

PROMESA DE COMPRA VENTA "BONAIRE APTO 201B TORREB"

REPUBLICA DE COLOMBIA
 NOTARÍA NOVENA DE CALI
 Dpto. del Valle del Cauca
 folio Adicional Pub. 100
 Resolución # 11821 del 22/2018
 Registraduría de la Nación de la
 Oficina de la Notaría de la
 No. 11

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO JURÍDICO.

CALIDAD	NOMBRE DE LOS COMPARECIENTES	N° DE DOCUMENTO
LA PARTE VENDEDORA: (EL PROMITENTE VENDEDOR)	*Marta Isabel Martínez Cuellar *Estado civil Soltero	CC. 38.875.719 de Buga.
LA PARTE COMPRADORA: (LOS PROMITENTES COMPRADORES)	*Valentina Marín Tabares *Estado civil soltero	CC. 1.002.969.826 de Cali

IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DEL ACTO JURÍDICO.

Tipo de Predio:	Urbano
Municipio:	Cali
Valor del Inmueble:	\$200,000,000
Dirección Del Inmueble:	Carrera 85e # 46-88 Conjunto Residencial BONAIRE Apartamento 201B TORRE B
Matricula Inmobiliaria Apto:	370-736223
Código Catastral Apto:	76001-0100-1774-0099-0001-9000-10119
Matricula Inmobiliaria Garaje:	370-736112
Código Catastral Garaje:	76001-0100-1774-0099-0001-9000-10008

PROMESA DE COMPRA VENTA "BONAIRE APTO 201B TORREB"

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 **VALENTINA MARIN TABARES**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía # 1.002.969.826 expedida en Cali, lo cual hace constar en poder especial amplio y suficiente el cual hace parte del presente contrato. -----

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 # 2294 del 29 de octubre de 2022 otorgada en la Notaria 22 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 BONAIRE Apartamento 201B TORRE B, mediante Escritura Publica # 2364 del 08 de agosto de 2005 otorgada en la Notaria 4 de Cali, reformado por escritura Publica 2915 del 16 de diciembre de 2005 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

PROMESA DE COMPRA VENTA "BONAIRE APTO 201B TORREB"

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA NUEVE DE CALI
Dpto. de Valle del Cauca
Bubricado
11621 de Dic. 22/2018
5 Parágrafo 1 de la
Resolución de Notariado de Ru. 6-11

Notario
11 de Dic. 22/2018
5 Parágrafo 1 de la
Resolución de Notariado de Ru. 6-11

(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.

QUINTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble que se promete en venta mediante este contrato es la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$200.000.000 Mcte)**, que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a pagar así:

- A) A la firma de la promesa de compra venta título de arras confirmatorias del negocio: La suma de **CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$52.860.000 MCTE)** mediante **transferencia electrónica** a nombre de MARTA ISABEL MARTINEZ CUELLAR mayor de edad, con cédula de ciudadanía 38.875.719 de Buga, a la **cuenta de AHORROS BANCO BANCOLOMBIA No. 60568142830** el mismo día en que se firme por las partes la presente promesa de compraventa y que el **PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta haber recibido a entera satisfacción.
- B) La Suma de **SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS (\$7.140.000 Mcte)**, los cuales son cancelados a **BIENCO S.A.S.** mediante cupón de pago o transferencia correspondiente a la comisión de intermediación pactada por la venta, entre el **PROMITENTE VENDEDOR** Y EL **CORREDOR INMOBILIARIO BIENCO SAS**, suma que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, declara recibidos a satisfacción como parte el precio de la venta.
- 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 **SESENTA MILLONES (\$ 60.000.000 Mcte)** mediante **transferencia electrónica** a nombre de MARTA ISABEL MARTINEZ CUELLAR mayor de edad, con cédula de ciudadanía 38.875.719 de Buga, a la **cuenta de AHORROS BANCO BANCOLOMBIA No. 60568142830**
- E) El saldo, es decir la suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000 Mcte)**, que serán pagados con el producto del crédito aprobado por SCOTIABANK COLPATRIA S.A. a los **PROMITENTES COMPRADORES**, a favor del vendedor según los tiempos de desembolso por parte del banco a partir de la fecha de escrituración.

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 **11 de septiembre del 2024** en la Notaría NUEVE (9) de Cali, **B)** suscribir la Escritura Pública por medio de la cual se dé cumplimiento al presente contrato, el día **23 de**

PROMESA DE COMPRA VENTA "BONAIRE APTO 201B TORREB"

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA NOVENA DE CALI
Dpto. del Valle del Cauca
Calle 1421 de la Calle
No. 1421 de la Calle
Barranquilla, 2018

septiembre del 2024 en la Notaría NUEVE (9) de Cali, solo se podrá adelantar la fecha de escrituración 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.----- Hora 2:00 PM

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 Notaría 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 segundo pago en efectivo, y solo pendiente el desembolso de crédito por parte del banco._____

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 8% 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 - 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 notaría. -----

PROMESA DE COMPRA VENTA "BONAIRE APTO 201B TORREB"

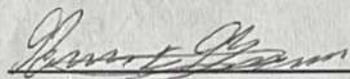
DÉCIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES: Las partes convienen que todo el valor correspondiente, liquidado a partir de la firma de la escritura pública de venta y cualquier comunicación que sea necesaria, será remitida a las direcciones que aparecen al pie de la firma. -----

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.

DÉCIMA 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 38 875 719

de: BUGA

Dirección:

Ciudad:

Teléfono:

Email:

Estado civil:

LA PARTE COMPRADORA:



Cédula de Ciudadanía No

de: cali

Dirección: cr 56 # 3 88

Ciudad:

Teléfono: 315 6166478

Email: ValentinaSweSt9829@gmail.com

Estado civil: unión libre

NOTARIA NOVENA DE CALI

notariacali9@yahoo.com.mx

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA

Ante la Notaría Novena (9) del Circulo de Cali, Compareció:

MARTINEZ CUELLAR MARTA ISABEL

quien exhibió **C.C. 38875719** de y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

3rr4d4sfsswfxwx

CALI 11/09/2024 a las 2:01:05 p. m.

Verifique los datos ingresando a www.notariaenlinea.com

Q123VYKSI0BRSC6U



EMR

Huella

Esta diligencia se tramita a solicitud del Compareciente Previa advertencia del Decreto 2150/95 y Decreto 2148/83



Marta Isabel Martinez Cuellar
FIRMA

MIRYAN PATRICIA BARONA MUÑOZ
NOTARIA NOVENA DE CALI



NOTARIA NOVENA DE CALI

notariacali9@yahoo.com.mx

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA

Ante la Notaría Novena (9) del Circulo de Cali, Compareció:

MARIN TABARES VALENTINA

quien exhibió **C.C. 1002969826** de y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

azzqdwdcqwaazdqzqx

CALI 11/09/2024 a las 2:29:36 p. m.

Verifique los datos ingresando a www.notariaenlinea.com

5YI6W6QLOXD1KFVLE



EMR

Huella

Esta diligencia se tramita a solicitud del Compareciente Previa advertencia del Decreto 2150/95 y Decreto 2148/83



Valentina Marin Tabares
FIRMA

MIRYAN PATRICIA BARONA MUÑOZ
NOTARIA NOVENA DE CALI

