

Entre los sujetos a saber LINHEN MARCELA BELTRAN CARDOZO C.C. No.1.125.803.895 y HECTOR FABIO CEBALLOS GOMEZ C.C. No. 16.781.294 de Cali, de edad de nacionalidad colombiana.

PROMESA DE COMPRAVENTA

ACTO JURÍDICO	CUANTÍA
PROMESA DE COMPRAVENTA	\$160.000. 000.00

DESCRIPCION DE LOS BIENES SUJETOS DE ACTO

MATRICULA INMOBILIARIA	370-435139
ESCRITURA No.	1918 de fecha 04 de agosto de 2004, otorgada en la Notaría (8) del Círculo de Cali
TIPO DE PREDIO	Urbano
MUNICIPIO	Cali- Valle del Cauca
DIRECCION	CARRERA 4-B #63-21
DESCRIPCION	CASA DE HABITACION UNIFAMILIAR DE DOS PISOS LOCALIZADA EN LA URBANIZACION VILLA DEL PRADO, SECTOR 7 MANZANA K, LOTE 18.

PARTES INTERVINIENTES

LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA	66.861.714-LINHEN MARCELA BELTRAN CARDOZO C.C. No.1.125.803.895 HENRY BELTRAN MEDINA C.C. No. 16.784.527 de Cali, en calidad de propietario y apoderado de LINA GISELA CARDOZO SANCHEZ C.C. No. 66.861.714 y STEPHANIE BELTRAN CARDOZO C.C.No.1.125.805.475.
LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA	HECTOR FABIO CEBALLOS GOMEZ C.C. No. 16.781.294 de Cali. MARIA NIDIA ALZATE PEREZ C.C.No. 66.763.256 expedida en Palmira.





Entre los suscritos a saber **LINHEN MARCELA BELTRAN CARDOZO C.C. No.1.125.803.895** y **HENRY BELTRAN MEDINA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiano domiciliado en Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.784.527, en calidad de apoderado especial de **LINA GISELA CARDOZO SANCHEZ C.C. No. 66.861.714-** - **STEPANIE BELTRAN CARDOZO C.C.No.1.125.805.475.** se denominarán **LOS PROMITENTE**

VENDEDORES y, por la otra **HECTOR FABIO CEBALLOS GOMEZ**, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, domiciliado en Cali, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.781.294 expedida en Cali, de estado civil casado y **MARIA NIDIA ALZATE PEREZ**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliada en Cali, identificada con cedula de ciudadanía No.

66.763.256 expedida en Palmira, de estado civil casada quienes para los efectos del presente contrato se denominarán **LOS PROMITENTE COMPRADORES**, hemos celebrado la presente promesa de compraventa la cual se rige por las siguientes cláusulas:

----- **CLÀUSULA PRIMERA. - OBJETO:** LOS PROMITENTES **VENDEDORES** prometen transferir a

favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** quien adquiere a título de **COMPRAVENTA**, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Una casa de habitación unifamiliar de dos pisos, con un área construida de 61.73 metros cuadrados, localizada en la urbanización **VILLA DEL PRADO, SECTOR 7 MANZANA K**, lote No.18, ubicado en la carrera 4-B # 63-21 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, conformada por tres alcobas, sala comedor, baño, patio, espacio para cocina con mesón y lavaplatos, y está comprendida entre los siguientes linderos. **NORTE**, con el lote No.03. **SUR**, con la carrera 4-B.- **ORIENTE**, con lote No.17. y **OCCIDENTE**, con lote 19. El inmueble objeto de la presente compraventa tiene asignado el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 370-435139**, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, **PREDIO No. W 089100200000**, cuya área privada y demás especificaciones se encuentran descritas en la escritura de adquisición No.1918 del 4 de agosto de 2004, otorgada por la notaría (8) de circulo de Cali. -----

Este inmueble se encuentra identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **370-435139**, 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 corresponda al inmueble especificado, las mejoras, usos, costumbres y servidumbres, conforme a la ley. **PARÁGRAFO TERCERO.** - El inmueble materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda familiar, de acuerdo a 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: LOS PROMITENTES VENDEDORES, adquirieron su derecho mediante compraventa realizado a YEINE LUCERO GUTIERREZ CAICEDO Y DANIEL JAVIER RIVERA MEDINA mediante escritura pública 1918 de fecha 04 de agosto de 2004, otorgada en la Notaría ONCE (08) del Círculo de Cali, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali en el folio 370-435139. correspondiente a los inmuebles que se promete en venta.

CLÀUSULA TERCERA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LOS PROMITENTES VENDEDORES garantizan a LOS PROMITENTES COMPRADORES que el inmueble prometido 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, que se halla libre de hipotecas, embargos, censos, anticresis, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, 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 afecte el inmueble prometido en venta. -----

CLÀUSULA CUARTA. - PAZ Y SALVO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS: LOS PROMITENTES VENDEDORES, se obligan a entregar el inmueble prometido 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 y cualquier otro servicio del que goce el inmueble objeto de este contrato hasta la fecha de entrega del mismo. A partir de la fecha de entrega real y material del inmueble LOS PROMITENTES COMPRADORES quedarán obligados al pago de todos los servicios públicos domiciliarios como también los impuestos que se generen. **PARAGRAFO.** – LOS PROMITENTES VENDEDORES cancelarán la totalidad del impuesto predial correspondiente al año 2025 y LOS PROMITENTES COMPRADORES 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. -----

CLÀUSULA QUINTA. - PRECIO: El valor acordado como precio de venta de los inmuebles prometidos en venta es la suma de **CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000. 000.00) MONEDA CORRIENTE**, que **LOS PROMITENTESE COMPRADORES** pagará a **LOS PROMITENTES VENEDORES** de la siguiente manera:

1. La suma de **CINCO MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL PESOS (\$5.712. 000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** proveniente de recursos propios, por concepto de honorarios por comisión a BIENCO, que ya fueron pagados por los compradores el día 13 de agosto de 2025.
2. La suma de **VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS (\$24.288. 000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** proveniente de recursos propios, a la firma de la presente Promesa de Compraventa el día 21 de agosto del año 2025, en transferencia bancaria en las siguientes cuentas: cuenta de ahorros No. 015570087609 banco Davivienda a nombre de la señora **LINA GISELA CARDOZO**, el día 21 de agosto de 2025 y cuenta de ahorros No. 50617771907 de bancolombia al señor HENRY BELTRAN MEDINA en partes iguales del valor a consignar (12.144.000) para cada cuenta-----

3. Y el saldo, la suma de **CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$130.000. 000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, proveniente de recursos propios a la firma de la escritura pública, en efectivo y/o transferencia bancaria, a más tardar el día 28 de agosto de 2025 en las siguientes cuentas: cuenta de ahorros No. 015570087609 banco Davivienda a nombre de la señora **LINA GISELA CARDOZO**, el día 21 de agosto de 2025 y cuenta de ahorros No. 50617771907 al señor **HENRY BELTRAN MEDINA** en partes iguales del valor a consignar -----

CLÀUSULA SEXTA. - ENTREGA DEL INMUEBLE: **LOS PROMITENTES VENEDORES** harán entrega formal y material del inmueble de forma inmediata A **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, a la firma de la Escritura de compraventa, el día 28 de agosto de 2025. A partir de la entrega real y material del inmueble **LOS PROMITENTES COMPRADORES** quedarán obligados al pago de todos los servicios públicos domiciliarios y cualquier otra obligación que se llegare a causar a cargo del inmueble. -----





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 **LOS PROMITIENTES VENEDORES** y **LOS PROMITIENTES COMPRADORES**, los impuestos de registro y derechos de registro serán cancelados por **LOS PROMITIENTES COMPRADORES**, la Retención en la Fuente por concepto de transferencia, será cancelada por **LOS PROMITIENTES VENEDORES**.

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 25 del mes de agosto día lunes del año **dos mil veinticinco (2025)** a las **2.00 P.M** en la Notaria trece (13) 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 prorrogado 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 **DIECISEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE**





(\$16.000.000.00Mcte) 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 LOS PROMITENTES COMPRADORES, LOS PROMITIENTES VENDEDORES, 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 LOS PROMITENTES VENDEDORES, este reintegrará en su totalidad los dineros dados como parte del negocio, más la pena estipulada en esta cláusula.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. - INCUMPLIMIENTO: En caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, tal hecho se equipará, 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 LOS PROMITENTES COMPRADORES éste perderá las arras en favor de LOS PROMITENTES VENDEDORES 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 LOS PROMITENTES VENDEDORES éste devolverá a LOS PROMITENTES COMPRADORES las arras dentro de los diez (10) días siguientes a la ocurrencia del hecho constitutivo del incumplimiento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA - EXONERACIÓN: LOS PROMITENTES exoneran desde ya a BIENCO INMOBILIARIA quien se denominará EL CORREDOR 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 2018 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 LOS PROMITENTES VENDEDORES a BIENCO INMOBILIARIA ya cancelados por el PROMITENTE COMPRADOR. **PARAGRAFO:** BIENCO INMOBILIARIA, se obliga en el presente contrato a realizar por sus propios medios y personal el acompañamiento inmobiliario a las partes hasta el día de la firma de la escritura pública de venta y entrega de los inmuebles, sin responsabilidad, ni solidaridad por las obligaciones adquiridas por las partes en el cumplimiento de ese contrato. -----

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. – MERITO EJECUTIVO: El presente contrato de promesa de compraventa prestará por sí 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. -----

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. – CESIÓN. - La cesión del presente contrato de promesa de compraventa por parte de LOS PROMETENTES COMPRADORES requerirá la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la persona cesionaria por parte de LOS PROMITENTES VENDEDORES. -----

CLÁUSULA 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 VEINTIUNO (21) días del mes de agosto del año DOS MIL VEINTICINCO (2025).





LOS PROMITIENTES VENEDORES:

Henry Beltran
HENRY BELTRAN MEDINA

C.C. No. 16.784.627 expedida en Cali
Dirección de Notificación Judicial:
Teléfono: *3355467*
Correo Electrónico: henrybeltral@hotmail.com

En calidad de apoderado especial de:

LINA GISELA CARDOZO SANCHEZ C.C. No. 66.861.714.

LINHEN MARCELA BELTRAN CARDOZO C.C. No.1.125.803.895.

Luben Beltran

pp/ Henry Beltran
STEPHANIE BELTRAN CARDOZO

C.C.No.1.125.805.475

Dirección de Notificación Judicial: *CR 32#18-36*
Teléfono: *3355467*
Correo Electrónico: *henrybeltran@hotmail.com*

LOS PROMITENTES COMPRADORES:

Hector F Ceballos G.

HECTOR FABIO CEBALLOS GOMEZ

C.C. No. 16.781.294 expedida en Cali
Dirección de Notificación Judicial:
Teléfono: *313 534 4536*
Correo Electrónico: *ceballosgomezhectorfabio@gmail.com*

Maria Nidia Alzate P.
MARIA NIDIA ALZATE PEREZ

C.C. No. 66.763.256 expedida en Palmira
Dirección de Notificación Judicial:
Teléfono: *3002462524*
Correo Electrónico: *marianidiaalzateperez@gmail.com*




REPUBLICA DE COLOMBIA - NOTARIA TRECE DE CALI
RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO
 Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

En Cali, 2025-08-21 10:46:31
 Ante el despacho de la Notaria Trece de Cali se presentó:

BELTRAN MEDINA HENRY
 Identificado(a) con C.C. 16784527
 Cod. Verificación ww89x

y declaro que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que aparece es la suya. Autorizo el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. Esta diligencia se tramita a solicitud del Compareciente y el cotejo se adelanta por solicitud expresa del usuario.

PROMESA DE COMPRAVENTA
 X *Henry Beltran*
 El declarante

PAOLA ANDREA GARCIA DIAZ
 NOTARIA (E) 13 DEL CIRCULO DE CALI
 2025-014215-6 / 2708/25




REPUBLICA DE COLOMBIA - NOTARIA TRECE DE CALI
RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO
 Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

En Cali, 2025-08-21 10:42:22
 Ante el despacho de la Notaria Trece de Cali se presentó:

ALZATE PEREZ MARIA NIDIA
 Identificado(a) con C.C. 66763256
 Cod. Verificación ww7yx

y declaró que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que aparece es la suya. Autorizo el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. Esta diligencia se tramita a solicitud del Compareciente y el cotejo se adelanta por solicitud expresa del usuario.

PROMESA DE COMPRAVENTA
 X *María Nidia Alzate*
 El declarante

PAOLA ANDREA GARCIA DIAZ
 NOTARIA (E) 13 DEL CIRCULO DE CALI
 2025-014215-6 / 2708/25




REPUBLICA DE COLOMBIA - NOTARIA TRECE DE CALI
RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO
 Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

En Cali, 2025-08-21 10:41:01
 Ante el despacho de la Notaria Trece de Cali se presentó:

CEBALLOS GOMEZ HECTOR FABIO
 Identificado(a) con C.C. 16781294
 Cod. Verificación ww7vg

y declaro que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que aparece es la suya. Autorizo el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. Esta diligencia se tramita a solicitud del Compareciente y el cotejo se adelanta por solicitud expresa del usuario.

PROMESA DE COMPRAVENTA
 X *Hector Ceballos*
 El declarante

PAOLA ANDREA GARCIA DIAZ
 NOTARIA (E) 13 DEL CIRCULO DE CALI
 2025-014215-6 / 2708/25




REPUBLICA DE COLOMBIA - NOTARIA TRECE DE CALI
RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO
 Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

En Cali, 2025-08-21 10:53:30
 Ante el despacho de la Notaria Trece de Cali se presentó:

BELTRAN CARDOZO LINHEN MARCELA
 Identificado(a) con C.C. 1125803895
 Cod. Verificación ww8qr

y declaró que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que aparece es la suya. Autorizo el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. Esta diligencia se tramita a solicitud del Compareciente y el cotejo se adelanta por solicitud expresa del usuario.

PROMESA DE COMPRAVENTA
 X *Linhen Beltran*
 El declarante

PAOLA ANDREA GARCIA DIAZ
 NOTARIA (E) 13 DEL CIRCULO DE CALI
 2025-014215-6 / 2708/25


