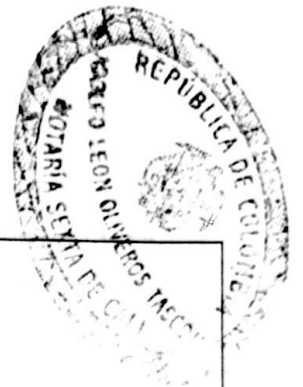


PROMESA COMPRA VENTA " CASA BIFAMILIAR SALOMIA "



PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO JURÍDICO.

1. VENDEDOR	<u>PROMITENTE VENDEDOR 1</u>		
	1. NOMBRE	DIANA ISABEL CASTRO LASSO	
	2. DOCUMENTO IDENTIFICACION	CEDULA CIUDADANIA	38.600.750 CALI
	3. ESTADO CIVIL	CASADO	

2. COMPRADOR	<u>PROMITENTE COMPRADOR 1</u>		
	1. NOMBRE	INGRID LORENA CASTAÑO RODRIGUEZ	
	2. DOCUMENTO IDENTIFICACION	CEDULA CIUDADANIA	1.144.138.022 CALI
	3. ESTADO CIVIL	CASADO	

IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DEL ACTO JURÍDICO.

Tipo de Predio:	Urbano
Municipio:	Cali
Valor del Inmueble:	\$270,000,000
Dirección Del Inmueble:	CARRERA 1D BIS # 46A-25 Casa Bifamiliar 16B
Matricula Inmobiliaria Apto:	370-803916
Código Catastral Apto:	76001-010-004-970-021-000-190-022-0045

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 representada por los propietarios DIANA ISABEL CASTRO LASSO, identificado con cédula de ciudadanía # 38.600.750 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 **INGRID LORENA CASTAÑO RODRIGUEZ**, mayor de edad, vecina y domiciliada en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía # 1.144.138.022 expedida en CALI-----

PROMESA COMPRA VENTA " CASA BIFAMILIAR SALOMIA "

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 # 2.279 del 28 de agosto de 2.009 otorgada en la Notaria 14 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 # 2.895 del 17 de septiembre de 2.008 otorgada en la Notaria 14 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 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 DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$270.000.000 Mcte), que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a pagar así: -----

PROMESA COMPRA VENTA " CASA BIFAMILIAR SALOMIA "

RESUMEN FINANCIERO	
PRECIO VENTA	\$ 270.000.000
CUOTA INICIAL 20%	\$ 141.000.000
TIPO RECURSOS	Con recursos propios
CREDITO HIPOTECARIO	\$ 129.000.000
ENTIDAD BANCARIA	BANCO BOGOTA S.A

DETALLE CUOTA INICIAL	
CUOTA INICIAL	\$ 141.000.000
VALOR PAGO # 1	\$ 100.000.000
FECHA PAGO # 1	Al momento del avalúo favorable
FORMA PAGO # 1	Efectivo, Transferencia o Cheque gerencia
BENEFICIARIO 1	Diana Isabel Castro Lasso

DETALLE CUOTA INICIAL	
SALDO CUOTA INICIAL	\$ 41.000.000
VALOR PAGO # 2	\$ 41.000.000
FECHA PAGO # 2	Al momento de la firma de la escritura de compraventa Pago condicionado por desembolso crédito hipotecario venta apartamento pendiente a favor de la compradora, puede ser antes
FORMA PAGO # 2	Transferencia, Efectivo o Cheque gerencia
BENEFICIARIO 1	Diana Isabel Castro Lasso

COMISIONES	
VALOR PAGO	\$ 9.639.000
AGENTE INMOBILIARIO	SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S
FECHA PAGO	Al momento de firma de promesa compraventa, descuentables del pago cuota inicial, dinero recibidos a entera satisfacción
FORMA PAGO	Transferencia electronica

CREDITO HIPOTECARIO	
VALOR CREDITO	\$ 129.000.000
ENTIDAD BANCARIA	BANCO BOGOTA S.A
FECHA PAGO	A definir parte de la entidad bancaria
FORMA PAGO	Cheque gerencia
BENEFICIARIO 1	Diana Isabel Castro Lasso
VALOR PAGO 1	\$ 129.000.000

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

REPÚB
DOLFO LEON
NOTARIA S.E.A

PROMESA COMPRA VENTA " CASA BIFAMILIAR SALOMIA "

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 (**fecha que será pactada entre las partes**), 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. -----

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 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. -----
- d) 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.-

PROMESA COMPRA VENTA " CASA BIFAMILIAR SALOMIA "

- e) 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. -----

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 comisionados 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 " CASA BIFAMILIAR SALOMIA "

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 \$ 9.639.000, 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 en la notaria 6 de Cali, el día 03 de septiembre 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:



Cédula de Ciudadanía No: 3860080

Dirección: Carrera 68 20-30 apt-601
torre 5

Teléfono: 3144768000

Estado civil: Casada

de: Cali

Ciudad: Cali

Email: dianita.isabel@gmail.com

LA PARTE COMPRADORA:



Cédula de Ciudadanía No: 1144138022

Dirección: Carrera 1B # 56-35

Teléfono: 3103814478

Estado civil: casada

de: Cali

Ciudad: Cali

Email: lorena.univalle@hotmail.com

NOTARIA SEXTA DEL CÍRCULO DE CALI
ADOLFO LEON OLIVEROS TASCON
NIT .16.608.074-4

Ante la falta de espacio para asentar los sellos respectivos, se adiciona esta hoja la cual hará parte del documento firmado por las partes. Los dos (2) tienen sello de unión.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA SEXTA DE CALI
ADOLFO LEON OLIVEROS TASCON
PROMESA DE COMPRAVENTA
Autenticación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012
En Cali siendo el día 2025-09-03 17:00:57
Comparecía ante el Notario Sexto de esta ciudad
CASTAÑO RODRIGUEZ MERID LORENA
a quien identifico con: C.C. 9164120027
y constando que el suscrito desconoce su firma y
que la firma y huella que se le aplicó en el presente
Y en virtud de lo anterior se declara que el suscrito
no autoriza ni ratifica el presente documento ni
sus contenidos en cualquier momento y lugar
de la Republica Nacional de Colombia

Adolfo Leon Oliveros Tascon
FIRMA

ADOLFO LEON OLIVEROS TASCON
NOTARIO 6 DEL CÍRCULO DE CALI
RESOLUCIÓN 124 DEL 30 DE MARZO DE 2017

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA SEXTA DE CALI
ADOLFO LEON OLIVEROS TASCON
PROMESA DE COMPRAVENTA
Autenticación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012
En Cali siendo el día 2025-09-03 17:02:15
Comparecía ante el Notario Sexto de esta ciudad
CASTRO LASSO DIANA ISABEL
a quien identifico con: C.C. 9164120027
y constando que el suscrito desconoce su firma y
que la firma y huella que se le aplicó en el presente
Y en virtud de lo anterior se declara que el suscrito
no autoriza ni ratifica el presente documento ni
sus contenidos en cualquier momento y lugar
de la Republica Nacional de Colombia

Adolfo Leon Oliveros Tascon
FIRMA

ADOLFO LEON OLIVEROS TASCON
NOTARIO 6 DEL CÍRCULO DE CALI
RESOLUCIÓN 124 DEL 30 DE MARZO DE 2017



EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO
TRASLATICIO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE
INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

