

**CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 2C DE LA TORRE B  
Y GARAJE N° 1 DE LA TORRE B UBICADO EN LA CARRERA 59B N° 96 - 26  
CONJUNTO RESIDENCIAL EDIFICIO AURA ROSA. EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA -  
ATLANTICO**

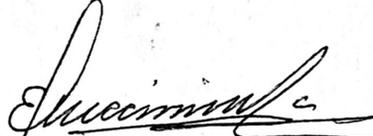
Entre los suscritos a saber: **EDGAR DE JESUS PUCCINI MIRANDA, Y JANETH DURAN VARGAS**, mayores de edad, residenciados en esta ciudad, con cédulas de ciudadanía números 8.668.837 y 32.654.970, respectivamente, de estado civil casados y con sociedad conyugal vigente, en su calidad de propietarios y poseedores del apartamento N° 2C de la Torre B y garaje número 1 de la misma Torre, ubicado en la Carrera 59B N° 96 - 26 Conjunto Residencial Edificio Aura Rosa, con matrículas inmobiliaria números 040-248441 y 040-248434 respectivamente, quien en adelante se denominarán **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** de una parte y de la otra **LUZ ESTELA GUERRA MEJIA**, con cédula de ciudadanía número 32.658.737 de Barranquilla, vecina de esta ciudad, quien en adelante se denominará **LA PROMETIENTE COMPRADORA** hemos celebrado un Contrato de Promesa de Compraventa que se rige por las siguientes **CLAUSULAS: PRIMERA: LOS PROMETIENTES VENDEDORES** se obligan a vender **LA PROMETIENTE COMPRADORA** y ésta se obliga a comprar a aquellos la totalidad del derecho de propiedad y posesión que tienen y ejercen sobre los siguientes inmuebles: El inmueble objeto de este contrato se encuentra ubicado la carrera 59B N° 96 - 26 Apartamento 2C de la Torre B, y Garaje 1 de la misma Torre, del edificio Aura Rosa de la ciudad de Barranquilla, con matrícula inmobiliaria N° 040-248434 y Garaje número 1 de la torre B, con matrícula inmobiliaria número 040-248441 alindado así: **DESCRIPCION DE CABIDAS Y LINDEROS:** Apartamento 2C de la Torre B: ubicado en el segundo piso. Estas dos dependencias deben verse como una sola unidad con área total privada de 178.00 mt<sup>2</sup> y consta de un área de vivienda y un garaje, cada dependencia tiene las siguientes características, **LINDEROS Y MEDIDAS DEL GARAJE:** Consta de un espacio para el estacionamiento de un vehículo automotor de peso liviano de área privada: 17.00 mts<sup>2</sup>; altura libre 2.40 mts, **LINDEROS Y MEDIDAS:** NORTE: mide 3.40 mts entre los puntos (23-25) en línea recta, SUR: mide 3.40 mts entre los puntos (22-24) en línea recta. ESTE: mide 5.00 mts entre los puntos (24-25) en línea recta OESTE: mide 5.00 mts entre los puntos (22-23) en línea recta NADIR: linda con el terreno y la cimentación donde se levanta el edificio CENIT: linda con el apartamento 1C en medio la losa entre piso; El apartamento consta de salón, comedor, baño auxiliar, cocina, labores, alcoba del servicio con su baño, hall de alcoba, tres (3) alcobas y dos baños, área privada 161mts<sup>2</sup>. Altura libre 2.40 mts. **LINDEROS Y MEDIDAS DEL APARTAMENTO:** NORTE: mide 15.15 mts entre los puntos (1-F) en línea quebrada. ESTE: mide 11.70 mts entre los puntos (F-E) en línea quebrada SUR: mide 14.80 mts entre los puntos (E-H) en línea quebrada OESTE: mide 16.40 mts entre los puntos (H-I) en línea quebrada NADIR: linda con el apartamento 1C en medio la losa de entre piso. CENIT: linda con el apartamento 3C en medio la losa de entre piso. **PROPORCION:** 4.274% Los linderos de este inmueble se encuentran descritos en la Escritura Numero 2477 de fecha 05-08-93 de la Notaria Segunda de Barranquilla (Artículo 11 decreto Ley 1711 de Julio 6/84) **DESCRIPCION CABIDAS Y LINDEROS:** GARAJE N° 1: Consta de un (1) espacio para el estacionamiento de un vehículo automotor de peso liviano Área privada 28.53 mts<sup>2</sup> Altura Libre: 2.40 mts **LINDEROS Y MEDIDAS:** NORTE: mide 9.00 mts entre los puntos (5-6) en línea recta SUR: mide 9.00 mts. Entre los puntos (3-4) en línea recta ESTE: mide 3.17 mts. Entre los puntos 3.5 en línea recta. OESTE: Mide 3.17 mts. Entre los puntos (4-6) en línea recta NADIR Linda con el terreno y la cimentación donde se levanta el edificio CENIT: Linda con el Apto 1A en medio de la losa de entre piso **PROPORCION:** 0.696% Los Linderos de este inmueble se encuentran descritos en la Escritura Numero 2477 de fecha 05/08/93 de la Notaria Segunda de Barranquilla. (Art.11 decreto Ley de Julio 6 /84) **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de área y la cita expresa de medidas y linderos, los inmuebles se prometen en venta como cuerpo cierto. **SEGUNDA:** Los inmuebles materia de este Contrato de Promesa de Compraventa fueron adquiridos por **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** así: El apartamento 2C de la Torre B, mediante compra realizada a **HABIB CAÑIZALES TUFIK** y **HABIB CAÑIZALES ANALORENA**, mediante escritura número 1767 del 22/5/1998 Notaria Segunda de Barranquilla y el Garaje N° 1 de la Torre B, fue adquirido mediante compra a **DEBORA LUZ GUERRA MORENO** mediante escritura número 1265 del 11/09 del 2012 Notaria Once de Barranquilla, **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** declaran que los recursos entregados como pago cuando adquirieron el inmueble descrito en la Cláusula Primera, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el

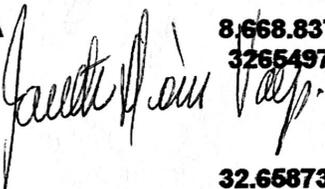
NO  
BARR

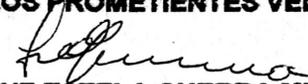
Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifican, adicionan o complementan.

**TERCERA:** Los inmuebles materia de este Contrato de Promesa de Compraventa, están sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, según lo dispuesto en la Ley 182 de 1948, sus decretos reglamentarios y demás normas concordantes y vigentes, habiendo sido elevado a Escritura Pública No 2477 del 05-08 1993 de la Notaria 2° de Barranquilla debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, anotación N° 003, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 040-248434 Igualmente se registró la Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal contenida en la Escritura N° 2891 del 05/07 2002 acogiendo a la Ley 675 del 2001 Acto que se hizo mediante Escritura pública N° 2891 del 05-07 del 2002 notaria 5° de Barranquilla debidamente registrada a notación número 14 en el folio de matrícula inmobiliaria número 040-248434 **CUARTA:** El precio de la venta prometida se conviene en la cantidad de **QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES M/L (\$525.000.000.00)** así: a) La suma de Ciento veinte millones de pesos m/l (\$120.000.000,00) que pagará **EL PROMETIENTE COMPRADOR A LOS PROMETIENTES VENDEDORES** el día 29 de Agosto fecha en que se firmará la presente Promesa de Compraventa, y el saldo o sea la suma de **CUATROSCIENTOS CINCO MILLONES (\$405.000.000.00) EL DIA 21 DE Diciembre del 2016 fecha en que se firmara la correspondiente escritura de venta.** El inmueble objeto de esta venta se hará su entrega real y material una vez se firme la correspondiente escritura en el estado actual en que se encuentre. **EL PROMETIENTE COMPRADOR** declara que los recursos entregados como pago por la compra del inmueble descrito en la cláusula primera no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el código penal colombiano o en cualquier norma que lo modifican, adicionan o complementan. **PARAGRAFO PRIMERO:** Las partes convienen en una cláusula penal equivalente a título de arras, la suma de Ciento Veinte millones de Pesos M/L (\$120.000.000,00) Dicha suma será exigible por la vía ejecutiva tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1600 del Código Civil Colombiano, para el caso de que algunas de las partes decidan retractarse del contrato. Las obligaciones a cargo de las partes contenidas en el presente contrato prestan merito ejecutivo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados para constituirse en mora puesto que las partes han renunciado a ellos en su recíproco beneficio. **PARAGRAFO SEGUNDO:** **EL PROMETIENTE COMPRADOR** podrá en cualquier momento antes del vencimiento de los plazos señalados para tal efecto si desea cancelar anticipadamente la suma de dinero a que se refiere ésta cláusula. Dinero que será recibido a satisfacción por **LOS PROMETIENTES VENDEDORES.** **QUINTA:** **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** garantizan la titularidad del derecho de dominio y declara expresamente que el inmueble prometido en venta es de su exclusiva propiedad, de igual manera lo transferirá libre de gravamen, hipoteca, medidas cautelares, inscripciones de demandas, títulos de tenencia por escritura pública. Arrendamiento, condiciones resolutorias, nulidades, censo, anticresis, servidumbres, usufructos y demás limitaciones del dominio. Igualmente **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** entregarán libre a Paz y Salvo por todo concepto como: impuesto predial y valorización del año 2016, lo mismo que al día en el pago de los servicios públicos de agua, luz, gas, administración, cuotas extraordinarias hasta el día 21 de Diciembre del 2016. Y a cancelar la afectación a vivienda familiar. **SEXTA:** **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** manifiestan que el inmueble materia de este contrato lo posee quieta, pacífica, pública y materialmente, no lo ha prometido en venta, ni enajenado por acto anterior al presente contrato. **SEPTIMA:** La escritura que solemnice el presente Contrato de Promesa de Compraventa, será firmada por las partes contratantes el día 21 de Diciembre del 2016 en la Notaria 11 del Círculo de Barranquilla a la hora judicial de las 10:00 AM o anticiparla, si así lo acuerdan las partes contratantes. En el evento de que no se pueda llevar a cabo la firma de la mencionada escritura en la fecha indicada, las partes acordarán, por los menos con 72 horas de anticipación, la prórroga respectiva, caso en el cual harán constar por escrito y se anexará al presente documento la consiguiente modificación. **OCTAVA:** La entrega real y material del inmueble materia de este contrato se efectuará por parte de **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** al **PROMETIENTE COMPRADOR**, el día 21 de Diciembre de 2016, a las 10.00 am. en el estado actual de conservación en que se encuentra. Por la cual se dá cumplimiento a la obligación contraída en el presente contrato. **NOVENA:** Los gastos que ocasionen el otorgamiento de la escritura de compraventa que solemnice este contrato, serán cancelados así: Gastos de escrituración y registro lo cancelara LA PROMITIENTE COMPRADORA, la retención a la fuente y la estampilla Pro- hospital los cancelará **LOS PROMETIENTES VENDEDORES.** **DECIMA:** La

autenticación de firmas que ocasionen la legalización del presente contrato será cancelado en partes iguales entre **LOS PROMETIENTES VENDEDORES Y EL PROMETIENTE COMPRADOR**  
Para constancia se firma este documento en la ciudad de Barranquilla, a los 29 días del mes de Agosto de 2016 en dos ejemplares de idéntico contenido.

  
**EDGAR DE JESUS PUCCINI MIRANDA**  
**JANETH DURAN VARGAS**  
**LOS PROMETIENTES VENDEDORES**

  
**8.668.837 Barranquilla**  
**32654970 Barranquilla**

  
**LUZ ESTELA GUERRA MEJIA**  
**EL PROMETIENTE COMPRADOR.**

**32.658737 Barranquilla**





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

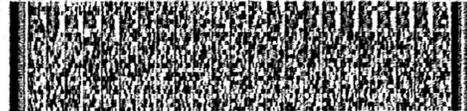
**Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



26136

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el veintinueve (29) de agosto de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Once (11) del Círculo de Barranquilla, compareció:

JANETH DURAN VARGAS, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0032654970 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



*Janeth Duran Vargas*

----- Firma autógrafa -----

7q9uotzrzyqq

LUZ ESTELA GUERRA MEJIA, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0032658737 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



*Luz Estela Guerra Mejia*

----- Firma autógrafa -----

760qsmxykzmp

EDGAR DE JESUS PUCCINI MIRANDA, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0008668837 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Edgar de Jesús Puccini Miranda*

----- Firma autógrafa -----

6hv66fgswp2g

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA, en el que aparecen como partes JANETH DURAN VARGAS LUZ ESTELA GUERRA MEJIA EDGAR DE JESUS PUCCINI MIRANDA y que contiene la siguiente información MATRICULA INMOBILIARIA: 040-248434.

*J. Horta Díaz*

JAIME HORTA DÍAZ  
Notario once (11) del Círculo de Barranquilla





**OTRO SI: AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 2C DE LA TORRE B Y GARAJE No 01 DE LA TORRE B SITUADO EN LA CARRERA 59B No 96-26 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EDIFICIO AURA ROSA, EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO CELEBRADO EL DIA 29 DE AGOSTO DEL 2016, ENTRE LOS SEÑORES EDGAR DE JESUS PUCCINI MIRANDA Y JANETH DURAN VARGAS, EN CALIDADES DE PROMETIENTES VENDEDORES Y LA SEÑORA LUZ ESTELA GUERRA MEJIA EN CALIDAD DE PROMETIENTE COMPRADORA.**

Entre los suscritos EDGAR DE JESUS PUCCINI MIRANDA Y JANETH DURAN VARGAS, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, identificados con las cédulas de ciudadanía números 8.668.837 y 32.654.970 de Barranquilla, respectivamente, de estado civil casados y sociedad conyugal vigente, en sus calidades de propietarios y poseedores del apartamento 2C de la Torre B y Garaje No 01 de la misma torre, ubicado en la carrera 59B No 96-26 Conjunto Residencial Edificio Aura Rosa, con matriculas inmobiliarias números 040-248441 y 040-248434 respectivamente, en calidades de PROMETIENTES VENDEDORES de una parte y por la otra parte la señora LUZ ESTELA GUERRA MEJIA, mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadana numero 32.658.737 de Barranquilla, quien en adelante se denominara LA PROMETIENTE COMPRADORA, de común acuerdo, declarasen expresamente lo siguiente:

**PRIMERO:** Que el día 29 de agosto celebraron un contrato de promesa de compraventa, del bien inmueble antes identificado, en las calidades indicados en el respectivo contrato, que por tal motivo, expresan libre y voluntariamente lo siguiente: Que han convenido de común acuerdo, suscribir un OTRO SI a este contrato, con el fin de modificar las siguientes cláusulas contractuales contenidas en el mismo, las cuales quedaran así:

**CLAUSULA SEPTIMA: PLAZO DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA:** La cláusula séptima del contrato suscrito el día 29 de agosto del 2016, quedara así: La escritura publica de compraventa que solemnice este contrato de promesa de venta, se firmara por los PROMETIENTES VENDEDORES Y LA PROMETIENTE COMPRADORA el día 22 de febrero del año 2017, a las 10:00 horas a.m de ese día, en la Notaria Cuarta de Barranquilla, o antes de esa fecha, si lo acuerdan las partes contratantes. Las partes acuerdan expresamente, que no habrá mas prorrogas para la firma de la escritura publica que solemnice este contrato de promesa de venta del inmueble indicado.

**CLAUSULA CUARTA: PRECIO:** La cláusula cuarta del contrato de promesa de venta suscrito el día 29 de agosto del 2016, quedara así: El precio de la venta del inmueble prometido en venta se conviene en la suma de QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$525.000.000), que se cancelara de la siguiente forma: a) La suma de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$140.000.000), que los PROMETIENTES VENDEDORES declaran haber recibido a entera satisfacción, de la PROMETIENTE COMPRADORA, y b) el saldo o sea la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$385.000.000), serán cancelados por la PROMETIENTE COMPRADORA a favor de los PROMETIENTES VENDEDORES el día 22 de febrero del 2017, fecha en que se firmara la correspondiente escritura publica de compraventa que solemnice este contrato de promesa de venta, entre los contratantes. El inmueble objeto de esta venta se hará entrega real y material a la PROMETIENTE COMPRADORA, una vez que se haya recibido a entera satisfacción el dinero producto de la venta a favor de los PROMETIENTES VENDEDORES.

**CLAUSULA CUARTA. PARAGRAFO PRIMERO. ARRAS.** La presente cláusula y su párrafo primero, suscrita el día 29 de agosto del 2016, quedara así; Las partes convienen una cláusula penal equivalente a titulo de arras, en la suma de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE

NOTARIA CUARTA  
DE BARRANQUILLA  
AMPARO MACIAS KUEZA  
NOTARIA (E)



(\$140.000.000), deducibles de las sumas entregadas como parte de pago del inmueble a los prometientes vendedores, por el prometiente comprador, sin requerimiento alguno y opera ipso facto, para la parte que incumpla algunas de las obligaciones contenidas en este contrato de promesa de venta suscrito, además de lo anterior estas sumas pueden ser exigidas por la parte cumplida a la incumplida por la vía ejecutiva de conformidad con los artículos 870 del Código de Comercio y el artículo 1600 del Código Civil, para el caso de que algunas de las partes, decidan retractarse del contrato, en las obligaciones a cargo de las partes contenidas en el presente contrato de promesa de ventas, y prestan merito ejecutivo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados para constituir en mora, puesto que las partes renuncian expresamente a ellos en su recíproco beneficio.

**CLAUSULA QUINTA: IMPUESTO PREDIAL, VALORIZACION, CUOTAS EXTRAORDINARIAS DE ADMINISTRACION.**

La cláusula quinta del contrato de promesa de ventas, suscrito el día 29 de agosto del 2016, quedara así: Las partes convienen expresamente, que el pago del impuesto predial y la valorización del inmueble para el año 2017, sera por cuenta de la PROMETIENTE COMPRADORA, así mismo, en el evento de que se fije una cuota extraordinaria en la administración del Edificio Aura Rosa, de propiedad horizontal, que hace parte el inmueble materia de esta venta, sera a cargo de la PROMETIENTE COMPRADORA, además que el pago del impuesto del 4 por mil, que se genere con el pago del saldo total del precio, sera por cuenta de la PROMETIENTE COMPRADORA.

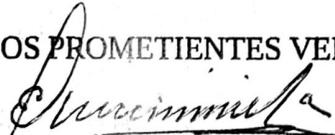
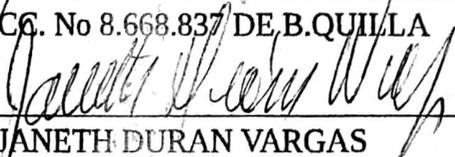
CLAUSULA DECIMA PRIMERA: Las partes que suscribieron el contrato de promesa de compraventa el día 29 de agosto del 2016, acuerdan y convienen expresamente, que la PROMETIENTE COMPRADORA, con el fin de cancelar el saldo total de esta venta, el día 22 de febrero del 2017, solicitara y tramitara un préstamo hipotecario, dando como garantía el inmueble materia de esta promesa de venta, con la entidad bancaria BBVA COLOMBIA, lo cual aceptan los PROMETIENTES VENDEDORES, con el fin de contribuir al pago oportuno del saldo del precio, en la fecha señalada para la firma de la respectiva escritura publica de compraventa, el día 22 de febrero del año 2017, a las 10.00 a.m de ese día en la Notaria Cuarta de Barranquilla.

PARAGRAFO: Las partes acuerdan expresamente de común acuerdo, que por el hecho de que los prometientes vendedores, aceptan el diligenciamiento del crédito hipotecario, antes indicado, por la prometiente compradora, este hecho de por si no constituye aceptación de aplazamiento del día para la firma de la escritura publica de venta antes señalado, ni la firma de la escritura de venta, queda condicionada a la aprobación o no de ese crédito hipotecario, a la entidad bancaria BBVA COLOMBIA.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: las partes manifiestan de común acuerdo, que las demás cláusulas contenidas en el contrato de promesa de compraventa, suscrito el día 29 de agosto del 2016, quedan vigentes, y que las anteriores modificaciones a este contrato, en este otro si, hacen parte integral del mismo.

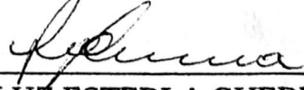
Para constancia se firma este documento contentivo de este otro si al contrato de promesa de compraventa suscrito el día 29 de agosto del 2016, por las partes contratantes, en dos ejemplares de un mismo tenor, el día veintidós (22) de diciembre del año dos mil dieciseis, en a ciudad de Barranquilla.

LOS PROMETIENTES VENDEDORES:

  
 EDGAR DE JESUS PUCCINI MIRANDA  
 CC. No 8.668.837 DE B.QUILLA  
  
 JANETH DURAN VARGAS  
 CC. No 32.654.970 DE B.QUILLA



LA PROMETIENTE COMPRADORA:

  
 LUZ ESTERLA GUERRA MEJIA  
 CC. No 32.658.737 DE B.QUILLA





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

**Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



55179

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el veintidós (22) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Barranquilla, compareció:

EDGAR DE JESUS PUCCINI MIRANDA, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0008668837 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Edgar de Jesús Puccini Miranda*

----- Firma autógrafa -----



5f8ncfeasz  
22/12/2016 - 09:24:26

LUZ ESTELA GUERRA MEJIA, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0032658737 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Luz Estela Guerra Mejía*

----- Firma autógrafa -----

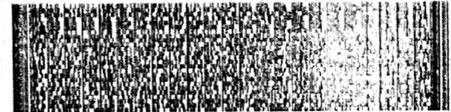


7i8zu48olytd  
22/12/2016 - 09:25:26

JANETH DURAN VARGAS, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0032654970 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Janeth Duran Vargas*

----- Firma autógrafa -----



40n2a5t588h6  
22/12/2016 - 09:26:01

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de OTRO SI AL CONTRATO PROMESA COMPRAVENTA APTO 2C.

*Gloria Amparo Macías Rueda*



**GLORIA AMPARO MACIAS RUEDA**  
Notaria cuatro (4) del Círculo de Barranquilla - Encargada

