



CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA

Entre los suscritos, por una parte, el(a) señor(a) **MARIA PIEDAD RAMIREZ CIFUENTES**, mayor de edad, vecino(a) de Manizales, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 30.323.125 expedida en Manizales, de estado civil **DIVORCIADA CON SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA Y LIQUIDADA**, quien obra en nombre propio y quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(OS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** y por la otra, el(la) señor(a), **JORGE ALEJANDRO AGUIRRE GUTIERREZ**, mayor de edad, vecino(a) de Manizales, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 1.053.847.607 expedida en Manizales, de estado civil **SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO**, quien obra(n) en nombre propio y quien(es) en el texto de este contrato se denominará(n) **EL(A) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)**, y dijeron que han celebrado el contrato de Promesa de Compraventa, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 89 de la ley 153 de 1887 y los artículos 1592 y 1599 del Código Civil y que se regirá por las estipulaciones siguientes:

PRIMERA: OBJETO: **EL(OS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** se obliga a transferir a título de venta a **EL(A) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)**, quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir a título de compra el 100% y con arreglo a los términos y y condiciones que a continuación se expresan, la posesión material y el derecho de dominio que **EL(OS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** tiene y ejerce sobre el 100% del(os) siguiente(s) bien(es) inmueble(es): APARTAMENTO TORRE 3 C5 Y PARQUEADERO NÚMERO 43, QUE HACEN 1 PARTE DEL CONJUNTO CERRADO TERRAZAS DEL RIO - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 10E NUMERO 57F-45 BARRIO LA CAROLA, DE LA CIUDAD DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS, descritos y alinderados así: APARTAMENTO TORRE 3 C5: UBICADO EN EL QUINTO PISO DE LA TORRE NÚMERO 3, NIVEL 12.60 CON UN ÁREA BRUTA DE 54.48 M² Y CON UN ÁREA NETA DE 49.35 M² APROXIMADAMENTE, CUYOS LINDEROS DIMENSIONES REFERENCIADOS AL PLANO NO. 2 DE 3 SON LOS SIGUIENTES: ### PARTIENDO DEL PUNTO NO. 1 UBICADA AL LADO DERECHO DEL ACCESO A ESTE APARTAMENTO HASTA EL PUNTO 2 EN DIRECCIÓN SUR EN UNA LONGITUD DE 4.70 METROS CON PUERTA DE ACCESO A ESTE APARTAMENTO Y MURO COMÚN QUE LO SEPARA DE HALL DE APARTAMENTOS ÁREA COMÚN, DEL PUNTO 2 EN DIRECCIÓN SUR AL PUNTO 3 EN UNA LONGITUD DE 0.90 METROS CON BARANDA DE BALCÓN QUÉ LO SEPARA DE VACÍO A ZONA VERDE 30 COMÚN, DEL PUNTO 3 EN DIRECCIÓN OCCIDENTE AL PUNTO 4 EN UNA LONGITUD DE 2.15 METROS CON BARANDA DE

BALCÓN QUE LO SEPARA DE VACÍO A ZONA VERDE 30 COMÚN, DEL PUNTO 4 EN DIRECCIÓN OCCIDENTE AL PUNTO 5 EN UNA LONGITUD DE 4.50 METROS CON MURO COMÚN, VENTANA Y MURO COMÚN QUE LO SEPARA DE VACÍO A ZONA VERDE 30 COMÚN, DEL PUNTO 5 EN DIRECCIÓN NORTE AL PUNTO 6 EN UNA LONGITUD DE 0.60 METROS CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DÉ VACÍO A ZONA VERDE 30 COMÚN, DEL PUNTO 6 EN DIRECCIÓN OCCIDENTE AL PUNTO 7 EN UNA LONGITUD DE 1.55 METROS CON VENTANA COMÚN QUE LO SEPARA DE VACÍO A ZONA VERDE 30 COMÚN, DEL PUNTO 7 EN DIRECCIÓN NORTE AL PUNTO 8 EN UNA LONGITUD DE 4.60 METROS, CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DE LA TORRE 4, DEL PUNTO 8 EN DIRECCIÓN ORIENTE AL PUNTO 9 EN UNA LONGITUD DE 0.30 METROS, CON MURO COMÚN QUE LO SEPARAN DE BUITRÓN ÁREA COMÚN, DEL PUNTO 9 EN DIRECCIÓN NORTE AL PUNTO 10 EN UNA LONGITUD DE 0.40 METROS, CON MURO COMÚN QUE LO SEPARAN DE BUITRÓN ÁREA COMÚN, DEL PUNTO 10 EN DIRECCIÓN ORIENTE AL PUNTO 11 EN UNA LONGITUD DE 1.86 METROS, CON VENTANA COMÚN MURO Y VENTANA COMÚN RESPECTIVAMENTE QUE LO SEPARA DE VACÍO A ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO 3CO3DEL PUNTO 11 EN DIRECCIÓN NORTE AL PUNTO 12 EN UNA LONGITUD DE 1.70 METROS, CON VENTANA Y MURO COMÚN RESPECTIVAMENTE QUE LO SEPARAN DE VACÍO A ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO 3CO3DEL PUNTO 12 EN DIRECCIÓN ORIENTE AL PUNTO 13 EN UNA LONGITUD DE 4.00 METROS, CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTÓ TORRE 3 D5 DE ESTE CONJUNTO, DEL PUNTO 13 EN DIRECCIÓN SUR AL, PUNTO 14 EN UNA LONGITUD DE 1.70 METROS, IDN MURO COMÚN QUE LO SEPARA DE HALL DE APARTAMENTOS COMÚN, EL PUNTO 14 EN DIRECCIÓN ORIENTE AL PUNTO 1 DE PARTIDA EN UNA LONGITUD DE 2.04 METROS, CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DE HALL DE APARTAMENTOS COMÚN. CENIT EN TODA SU EXTENSIÓN CON LA CUBIERTA COMÚN DEL EDIFICIO, EL PROPIETARIO DE ESTE APARTAMENTO NO PUEDE LEVANTAR NINGUNA CONSTRUCCIÓN EN EL CENIT DEL APARTAMENTO. NADIR: EN TODA SU EXTENSIÓN CON LOSA COMÚN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO TORRE 3 C4. ESTE APARTAMENTO CONSTA DE SALÓN COMEDOR, COCINA, ROPAS, TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS, Y UN BALCÓN. EXISTEN DENTRO DE ESTE APARTAMENTO DOS BUITRONES QUE SON BIENES COMUNES. TODOS LOS MUROS Y BUITRONES DE ESTE APARTAMENTO SON ESTRUCTURALES Y COMUNES POR LO TANTO NO SE PUEDEN ALTFRAR NI ELIMINAR. -PARQUEADERO NÚMERO 43: CON ÁREA APROXIMADA DE 10.35

 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE, CUYOS LINDEROS Y DIMENSIONES REFERENCIADOS AL PLANO NO. 2 DE 3 SON LOS SIGUIENTES: ### POR EL NORTE 2.30 METROS LINDANDO CON ÁREA VÍA Y CIRCULACIÓN NIVEL INTERMEDIO DEL EDIFICIO DE PARQUEADEROS, POR EL SUR 2.30 METROS LINDANDO CON MURO ÁREA COMÚN, POR EL ORIENTE 4.50 METROS, LINDANDO CON PARQUEADERO PRIVADO NO 42 POR EL OCCIDENTE 4,50 METROS LINDANDO CON ÁREA VÍA Y CIRCULACIÓN NIVEL INTERMEDIO DEL EDIFICIO DE PARQUEADEROS. CENIT: EN TODA SU EXTENSIÓN CON LOSA COMÚN QUE LA SEPARA DEL NIVEL SUPERIOR DE PARQUEADEROS. NADIR: EN TODA SU EXTENSIÓN CON LOSA COMÚN QUE LO SEPARA DEL NIVEL INFERIOR DE PARQUEADOS. ### Inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) ide matrícula inmobiliaria número(s) 100-185066 Y 100-184829 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales y con la(s) ficha(s) catastral(es) número(s) 0103000012050901900000290 Y 0103000012050901900000248. IPARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de las áreas, longitudes y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como cuerpo cierto. PARAGRAFO PRIMERO: Que el **CONJUNTO CERRADO TERRAZAS DEL RIO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual son parte integrante las citadas unidades privadas, fue constituido mediante elevación del Reglamento de Propiedad Horizontal por medio de la escritura pública número 2.709 del 19 de Abril de 2007, otorgada en la Notaria Segunda de Manizales, posteriormente adicionado por medio de las escrituras públicas números 6.236 de fecha 29 de Agosto de 2007, 6.648 de fecha 14 de Agosto de 2008, aclarada ésta última por medio de la escritura pública número 7.812 de fecha 23 de Septiembre de 2008, adicionado por medio de las escrituras públicas números 10.081 de fecha 12 de Diciembre de 2008, 757 de fecha 04 de Febrero de 2009, 309 de fecha 20 de Enero de 2.010, 6.240 del 09 de agosto de 2.011 y 802 del 07 de febrero de 2014 otorgadas en la Notaria Segunda del Círculo de Manizales. A las unidades privadas objeto del presente contrato les corresponden los folios de matrícula inmobiliaria números **100-185066 Y 100-184829** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. PARÁGRAFO SEGUNDO: Que en la transferencia quedan incluidos los derechos proporcionales sobre los bienes y área de uso común propios del Conjunto. -SEGUNDA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Que el(los) 100% del(os) anterior(es) inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) por **EL(OS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, el(a) señor(a) **MARIA PIEDAD RAMIREZ CIFUENTES**, siendo SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO por TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR, Realizada a **BANCO DAVIVIENDA S.A NIT 8600343137**,

mediante la escritura pública número 1482 del 11 de marzo de 2.022, otorgada en la Notaría Segunda del círculo Manizales, debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Manizales al folio de matrícula inmobiliaria número 100-185066 Y 100-184829.

TERCERA: LIBERTAD: Garantiza EL(OS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato no se han vendido ni prometido en venta a ninguna otra persona y además se encuentran libres de todo gravamen, como condición resolutoria tácita o expresa, pleito pendiente embargo judicial, y que se encuentra libre de impuestos, valorizaciones, contribuciones y tasas, y que en todo caso se compromete a salir al saneamiento de lo vendido en los casos de la ley.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(A)(S) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A)(S) se obliga además a entregar a EL(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) el día de la firma de la escritura pública de venta, un certificado de tradición y libertad, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con fecha no anterior a 30 días.

CUARTA: ENTREGA: EL(OS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), realizará la entrega real y material del(los) inmueble(s), totalmente desocupado(s), con todas sus anexidades, usos y costumbres, el día 30 de julio el año 2025, inmueble(s) que deberá(n) estar a paz y salvo por todo concepto.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(A) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) declara(n) que conoce(n) el estado de conservación y antigüedad del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, factores estos que se tuvieron en cuenta para la fijación del precio. En tal estado los recibirán en la fecha señalada para la entrega. EL(OS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) hará entrega real y material del(los) inmueble(s) a paz y salvo por concepto de pago de servicios públicos, pago de los impuestos prediales, administración y complementarios, pago de valorización si lo hubiere, además EL(OS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) se compromete a entregar en buen estado el(los) inmueble(s). Los pagos antes estipulados correrán por cuenta de EL(A) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) a partir de la fecha en que reciben a entera satisfacción el(los) inmueble(s) que por este documento se le promete en venta.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio acordado por las partes es la cantidad DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$250.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, dinero que EL(A) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) pagará(n) a EL(OS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) así: 1- la suma de CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$190.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, pagaderos con recursos propios, y serán entregados el día 01 de julio de 2025. Y 2- La suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000.) MONEDA CORRIENTE, pagaderos con recursos propios, y serán entregados el día 04 de julio de 2025.

SEXTA: ESCRITURA.

Jorge
MANIZALE

La correspondiente escritura pública de compraventa que solemnice el presente contrato de promesa de compraventa, se firmará el día 30 de Julio del año 2025, en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, a las 05:00 p.m. En esta fecha y hora las partes deberán acudir a la Notaría provistos de los certificados de paz y salvo y demás documentos necesarios para celebrar esta clase de negocio. **SÉPTIMA. CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, la suma equivalente **AL 4% DEL VALOR DE LA VENTA**, a título de cláusula penal o pena por incumplimiento, la cual será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento privado o judicial para la constitución en mora, derecho al cual renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar, en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de EL(A) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A), EL(LA) PROMITENTE VENDEDOR(A), podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo con cargo a este negocio e imputarla al valor de dicha cláusula penal. **OCTAVA: GASTOS:** Los gastos que demanden la elaboración de la presente escritura pública serán sumidos así: El 100% de la retención en la fuente el 50% de la boleta de renta y el 50% de los gastos notariales serán asumidos por la parte vendedora y el 100% del impuesto de registro, el 50% de boleta de rentas y el 50% de los gastos notariales serán asumidos por la parte compradora. **NOVENA: OTRO SI:** Cualquier acuerdo posterior a la firma del presente documento deberá hacerse por escrito mediante otro sí. **DÉCIMA: MÉRITO EJECUTIVO:** Las partes declaran y aceptan que este contrato contiene obligaciones claras, expresas y exigibles, y que como tal presta mérito ejecutivo para exigirlas. -----

NOTA: EL(OS) CERTIFICADO(S) DE TRADICIÓN PARA LA ELABORACION DE ESTA PROMESA DE COMPROVANTAS ES(SON) DE FECHA DEL 25 DE JUNIO DE 2025.

FUE(RON) APORTADO(S) POR EL(LOS) INTERESADO(S) AL MOMENTO DE LA FIRMA
DEL PRESENTE DOCUMENTO.

ESTE DOCUMENTO NO ES TÍTULO TRASLÁTICO DE DOMINIO Y NO ES OBJETO DE
INSCRIPCIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS. -----

Para constancia y validez se firma en Manizales en dos (02) ejemplares del mismo tenor a
los VEINTICINCO (25) días del mes de JUNIO del año DOS MIL VEINTICINCO (2025). ---

EL(A) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A)

MARIA PIEDAD RAMIREZ CIFUENTES
C.C. 30.323.125 EXPEDIDA EN MANIZALES

EL(A) PROMITENTE(S) COMPRADOR

Jorge Aguirre
JORGE ALEJANDRO AGUIRRE GUTIERREZ
C.C. 1.053.847.607 EXPEDIDA EN MANIZALES

PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE
LO TRASLÁTICO DE DOMINIO, NI ES OBJETO DE
INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO
DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTES

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículos 68 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983

Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció

Jorge Alejandro Aguirre Gutiérrez quien
presentó su cédula 1053847607 de Manizales

Y expuso que el contenido de este documento es cierto y
que la firma puesta en él es suya colocada en mi presencia

En constancia se
firma hoy

25 JUN 2025

X Jorge Aguirre

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículos 68 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983

Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció

Maria Piedad Ramírez Cifuentes quien
presentó su cédula 30325125 de Manizales

Y expuso que el contenido de este documento es cierto y
que la firma puesta en él es suya colocada en mi presencia

En constancia se
firma hoy

25 JUN 2025

X PR

NOTARÍA SEGUNDA

Jorge Manrique Andrade
Notario

MANIZALES - CALDAS

