



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
D.T.C.H. DE SANTA MARTA - MAGDALENA

Santa Marta, Veintitrés (23) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

TRASLADO SECRETARIAL

1.- CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL
DEMANDANTE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.
DEMANDADO: GRUPO ROMA Y CIA S. EN C.
PROMOTORA TAMACÁ S.A.S.
ROSARIO PINZÓN BETANCOURT
RADICACIÓN: 2018 - 00118 - 00

Tres (3) días del escrito que contiene Incidente de Oposición al Secuestro, presentado por EDUIN YAIR CARRILLO NAVARRO y MARGARITA LISBETH GARCIA RIPOLL, por conducto de su apoderado judicial.

Tres (3) días del escrito que contiene Incidente de Oposición al Secuestro, presentado por BETSY ISABEL VILLAR POLO, por conducto de su apoderado judicial.

Tres (3) días del escrito que contiene Incidente de Oposición al Secuestro, presentado por ELVI MARIA BOON ROYERO, por conducto de su apoderado judicial.

Tres (3) días del escrito que contiene Incidente de Oposición al Secuestro, presentado por ZERENIS RODRIGUEZ MANOTAS, por conducto de su apoderado judicial.

Tres (3) días del escrito que contiene Incidente de Oposición al Secuestro, presentado por MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA, por conducto de su apoderado judicial.

LUIS CARLOS SANTANDER SOTO
Secretario

Rad: 4700131530042018-00118 - OPOSICIÓN , MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA

Tanya Jim <tanyajimlawyer@yahoo.com>

Mié 13/12/2023 12:44 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta <j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
abogadosdelgadoydelgado@hotmail.com <abogadosdelgadoydelgado@hotmail.com>

 3 archivos adjuntos (6 MB)

MILENA.pdf; MILENA 1.pdf; PROMESA DE COMPRAVENTA.pdf;

Santa Marta diciembre 2023

Señor:

JUEZ CUARTO DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

Rad: 4700131530042018-00118

E. S. D.

REF: OPOSICIÓN AL EMBARGO Y SECUESTRO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA 080-131372

PROCESO EJECUTIVO

TANYA JIMENO TEJEDA, mayor y vecina de esta ciudad identificada con la cedula número 45 754.961 de Cartagena y Tarjeta profesional número 115.040 del Consejo Seccional de la Judicatura abogada titulada en ejercicio, actuando como apoderada de la señora **MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía número 57 442565 de Santa Marta** quien compró sus derechos posesorios a la señora **YADIRA ESTHER VIERA PEREZ mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía número 36 542.184 de Santa Marta** y, y quien actúa como poseedora de la casa 2 de la manzana U de la urbanización Tayrona ubicada en la calle 40 número 32C – 60 y las mejoras en él construidas que equivalen a un área específica de 70 metros cuadrados identificado con el folio de matrícula 080-131380; por medio del presente escrito y estando en términos de ley, instauró **INCIDENTE OPOSICIÓN A DILIGENCIA DE SECUESTRO** fechada 19 de junio del 2019 y consecuente solicitud de levantamiento de embargo y secuestro con fundamento en el artículo 597 del Código General del Proceso

Buena mar..

TANYA JIMENO TEJEDA
ABOGADA
C. C. 45'754.961 Cartagena
T. P 115.040 C. S. J.
3002217037



TANYA JIMENO TEJEDA
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE – UNIVERSIDAD EXTERNADO

Santa Marta diciembre 2023

Señor:

JUEZ CUARTO DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

Rad: 4700131530042018-00118

E. S. D.

REF: OPOSICIÓN AL EMBARGO Y SECUESTRO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA 080-131372 PROCESO EJECUTIVO

TANYA JIMENO TEJEDA, mayor y vecina de esta ciudad identificada con la cedula número 45´754.961 de Cartagena y Tarjeta profesional número 115.040 del Consejo Seccional de la Judicatura abogada titulada en ejercicio, actuando como apoderada de la señora **MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía número 57´442565 de Santa Marta** quien compró sus derechos posesorios a la señora **YADIRA ESTHER VIERA PEREZ mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía número 36´542.184 de Santa Marta** y, y quien actúa como poseedora de la casa 2 de la manzana U de la urbanización Tayrona ubicada en la calle 40 número 32C – 60 y las mejoras en él construidas que equivalen a un área específica de 70 metros cuadrados identificado con el folio de matrícula 080-131380; por medio del presente escrito y estando en términos de ley, instauró **INCIDENTE OPOSICIÓN A DILIGENCIA DE SECUESTRO** fechada 19 de junio del 2019 y consecuente solicitud de levantamiento de embargo y secuestro con fundamento en el artículo 597 del Código General del Proceso, para lo cual expongo los siguientes:

HECHOS

- 1- Dentro de la **demanda EJECUTIVA HIPOTECARIA de la referencia, interpuesta por el BANCO SCOTIABANK COLPATRIA contra PROMOTORA TAMACA S.A.S antes PROMOTORA TAMACA LTDA**, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito decretó el EMBARGO y posterior secuestro del bien inmueble identificado con folio



de matrícula inmobiliaria numero **080-112883** que registra un lote de mayor extensión y según las escrituras Públicas números 2321 de 17 de septiembre del 2013, 1274 del 14 de mayo del 2015, 1737 del 16 de junio del 2016 y la 2392 del 3 de agosto del 2016 todas de Notaria Tercera de Santa Marta.

- 2- Del folio de matrícula **080-112883** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta se abrieron 85 nuevos folios, todos embargados dentro del proceso hipotecario, entre los cuales encontramos el **080-131380** del cual es poseedora mi poderdante y **corresponde a un inmueble designado como casa 2 de la manzana U de la urbanización Tayrona ubicado en la calle 40 número 32C – 60 y las mejoras en él construidas que equivalen a un área específica de 70 metros cuadrados** que guarda las siguientes medidas y linderos: **NORTE: 14,00 metros lineales con casa 1 de la misma manzana U; SUR: 14 metros lineales con lote 3 de la misma manzana U; ORIENTE: 5,00 metros lineales con lote de la urbanización nuevo horizonte; OCCIDENTE: 5,00 metros lineales con vía vehicular en medio que separa la Manzana L.**
- 3- La diligencia de secuestro del inmueble en mención se realizó el 18 y 19 de junio del 2019 dirigida por la doctora DOLLY ESTHER GOENAGA CÁRDENAS señor juez CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA CIUDAD DE SANTA MARTA, dando cumplimiento al Comisorio librado por su Despacho.
- 4- La señora YADIRA ESTHER VIERA PEREZ, fue poseedora material en virtud de haber ejercido la POSESIÓN DEL INMUEBLE descrito de manera regular, de forma pacífica, tranquila e ininterrumpida por casi 6 años, derechos que ahora se vendieron y traspasaron a la señora MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA quien compró sus derechos posesorios; que son justamente las facultades materiales que confiere el dominio.
- 5- La señora YADIRA ESTHER VIERA PEREZ fue quien ha realizado levantamientos y reparaciones suficientes en el inmueble, al punto de pasar de una mejora con solo 4 paredes, sin piso siquiera, ni ninguna otra adición, a una casa con puertas, ventanas, closets, cocina, baños, lavadero, instalación de servicios públicos no solo para la casa sino para las áreas comunes de la urbanización y todas las demás necesarias para adecuarlo a un lugar habitable para su familia, ahora en cabeza de la señora MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA.
- 6- Para el levantamiento y terminación de la casa en el estado en el que está el inmueble actualmente y en el mismo año 2019, se ha requerido diferentes contratos de compraventa de materiales, insumos y mano de obra que se describen en el punto “hechos de la oposición”.



- 7- Mi cliente, señora MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA es quien compró sus derechos posesorios, además es quien han pagado los impuestos, sostiene y mantiene el inmueble y como se demuestra en los anexos.
- 8- Adicionalmente han pagado cumplidamente los servicios públicos, ver anexos.
- 9- Además, frente a cualquier persona de la misma urbanización y la ciudad de Santa Marta, la señora MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA, y antes su vendedora es reconocida como dueña del inmueble y lo certifican testigos que dan fe que a lo largo del tiempo ha estado viviendo y gozado públicamente el inmueble objeto del presente trámite, así es que mi prohijada se declara y expone como dueña de la posesión real y material del inmueble identificado con el folio de matrícula 080-131380.
- 10-En cabeza de mi poderdante, señora MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA, se acredita entonces los dos presupuestos indispensables para configurar la posesión, el corpus: considerando que mi cliente para la fecha de la diligencia contaba con la tenencia material del inmueble y aún lo sostiene y defiende, y el animus: considerando que, de forma pública, de buena fe y pacíficamente se ha comportado como dueño, sin reconocer dominio ajeno sobre el inmueble.
- 11-En diligencia fechada 5 de diciembre del 2023, la Honorable Juez Cuarta del Circuito de Santa Marta doctora Mónica Lozano, en virtud de la perdida de los DVD que soportaban la diligencia surtida el día 18 y 19 de junio del año 2019, ordenó a quienes estuvieron y participaron de la diligencia de secuestro de los días antes señalados, radicarán los respectivos incidentes de oposición de manera formal y dentro del término de 5 días hábiles siguientes, a fin de conceder el principio de oportunidad y defensa de todos los afectados y participantes.
- 12-En atención al término antes propuesto, y los derechos que aquí se demuestran, mi poderdante, señora MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA quien compró sus derechos posesorios, tiene pleno derecho a que prospere su oposición al secuestro y en sujeción se levante la medida de embargo y se les declare posesión materia del inmueble y en atención a todas las pruebas que aquí se prueban y soportan.
- 13-Mi poderdante, señora MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA quien compró sus derechos posesorios desde que ingresó hasta la fecha reside, vive, habita, usa y disfruta del inmueble objeto de la presente acción, para ello debió adecuar el mismo de manera pertinente para hacerlo habitable para él y su familia (hacer mejoras necesarias y locativas)



HECHOS DE LA OPOSICIÓN

- 1- Remitiéndonos al día de la diligencia, específicamente el día 19 de julio del año 2023 la señora YADIRA ESTHER VIERA PEREZ, mayor y vecino de esta ciudad, identificada con la cedula número 36´542.184 de Santa Marta, fue quien atendió la diligencia tal y como se prueba en el acta informal escrito a mano que hace parte el expediente, y declara que le fue tomado interrogatorio de parte por parte de la Juez encargada, doctora DOLLYS ESTHER GOENAGA CÁRDENAS, en el cual expuso lo siguiente: **i)** Que firmó un contrato de promesa de compraventa con PROMOTORA TAMACA S.A.S fechado 18 de abril del 2017, en la Notaria Tercera del Circulo de Santa Marta con la PROMOTORA TAMACA S.A.S en liquidación antes PROMOTORA TAMACA LTDA para la compra de un inmueble designado como casa, ubicado en el proyecto Tayrona manzana U casa 2 registrada con el número de matrícula inmobiliaria número 080- 131380 de la oficina de instrumentos públicos de Santa Marta, extendiendo el respectivo contrato; que como abono a la compra del inmueble antes descrito mi poderdante pagó la suma total de \$34´134.962.0 (treinta y cuatro millones ciento treinta y cuatro mil novecientos sesenta y dos pesos) según lo certifica la misma constructora en documento privado fechado 19 de abril del 2017 firmado por MARINA PINEDO DIAZGRANADOS directora comercial de PROMOTORA TAMACA, documento que también hizo visible en la diligencia; que en el año 2017 PROMOTORA TAMACA dio señales de un tajante incumplimiento en el desarrollo del proyecto prometido el cual fue incluso confesado por parte de sus representantes legales mediante la emisión de memoriales donde se comprometían a la devolución de los dineros recibidos por los promitentes compradores, no obstante, esto no se dio y finalmente la oficina donde solían atender, recibir las cuotas acordadas y dar atención al público fue cerrada y todas las personas desaparecieron, por lo que en el año 2017, sin tener otro lugar a donde ir y habiendo puesto y entregado todo su patrimonio en el proyecto, la señora YADIRA ESTHER VIERA PEREZ ingresó al lote prometido, en el cual solo se habían levantado 4 paredes, de manera que fue a él y su esposa quien les tocó terminar la casa en sus dos plantas, dado que habían invertido todo su dinero y ahorros en el cumplimiento de la cuota inicial de la casa; también manifestó que mejoras prometidas en la contratación, dentro de los lotes indicados para tal fin, proyectaban la entrega para el día y en ese momento extendió los documentos, facturas, contratos de obra de todo lo que se había levantado hasta ese momento, de lo cual quedó grabado en video, todos estos derechos ahora reposan en cabeza



de la señora **MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA** como tercera de buena fe.

- 2- Dentro de los documentos que se extendieron el día 19 de junio del 2023, se grabaron los siguientes relacionados a continuación por fechas: contrato de la señora YADIRA ESTHER VIERA PEREZ, contrato de compraventa de mi poderdante, facturas.

Documento privado fechado 19 de abril del 2017 firmado por MARINA PINEDO DIAZGRANADOS directora comercial de PROMOTORA

Se suma la instalación de servicios públicos (energía, agua y gas) y alumbrado público.

SOLICITUD

1. Que en virtud de la pruebas que se aportan y hechos que se relacionan, se declare prospera la oposición propuesta por la señora YADIRA ESTHER VIERA PEREZ mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía número 36´542.184 de Santa Marta el día de diligencia de secuestro fechada 19 de junio del 2019, ahora sobre mi poderdante y compradora de la posesión señora MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA sobre el inmueble designado como casa 2 de la manzana U de la urbanización Tayrona ubicada en la calle 40 número 32C – 60 y las mejoras en él construidas que equivalen a un área específica de 70 metros cuadrados identificado con el folio de matrícula 080-131383 y alinderado de la siguiente manera NORTE: 14,00 metros lineales con casa 1 de la misma manzana L; SUR: 14 metros lineales con lote 3 de la misma manzana L; ORIENTE; 5,00 metros lineales con lote de la urbanización nuevo horizonte; OCCIDENTE: 5,00 metros lineales con vía vehicular en medio que separa la Manzana L, dado que ella es la única que reviste la calidad y animo de señor y dueño.
2. Como consecuencia de lo anterior, se traslade y confiera el derecho a la señora MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía número 57´442565 de Santa Marta quien compró los derechos posesorios a la señora YADIRA ESTHER VIERA PEREZ desde el día 18 de octubre del 2022
3. Que en sujeción a lo anterior se ordene el levantamiento del embargo y secuestro de los derechos derivados de la posesión.
4. Se condene en costas y perjuicios al demandante



FUNDAMENTOS JURÍDICOS DEL INCIDENTE

Procedencia del incidente: el numeral 8º del artículo 597 del Código General del Proceso: “Artículo 597. Levantamiento del embargo y secuestro. Se levantarán el embargo y secuestro en los siguientes casos: (...) 8. Si un tercero poseedor que no estuvo presente en la diligencia de secuestro solicita al juez del conocimiento, dentro de los veinte (20) días siguientes a la práctica de la diligencia, si lo hizo el juez de conocimiento o a la notificación del auto que ordena agregar el despacho comisorio, que se declare que tenía la posesión material del bien al tiempo en que aquella se practicó, y obtiene decisión favorable.

La solicitud se tramitará como incidente, en el cual el solicitante deberá probar su posesión. (...)” 2. Trámite del incidente Sobre su oportunidad y trámite el Código General del Proceso Dispone: “Artículo 129. Proposición, trámite y efecto de los incidentes. Quien promueva un incidente deberá expresar lo que pide, los hechos en que se funda y las pruebas que pretenda hacer valer. Las partes solo podrán promover incidentes en audiencia, salvo cuando se haya proferido sentencia. Del incidente promovido por una parte se correrá traslado a la otra para que se pronuncie y en seguida se decretarán y practicarán las pruebas necesarias. 3. La posesión real y material El Código Civil colombiano, sobre la definición de posesión determina: “artículo 762: DEFINICIÓN DE POSESIÓN. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.” Sobre la posesión de buena fe se preceptúa: “artículo 769: PRESUNCIÓN DE BUENA FE. La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse.” 4. Interpretación jurisprudencial de la posesión “(...) Caracterización de la posesión de bienes. La posesión constata un hecho, la tenencia de una cosa acompañada del comportamiento de dueño sobre la misma, institución jurídica a la que el ordenamiento jurídico reconoce unas consecuencias. La institución jurídica evidencia que la posesión se ratifica en dos elementos, uno material y otro psicológico. El primero se concreta en la relación física del individuo con la cosa y en los actos que éste despliegue sobre el objeto, actuaciones que demuestran que ejerce un poder exclusivo en el mismo (corpus). El segundo se relaciona con la



intención de comportarse como propietario frente a la cosa (animus domini o “intención de tratar como propia la cosa que debe formar el objeto de la posesión”).

El artículo 762 de nuestro compendio civil define la posesión como “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. (...)”. Dicho de otra manera, “es un poder de hecho ejercido sobre las cosas, que produce efectos jurídicos, que implica la realización de actos positivos sobre la cosa. En ello consiste comportarse frente al bien como si fuera el dueño de acuerdo con la norma”. Por su parte, la Corte Suprema de Justicia señaló que la posesión es: “poder físico directo sobre las cosas, en virtud del cual se ejecutan sobre ellas actos materiales de goce y transformación, sea que se tenga el derecho o que no se tenga; por ella obtenemos de los bienes patrimoniales el beneficio señalado por la naturaleza o por el hombre; ella misma realiza en el tiempo los trascendentales efectos que se le atribuyen, de crear y sanear el derecho, brindar la prueba óptima de la propiedad y llevar a los asociados orden y bonanza; y es ella, no las inscripciones en los libros del Registro, la que realiza la función social de la propiedad sobre la tierra, asiento de la especie y cumbre de las aspiraciones de las masas humanas”. La posesión implica la constatación de un hecho, cuya característica radica en la tenencia de la cosa acompañada de un elemento subjetivo, que consiste en no reconocer a otra persona como dueña del objeto. Así, el individuo ejerce un poder físico sobre los objetos, facultad a través de la que él ejecuta actos materiales de transformación y de goce. De las denotaciones referidas, es claro que esa institución cuenta con dos aspectos centrales, como son: **el corpus y el animus**. El corpus es el elemento objetivo que consiste en la aprehensión de la cosa o la tenencia que recae sobre bienes susceptibles de apropiación. Ese componente incluye los hechos físicamente considerados que se identifican con actos que evidencian la subordinación de un objeto frente a un individuo, en el caso específico la señora **YADIRA ESTHER VIERA PEREZ mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía número 36´542.184 de Santa Marta** ahora **MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía número 57´442565 de Santa Marta**, sostiene estas dos calidades desde el momento en que ingresaron al inmueble.

PRUEBAS



A fin de probar los hechos de este incidente, me permito exponer las siguientes pruebas: **1. Documentales:**

Testimoniales: Con el objeto de acreditar los hechos de este incidente, especialmente para probar la posesión real y material con ánimo de señor y dueño Téngase a la testigo señora ZERENIS RODRIGUEZ MANOTAS, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía número 57'301.274 de Pivijay.

La testigo ecibirá notificaciones electrónicas en el correo electrónico personal y en todo caso la suscrita se encargará personalmente de garantizar su comparecencia a la diligencia respectiva, bien sea físicamente o a través de los medios tecnológicos que disponga el Despacho.

NOTIFICACIONES

A quien suscribe en el correo electrónico tanyajimlawyer@yahoo.com o al celular 3002217037

A la señora MILENA ALEXANDRA SARMIENTO GARCIA en la casa 2 de la manzana U de la urbanización Tayrona ubicada en la calle 40 número 32C – 60 correo electrónico

Del señor Juez atentamente,



TANYA JIMENO TEJEDA
C.C. 45.754.961 de Cartagena
T. P. 115.040 del C. S. J.





 TAMACA	PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA - ETAPA I TAYRONA	V3
		Fecha: 29 de Mayo de 2009.

I. SECCIÓN UNO:

I. PARTES INTERVINIENTES:

Entre los suscritos: **PROMOTORA TAMACA S.A.S** antes **PROMOTORA TAMACA LTDA.**, sociedad comercial, identificada con NIT. 900.073.266 -1, con domicilio en la ciudad de Santa Marta, constituida por medio de la Escritura Pública 440 del 20 de Febrero del 2006 de la Notaria Tercera del Círculo Notarial de Santa Marta, representada legalmente por **ROSARIO INÉS PINZON BETANCOURT**, identificada con cedula de ciudadanía número 32.702.891 expedida en Barranquilla, de estado civil casada, quien en su calidad de Gerente otorga poder general al señor **ROQUE JAVIER VERGARA MERLANO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 92.517.802 expedida en Sincelejo, sociedad que en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** de una parte, y de la otra, **CIRO VECINO NUÑEZ**, mayor de edad, vecino (a) de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 5.756.763 de San Vicente de Chucuri, quien obra en nombre propio y en calidad de persona natural, quien en adelante se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado Contrato de Promesa de Compraventa regido por las cláusulas que se consignan a continuación y, en lo no previsto en ellas, por el ordenamiento superior en materia de contratos de esta naturaleza, en especial, por los artículos 1611 y siguientes del Código Civil y 861 del Código de Comercio.

1.1. _____

II. OBJETO DEL CONTRATO: _____

CASA No.	MANZANA No.	Matrícula Inmobiliaria No
NUEVE (9)	L	080-112883

III. PRECIO Y FORMA DE PAGO:

Precio de venta del inmueble	\$98.000.000.00
Crédito	\$68.600.000.00
Cuota Inicial	\$ 29.400.000.00
Entidad bancaria con la que se toma el crédito	SIN DEFINIR



Firmado notarialmente por sus emblemas de los registros de escritura pública, certificación y documentación de archivos notariales.

Ca373588290



XORONANCIENTES



09-06-22 PC056267087

	PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA – ETAPA I TAYRONA	V 3
		Fecha: 29 de Mayo de 2009.

FECHA MAXIMA DE ENTREGA DE DOCUMENTOS	DE	Julio 30 de 2015
Valor cancelado a la fecha:		\$ 3.522.222.00
Valor saldo cuota inicial Total:		\$ 25.877.778.00
Cronograma de Pagos de cuota inicial-saldo		
30-12-13		\$ 1.522.222.00
30-01-14		\$ 1.522.222.00
28-02-14		\$ 1.522.222.00
30-03-14		\$ 1.522.222.00
30-04-14		\$ 1.522.222.00
30-05-14		\$ 1.522.222.00
30-06-14		\$ 1.522.222.00
30-07-14		\$ 1.522.222.00
30-08-14		\$ 1.522.222.00
30-09-14		\$ 1.522.222.00
30-10-14		\$ 1.522.222.00
30-11-14		\$ 1.522.222.00
30-12-14		\$ 1.522.222.00
30-01-15		\$ 1.522.222.00
28-02-15		\$ 1.522.222.00
30-03-15		\$ 1.522.222.00
30-04-15		\$ 1.522.222.00
30-05-15		\$ 70.122.222.00

Banco de la República: todos los documentos de registro de patrimonio públicos, certificados y documentos en archivo notarial

República de Colombia



PC056267087

IV. FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA DE VENTA E HIPOTECA: 30 de Septiembre de 2015 en la Notaría Tercera del Círculo de Santa Marta, a las 4.00 p.m. **PRIMERA:** **OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DEL BIEN:** LA PROMITENTE VENDEDORA promete a enajenar mediante escritura pública debidamente registrada al **PROMITENTE COMPRADOR**, y éste a su vez se compromete a adquirir de aquella, a título de compraventa, el derecho de dominio que la primera tiene y la posesión que ejerce, sobre el (los) bien (es) inmueble(s) determinado(s) en el Numeral Segundo de la parte inicial de este instrumento, ubicado en la URBANIZACION TAMACA ETAPA I TAYRONA de Santa Marta. El inmueble objeto de esta Promesa de Compraventa tiene un área privada de construcción aproximada de 64.89 metros cuadrados y sus medidas y linderos son: LOTE No.9 MANZANA L: Lote No. 9 Area 70M2 NORTE: (14) metros con el lote No. 10 Sur: (14) metros con el lote No. 8 ESTE: (5) metros con el lote 7 OESTE. (5) metros con vía vehicular.

PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMETIENTE COMPRADOR manifiesta que acepta conocer con anterioridad a la suscripción de este documento los planos de la construcción aportados por la PROMITENTE VENDEDORA sobre la casa modelo, reparto





PROMESA DE COMPRAVENTA
DE URBANIZACION TAMACA – ETAPA I
TAYRONA

V 3

Fecha: 29 de Mayo de
2009.

Financiera que otorgare el crédito podrá solicitar del **PROMITENTE COMPRADOR** las garantías reales o personales que juzgue convenientes y que sean legalmente permitidas para respaldar el pago de saldos insolutos. **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga también a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, etcétera; con anterioridad a la firma de la escritura que de cumplimiento a la presente promesa, para lo cual deberá entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** los recibos de estudio de títulos, avalúo del inmueble y constancia de firma del pagaré, por lo menos 10 días comunes, antes de la firma de la escritura antes citada. **PARÁGRAFO SEXTO:** En caso de mora en el pago del capital o de los intereses, el **PROMITENTE COMPRADOR** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima que la ley permite pactar, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento y disponer del inmueble con toda libertad. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables al **PROMITENTE COMPRADOR**, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto, sin perjuicio del derecho de **LA PROMITENTE VENDEDORA** a dar por terminado el Contrato por incumplimiento y hacer efectivo el pacto de las arras, contenido en la Cláusula Séptima del presente documento. Es entendido que no habrá lugar a la aplicación de más de una penalidad por incumplimiento, y corresponderá a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, determinar la penalidad que aplica en cada uno de los incumplimientos que se generen por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Los pagos que efectivamente realice el **PROMITENTE COMPRADOR**, en los casos de aplicación, serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al capital de la cuota respectiva de el[os] inmueble[s]. **PARÁGRAFO OCTAVO:** Todo pago relativo a este contrato, trátase de precio de venta, intereses, la cuota a cancelarse según el parágrafo segundo de esta cláusula, entre otros, a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, deberá hacerse mediante consignación en la Cuenta de Ahorros del Banco Bancolombia 781-62072284 citando la referencia de este documento, a la orden de **PROMOTORA TAMACA SAS**, o a quien esta determine en caso de presentarse algún cambio interno en la **PROMITENTE VENDEDORA**. **TERCERA. SOLICITUD DE CREDITO:** En el evento en que así lo determine, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga: 1. A presentar la respectiva solicitud de crédito a la Entidad Financiera, junto con toda la documentación requerida al efecto por la entidad financiera, a mas tardar en la fecha indicada para el efecto en el Numeral III de la Sección I del presente contrato. En caso no hacerlo, deberá manifestar por escrito a la **PROMITENTE VENDEDORA**, durante el mismo plazo, su deseo de cancelar de contado el saldo insoluto del precio. Si no cumpliere ninguna de estas condiciones, se entenderá que ha incumplido y dará derecho a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a hacer efectivo el pacto de las arras, contenido en la

República de Colombia
Departamento para las Relaciones Exteriores, Certificación y Servicios del Archivo Nacional





	<p align="center">PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA – ETAPA I TAYRONA</p>	V 3
		Fecha: 29 de Mayo de 2009.

especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica del inmueble que promete[n] comprar y se declara[n] satisfecho[s] en cuanto a sus características: **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la mención de la cabida y linderos la compraventa, se otorgará como de cuerpo cierto vale decir, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las declaradas en esta promesa, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes, circunstancia que declara conocer el **PROMITENTE COMPRADOR.** **SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del inmueble prometido en venta y la forma de pago del mismo son los indicados en el Numeral III de la Sección I del presente Contrato, obligándose **EL PROMITENTE COMPRADOR** a pagar este valor a **LA PROMITENTE VENDEDORA** puntualmente, en la forma y oportunidad señalada en ese mismo numeral y en el presente artículo. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las cuotas del precio cuyo pago está sometido a plazo, no causarán intereses durante el mismo. No obstante, en caso de mora en la cancelación de cualquiera de ellas, el **PROMITENTE COMPRADOR** reconocerá y pagará a la **PROMITENTE VENDEDORA** intereses moratorios a la tasa más alta permitida por el ordenamiento superior en la fecha en que tenga lugar el pago efectivo de la suma debida, liquidados desde el día de vencimiento de la obligación, según certificación de la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de las acciones de ley para el resarcimiento de eventuales perjuicios que sufra la **PROMITENTE VENDEDORA.** **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El pago de la cantidad prevista en el Numeral III de la Sección I de este contrato que el **PROMITENTE COMPRADOR** cancelará con el producto de un crédito que tramitará ante Entidad Financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera, deberá garantizarse con la constitución de una hipoteca de primer grado sobre el inmueble que promete adquirir por medio del presente documento. **EL PROMITENTE COMPRADOR** con su firma autoriza a la Entidad Financiera de su escogencia para que el producto líquido del préstamo sea entregado a **LA PROMITENTE VENDEDORA** o a quien esta autorice. **PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes acuerdan que el evento de que las sumas desembolsadas por la Entidad otorgante del crédito sean menores a las cantidades indicadas en el Numeral III de la Sección Primera del presente Contrato, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, pagará la diferencia con recursos propios, tan pronto **LA PROMITENTE VENDEDORA** de aviso al **PROMITENTE COMPRADOR** de tal situación. Igualmente, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, reconocerá y pagará a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, intereses de plazo a la tasa del DTF + 10 puntos, mes vencido, o el máximo legal permitido sobre la citada suma de dinero pagadera con el producto del crédito que le haya sido otorgado, a partir de la firma de la escritura pública que de cumplimiento a la presente promesa y hasta la fecha del desembolso del crédito a favor de la **PROMITENTE VENDEDORA.** **PARÁGRAFO CUARTO:** En caso que **EL PROMITENTE COMPRADOR** efectúe parte del pago del precio de venta con el producto de cesantías, autoriza expresa irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentren depositadas sus cesantías, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a más tardar en la fecha acordada por las partes. **PARÁGRAFO QUINTO:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** al igual que la Entidad

669000021/008



Original autorizado para usar en sustitución de copias de escritura pública, certificación y documentos del registro inmobiliario

PC056267089

C 373586291



SECRETARÍA DE ESTADO

OPIL47M5W

09-06-22 PC056267089

	PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA – ETAPA I TAYRONA	V 3
		Fecha: 29 de Mayo de 2009.

201

República de Colombia

PROMITENTE[S] COMPRADOR autoriza en forma expresa a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para adelantar las gestiones pertinentes y hacer las averiguaciones necesarias para conocer el estado de la solicitud de crédito presentada por él[ellos] en la entidad financiera respectiva. Así mismo lo autoriza para recibir por él[ellos], o en su[s] nombre[s], el valor del crédito que se le[s] otorgue para cancelar con el producto del mismo la suma estipulada en el Numeral III de la Sección I de este contrato de promesa de compraventa.

CUARTA.- ACEPTACIÓN DE PLANOS Y MODIFICACIONES: Las especificaciones constructivas del inmueble en general han sido presentadas a la **PROMITENTE COMPRADORA**, quien declara conocerlas, estar conforme y aceptarlas expresamente por lo que se obliga a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos; además estas se encuentran señaladas en la memoria descriptiva y en los planos del mismo. No obstante, la **PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho a cambiar sin aviso previo alguno a la **PROMITENTE COMPRADORA** cualquiera de las especificaciones por otras de iguales o similares características, sin que esto afecte la compraventa ni las obligaciones surgidas como consecuencia de ella, por lo que en tal evento no se generará responsabilidad alguna para la **PROMITENTE VENDEDORA**. En desarrollo de lo anterior, hace parte de este contrato como anexo, el listado acabados adicionales del inmueble objeto de este contrato que ha sido entregado y aceptado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. A partir de la suscripción del presente Contrato, **EL PROMITENTE COMPRADOR** renuncia expresamente a pedir modificaciones o cambios de los acabados contenidos en el listado anexo.

Es claro que de existir muebles y enseres dentro de la Sala de Ventas o Unidad Modelo, éstos constituyen elementos de decoración que pertenecen a **LA PROMITENTE VENDEDORA**. La **PROMITENTE VENDEDORA** no responderá por cualquier modificación que realice el **PROMITENTE COMPRADOR** en las unidades privadas a partir de la fecha de entrega. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva **PROMITENTE COMPRADOR**. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de las obras de construcción y dotación del (los) bien(es) objeto del presente instrumento, permitiendo y facilitando el acceso de personal, de materiales y de cualquier elemento indispensables para tales efectos. Desde ya **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta todas las revocatorias, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva el propietario inicial, es decir, **PROMOTORA TAMACA SAS** deba efectuar por motivos de presupuesto o diseño, por su cuenta exclusiva, al inmueble. **QUINTA. FIRMA DE LA ESCRITURA:** La escritura pública de

compraventa se otorgará en la notaría, fecha y hora fijadas en el Numeral IV de la





PROMESA DE COMPRAVENTA
DE URBANIZACION TAMACA - ETAPA I
TAYRONA

V 3

Fecha: 29 de Mayo de 2009.

cláusula SEPTIMA del presente documento. Si el crédito es negado por estar el **PROMITENTE COMPRADOR** reportado en alguna de las centrales de riesgo, tales como Asobancaria, Datacrédito y similares, o por no contar con los ingresos mínimos requeridos, se entenderá disuelta la presente promesa acordando como sanción, la suma de **NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$9.800.000)** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** quien a su vez devolverá el saldo, poniendo a disposición del **PROMITENTE COMPRADOR** los dineros que le correspondan, dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la comunicación donde la entidad correspondiente niegue el crédito y que haya sido remitida a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para lo cual se le dará aviso por comunicación escrita dirigida a la dirección de notificaciones consignada en este documento. 2. A efectuar con toda la diligencia los trámites necesarios para obtener la aprobación del crédito en el menor tiempo posible y a presentar todo documento adicional que le exigiese la Entidad Financiera o **LA PROMITENTE VENDEDORA** para el efecto. -3. A comunicar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a más tardar dentro del mes siguiente a la fecha de esta promesa, sobre el resultado de la solicitud y entregarle copias de las comunicaciones recibidas de la entidad financiera, cualquiera que sea el sentido de ellas, bien la aprobación, rechazo o exigencias de nuevos requisitos. Si no cumpliere con esta obligación **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, quedando facultado para hacer efectivas las arras por incumplimiento de que trata este contrato en la Cláusula siguiente, y podrá proceder a la venta e[los] inmuebles] objeto de esta promesa, a terceros con plena libertad. No obstante, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá optar por continuar con el negocio, pero si como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito resulta necesario postergar la fecha de firma de la escritura que de cumplimiento a la presente promesa, el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a cancelar intereses a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a la tasa máxima mensual permitida por la Superintendencia Financiera, a partir de la fecha pactada para la firma hasta la fecha en que efectivamente se firme el instrumento, sobre las sumas pendientes de pago a partir de la fecha inicial y hasta la nueva fecha que se acuerde por escrito. -4. A continuar diligentemente la tramitación del crédito si éste le fuere aprobado, efectuando las gestiones y aportando los documentos que se le exijan, hasta la firma de la escritura pública de venta e hipoteca correspondiente y posteriormente, hasta obtener el desembolso respectivo. También se obliga a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le solicite la respectiva Entidad Financiera o **LA PROMITENTE VENDEDORA** para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para **LA PROMITENTE VENDEDORA** quien bien puede no hacer uso de esa facultad. -5. A aceptar que **LA PROMITENTE VENDEDORA** pueda colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, en el trámite de los documentos con destino a la correspondiente Entidad Financiera, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel[la] que es exclusivamente de su cargo. **PARAGRAGO PRIMERO. EL**

Titular inscrita para sus excepciones de copia la escritura pública, certificaciones y documentos del proceso mercantil.

URBANIZACION TAMACA

CAS 3863292



LUCIA ISABEL GUTIERREZ ARANDA
 DEL CIRCUJO DE SANTA MARTA



10002004 CAT 488

 TAMACA	PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA – ETAPA I TAYRONA	V 3
		Fecha: 29 de Mayo de 2009.

VENDEDORA cederá las garantías determinadas por los proveedores respecto de los elementos con los que estará dotado el inmueble; estas serán descritas en el Manual de Garantía y Mantenimiento del inmueble. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no compareciere a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada o por detalles de simple acabado, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición del **PROMITENTE COMPRADOR** en las oficinas de PROMOTORA TAMACA SAS o donde ésta señale. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a recibir el bien, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse. **PARÁGRAFO TERCERO:** Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la Escritura Pública de compraventa del mismo, la entrega se hará a título de mera tenencia aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia. **PARÁGRAFO CUARTO:** El inmueble prometido en compraventa, se entregará por parte de la **PROMITENTE VENDEDORA** al **PROMITENTE COMPRADOR**, cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado e instalaciones para gas natural. En el evento de que las Empresas Distritales encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para los inmuebles, sin culpa imputable a la **PROMITENTE VENDEDORA**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día que dichos servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento de la **PROMITENTE COMPRADOR**, ni genere ningún tipo de indemnización. A partir de la fecha de la entrega material, serán de cargo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. **PARÁGRAFO QUINTO:** La conexión de la línea telefónica y la instalación de la misma, así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva del **PROMITENTE COMPRADOR**. **PARAGRAFO SEXTO:** El inmueble objeto de este contrato será entregado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** al **PROMITENTE COMPRADOR** el día al que hace referencia el Numeral V de la Sección I, siempre y cuando este último se encuentre a paz y salvo en el pago de las cuotas pactadas a cuenta del precio. No obstante la firma de la escritura y el señalamiento de estos plazos, **LA PROMITENTE VENDEDORA** contará con un período de gracia de ciento veinte (120) días más para efectuar dicha entrega a partir del día al que hace referencia el Numeral V de la Sección I como se dice al principio de esta cláusula. Si vencido el plazo de gracia, ella no se hubiere hecho, deberá reconocer al **PROMITENTE**

República de Colombia
 Papel notarial para uso exclusivo de notas de cartorios públicos, escrituras y documentos de archivos notariales





Ca373588293

 <p>TAMACA</p>	<p>PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA - ETAPA I TAYRONA</p>	V 3
		<p>Fecha: 29 de Mayo de 2009.</p>



Sección I del presente Contrato, siempre y cuando **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad del precio de venta que debe pagar antes de la fecha de firma, de la escritura o ese mismo día, la obtención del crédito para la cancelación del saldo adeudado y la expedición de garantías necesarias, suscripción de pagaré, constitución de seguros, entre otros. No obstante lo anterior, la firma de la escritura podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para **EL PROMITENTE COMPRADOR** por la prórroga que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le[s] conceda. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si mediara alguna circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito que ocasione que el día fijado para la firma de la escritura pública **LA PROMITENTE VENDEDORA** no contare con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, la fecha estipulada para la firma de la escritura pública que de cumplimiento a la presente promesa, se considerará prorrogada por treinta (30) días comunes adicionales, a la misma hora y en la misma Notaría. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** De común acuerdo, las partes podrán otorgar la escritura pública de compraventa antes de la fecha inicial pactada en la presente Cláusula, siempre que previamente se haya cancelado la totalidad del precio estipulado, o convenir hacerlo en fecha posterior mediante suscripción del documento respectivo. **SEXTA. ENTREGA MATERIAL:** La entrega real y material del inmueble objeto del presente Contrato, se efectuará en la fecha indicada en el Numeral V de la Sección I del presente instrumento, una vez suscrita la correspondiente Escritura Pública que perfeccione la compraventa, y salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, según lo previsto en la Cláusula Quinta. A la fecha de la entrega material, el **PROMITENTE COMPRADOR** declara haber recibido a satisfacción los Inmuebles prometidos en venta. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material de los inmuebles se hará constar en Acta suscrita por el **PROMITENTE COMPRADOR** y un representante de la **PROMITENTE VENDEDORA** y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado siempre y cuando sean susceptibles de ser corregidos por la **PROMITENTE VENDEDORA**, detalles éstos que no serán causa para no recibirlos, entendiéndose que en la fecha indicada el **PROMITENTE COMPRADOR** ha recibido los inmuebles y que la **PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en dicha Acta, de acuerdo con el **Manual de Garantía y Mantenimiento** que se anexará a la respectiva Acta de Entrega y que hará parte integrante de la misma. Entiéndase por simple acabado todos aquellos detalles que no impidan que el inmueble sea habitable de manera óptima por el **PROMITENTE COMPRADOR**. De conformidad con las normas legales vigentes, la **PROMITENTE**

Cada notaría y con sus actuaciones de copia de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.

Ca373588293



SECRETARÍA DE ESTADO

0XEB26JFV7L

09-06-22 PC056267091

 <p>TAMACA</p>	<p align="center">PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA – ETAPA I TAYRONA</p>	V3*
		<p>Fecha: 29 de Mayo de 2009.</p>

Tales arras podrán tener cualquiera de los siguientes dos efectos previstos por las partes: En caso de incumplimiento por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, este las perderá, en caso contrario serán abonadas al precio total de la compraventa como parte de pago. En dicho evento, la **PROMITENTE VENDEDORA** queda autorizada para retener en su totalidad el monto de dichas arras, de las sumas que haya recibido de la **PROMITENTE COMPRADORA** en razón de este contrato y quedará, además, en libertad de disponer de los inmuebles y enajenarlos a terceros. Si el incumplimiento se presentara por parte de la **PROMITENTE VENDEDORA**, esta se encuentra obligada a devolver el diez por ciento (10%) del valor del inmueble en calidad de arras, más las sumas recibidas sin ningún tipo de intereses. Las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual la **PROMITENTE VENDEDORA**, queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin necesidad de que haya lugar a la aplicación de los dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil a lo cual renuncian expresamente las partes contratantes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** De acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, LA **PROMITENTE VENDEDORA** quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá en un término de noventa (90) días hábiles las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para efectos de lo dispuesto por el artículo 1860 del Código Civil, las partes convienen que el término durante el cual cualesquiera de ellas podrá retractarse, con las consecuencias establecidas en esta misma Cláusula, será el mismo previsto para la firma de la escritura pública que dé cumplimiento a la presente promesa. **PARÁGRAFO TERCERO:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio, de no ejercerse la facultad de retracto por ninguna de las partes, o ejecutada la prestación objeto del mismo, no será posible la retractación y las arras deberán imputarse a la prestación debida o restituirse, si fuere el caso. **OCTAVA TRADICION:** : El[los] inmueble[s] prometido[s] en venta fue[ron] adquirido[s] por PROMOTORA TAMACA SAS mediante escritura pública No 2321 del 17 de Septiembre del 2013 de la Notaria Tercera de Santa Marta, debidamente registrada **NOVENA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES:** Las partes acuerdan que para todos los efectos legales el domicilio contractual será la ciudad Santa Marta, Magdalena. Para todos los efectos relacionados con la celebración y ejecución del presente contrato, las comunicaciones, notificaciones y, en general, toda correspondencia que se crucen las partes debe ser remitida por escrito a las siguientes direcciones: Al **PROMITENTE COMPRADOR, Dirección:- CARRERA 9 NO. 5 – 31** Teléfono: 4141131 - 3186952428. Ciudad: Fundación – Magdalena A la **PROMITENTE VENDEDORA, PROMOTORA TAMACA SAS Dirección: Av. del Ferrocarril con**

República de Colombia
 Papel notarial para uso exclusivo de todas las escrituras públicas, privadas y notariales en el registro notarial.





02373588294

 TAMACA	PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA – ETAPA I TAYRONA	V3
		Fecha: 29 de Mayo de 2009.



Deposito realizado y venta suscrita en escritura pública, inscrita y registrada en el Registro de la Propiedad de Santa Marta

COMPRADOR, como única compensación y hasta la entrega real del inmueble, una suma convencional, equivalente al arrendamiento que en forma proporcional al tiempo transcurrido hubiera producido el bien, a partir del vencimiento de dicho término, suma que se convendrá directamente por las partes o que, en caso de desacuerdo será fijada por la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta, como perito designado desde ahora por ambas partes. Se exceptúa de este caso los eventos de fuerza mayor o caso fortuito tales como: hechos de la naturaleza, demora por parte de las autoridades Distritales de Santa Marta en otorgar los permisos de tala de árboles, ocupación de cauce, vertimiento de aguas etcétera, huelgas o paros decretados por los empleados del Estado, por el personal de sus proveedores, contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las Empresas Públicas de esta ciudad en la instalación de los servicios públicos de gas, energía, acueducto y alcantarillado o demora de Planeación en recibir la urbanización. **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá realizar la entrega del bien, con anterioridad a las fechas arriba fijadas, dando aviso por escrito con 10 días de antelación a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, si dentro de los 5 días siguientes a esta comunicación no se presenta respuesta alguna, se entenderá que la entrega deberá realizarse en la fecha fijada por la **PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: No obstante la forma pactada para la entrega del inmueble objeto de este contrato, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a renunciar en la Escritura Pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma de entrega pactada.

PARÁGRAFO OCTAVO: La **PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar materialmente los Inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, con todas sus anexidades, usos y servidumbres. **SEPTIMA. PACTO DE ARRAS:** Las partes acuerdan destinar como arras del negocio, que se regirán por lo establecido en los artículos 1859 del Código Civil y/o 866 del Código de Comercio, para el evento de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí pactadas, la suma - equivalente al diez por ciento (10%) del valor del inmueble prometido en venta, esta se entregará por la **PROMITENTE COMPRADORA** a la **PROMITENTE VENDEDORA** en calidad de arras de retractación, en consecuencia, las partes se reservan la posibilidad de resolver el negocio, y serán garantía para el resarcimiento de los perjuicios que lleguen a causarse en casos de incumplimiento total o parcial o de retraso en la satisfacción de las obligaciones de pago y otorgamiento de la escritura pública, derivadas de esta Promesa, esta suma ha sido entregada a la firma de esta promesa. Si el total de este importe no ha sido recibido por **LA PROMITENTE VENDEDORA** se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** vaya recibiendo de parte del **PROMITENTE COMPRADOR** nuevas sumas de dinero.

02373588294



NOTARIO PÚBLICO LICIA ISABEL GUZMÁN GUZMÁN
 NOTARIA QUABUJA
 DEL CIRCULO DE SANTA MARTA

Isabel Guzmán Guzmán

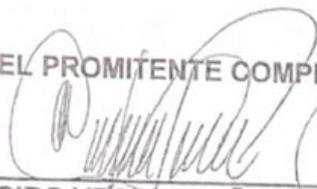
ETMAM3ZGDVNC

09-06-22 PC056267092

	<p align="center">PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA - ETAPA I TAYRONA</p>	V3
		<p>Fecha: 29 de Mayo de 2009.</p>

LA PROMITENTE VENDEDORA, PROMOTORA TAMACA SAS


ROQUE JAVIER VERGARA MERLANO
 C.C. No. 92.517.802 de Sincelejo
 Apoderado Especial

EL PROMITENTE COMPRADOR,

CIRO VECINO NUÑEZ
 C.C. 5.756.763 de San Vicente de Chucuri

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA SIN HUELLA



En Santa Marta, el 13/06/2014 a las 0217 p.m.

Al Despacho notarial se presentó, quien dijo llamarse:
CIRO ALFONSO VECINO NUÑEZ



Quien se identificó con: C.C. 5.756.763

y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.

El Compareciente


ROSA VICTORIA CAMPO RODRIGUEZ
 NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA



El presente documento es válido en Colombia y en el extranjero. Para mayor seguridad, se recomienda su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

República de Colombia



PC056267092



CHC



Ca 373568295

	<p style="text-align: center;">PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA - ETAPA I TAYRONA</p>	V 3
		Fecha: 29 de Mayo de 2009.



Carrera 19 Centro Comercial Las Palmas Local - 218 Teléfono: 4320995
Ciudad: Santa Marta, Magdalena.

Cualquier modificación en las anteriores direcciones debe ser comunicada por escrito a la otra parte. Esta comunicación solamente surtirá efectos, transcurridos tres (3) días calendario, contados a partir de su radicación. De conformidad con la Ley 527 de 1.999, se entenderá que las comunicaciones remitidas por correo electrónico entre la **PROMITENTE VENDEDORA** y el **PROMITENTE COMPRADOR**, tendrán la misma validez o fuerza obligatoria, como si se hubieran hecho por documento escrito o impreso; por lo tanto no se le negarán los efectos jurídicos a la manifestación de voluntad de las partes comunicada por este medio. **DECIMA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE**

SANEAMIENTO: La **PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar el bien inmueble a que se refiere este documento, libre de gravámenes, embargos, pleitos, demandas, condiciones resolutorias, limitaciones del dominio, anticresis, arrendamientos por Escritura Pública o privada, patrimonio de familia inembargable, a paz y salvo con el Tesoro Nacional, Departamental y Municipal, por razón de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha en que se otorgue la escritura de Compraventa; y, en general, de cualesquiera otros gravámenes o limitaciones del dominio; así mismo se obliga al saneamiento por evicción en la forma ordenada por la Ley. La **PROMITENTE VENDEDORA** declara que no ha enajenado con anterioridad los Inmuebles objeto de promesa de compraventa y que los mismos no se encuentran sometidos a procesos administrativos ni judiciales de expropiación, adquisición o extinción del dominio. **DECIMA PRIMERA:** La **PROMITENTE VENDEDORA** solicitará a la Oficina de Catastro Municipal que se efectúe el trámite correspondiente para el desglobo catastral de las unidades construidas, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad. **DÉCIMA SEGUNDA. IMPUESTOS:** LA **PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, hasta la fecha en que se firme la Escritura de compraventa salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo del **PROMITENTE COMPRADOR**. Igualmente a partir de la fecha de la presente promesa de compraventa será de cargo de **PROMITENTE COMPRADOR** cualquier suma que se cobre en relación con el impuesto a las ventas IVA. LA **PROMITENTE VENDEDORA** queda autorizada desde ahora para hacer por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR** los pagos respectivos, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier pago que éste le haga a las cuentas pendientes por estos conceptos. Se entiende además que si LA **PROMITENTE VENDEDORA**

Se certifica la autenticidad de las copias de este documento, certificadas y autorizadas por el escribano notarial.

Ca 373568295





República de Colombia

2



Aa068921905 Ca373588297

Contrato de Compraventa y Cesión de Derechos de Posesión y mejoras sobre un predio Urbano

Promesa de Compraventa de Urbanización Tamaca Etapa I tayrona

Copia de la cedula de Ciudadanía

ADVERTENCIA.- El Notario advirtió a la compareciente: 1) Que las declaraciones emitidas por el deben obedecer a la verdad.- 2) Que es responsable penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.- 3) Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de el compareciente que no se expresó en este documento.- 4) Que no responde por la capacidad o actitud legal de el compareciente para celebrar el presente acto o contrato.- 5) Que una vez suscrito y autorizado el presente instrumento público, cualquier modificación, aclaración o corrección deberá consignarse en otra escritura pública que causare los derechos de ley (Artículo 9 y 102 del Decreto 960 de 1970).

LA COMPARECIENTE HACE CONSTAR QUE: 1. Ha verificado cuidadosamente su nombre y apellido, estado civil, el número de su documento de identificación, y aprueba este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.- 2. Conoce la ley y sabe que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no la veracidad de las declaraciones de el otorgante, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.- El suscrito notario en vista de que concurren todos los elementos que la ley requiere, autoriza el otorgamiento de la presente escritura.

Y AUTORIZACIÓN: Leído el presente instrumento por el otorgante, manifestó conformidad con su texto expresando a continuación su asentimiento y cuya virtud el Notario lo autoriza de lo cual da fe.

DERECHOS NOTARIALES

Por escritura: \$ 320.470

RECAUDOS

I.V.A: \$ 81.029

Superintendencia de Notariado y Registro: \$ 9.900

Fondo Nacional del Notariado: \$ 9.900

Decreto 1299 de fecha 11 de febrero de 2020

Se utilizaron las hojas de papel notarial números: Aa068921899, Aa068921905

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Aa068921905

Ca373588297

Dña. LICIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO

NOTARIA PÚBLICA DE LA CIUDAD DE SANTA MARTA

NOTARIA PÚBLICA DE LA CIUDAD DE SANTA MARTA

DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA



ZENERIS RODRIGUEZ MANOTAS

Zeneris Rodriguez

C.C. No.- 57301274

Ocupación: independiente *ESTILISTA*

Dirección:

12 B casa 15 brisa de la sierra

Teléfono: 3165784143

Email: *zeneris@zeneris.com*

[Signature]

MARINA BEATRIZ ALTAFULLA PARDO

Notaria Cuarta (E) del Círculo de Santa Marta



Laury

República de Colombia

Superintendencia de Notariado y Registro





NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA

Dr. Ligia Isabel Gutierrez Araujo - Notaria



Escritura Publica Nro. **2659**

ES **Primera** COPIA EN REPRODUCCION MECANICA DE
SU ORIGINAL DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO: **2659**
DE FECHA **26 de agosto de 2022**
QUE SE EXPIDE EN **18** HOJAS DE PAPEL AUTORIZADO.
ARTICULO 1 DEL DECRETO 188 DEL 12 DE FEBRERO
DE 2013.

SE EXPIDE EN SANTA MARTA A LOS TREINTA (30) DÍAS DEL MES
DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022)

HOJAS DE PAPEL NOTARIAL USADAS:

PC056267078, PC056267079, PC056267080, PC056267081, PC056267082, PC056267083, PC056267084, PC056267085, PC056267086, PC056267087,
PC056267088, PC056267089, PC056267090, PC056267091, PC056267092, PC056267093, PC056267094, PC056267095



PC056264564

CON DESTINO A: **INTERESADO**

LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO

NOTARIA TITULAR

NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA



DR. LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO
NOTARIA CUARTA
DEL CIRCULO DE SANTA MARTA

09-08-22 PC056264564

U016ZEPLNH

TRUSSARDI CREDIT & SECURE

Republica de Colombia
Español notarial para uso exclusivo de copias de: escrituras, pólizas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca373588290

	PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA - ETAPA I TAYRONA	V3
		Fecha: 29 de Mayo de 2009.



I. SECCIÓN UNO:

I. PARTES INTERVINIENTES:

Entre los suscritos: **PROMOTORA TAMACA S.A.S** antes **PROMOTORA TAMACA LTDA.**, sociedad comercial, identificada con NIT. 900.073.266 -1, con domicilio en la ciudad de Santa Marta, constituida por medio de la Escritura Pública 440 del 20 de Febrero del 2006 de la Notaria Tercera del Círculo Notarial de Santa Marta, representada legalmente por **ROSARIO INÉS PINZON BETANCOURT**, identificada con cedula de ciudadanía número 32.702.891 expedida en Barranquilla, de estado civil casada, quien en su calidad de Gerente otorga poder general al señor **ROQUE JAVIER VERGARA MERLANO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 92.517.802 expedida en Sincelejo, sociedad que en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** de una parte, y de la otra, **CIRO VECINO NUÑEZ**, mayor de edad, vecino (a) de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 5.756.763 de San Vicente de Chucuri, quien obra en nombre propio y en calidad de persona natural, quien en adelante se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado Contrato de Promesa de Compraventa regido por las cláusulas que se consignan a continuación y, en lo no previsto en ellas, por el ordenamiento superior en materia de contratos de esta naturaleza, en especial, por los artículos 1611 y siguientes del Código Civil y 861 del Código de Comercio.

1.1. _____

II. OBJETO DEL CONTRATO:

CASA No.	MANZANA No.	Matrícula Inmobiliaria No
NUEVE (9)	L	080-112883

III. PRECIO Y FORMA DE PAGO:

Precio de venta del inmueble	\$98.000.000.00
Crédito	\$68.600.000.00
Cuota Inicial	\$ 29.400.000.00
Entidad bancaria con la que se toma el crédito	SIN DEFINIR

Firmado por el suscrito en virtud de un poder general otorgado por escritura pública, certificada y documentada de fecha anterior.

Ca373588290



DBH2189KCVA

09-06-22 PC056267088



PROMESA DE COMPRAVENTA
DE URBANIZACION TAMACA – ETAPA I
TAYRONA

V 3

Fecha: 29 de Mayo de
2009.

República de Colombia

Departamento para las Relaciones Exteriores, Registro Público, Certificación e Instrumentos del Archivo Indicial

Financiera que otorgare el crédito podrá solicitar del **PROMITENTE COMPRADOR** las garantías reales o personales que juzgue convenientes y que sean legalmente permitidas para respaldar el pago de saldos insolutos. **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga también a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, etcétera; con anterioridad a la firma de la escritura que de cumplimiento a la presente promesa, para lo cual deberá entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** los recibos de estudio de títulos, avalúo del inmueble y constancia de firma del pagaré, por lo menos 10 días comunes, antes de la firma de la escritura antes citada. **PARÁGRAFO SEXTO:** En caso de mora en el pago del capital o de los intereses, el **PROMITENTE COMPRADOR** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima que la ley permite pactar, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento y disponer del inmueble con toda libertad. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables al **PROMITENTE COMPRADOR**, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto, sin perjuicio del derecho de **LA PROMITENTE VENDEDORA** a dar por terminado el Contrato por incumplimiento y hacer efectivo el pacto de las arras, contenido en la Cláusula Séptima del presente documento. Es entendido que no habrá lugar a la aplicación de más de una penalidad por incumplimiento, y corresponderá a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, determinar la penalidad que aplica en cada uno de los incumplimientos que se generen por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Los pagos que efectivamente realice el **PROMITENTE COMPRADOR**, en los casos de aplicación, serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al capital de la cuota respectiva de el[os] inmueble[s]. **PARÁGRAFO OCTAVO:** Todo pago relativo a este contrato, trátase de precio de venta, intereses, la cuota a cancelarse según el parágrafo segundo de esta cláusula, entre otros, a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, deberá hacerse mediante consignación en la Cuenta de Ahorros del Banco Bancolombia 781-62072284 citando la referencia de este documento, a la orden de **PROMOTORA TAMACA SAS**, o a quien esta determine en caso de presentarse algún cambio interno en la **PROMITENTE VENDEDORA**. **TERCERA. SOLICITUD DE CREDITO:** En el evento en que así lo determine, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga: 1. A presentar la respectiva solicitud de crédito a la Entidad Financiera, junto con toda la documentación requerida al efecto por la entidad financiera, a mas tardar en la fecha indicada para el efecto en el Numeral III de la Sección I del presente contrato. En caso no hacerlo, deberá manifestar por escrito a la **PROMITENTE VENDEDORA**, durante el mismo plazo, su deseo de cancelar de contado el saldo insoluto del precio. Si no cumpliere ninguna de estas condiciones, se entenderá que ha incumplido y dará derecho a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a hacer efectivo el pacto de las arras, contenido en la





Ca 374586291

 TAMACA	PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA - ETAPA I TAYRONA	V 3
		Fecha: 29 de Mayo de 2009.

especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica del inmueble que promete[n] comprar y se declara[n] satisfecho[s] en cuanto a sus características: **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la mención de la cabida y linderos la compraventa se otorgará como de cuerpo cierto vale decir, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las declaradas en esta promesa, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes, circunstancia que declara conocer el **PROMITENTE COMPRADOR. SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del inmueble prometido en venta y la forma de pago del mismo son los indicados en el Numeral III de la Sección I del presente Contrato, obligándose **EL PROMITENTE COMPRADOR** a pagar este valor a **LA PROMITENTE VENDEDORA** puntualmente, en la forma y oportunidad señalada en ese mismo numeral y en el presente artículo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las cuotas del precio cuyo pago está sometido a plazo, no causarán intereses durante el mismo. No obstante, en caso de mora en la cancelación de cualquiera de ellas, el **PROMITENTE COMPRADOR** reconocerá y pagará a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses moratorios a la tasa más alta permitida por el ordenamiento superior en la fecha en que tenga lugar el pago efectivo de la suma debida, liquidados desde el día de vencimiento de la obligación, según certificación de la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de las acciones de ley para el resarcimiento de eventuales perjuicios que sufra **LA PROMITENTE VENDEDORA. PARÁGRAFO SEGUNDO:** El pago de la cantidad prevista en el Numeral III de la Sección I de este contrato que el **PROMITENTE COMPRADOR** cancelará con el producto de un crédito que tramitará ante Entidad Financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera, deberá garantizarse con la constitución de una hipoteca de primer grado sobre el inmueble que promete adquirir por medio del presente documento. **EL PROMITENTE COMPRADOR** con su firma autoriza a la Entidad Financiera de su escogencia para que el producto líquido del préstamo sea entregado a **LA PROMITENTE VENDEDORA** o a quien esta autorice. **PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes acuerdan que el evento de que las sumas desembolsadas por la Entidad otorgante del crédito sean menores a las cantidades indicadas en el Numeral III de la Sección Primera del presente Contrato, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, pagará la diferencia con recursos propios, tan pronto **LA PROMITENTE VENDEDORA** de aviso al **PROMITENTE COMPRADOR** de tal situación. Igualmente, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, reconocerá y pagará a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, intereses de plazo a la tasa del DTF + 10 puntos, mes vencido, o el máximo legal permitido sobre la citada suma de dinero pagadera con el producto del crédito que le haya sido otorgado, a partir de la firma de la escritura pública que de cumplimiento a la presente promesa y hasta la fecha del desembolso del crédito a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA. PARÁGRAFO CUARTO:** En caso que **EL PROMITENTE COMPRADOR** efectúe parte del pago del precio de venta con el producto de cesantías, autoriza expresa irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentren depositadas sus cesantías, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a más tardar en la fecha acordada por las partes. **PARÁGRAFO QUINTO:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** al igual que la Entidad

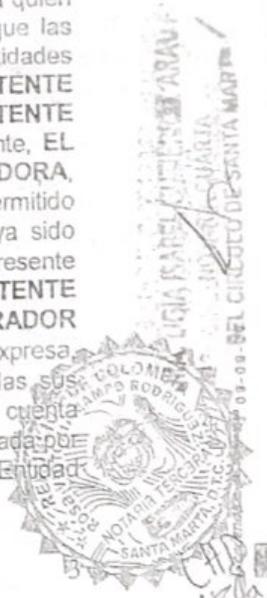
www.tamaca.com



Original autorizado para usar como sustituto de copias de escritura pública, certificación y documentos del registro inmobiliario.

PC056267089

C 373588291



SECRETARÍA DE PLANIFICACION

	<p align="center">PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA – ETAPA I TAYRONA</p>	V 3
		<p>Fecha: 29 de Mayo de 2009.</p>

PROMITENTE[S] COMPRADOR autoriza en forma expresa a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para adelantar las gestiones pertinentes y hacer las averiguaciones necesarias para conocer el estado de la solicitud de crédito presentada por él[ellos] en la entidad financiera respectiva. Así mismo lo autoriza para recibir por él[ellos], o en su[s] nombre[s], el valor del crédito que se le[s] otorgue para cancelar con el producto del mismo la suma estipulada en el Numeral III de la Sección I de este contrato de promesa de compraventa.

CUARTA.- ACEPTACIÓN DE PLANOS Y MODIFICACIONES: Las especificaciones constructivas del inmueble en general han sido presentadas a la **PROMITENTE COMPRADORA**, quien declara conocerlas, estar conforme y aceptarlas expresamente por lo que se obliga a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos; además estas se encuentran señaladas en la memoria descriptiva y en los planos del mismo. No obstante, la **PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho a cambiar sin aviso previo alguno a la **PROMETIENTE COMPRADORA** cualquiera de las especificaciones por otras de iguales o similares características, sin que esto afecte la compraventa ni las obligaciones surgidas como consecuencia de ella, por lo que en tal evento no se generará responsabilidad alguna para la **PROMITENTE VENDEDORA**. En desarrollo de lo anterior, hace parte de este contrato como anexo, el listado acabados adicionales del inmueble objeto de este contrato que ha sido entregado y aceptado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. A partir de la suscripción del presente Contrato, **EL PROMITENTE COMPRADOR** renuncia expresamente a pedir modificaciones o cambios de los acabados contenidos en el listado anexo. Es claro que de existir muebles y enseres dentro de la Sala de Ventas o Unidad Modelo, éstos constituyen elementos de decoración que pertenecen a **LA PROMITENTE VENDEDORA**. La **PROMITENTE VENDEDORA** no responderá por cualquier modificación que realice el **PROMITENTE COMPRADOR** en las unidades privadas a partir de la fecha de entrega. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva **PROMITENTE COMPRADOR**. **PARÁGRAFO PRIMERO:** **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de las obras de construcción y dotación del (los) bien(es) objeto del presente instrumento, permitiendo y facilitando el acceso de personal, de materiales y de cualquier elemento indispensables para tales efectos. Desde ya **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta todas las revocatorias, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva el propietario inicial, es decir, **PROMOTORA TAMACA SAS** deba efectuar por motivos de presupuesto o diseño, por su cuenta exclusiva, al inmueble. **QUINTA. FIRMA DE LA ESCRITURA:** La escritura pública de compraventa se otorgará en la notaría, fecha y hora fijadas en el Numeral IV de la

República de Colombia

Modelo notarial para los expedientes de compra de escrituras públicas, créditos y seguros del arrendamiento



	<p align="center">PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA - ETAPA I TAYRONA</p>	V 3
		Fecha: 29 de Mayo de 2009.



INSTRUMENTO PUBLICO

Tiene la fuerza de un instrumento publico, con las condiciones de validez y formalidad del mismo.

cláusula SEPTIMA del presente documento. Si el crédito es negado por estar el **PROMITENTE COMPRADOR** reportado en alguna de las centrales de riesgo, tales como Asobancaria, Datacrédito y similares, o por no contar con los ingresos mínimos requeridos, se entenderá disuelta la presente promesa acordando como sanción, la suma de **NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$9.800.000)** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** quien a su vez devolverá el saldo, poniendo a disposición del **PROMITENTE COMPRADOR** los dineros que le correspondan, dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la comunicación donde la entidad correspondiente niegue el crédito y que haya sido remitida a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para lo cual se le dará aviso por comunicación escrita dirigida a la dirección de notificaciones consignada en este documento. 2. A efectuar con toda la diligencia los trámites necesarios para obtener la aprobación del crédito en el menor tiempo posible y a presentar todo documento adicional que le exigiese la Entidad Financiera o **LA PROMITENTE VENDEDORA** para el efecto. -3. A comunicar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a más tardar dentro del mes siguiente a la fecha de esta promesa, sobre el resultado de la solicitud y entregarle copias de las comunicaciones recibidas de la entidad financiera, cualquiera que sea el sentido de ellas, bien la aprobación, rechazo o exigencias de nuevos requisitos. Si no cumple con esta obligación **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, quedando facultado para hacer efectivas las arras por incumplimiento de que trata este contrato en la Cláusula siguiente, y podrá proceder a la venta el[los] inmueble[s] objeto de esta promesa, a terceros con plena libertad. No obstante, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá optar por continuar con el negocio, pero si como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito resulta necesario postergar la fecha de firma de la escritura que de cumplimiento a la presente promesa, el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a cancelar intereses a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a la tasa máxima mensual permitida por la Superintendencia Financiera, a partir de la fecha pactada para la firma hasta la fecha en que efectivamente se firme el instrumento, sobre las sumas pendientes de pago a partir de la fecha inicial y hasta la nueva fecha que se acuerde por escrito. -4. A continuar diligentemente la tramitación del crédito si éste le fuere aprobado, efectuando las gestiones y aportando los documentos que se le exijan, hasta la firma de la escritura pública de venta e hipoteca correspondiente y posteriormente, hasta obtener el desembolso respectivo. También se obliga a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le solicite la respectiva Entidad Financiera o **LA PROMITENTE VENDEDORA** para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para **LA PROMITENTE VENDEDORA** quien bien puede no hacer uso de esa facultad. -5. A aceptar que **LA PROMITENTE VENDEDORA** pueda colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, en el trámite de los documentos con destino a la correspondiente Entidad Financiera, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel[la][los] que es exclusivamente de su cargo. **PARAGRAGO PRIMERO. EL**

0375544292



LUCIA ISABEL GUTIERREZ ARANDA
2009-05-29 10:00 AM
DEL CIRCULO DE SANTA MARTA



PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA - ETAPA I TAYRONA

V 3

Fecha: 29 de Mayo de 2009.

República de Colombia

VENDEDORA cederá las garantías determinadas por los proveedores respecto de los elementos con los que estará dotado el inmueble; estas serán descritas en el Manual de Garantía y Mantenimiento del inmueble. PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL PROMITENTE COMPRADOR no compareciere a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada o por detalles de simple acabado, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición del PROMITENTE COMPRADOR en las oficinas de PROMOTORA TAMACA SAS o donde ésta señale. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de EL PROMITENTE COMPRADOR a recibir el bien, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse. PARÁGRAFO TERCERO: Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la Escritura Pública de compraventa del mismo, la entrega se hará a título de mera tenencia aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia. PARÁGRAFO CUARTO: El inmueble prometido en compraventa, se entregará por parte de la PROMITENTE VENDEDORA al PROMITENTE COMPRADOR, cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado e instalaciones para gas natural. En el evento de que las Empresas Distritales encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para los inmuebles, sin culpa imputable a la PROMITENTE VENDEDORA, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día que dichos servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento de la PROMITENTE COMPRADOR, ni genere ningún tipo de indemnización. A partir de la fecha de la entrega material, serán de cargo exclusivo de EL PROMITENTE COMPRADOR, toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. PARÁGRAFO QUINTO: La conexión de la línea telefónica y la instalación de la misma, así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva del PROMITENTE COMPRADOR. PARAGRAFO SEXTO: El inmueble objeto de este contrato será entregado por LA PROMITENTE VENDEDORA al PROMITENTE COMPRADOR el día al que hace referencia el Numeral V de la Sección I, siempre y cuando este último se encuentre a paz y salvo en el pago de las cuotas pactadas a cuenta del precio. No obstante la firma de la escritura y el señalamiento de estos plazos, LA PROMITENTE VENDEDORA contará con un periodo de gracia de ciento veinte (120) días más para efectuar dicha entrega a partir del día al que hace referencia el Numeral V de la Sección I como se dice al principio de esta cláusula. Si vencido el plazo de gracia, ella no se hubiere hecho, deberá reconocer al PROMITENTE



PC056267090





Ca373588293

	<p align="center">PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA – ETAPA I TAYRONA</p>	V 3
		<p>Fecha: 29 de Mayo de 2009.</p>



Boletín notarial para suscribirse de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.

Sección I del presente Contrato, siempre y cuando **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad del precio de venta que debe pagar antes de la fecha de firma, de la escritura o ese mismo día, la obtención del crédito para la cancelación del saldo adeudado y la expedición de garantías necesarias, suscripción de pagaré, constitución de seguros, entre otros. No obstante lo anterior, la firma de la escritura podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para **EL PROMITENTE COMPRADOR** por la prórroga que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le[s] conceda. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si mediara alguna circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito que ocasione que el día fijado para la firma de la escritura pública **LA PROMITENTE VENDEDORA** no contare con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, la fecha estipulada para la firma de la escritura pública que de cumplimiento a la presente promesa, se considerará prorrogada por treinta (30) días comunes adicionales, a la misma hora y en la misma Notaría. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** De común acuerdo, las partes podrán otorgar la escritura pública de compraventa antes de la fecha inicial pactada en la presente Cláusula, siempre que previamente se haya cancelado la totalidad del precio estipulado, o convenir hacerlo en fecha posterior mediante suscripción del documento respectivo. **SEXTA. ENTREGA MATERIAL:** La entrega real y material del inmueble objeto del presente Contrato, se efectuará en la fecha indicada en el Numeral V de la Sección I del presente instrumento, una vez suscrita la correspondiente Escritura Pública que perfeccione la compraventa, y salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, según lo previsto en la Cláusula Quinta. A la fecha de la entrega material, el **PROMITENTE COMPRADOR** declara haber recibido a satisfacción los Inmuebles prometidos en venta. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material de los inmuebles se hará constar en Acta suscrita por el **PROMITENTE COMPRADOR** y un representante de la **PROMITENTE VENDEDORA** y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado siempre y cuando sean susceptibles de ser corregidos por la **PROMITENTE VENDEDORA**, detalles éstos que no serán causa para no recibirlos, entendiéndose que en la fecha indicada el **PROMITENTE COMPRADOR** ha recibido los inmuebles y que la **PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en dicha Acta, de acuerdo con el **Manual de Garantía y Mantenimiento** que se anexará a la respectiva Acta de Entrega y que hará parte integrante de la misma. Entiéndase por simple acabado todos aquellos detalles que no impidan que el inmueble sea habitable de manera óptima por el **PROMITENTE COMPRADOR**. De conformidad con las normas legales vigentes, la **PROMITENTE**

Ca373588293



SECRETARÍA DE JUSTICIA

0X2E26JFV7L

09-06-22 PC056267091



PROMESA DE COMPRAVENTA
DE URBANIZACION TAMACA – ETAPA I
TAYRONA

V 3*

Fecha: 29 de Mayo de
2009.

Tales arras podrán tener cualquiera de los siguientes dos efectos previstos por las partes: En caso de incumplimiento por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, este las perderá, en caso contrario serán abonadas al precio total de la compraventa como parte de pago. En dicho evento, la **PROMITENTE VENDEDORA** queda autorizada para retener en su totalidad el monto de dichas arras, de las sumas que haya recibido de la **PROMITENTE COMPRADORA** en razón de este contrato y quedará, además, en libertad de disponer de los inmuebles y enajenarlos a terceros. Si el incumplimiento se presentara por parte de la **PROMITENTE VENDEDORA**, esta se encuentra obligada a devolver el diez por ciento (10%) del valor del inmueble en calidad de arras, más las sumas recibidas sin ningún tipo de intereses. Las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual la **PROMITENTE VENDEDORA**, queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin necesidad de que haya lugar a la aplicación de los dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil a lo cual renuncian expresamente las partes contratantes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** De acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, LA **PROMITENTE VENDEDORA** quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá en un término de noventa (90) días hábiles las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para efectos de lo dispuesto por el artículo 1860 del Código Civil, las partes convienen que el término durante el cual cualesquiera de ellas podrá retractarse, con las consecuencias establecidas en esta misma Cláusula, será el mismo previsto para la firma de la escritura pública que dé cumplimiento a la presente promesa. **PARÁGRAFO TERCERO:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio, de no ejercerse la facultad de retracto por ninguna de las partes, o ejecutada la prestación objeto del mismo, no será posible la retractación y las arras deberán imputarse a la prestación debida o restituirse, si fuere el caso. **OCTAVA TRADICION: :** El[los] inmueble[s] prometido[s] en venta fue[ron] adquirido[s] por PROMOTORA TAMACA SAS mediante escritura pública No 2321 del 17 de Septiembre del 2013 de la Notaria Tercera de Santa Marta, debidamente registrada **NOVENA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES:** Las partes acuerdan que para todos los efectos legales el domicilio contractual será la ciudad Santa Marta, Magdalena. Para todos los efectos relacionados con la celebración y ejecución del presente contrato, las partes debe ser remitida por escrito a las siguientes direcciones: Al **PROMITENTE COMPRADOR, Dirección:- CARRERA 9 NO. 5 – 31** Teléfono: 4141131 - 3186952428. Ciudad: Fundación – Magdalena A la **PROMITENTE VENDEDORA, PROMOTORA TAMACA SAS Dirección: Av. del Ferrocarril con**

República de Colombia

Departamento de la Secretaría de la Presidencia de la República



PC056267091





	PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA – ETAPA I TAYRONA	V3
		Fecha: 29 de Mayo de 2009.



Toda escritura debe ser exhibida de serios de escritura pública, certificada y la inscripción del registro nacional.

COMPRADOR, como única compensación y hasta la entrega real del inmueble, una suma convencional, equivalente al arrendamiento que en forma proporcional al tiempo transcurrido hubiera producido el bien, a partir del vencimiento de dicho término, suma que se convendrá directamente por las partes o que, en caso de desacuerdo será fijada por la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta, como perito designado desde ahora por ambas partes. Se exceptúa de este caso los eventos de fuerza mayor o caso fortuito tales como: hechos de la naturaleza, demora por parte de las autoridades Distritales de Santa Marta en otorgar los permisos de tala de árboles, ocupación de cauce, vertimiento de aguas etcétera, huelgas o paros decretados por los empleados del Estado, por el personal de sus proveedores, contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las Empresas Públicas de esta ciudad en la instalación de los servicios públicos de gas, energía, acueducto y alcantarillado o demora de Planeación en recibir la urbanización. **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá realizar la entrega del bien, con anterioridad a las fechas arriba fijadas, dando aviso por escrito con 10 días de antelación a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, si dentro de los 5 días siguientes a esta comunicación no se presenta respuesta alguna, se entenderá que la entrega deberá realizarse en la fecha fijada por la **PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: No obstante la forma pactada para la entrega del inmueble objeto de este contrato, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a renunciar en la Escritura Pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma de entrega pactada.

PARÁGRAFO OCTAVO: La **PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar materialmente los Inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, con todas sus anexidades, usos y servidumbres. **SEPTIMA. PACTO DE ARRAS:** Las partes acuerdan destinar como arras del negocio, que se regirán por lo establecido en los artículos 1859 del Código Civil y/o 866 del Código de Comercio, para el evento de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí pactadas, la suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del inmueble prometido en venta, esta se entregará por la **PROMITENTE COMPRADORA** a la **PROMITENTE VENDEDORA** en calidad de arras de retractación, en consecuencia, las partes se reservan la posibilidad de resolver el negocio, y serán garantía para el resarcimiento de los perjuicios que lleguen a causarse en casos de incumplimiento total o parcial o de retraso en la satisfacción de las obligaciones de pago y otorgamiento de la escritura pública, derivadas de esta Promesa, esta suma ha sido entregada a la firma de esta promesa. Si el total de este importe no ha sido recibido por **LA PROMITENTE VENDEDORA** se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** vaya recibiendo de parte del **PROMITENTE COMPRADOR** nuevas sumas de dinero.

Ca373588294



	PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA - ETAPA I TAYRONA	V3
		Fecha: 29 de Mayo de 2009.

LA PROMITENTE VENDEDORA, PROMOTORA TAMACA SAS

[Handwritten signature]

ROQUE JAVIER VERGARA MERLANO
 C.C. No. 92.517.802 de Sincelejo
 Apoderado Especial

EL PROMITENTE COMPRADOR,

[Handwritten signature]

CIRO VECINO NUÑEZ
 C.C. 5.756.763 de San Vicente de Chucuri

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA SIN HUELLA



En Santa Marta, el 13/06/2014 a las 02:17 p.m.

Al Despacho notarial se presentó, quien dijo llamarse:
CIRO ALFONSO VECINO NUÑEZ



Quien se identificó con: C.C. 5.756.763

y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.

[Handwritten signature]

 El Compareciente

ROSA VICTORIA CAMPO RODRIGUEZ
 NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA



El presente documento es válido en Colombia y en el extranjero.

República de Colombia



CHC



	<p align="center">PROMESA DE COMPRAVENTA DE URBANIZACION TAMACA - ETAPA I TAYRONA</p>	V 3
		Fecha: 29 de Mayo de 2009.



Carrera 19 Centro Comercial Las Palmas Local - 218 **Teléfono:** 4320995
Ciudad: Santa Marta, Magdalena.

Cualquier modificación en las anteriores direcciones debe ser comunicada por escrito a la otra parte. Esta comunicación solamente surtirá efectos, transcurridos tres (3) días calendario, contados a partir de su radicación. De conformidad con la Ley 527 de 1.999, se entenderá que las comunicaciones remitidas por correo electrónico entre la **PROMITENTE VENDEDORA** y el **PROMITENTE COMPRADOR**, tendrán la misma validez o fuerza obligatoria, como si se hubieran hecho por documento escrito o impreso; por lo tanto no se le negarán los efectos jurídicos a la manifestación de voluntad de las partes comunicada por este medio. **DECIMA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE**

SANEAMIENTO: La **PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar el bien inmueble a que se refiere este documento, libre de gravámenes, embargos, pleitos, demandas, condiciones resolutorias, limitaciones del dominio, anticresis, arrendamientos por Escritura Pública o privada, patrimonio de familia inembargable, a paz y salvo con el Tesoro Nacional, Departamental y Municipal, por razón de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha en que se otorgue la escritura de Compraventa; y, en general, de cualesquiera otros gravámenes o limitaciones del dominio; así mismo se obliga al saneamiento por evicción en la forma ordenada por la Ley. La **PROMITENTE VENDEDORA** declara que no ha enajenado con anterioridad los Inmuebles objeto de promesa de compraventa y que los mismos no se encuentran sometidos a procesos administrativos ni judiciales de expropiación, adquisición o extinción del dominio. **DECIMA PRIMERA:** La **PROMITENTE VENDEDORA** solicitará a la Oficina de Catastro Municipal que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades construidas, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad. **DÉCIMA SEGUNDA. IMPUESTOS:** LA **PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, hasta la fecha en que se firme la Escritura de compraventa salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo del **PROMITENTE COMPRADOR**. Igualmente a partir de la fecha de la presente promesa de compraventa será de cargo de **PROMITENTE COMPRADOR** cualquier suma que se cobre en relación con el impuesto a las ventas IVA. LA **PROMITENTE VENDEDORA** queda autorizada desde ahora para hacer por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR** los pagos respectivos, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier pago que éste le haga a las cuentas pendientes por estos conceptos. Se entiende además que si LA **PROMITENTE VENDEDORA**

Ca37358295



Se permite la reproducción de este documento en su totalidad para fines académicos, científicos y de investigación, siempre y cuando se cite la fuente original.


 NOTARÍA PÚBLICA
 OFICINA DE SANTA MARTA
 SANTA MARTA, MAGDALENA
 29 DE MAYO DE 2009



República de Colombia

2



Aa068921905 Ca373588297

Contrato de Compraventa y Cesión de Derechos de Posesión y mejoras sobre un predio Urbano

Promesa de Compraventa de Urbanización Tamaca Etapa I tayrona

Copia de la cedula de Ciudadanía

ADVERTENCIA.- El Notario advirtió a la compareciente: 1) Que las declaraciones emitidas por el deben obedecer a la verdad.- 2) Que es responsable penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.- 3) Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de el compareciente que no se expresó en este documento.- 4) Que no responde por la capacidad o actitud legal de el compareciente para celebrar el presente acto o contrato.- 5) Que una vez suscrito y autorizado el presente instrumento público, cualquier modificación, aclaración o corrección deberá consignarse en otra escritura pública que causará los derechos de ley (Artículo 9 y 102 del Decreto 960 de 1970).- **LA COMPARECIENTE HACE CONSTAR QUE:** 1. Ha verificado cuidadosamente su nombre y apellido, estado civil, el número de su documento de identificación, y aprueba este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.- 2. Conoce la ley y sabe que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no la veracidad de las declaraciones de el otorgante, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.- El suscrito notario en vista de que concurren todos los elementos que la ley requiere, autoriza el otorgamiento de la presente escritura.-

Y AUTORIZACIÓN: Leído el presente instrumento por el otorgante, manifestó conformidad con su texto expresando a continuación su asentimiento y cuya virtud el Notario lo autoriza de lo cual da fe.-

DERECHOS NOTARIALES

Por escritura: \$ 320.470

RECAUDOS

I.V.A: \$ 81.029

Superintendencia de Notariado y Registro: \$ 9.900

Fondo Nacional del Notariado: \$ 9.900

Decreto 1299 de fecha 11 de febrero de 2020

Se utilizaron las hojas de papel notarial números: Aa068921899, Aa068921905

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Escrituras Públicas, Constituciones y Promesas de Compraventa y Promesas de Compraventa

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Aa068921905

Ca373588297

DOÑA LUCIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO



NOTARIO DE SANTA MARTA

NOTARIO DE SANTA MARTA

NOTARIO DE SANTA MARTA

UVZQGNORX

09-05-22 PC056267095

ZENERIS RODRIGUEZ MANOTAS

Zeneris Rodriguez

C.C. No.- 57301274

Ocupación: independiente *ESTILISTA*

Dirección: *112 B casa 15 brisa de la sierra*

Teléfono: 3165784143

Email: *zeneris@zeneris.com*

Marina Beatriz Altafulla Pardo
MARINA BEATRIZ ALTAFULLA PARDO
Notaria Cuarta (E) del Círculo de Santa Marta



Laury

República de Colombia
Departamento de Santa Marta
Notaría Cuarta (E) del Círculo de Santa Marta

NOTARIA CUARTA (E) DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA





NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA

Dr. Ligia Isabel Gutierrez Araujo - Notaria



Escritura Publica Nro. **2659**

ES **Primera** COPIA EN REPRODUCCION MECANICA DE
SU ORIGINAL DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO: **2659**
DE FECHA **26 de agosto de 2022**
QUE SE EXPIDE EN **18** HOJAS DE PAPEL AUTORIZADO.
ARTICULO 1 DEL DECRETO 188 DEL 12 DE FEBRERO
DE 2013.

SE EXPIDE EN SANTA MARTA A LOS TREINTA (30) DÍAS DEL MES
DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022)

HOJAS DE PAPEL NOTARIAL USADAS:

PC056267078, PC056267079, PC056267080, PC056267081, PC056267082, PC056267083, PC056267084, PC056267085, PC056267086, PC056267087,
PC056267088, PC056267089, PC056267090, PC056267091, PC056267092, PC056267093, PC056267094, PC056267095



PC056264564

CON DESTINO A: **INTERESADO**

Ligia
LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO

NOTARIA TITULAR

NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA



DR. LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO
NO. 2659
DEL CIRCULO DE SANTA MARTA

09-08-22 PC056264564

U016ZEPLNH

THOMAS LOPEZ & ASOCIADOS

Republica de Colombia
Español notarial para uso exclusivo de copias de: escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial