PROCESO DE LIQUIDACIÓN SOCIEDAD CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. NIT 900 882 014-1 MONTECARLO PLAZA TORRE 1 APARTAMENTO 302

De JHOANA CATALINA ACEVEDO PEREZ <joha-cata@hotmail.com>
Destinatario Btorres@tcabogados.com.co <Btorres@tcabogados.com.co>
Fecha 2021-11-29 17:11

APARTAMENTO 302 TORRE 1 MONTECARLO PLAZA.docx (~27 KB)
CamScanner 11-09-2021 20.09.pdf (~12 MB)

Buenas tardes, de acuerdo al aviso de fecha dos (2) de Noviembre del año dos mil veintiuno me permito allegar oficio para que sea tenido en cuenta en el proceso de liquidación.

Atentamente;

JHOANA CATALINA ACEVEDO PEREZ.

Doctora
VIVIANA DEL PILAR TORRES CASTAÑEDA
Agente Especial dentro del proceso de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de Constructodo de la sabana S.A.S.

El proyecto se encontraba previsto para la construcción de 5 torres de apartamentos de 10 y 12 pisos, denominados torre 1 (10 pisos), torre 2 (12 pisos), torre 3 (12 pisos), torre 4 (12 pisos) y torre 5 (12 pisos), con acceso por la vía pública y bahía, y parqueaderos cubiertos.

Las áreas comunes del proyecto se identifican de la siguiente manera: Tres áreas de sky club distribuidas en la parte superior de las torres uno, tres y cinco (1,3 y 5) las cuales se entregarían con la respectiva terminación de cada una de las torres y que contendrían:

Sky Club Torre 1	- Salón múltiple o gimnasio (a elección del promitente vendedor. - Jacuzzi - Zona BBQ - Solarios
Sky Club Torre 3	- Sauna - Baño Turco - Duchas al aire libre - Jacuzzi-Barra - Solarios
Sky Club Torre 5	- Cancha de Squash - Jacuzzi - Zona BBQ - Solarios
Otras áreas comunes	- Recepción o Portería - Oficina para la Administración - Juegos infantiles - Juegos infantiles - Piscina para niños y adultos - Vestier y Baños para piscina.

Un Mall Comercial, con locales exteriores a doble altura:

- Locales de Mall de comidas.
- Locales comerciales externos.
- Locales comerciales internos.

El promitente vendedor prometió vender el derecho de domino, propiedad, posesión real y material del inmueble que se describe, identifica e individualiza y cuyos linderos y demás especificaciones obran en Escritura Pública (a la fecha no cuento con copia de esta en razón a que para el pago del 70% del apartamento se adquirió crédito hipotecario y de acuerdo a lo informado el banco es quien la tiene) Identificado con matricula inmobiliaria número **280-229066** de la Oficina Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, cuyos linderos se encuentran relacionados en la escritura pública.

De lo prometido por la constructora solo se entregó la torre 1 (10 pisos), y de las áreas comunes se hizo entrega salón múltiple un Jacuzzi y una Zona BBQ no terminada, juegos infantiles recepción y portería, oficina de administración, sin embargo el Jacuzzi se encuentra sin servicio, la Zona BBQ no está terminada por lo tanto tampoco está en servicio, y respecto de la recepción y portería, oficina de administración, estas presuntamente se encuentran construidas en un lote de propiedad de un acreedor, el señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES, quien ha identificado como dueño de este lote y sus mejoras (recepción y portería, oficina de administración) así como del sitio que permite el ingreso y egreso de personas y vehículos a la torre 1 del conjunto residencial Montecarlo Sky.

Respecto del apartamento que se me prometió en venta por constructora de la Sabana S.A.S., distinguida con el Nit. No. 900-882-014-1, representante legal RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS, fue en la torre 1 apartamento 302, este fue entregado

Un Mall Comercial, con locales exteriores a doble altura:

- Locales de Mall de comidas.
- Locales comerciales externos.
- Locales comerciales internos.

El promitente vendedor prometió vender el derecho de domino, propiedad, posesión real y material del inmueble que se describe, identifica e individualiza y cuyos linderos y demás especificaciones obran en la Escritura Publica.

Respecto del apartamento que se me prometió en venta por constructora de la Sabana S.A.S., distinguida con el Nit. No. 900-882-014-1, representante legal RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS, fue en la torre 1 apartamento 302, este fue entregado y recibido a satisfacción, sin embargo dentro del acta de entrega se indicó:" **EL COMPRADOR,** se compromete a realizar ante Empresas de servicios públicos (**EDEQ, EPA**) los trámites para el cambio de propietario".

Tramite que no se ha podido realizar por los motivos que son de conocimiento de la Agente Especial dentro del proceso de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de Constructodo de la sabana S.A.S.

Se suma a lo anterior los problemas que han venido presentando reiteradamente con las tuberías que de acuerdo a lo informado a través del grupo de whatssap de la Torre, esto se atribuyen a la "mala calidad de tuberías" de agua.

Atentamente;

JHOANA CATALINA ACEVEDO PEREZ
Cedula de ciudadanía No. 41.962.805
Correo electrónico. Joha-cata@hotmail.com
No. de Celular. 318 527 60 24

Anexos:

- Acta de entrega torre 1 Apartamento 302. (Diecisiete (17) folios)
- Certificado de Tradición de la Oficina Registro de Instrumentos Públicos de Armenia matricula inmobiliaria número **280-2291066** (Tres (3) folios).
- Contrato Promesa de Compraventa Montecarlo Plaza Sky Club Torre 10 Apartamento 302. (Diecisiete (17) folios).

En el desarrollo del proceso de intervención.

Protocolización de la propiedad Horizontal

El inmueble prometido en venta

Se obliga a vender por el sistema de propiedad horizontal

Será por cuanta del promitente vendedor los gastos ocasionados en razón a las matriculas de acueducto, alcantarillad respectivo contador y medidor

El proyecto consta de 360 apartamentos aproximadamente, Lo anterior, debido a que se trata de bienes futuros, que que se expida en su momento y la aprobación de apartamentos a construir.

Generalmente, un conjunto de propiedades (edificio o conjunto), construidas o por construirse, que determinen someterse al Régimen de Propiedad Horizontal regulado

por la Ley 675 de 2001, debe constituirse mediante la solemnidad de Escritura Pública que, posteriormente, se inscribirá en la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos** (Alcaldía Municipal o Distrital donde se encuentre radicado el edificio o conjunto), para que tenga eficacia ante terceros y surja la persona jurídica. Una vez realizado este trámite se obtiene el **Certificado de existencia y representación legal de la misma**, para lo cual no se requiere abogado.

El Título constitutivo de la Propiedad Horizontal es la misma Escritura pública de constitución como **P.H**. En ella se delimita el contenido jurídico de las copropiedades donde se hace la identificación del propietario, el nombre con el que se distingue el edificio o conjunto, se especifica el terreno por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título de adquisición y el respectivo folio de matrícula inmobiliaria (no requiere englobe); se determinan cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con sus planos, se hace la descripción del edificio, servicios e instalaciones comunes, de los bienes de dominio particular y locales (si la Copropiedad es mixta), las servidumbres que la benefician como las que la perjudican, los coeficientes de propiedad, los módulos de contribución de cada inmueble, y los estatutos que regularán la administración, los derechos y obligaciones entre los copropietarios.

La Escritura de constitución de P.H. también debe incluir la destinación que se le dará a los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, ajustada a urbanística vigente, especificar la construcción y los requisitos para la seguridad y salubridad de la copropiedad.

Documentos anexos.
Junto a la escritura pública de constitución o adición al Régimen de Propiedad Horizontal deben protocolizarse la **licencia de construcción** y los planos aprobados por la autoridad correspondiente que especifiquen localización, nomenclatura, linderos y áreas de cada uno de los bienes de dominio particular y la información de las áreas y bienes de uso común que son los indicados expresamente en el reglamento y en los planos aprobados (ascensores, salón comunal, terrazas, jardines, entre otros).

Es importante aclarar que las reformas al reglamento de propiedad horizontal que se relacionan con áreas privadas, unidades privadas, cambio de uso de los bienes privados, desafectación de áreas comunes y modificación en los coeficientes, y extinción de la propiedad horizontal deberán elevarse a escritura pública.

Montecarlo Plaza • SKY CLUB •	***ACTA DE ENTREGA*** ***TORRE 1*** ***APARTAMENTO 302***	CONSTRUCTODO DE LA SABANA

NOMBRE DEL VENDEDOR ***CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.,*** distinguida con el Nit. No. 900 – 882 – 014 – 1, Representada Legalmente por el Señor ***RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS,*** Persona Mayor de edad y vecino de esta Ciudad Identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 79`289.437 Expedida en Bogotá, D.C.	DOMICILIO DEL VENDEDOR Calle 15 Norte # 11-21 B/ La Castellana - Armenia, Quindío. Teléfono (6) 7342777 Cel. 3045257388 **www.constructododelasabana.com**
NOMBRE DEL COMPRADOR ***JHOANA CATALINA ACEVEDO PEREZ*** , Persona Mayor de edad y vecina de la Ciudad de Armenia, Quindío; Identificada con Cédula de Ciudadanía N° 41.962.805 Expedida en Armenia, Quindío.	DIRECCIÓN DEL COMPRADOR Avenida Montecarlo No. 18 – 45 Glorieta Malibu, Torre 1 Apartamento 302, de la Ciudad de Armenia, Quindío.

RELACION DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN:

1. ***INVENTARIO DEL APARTAMENTO DESDE LA DIRECCION DE OBRA.***
2. ***ACTA DE LA DESCRIPCION DEL INMUEBLE.***
3. ***EVIDENCIAS FOTOGRAFICAS DEL INMUEBLE.***
4. ***ACTA DE RECIBIDO DE SERVICIOS PUBLICOS.***
5. ***CARTA DE CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACION - RPH.***

Montecarlo Plaza • SKY CLUB •	***ACTA DE ENTREGA TORRE 1 APARTAMENTO 302***	CONSTRUCIODO DE LA SABANA

INVENTARIO APARTAMENTO

TORRE 1

APARTAMENTO 302

MONTECARLO PLAZA SKY CLUB

Montecarlo Plaza SKY CLUB	REVISIÓN APARTAMENTOS	CONSTRUCTODO DE LA SABANA

FECHA:	26 AGOSTO DE 2020		
RECIBE:	JHOANA CATALINA ACEVEDO		
ENTREGA:	CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S		
TORRE	1	APARTAMENTO:	302

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	ESTADO		OBSEERVACIONES
			EXCELENTE	MALO	
ACCESO Y SALA COMEDOR					
PUERTA PRINCIPAL	UND	1	X		
NOMENCLATURA	UND	1	X		
CHAPA PUERTA PRINCIPAL	UND	1	X		
TOPE PUERTA	UND	1	X		
TIMBRE	UND	1	X		
INTERRUPTORES	UND	3	X		Son 2
BALAS LED	UND	3	X		
TOMA CORRIENTE	UND	3	X		
TOMA TV	UND	1	X		
BALCÓN					
PUERTA VENTANA	UND	1	X		
TOMA CORRIENTE	UND	1	X		
BALA LED	UND	1	X		
SIFÓN	UND	1	X		
BARANDA	UND	1	X		
COCINA Y ZONA DE ROPAS					
MUEBLE INFERIOR	UND	1	X		
MUEBLE SUPERIOR	UND	1	X		
CITOFONO	UND	1	X		Cambio chanza (Adentro)
INTERRUPTORES	UND	1	X		
TOMA CORRIENTE	UND	3	X		
TOMA GFCI	UND	3	X		
LAVAPLATOS	UND	1	X		
GRIFERIA	UND	SI	X		
ESTUFA 4 PUESTOS	UND	SI	X		
CAMPANA EXTRACTORA	UND	SI	X		
HORNO	UND	SI	X		
MESÓN EN CUARSSON	UND	1	X		
REJILLA DE VENTILACIÓN	UND	1	X		
ENCHAPE COCINA	UND	SI	X		
PUNTO DE CALENTADOR A GAS	UND	SI	X		
CAJA ELECTRICA	UND	1	X		
CAJA DE COMUNICACIÓN	UND	1	X		
LAVADERO EN FIBRA	UND	1	X		
MUEBLE LAVADERO	UND	1	X		
GRIFERIA	UND	SI	X		
INSTALACIÓN DE LAVADORA	UND	SI	X		
BAÑO AUXILIAR					
PUERTA	UND	1	X		
TOPE PUERTA	UND	1	X		
CHAPA	UND	1	X		
LLAVE DE PASO AGUA	UND	1	X		
TOMA GFCI	UND	1	X		
INTERRUPTORES	UND	1	X		
DUCHA	UND	1	X		
LLAVE MEZCLADORA	UND	1	X		
ENCHAPE DE DUCHA	UND	SI	X		
SANITARIO	UND	1	X		
LAVAMANOS	UND	1	X		
MUEBLE	UND	1	X		
GRIFERIA	UND	1	X		

BALA LED	UND	1	X			
ACCESORIOS	UND	SI	X			
ALCOBA PRINCIPAL						
PUERTA	UND	1	X			
CHAPA	UND	1	X			
TOPE PUERTA	UND	1	X			
BALAS LED	UND	2	X			
TOMA CORRIENTE	UND	3	X		1 mas	
INTERRUPTORES	UND	1	X			
TOMA TV	UND	1	X			
VENTANA	UND	1	X			
CLOSET	UND	1	X			
BAÑO PRINCIPAL						
PUERTA	UND	1	X			
TOPE PUERTA	UND	1	X			
CHAPA	UND	1	X			
LLAVE DE PASO AGUA	UND	1	X			
TOMA GFCI	UND	1	X			
INTERRUPTORES	UND	1	X			
DUCHA	UND	1	X			
LLAVE MEZCLADORA	UND	1	X			
ENCHAPE DUCHA	UND	SI	X			
SANITARIO	UND	1	X			
LAVAMANOS	UND	1	X			
MUEBLE	UND	1	X			
GRIFERIA	UND	SI	X			
BALA LED	UND	1	X			
REJILLA DE VENTILACIÓN	UND	1	X			
ACCESORIOS	UND	SI	X			
ALCOBA AUXILIAR 1						
PUERTA	UND	1	X			
CHAPA	UND	1	X			
TOPE PUERTA	UND	1	X			
BALA LED	UND	1	X			
INTERRUPTORES	UND	1	X			
TOMA CORRIENTE	UND	2	X		1 mas	
TOMA TV	UND	1	X			
VENTANA	UND	1	X			
CLOSET	UND	1	X			
ALCOBA AUXILIAR 2						
PUERTA	UND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CHAPA	UND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
TOPE PUERTA	UND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
BALA LED	UND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
INTERRUPTORES	UND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
TOMA CORRIENTE	UND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
TOMA TV	UND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
VENTANA	UND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CLOSET	UND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR FIRMA ESTE DOCUMENTO

FECHA:

FIRMA Y CEDULA
REVISIÓN

ARQ. CARLOS ZAPATA
APROBADO

FIRMA Y CEDULA
RECIBIDO

Montecarlo Plaza • SKY CLUB •	***ACTA DE ENTREGA TORRE 1 APARTAMENTO 302***	CONSTRUCIODO DE LA SABANA

ENTREGA DEL APARTAMENTO

TORRE 1

APARTAMENTO 302

MONTECARLO PLAZA SKY CLUB

ACTA PROTOCOLARIA DE ENTREGA DEL APARTAMENTO 302 TORRE 01

En la Ciudad de Armenia, Quindío; a los Veintiséis (26) días del mes de Agosto de 2.020, se reunieron, la Señora ***SAIRA VIVIANA MUÑOZ,*** en su calidad de Directora Comercial, el Arquitecto Director de Obra ***CARLOS ANDRES ZAPATA A.,*** y la ***Dra. MONICA ANDREA ZAPATA,*** en calidad de Asesora Jurídica, quienes obran en nombre y representación de la ***CONSTRUCTORA CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.***, debidamente autorizados y la Señora ***JHOANA CATALINA ACEVEDO PEREZ***, Persona Mayor de edad y vecina de esta Ciudad Identificada con Cédula de Ciudadanía N°41.962.805 Expedida en Armenia, Quindío; quien obra en nombre propio, con el Objeto de entregar el primero y recibir los segundos el Bien Inmueble objeto de Contrato de Compraventa establecido en la Escritura Publica ***No. 1388*** del veintiséis (26) de Agosto de dos mil diecinueve y en concordancia con el Acta de Compromiso que se anexa a este documento y que hará parte integrante del mismo.; con el fin de dar cumplimiento a lo acordado por las partes.

En desarrollo del Objeto de la presente diligencia, ***SAIRA VIVIANA MUÑOZ,*** en su calidad de Directora Comercial, el Arquitecto Director de Obra ***CARLOS ANDRES ZAPATA A.,*** y la ***Dra. MONICA ANDREA ZAPATA,*** en calidad de Asesora Jurídica, quienes obran en nombre y representación de la ***CONSTRUCTORA CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.***, realizan la ***ENTREGA,*** a la Señora ***JHOANA CATALINA ACEVEDO PEREZ***, Persona Mayor de edad y vecina de esta Ciudad Identificada con Cédula de Ciudadanía N°41.962.805 Expedida en Armenia, Quindío; del ***APARTAMENTO NO. 302 , DE LA TORRE 1***, ubicado en la Avenida Montecarlo No. 18 – 45, Glorieta Malibù, Salida a la Tebaida, Quindío; alinderado como aparece en Escritura Publica ***No. 1388*** del veintiséis (26) de Agosto de dos mil diecinueve, Expedida por la Notaria Segunda del Circulo de Armenia, Quindío; de conformidad con el Certificado de Tradición de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la Ciudad de Armenia, Quindío.

EL VENDEDOR entrega el Inmueble antes determinado, con las especificaciones técnicas ofrecidas al ***COMPRADOR*** al momento de la Compraventa y según el Acuerdo de Voluntades que los une.

El Bien Inmueble consta con las acometidas necesarias para los servicios Públicos internos de agua, energía y acometida adecuada para recibir el servicio de gas, siendo a cargo del ***COMPRADOR*** los costos del contador y conexión.

Montecarlo Plaza • SKY CLUB •	***ACTA DE ENTREGA TORRE 1 APARTAMENTO 302***	CONSTRUCTODO DE LA SABANA

Con esta entrega asume el ***COMPRADOR*** los costos de los servicios públicos instalados en los Inmuebles que se relacionan en la presente acta y las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal (expensas comunes), que el ***COMPRADOR*** declara conocer y aceptar a su integridad.

EL COMPRADOR declara a Paz y Salvo, al ***VENDEDOR*** por todas las obligaciones derivadas de la Compraventa que hoy culmina y expresamente manifiesta su entera satisfacción en el recibo del inmueble que adquirió y renuncia a cualquier reclamación derivada por inconformidades personales ya que el bien cumple con todas las características determinadas en la Promesa de Compra Venta.

De acuerdo a las zonas sociales del proyecto ***MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA SKY CLUB,*** se entregarán según el avance de obra de la misma y lo estipulado en la Promesa de Compraventa, las entregas de estas zonas sociales se harán de la siguiente forma:

SKY CLUB TORRE 1	Salón múltiple o gimnasio (a elección del ***PROMITENTE VENDEDOR***) Jacuzzi Zona BBQ Solarios
SKY CLUB TORRE 3,A LA ENTREGA DE LA TORRE 3	Sauna Baño turco Duchas al aire libre Jacuzzi-Barra Solarios
SKY CLUB TORRE 5, A LA ENTREGA DE TORRE 5	Cancha de Squash Jacuzzi Zona BBQ

	Solarios

Las Áreas Comunes como: Recepción y Portería, Oficina de Administración serán entregadas con la Torre 01, los Juegos Infantiles, Cancha Sintética, Piscina para niños y adultos, el vestir y baños de la piscina serán entregados con el desarrollo de las siguientes etapas del proyecto.

A partir de la fecha de la presente entrega del Bien Inmueble, el ***COMPRADOR*** asume los riesgos y los deberes de los bienes que recibe, así como los servicios de celaduría, cuotas de mantenimiento o administración necesaria para la conservación del Conjunto y los servicios públicos a partir de la entrega del Inmueble.

La constructora empezara a cobrar la cuota de administración de la vivienda a partir del mes de ***SEPTIEMBRE,*** y se deja constancia que a partir de la enajenación del Cincuenta y Uno Por Ciento (51%) de los Coeficientes de Copropiedad cesara la gestión de la Constructora como ***ADMINISTRADOR PROVISIONAL*** y entregara a un Tercero. Se anexa compromiso de pago de la Administración.

EL COMPRADOR, no debe hacer modificaciones al Bien Inmueble, tales como cambios de muros o modificaciones a la estructura.

EL VENDEDOR, no responderá ni realizara ningún arreglo, si el inmueble entregado ha sido sometido a modificaciones o remodelaciones por parte del ***COMPRADOR,*** posteriores a la fecha de esta entrega.

A partir de la entrega del inmueble el propietario es responsable por la seguridad de su vivienda, se les recomienda cambiar las guardas, instalar alarmas, la ***CONSTRUCTORA*** no responderá por pérdidas presentadas dentro de la misma.

Los Compradores que no accedieron a ningún crédito para la compra de la vivienda, se les recomienda adquirir un seguro contra incendio, rayo y terremoto.

Montecarlo Plaza • SKY CLUB •	***ACTA DE ENTREGA*** ***TORRE 1*** ***APARTAMENTO 302***	CONSTRUCTODO DE LA SABANA

EL COMPRADOR, se compromete a realizar ante las Empresas de servicios públicos (***EDEQ, EPA***) los trámites necesarios para el cambio de propietario.

No siendo otro el motivo de la presente acta, se firma por las partes intervinientes que declaran haber recorrido los inmuebles verificado su condición y acepta recibirlos a entera satisfacción, según inventario adjunto.

JHOANA CATALINA ACEVEDO PEREZ
C. C. N°41.962.805 Expedida en Armenia, Quindío.
COMPRADOR

SAIRA VIVIANA MUÑOZ
Directora Comercial
CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.

CARLOS ANDRES ZAPATA A
Arquitecto Director de Obra
CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.

Dra. MONICA ANDREA ZAPATA
Asesora Jurídica
CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.

Montecarlo Plaza • SKY CLUB •	ACTA DE ENTREGA TORRE 1 APARTAMENTO 302	CONSTRUCIODO DE LA SABANA

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

TORRE 1

APARTAMENTO 302

MONTECARLO PLAZA SKY CLUB

Montecarlo Plaza • SKY CLUB •	***ACTA DE ENTREGA TORRE 1 APARTAMENTO 302***	CONSTRUCTODO DE LA SABANA

ACTA DESCRIPCION DEL APARTAMENTO 302 TORRE 01

En la Ciudad de Armenia, Quindío; a los Veintiséis (26) días del mes de Agosto de 2.020, se reunieron, la Señora ***SAIRA VIVIANA MUÑOZ,*** en su calidad de Directora Comercial, el Arquitecto Director de Obra ***CARLOS ANDRES ZAPATA A.***, y la ***Dra. MONICA ANDREA ZAPATA,*** en calidad de Asesora Jurídica, quienes obran en nombre y representación de la ***CONSTRUCTORA CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.***, debidamente autorizados hacen entrega del ***ACTA DE DESCRIPCION DEL INMUEBLE,*** a la Señora ***JHOANA CATALINA ACEVEDO PEREZ,*** Persona Mayor de edad y vecina de esta Ciudad Identificada con Cédula de Ciudadanía N° 41.962.805 Expedida en Armenia , Quindío.

DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIONES
ESTRUCTURA	Estructura sismo resistente con sistema de construcción aporticado, mampostería y cielo raso en sistema liviano, su acabado final será estucado y pintado.
PISOS Y BAÑOS	Pisos en cerámica de 45 cm x 45 cm o similar Guarda escobas en cerámica. Enchape muros baño solo en ducha a una altura de 1.80 mt. Piso de baño en cerámica. Lavamanos para sobreponer con mueble de madera, sanitario tipo aquacer o similar e incrustaciones en porcelana.
PUERTAS Y CARPINTERÍA.	Puertas en madera entamborada y chapa de pomo para baño y alcobas. Una (1) puerta de madera entamborada acceso principal con chapa sencilla. Closets en madera con puertas corredizas y entrepaños.
COCINA	Mesón cocina en quarztone con estufa de 4 puestos empotrada a gas natural domiciliario tipo socoda o similar. Campana extractor de olores. Horno eléctrico de empotrar en cocina. *(el horno microondas que se muestra en el modelo es solo de ambientación) Enchape cocina salpicadero. Mueble inferior en cocina 1,62 x0.55 (patas de acero). Mueble superior en madecor laminado.
VENTANERIA	Ventanería en aluminio color natural y vidrio claro.
INSTALACIONES	Grifería tipo mezclador mono control alto. Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias para lavadora. Instalación de gas natural domiciliario para la estufa y calentador.
ROPAS	Lavadero en fibra de vidrio o similar.

Montecarlo Plaza • SKY CLUB •	ACTA DE ENTREGA TORRE 1 APARTAMENTO 302	CONSTRUCIODO DE LA SABANA

REGISTRO FOTOGRAFICO

TORRE 1

APARTAMENTO 302

MONTECARLO PLAZA SKY CLUB

Montecarlo Plaza • SKY CLUB •	**ACTA DE ENTREGA** **TORRE 1** **APARTAMENTO 302**	CONSTRUCTODO DE LA SABANA

Montecarlo Plaza • SKY CLUB •	***ACTA DE ENTREGA TORRE 1 APARTAMENTO 302***	CONSTRUCIODO DE LA SABANA

COMPROMISO ADMINISTRACION TORRE 1 APARTAMENTO 302

MONTECARLO PLAZA SKY CLUB

Montecarlo Plaza • SKY CLUB •	***ACTA DE ENTREGA*** ***TORRE 1*** ***APARTAMENTO 302***	CONSTRUCTODO DE LA SABANA

COMPROMISO

PAGO CUOTA DE ADMINISTRACION

Yo, la Señora ***JHOANA CATALINA ACEVEDO PEREZ***, Persona Mayor de edad y vecina de esta Ciudad Identificada con Cédula de Ciudadanía N°41.962.805 Expedida en Armenia, Quindío; quien obra en nombre propio, me obligo a pagar la cuota mensual por la ***ADMINISTRACIÓN*** del siguiente Bien Inmueble:

TORRE 1	***APARTAMENTO 302***

Ubicado en el ***CONJUNTO MONTECARLO PLAZA SKY CLUB,*** la Suma de _____ **($_____)**, suma que consignaré a partir del mes de ***SEPTIEMBRE***, dentro de los primeros Cinco (05) días de cada mes en la cuenta que me informe por escrito la Administración Provisional.

Dicha cuota ha sido asignada de acuerdo al coeficiente de copropiedad, aplicado al presupuesto, el cual podrá ser ajustado según los costos y las necesidades del Conjunto.

En caso de mora pagare intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal.

Este documento presta Merito Ejecutivo de conformidad con lo establecido en el Articulo 422 del Código General del Proceso, de igual manera manifiesto que renuncio a toda clase de requerimientos privados o judiciales para el cobro de las sumas debidas y en caso de cobro Judicial serán de mi cuenta los gastos de cobranza.

Para constancia se firma en la Ciudad de Armenia, Quindío; a los Veintiséis (26) días del mes de Agosto de 2.020.

JHOANA CATALINA ACEVEDO
C. C. N°41.962.805 Expedida en Armenia, Quindío.
COMPRADOR

Montecarlo Plaza • SKY CLUB •	***ACTA DE ENTREGA TORRE 1 APARTAMENTO 302***	CONSTRUCIODO DE LA SABANA

PLANOS

TORRE 1

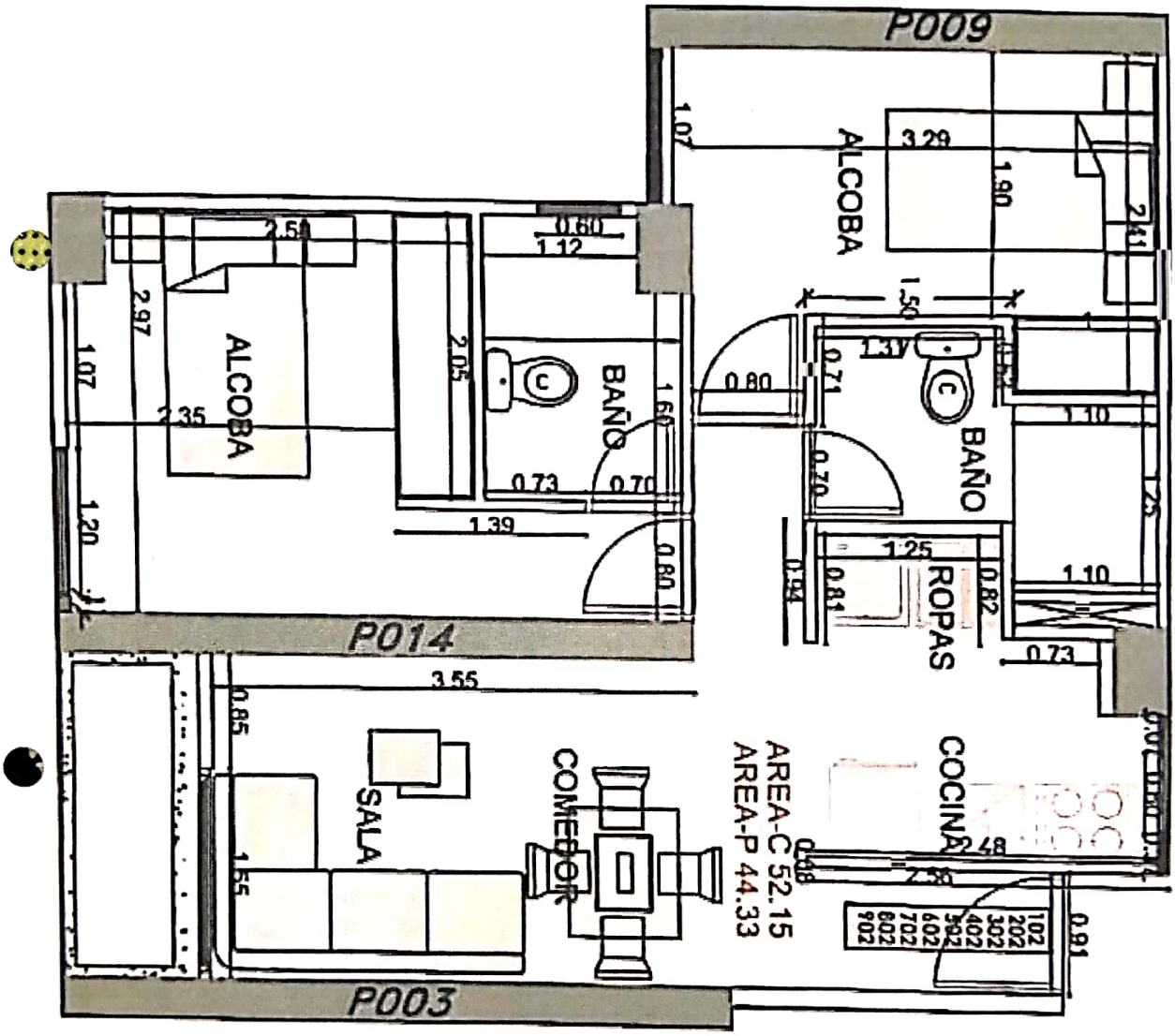
APARTAMENTO 302

MONTECARLO PLAZA SKY CLUB

Montecarlo Plaza
SKY CLUB

PLANO
TORRE 1
APARTAMENTO 302

CONSTRUCTODO
DE LA SABANA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 280-229066

Impreso el 10 de Agosto de 2021 a las 08:09:44 am

"ESTE CERTIFICADO NO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE TENIENDO EN CUENTA QUE SE ENCUENTRA EN TRAMITE CON EL TURNO 2021-280-6-11207, Y SU ESTADO JURIDICO PUEDE CAMBIAR"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 280 ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: ARMENIA VEREDA: SANTA ANA
FECHA APERTURA: 8/2/2019 RADICACION: 2019-280-6-1868 CON: ESCRITURA DE 29/1/2019
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

==========

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
APARTAMENTO 302 - TORRE 1 - ETAPA 1 CON AREA DE PRIVADA 44.32 M2 Y CONSTRUIDA 50.61 M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 1.048% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 126, 2019/01/29, NOTARIA SEGUNDA ARMENIA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE
AREA:
AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:
COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:
CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. NIT 9008820141, ADQUIRIO EL INMUEBLE CON MATRICULA 280-212673, SOBRE EL CUAL SE CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO MONTECARLO PLAZA SKY CLUB, DESARROLLADO POR ETAPAS, DESTINANDOSE LA ETAPA 1 Y 2 PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y LAS ETAPAS 3 Y 4 PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y TURISMO. DESARROLLANDOSE LA ETAPA 1 EN LA MATRICULA 280-212673 Y COMPUESTA POR 198 UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO. QUEDANDO PENDIENTE POR ADICIONAR LAS ETAPAS 2,3 Y 4 EN LAS MATRICULAS 280-212672; 280-212674 Y 280-212675., ASI: 1. -POR ESCRITURA 126 DEL 29/1/2019 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 6/2/2019 SE REALIZO ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. NIT 9008820141 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-212673 .-- 2. -ESCRITURA 1761 DEL 17/8/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 7/9/2016 POR COMPRAVENTA DE: JOSE ANTONIO ARIAS REYES , A: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. NIT 9008820141 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-212673 .-- 3. -ESCRITURA 1761 DEL 17/8/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 7/9/2016 POR LOTEO A: JOSE ANTONIO ARIAS REYES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-212673 .-- ----JOSE ANTONIO ARIAS REYES, ADQUIRIO EL PREDIO OBJETO DE LOTEO EN EN MAYOR EXTENSION ASI: ----- 1. -ESCRITURA 2461 DEL 29/10/2009 NOTARIA TERCERA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 30/11/2009 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: JOSE ANTONIO ARIAS REYES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-55508.--- 2. -ESCRITURA 770 DEL 5/3/2008 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 6/5/2008 POR COMPRAVENTA DE: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. , A: JOSE ANTONIO ARIAS REYES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-55508 .----- 3. -ESCRITURA 770 DEL 5/3/2008 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 6/5/2008 POR ACTUALIZACION AREA A: CENTRAL DE INVERSIONES S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-55508 .----- 4. -ESCRITURA 5351 DEL 4/10/2007 NOTARIA CUARTA 4 DE MANIZALES REGISTRADA EL 9/11/2007 POR ACLARACION DE: INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL -IFI NIT.8999990887 , A: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-55508 .----- 5. -ESCRITURA 1166 DEL 26/6/2003 NOTARIA SESENTA Y TRES 63 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 9/11/2007 POR COMPRAVENTA DE: INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL -IFI , A: CENTRAL DE INVERSIONES S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-55508 .----- 6. -ESCRITURA 4908 DEL 17/12/2002 NOTARIA 1 DE ARMENIA REGISTRADA EL 19/12/2002 POR DACION EN PAGO DE: CONSTRUCTORA CENTENARIO LIMITADA, A: INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL IFI, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-55508 .----- 7. -ESCRITURA 1684 DEL 23/8/2002 NOTARIA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 26/9/2002 POR RESOLUCION CONTRATO DE: MUNICIPIO DE ARMENIA, A: CONSTRUCTORA CENTENARIO LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-55508 .----- 8. -ESCRITURA 4062 DEL 4/8/1995 NOTARIA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 18/8/1995 POR CESION PARCIAL PARTE DE ESTE LOTE Y 4 LOTES LOTE MAS. ASI: ZONAS VEHICULARES DEL V-V1 AL V-V5, V-V18, V-V-86, V-V87, V-124. VIA PEATONALES DEL V-P19 AL V-P72, DEL V-P78 AL V-P84, DEL V-P93 AL V-P111, DEL V-P113 AL V-P113 Y DEL V-P127, V-P126. ZONASPARA PARQUEOS Z-P6 AL Z-P17 DEL Z-P88 AL Z-P92 Y EL Z-P123, Z-P125, Z-P126. ZONA PARQUE DE JUEGOS INFANTILES Y

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 280-229066

Impreso el 10 de Agosto de 2021 a las 08:09:44 am

"ESTE CERTIFICADO NO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE TENIENDO EN CUENTA QUE SE ENCUENTRA EN TRAMITE CON EL TURNO 2021-280-6-11207, Y SU ESTADO JURIDICO PUEDE CAMBIAR"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CANCHA BASKETBALL V-V73, ZONA VERDE, JUEGOS INFANTILES Y PLANTA TRATAMIENTO AGUAS Z-V74, ZONA VERDE V-V75, ZONA VERDE V-V76, ZONA VERDE CONJUEGOS INFANTILES Z-V112, ZONA DE RESERVA PARA VILLA OLIMPICA Z-V77. DE: CONSTRUCTORA CENTENARIO LTDA , A: MUNICIPIO DE ARMENIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-55508 .-----9. ESCRITURA 541 DEL 11/8/1993 NOTARIA DE CIRCASIA REGISTRADA EL 18/8/1993 POR COMPRAVENTA, EXCLUYENDO UN LOTE DE 1589 M2 DE: JORGE ORLANDO ARBELAEZ ZULUAGA , A: CONSTRUCTORA CENTENARIO LTDA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-55508 .--

---

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:
TIPO DE PREDIO: URBANO
DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR
DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR
1) AVENIDA MONTECARLO # 18-45 CONJUNTO MONTECARLO PLAZA SKY CLUB - PROPIEDAD HORIZONTAL - APARTAMENTO 302 - TORRE 1 - ETAPA 1

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)
280-212673

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 24/5/2017 Radicación 2017-280-6-8971
DOC: ESCRITURA 1209 DEL: 23/5/2017 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. NIT 9008820141 X
A: H. RINCON Y CIA S EN C NIT 9001810673

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 6/2/2019 Radicación 2019-280-6-1868
DOC: ESCRITURA 126 DEL: 29/1/2019 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - INMUEBLE CLASIFICADO COMO VIS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. NIT 9008820141 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 13/9/2019 Radicación 2019-280-6-15455
DOC: ESCRITURA 1388 DEL: 26/8/2019 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 0
Se cancela la anotación No, 1
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0855 CANCELACION PARCIAL - HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: H. RINCON Y CIA S. EN C. NIT 9001810673
A: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. NIT 9008820141 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 13/9/2019 Radicación 2019-280-6-15455
DOC: ESCRITURA 1388 DEL: 26/8/2019 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 78.348.300
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - VIS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. NIT 9008820141
A: ACEVEDO PEREZ JHOANA CATALINA CC# 41962805 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 13/9/2019 Radicación 2019-280-6-15455

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 280-229066

Impreso el 10 de Agosto de 2021 a las 08:09:44 am

"ESTE CERTIFICADO NO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE TENIENDO EN CUENTA QUE SE ENCUENTRA EN TRAMITE CON EL TURNO 2021-280-6-11207, Y SU ESTADO JURIDICO PUEDE CAMBIAR"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DOC: ESCRITURA 1388 DEL: 26/8/2019 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ACEVEDO PEREZ JHOANA CATALINA CC# 41962805 X
A: SU FAVOR Y DE LOS HIJOS MENORES QUE TUVIERE O QUE LLEGARE A TENER

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 13/9/2019 Radicación 2019-280-6-15455
DOC: ESCRITURA 1388 DEL: 26/8/2019 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - LEY 546/1999
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ACEVEDO PEREZ JHOANA CATALINA CC# 41962805 X
A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. NIT 8600345941

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

F I N D E E S T E D O C U M E N T O

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

---

USUARIO: 58596 impreso por: 58596
TURNO: 2021-280-1-74141 FECHA:10/8/2021
NIS: 2XIZSRsa5NHPuHDR3rjC/4gnD9L+FxYe9j0oU7k11PVh19dzKy/KsQ==
Verificar en: http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/
EXPEDIDO EN: ARMENIA

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

CONTRATO PROMESA DE COMPRA VENTA
MONTECARLO PLAZA SKY CLUB
TORRE 01 APARTAMENTO 302
PROMITENTE VENDEDOR:
CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS
PROMITENTE COMPRADOR:
JHOANA CATALINA ACEVEDO PEREZ

Entre los suscritos, de una parte el señor **RENE PRIMITIVO RIVERA RÍOS** ,mayor de edad, vecino de la ciudad de Armenia, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.289.437 expedida en Bogotá, D.C. quien obra como Representante Legal y en calidad de Gerente de la Empresa **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, sociedad comercial de derecho privado, identificada con el NIT 900.882.014-1, domiciliada en Armenia (Quindío) y legalmente constituida por medio de documento privado Asamblea de Accionistas de fecha 25 de Agosto de 2015 e inscrita el 26 de Agosto de 2015 bajo el número 00038513 del libro IX de la Cámara de Comercio de Armenia; quien en adelante y para los efectos jurídicos de este contrato, se denominará como EL **PROMITENTE VENDEDOR,** Y del otro lado el señor (a) (res), **JHOANA CATALINA ACEVEDO PEREZ** Mayor de edad identificado (a) con la cédula de ciudadanía número N°**41.962.805 DE ARMENIA** con estado civil SOLTERA vecino(a) de la ciudad de ARMENIA, QUINDÍO y domicilio en B/ BOSQUES DE PINARES MZ 2 CASA 23, hábil(es) para contratar y obligarse , obrando en nombre propio y quien (es) en adelante se denominará (n) EL **PROMITENTE COMPRADOR**; Las partes se encuentran plenamente identificadas y expresan que es su voluntad de celebrar por medio del presente documento, una **PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO**, contrato que se regirá por las disposiciones legales y pertinentes del código de comercio, y en especial por las estipulaciones que a continuación se expresan:

CLÁUSULA PRIMERA: DECLARACIÓN DEL RECONOCIMIENTO DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA EN DEBIDA DILIGENCIA: a) el contrato suscrito se celebra de manera voluntaria y consciente, sin apremio de ningún tipo. b) EL **PROMITENTE COMPRADOR** ha recibido del **PROMITENTE VENDEDOR**, información completa, precisa e idónea respecto del objeto de la presente negociación, así como los riesgos que puedan derivarse de la suscripción de este contrato, c) EL **PROMITENTE VENDEDOR** ha informado al **PROMITENTE COMPRADOR** de las condiciones del producto que se ha prometido vender, de su calidad , así como de las instrucciones con su adecuado uso y conservación, d) En relación con la garantía de los productos objeto de la compraventa de este documento, el **PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que los bienes inmuebles tendrán una garantía legal que comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años tal y como lo establece el artículo 2060 de código de civil colombiano, y para

los acabados un (1) año, todo ello contando a partir de la fecha de entrega de los mismos, e) La publicidad conocida por el **PROMITENTE COMPRADOR** con respecto al objeto de este documento, ha sido comprendida por él, y al suscribir este documento conoce y acepta que lo referente a colores, texturas, diseños, acabados, referencias y modelos exhibidos pueden cambiar, no por voluntad del **PROMITENTE VENDEDOR** sino por las condiciones propias de los elementos con que se construye el objeto de esta compraventa. De otra parte, el **PROMITENTE COMPRADOR** entiende y reconoce que los elementos mostrados en las piezas publicitarias y los expuestos en los renders, tales como camas, lámparas, comedores, salas, cuadros, electrodomésticos, etc., son imágenes de animación que no hacen parte del presente contrato. El fin de estas piezas es recrear la imaginación para visualizar como podría llegar a organizarse los espacios de los inmuebles por cuenta y a gusto **DEL PROMITENTE COMPRADOR**, f) Las condiciones de precio, plazo, garantías exigidas en el pago de las sumas contenidas en este documento, y las referidas a la escritura y entrega del bien objeto de este documento, han sido debidamente negociadas y acordadas de manera libre, consciente y voluntaria con el **PROMITENTE COMPRADOR,** quien las acepta en su integridad, g) Así mismo, el **PROMITENTE VENDEDOR** ha manifestado que lo relativo a la estratificación socio-económica del inmueble, corresponde a determinaciones de las autoridades respectivas, no obstante, al momento de suscribir este documento el estrato para el inmueble objeto de esta negociación es cuatro (4). **CLÁUSULA SEGUNDA OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR**: Se obliga a vender por el sistema de Propiedad Horizontal al **PROMITENTE COMPRADOR** quien se obliga a comprar sobre planos a aquel los derechos de dominio y posesión sobre bienes futuros que se construyen en un (1) lote propiedad del **PROMITENTE VENDEDOR**. El proyecto consta de 360 apartamentos aproximadamente. Lo anterior, debido a que se trata de bienes futuros, que dependerán de la licencia de construcción que se expida en su momento y la aprobación de apartamentos a construir. No obstante, el inmueble que se promete en venta, corresponde a la descripción expresada en el parágrafo 1 de la presente clausula. El proyecto se encuentra previsto para la construcción de 5 torres de apartamentos de 10 y 12 pisos, denominados torre 1 (10 pisos), torre 2 (12 pisos), torre 3 (12 pisos), torre 4 (12 pisos) y torre 5 (12 pisos), con acceso por vía pública y bahía. **PARÁGRAFO 1: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA:** El inmueble prometido en venta será el APARTAMENTO 302 de la torre 01, que consta de 47 m^2 de Área Construida, con 2 (DOS) alcobas, 2 (DOS) baños, sala-comedor, cocina, cuarto de ropas y balcón. Se entrega con puerta de acceso, puertas de alcobas y baños, closet en cada habitación, mueble de cocina inferior con mesón cocina en granito de mármol o similar, con estufa de cuatro puestos empotrada a gas natural, campana extractora de olores y horno eléctrico de empotrar en cocina y mueble superior, pisos en cerámica y muebles en madera. De todas maneras, las partes acuerdan, de manera particular que desde la fecha de la firma del presente contrato el **PROMITENTE COMPRADOR** tendrá un plazo de

cuatro meses para cambiar de apartamento sin que genere un costo adicional y de acuerdo a la disponibilidad del **PROMITENTE VENDEDOR** en relación a los apartamentos. El bien prometido en venta (apartamento) posee las siguientes especificaciones.

DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIONES
ESTRUCTURA	Estructura sismo resistente con sistema de construcción aporticado, mampostería y cielo raso en sistema liviano, su acabado final será estucado y pintado.
PISOS Y BAÑOS	Pisos en cerámica de 45 cm x 45 cm o similar Guarda escobas en cerámica. Enchape muros baño solo en ducha a una altura de 1.80 mt. Piso de baño en cerámica. Lavamanos para sobreponer con mueble de madera, sanitario tipo aquaceb o similar e incrustaciones en porcelana.
PUERTAS Y CARPINTERÍA.	Puertas en madera entamborada y chapa de pomo para baño y alcobas. Una (1) puerta de madera entamborada acceso principal con chapa sencilla. Closets en madera con puertas corredizas y divisiones internas.
COCINA	Mesón cocina en granito de mármol o similar con estufa de 4 puestos empotrada a gas natural domiciliario tipo socoda o similar. Campana extractor de olores. Horno eléctrico de empotrar en cocina. *(el horno microondas que se muestra en el modelo es solo de ambientación) Enchape cocina solo sobre mesón a una altura de 10 cm aprox y sobre la estufa a una altura 40 cm. Mueble inferior en cocina 1,62 x0.55 (6 patas de acero). Mueble superior en madecor laminado.
VENTANERIA	Ventanería en aluminio color natural y vidrio claro.
INSTALACIONES	Grifería tipo económica o similar. Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias para lavadora. Instalación de gas natural domiciliario para la estufa y calentador.
ROPAS	Lavadero en fibra de vidrio o similar.

PARÁGRAFO 2: Será por cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR** los gastos ocasionados en razón a las matriculas de acueducto, alcantarillado y energía, así como la instalación del respectivo contador y medidor, el **PROMITENTE COMPRADOR** pagará el costo del contador y matricula del gas natural domiciliario, previa firma a la escritura, y entrega material del inmueble. **PARÁGRAFO 3: DE LAS ÁREAS COMUNES:** Las áreas comunes del proyecto se identifican de la siguiente manera: Tres áreas de sky club distribuidas en la parte superior de las torres uno, tres y cinco (1, 3 y 5) las cuales se entregarán con la respectiva terminación de cada una de las torres y que contendrán:

ÁREAS COMUNES

Sky Club Torre 1	Salón múltiple o gimnasio (a elección del **PROMITENTE VENDEDOR**) Jacuzzi Zona BBQ Solarios
Sky Club Torre 3	Sauna Baño turco Duchas al aire libre Jacuzzi-Barra Solarios
Sky Club Torre 5	Cancha de Squash Jacuzzi Zona BBQ Solarios
Otras áreas comunes	Recepción o Portería Oficina para la administración Juegos infantiles Cancha sintética Piscina para niños y adultos Vestier y baños para piscina

PARÁGRAFO 4: ENTREGA DEL PROYECTO POR ETAPAS: La entrega de las áreas comunes se harán de acuerdo a la entrega de las torres y se distribuirán de la siguiente manera: A la entrega de la torre 1, se entregarán la recepción o portería, oficina de administración y los juegos infantiles; con la terminación de las torres 2, 3, y 4 se entregarán la piscina para niños y adultos, el vestier y los baños para la piscina y con la finalización de la torre 5 se entregará la cancha sintética. **PARÁGRAFO 5: ENTREGA DEL PROYECTO EN GENERAL:** Para la entrega de áreas comunes en general, las cuales se entregarán al finalizar la construcción del proyecto, tales áreas adicionales se catalogan como zonas verdes, se entenderá que la entrega parcial de las áreas comunes harán parte de la entrega final y por consiguiente, no tendrá responsabilidad EL **PROMITENTE VENDEDOR** por el deterioro normal o el daño causado por el mismo uso inadecuado de estas sobre la entrega final que se realice a la copropiedad. Se entenderá de igual manera que lo que se entregará en áreas comunes es lo estrictamente descrito en el presente contrato. **PARÁGRAFO 6: EL PROMITENTE COMPRADOR:** Declara haber identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos, el inmueble en venta y las características del mismo, y por conocimiento adquirido en esa forma, declara su satisfacción al respecto. A pesar de la mención del área, cabida y linderos del inmueble, como del área total de **MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA**, la venta se hace COMO CUERPO CIERTO y así lo acepta el **PROMITENTE COMPRADOR. PARÁGRAFO 7: LINDEROS GENERALES:** Ubicado en las vías del Edén y la avenida Montecarlo tramo 2, identificado con dirección Km 1 vía la Tebaida Santana, lotes con un área total de Siete mil

setecientos dieciocho (7718) m2 aproximadamente, los cuales salen de realizar la subdivisión a un lote de mayor extensión identificado con la matrícula 280- 55508 y del cual se desprende el siguiente reloteo: **LOTE NÚMERO 1, UBICADO EN EL ARÉA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO**, con un área de 2154.79 metros cuadrados comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Del punto Nº 4 sale por un cerco lindero con Azimut de **331°37'43"** y una distancia de **4.04 m** Aprox, llegando al punto Nº 4a (Cerco). Del punto N° 4a sale por un cerco con un Azimut de **330°54'32"** y una distancia de **27.35 m** Aprox, llegando al punto N° 15 (intersección de cerco lindero a borde de vía).Del punto Nº 15 sale por un cerco lindero a borde de una vía con un Azimut de **45°03'23"** y una distancia de **58.86 m** Aprox, llegando al punto Nº 16 (intersección de cerco lindero). Del punto Nº 16 sale por un cerco lindero con un Azimut de **320°12'47"** y una distancia de **3.48 m** Aprox, llegando al punto Nº 17 (intersección de cerco y línea de partición lindero). Del punto Nº 17 sale por un cerco lindero con un Azimut de **50°59'43"** y una distancia de **2.54 m** Aprox, llegando al punto Nº 18 (intersección de cerco); los puntos No 15, 16, 17 y 18 lindando con **"Lote No 6 – Afectación"**. Del punto N° 18 sale por un cerco lindero con un Azimut de **140°20'46"** y una distancia de **39.72 m** Aprox, lindando con el **"Lote No 2"**; llegando al punto Nº 24a (intersección de cerco). Del punto Nº 24a sale con un Azimut de **230°20'45"** y una distancia de **66.77 m** Aprox, llegando al punto Nº 4 y punto inicial y final del presente alinderamiento. Los puntos No 24ª y 4 lindando con el **"Lote No 3"**. Lote identificado con número de matrícula inmobiliaria N 280 – 212672. **LOTE NÚMERO 2, UBICADO EN EL ARÉA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO**, con un área de 1163.44 metros cuadrados comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Del punto Nº 18 sale por un cerco lindero con Azimut de **56°40'20"** y una distancia de **34.60 m** Aprox, llegando al punto Nº 20 (Cerco). Del punto N° 20 sale por un cerco con un Azimut de **159°11'06"** y una distancia de **36.60 m** Aprox, llegando al punto N° 22 (intersección de cerco lindero).Del punto Nº 22 sale por un cerco lindero con un Azimut de **50°14'37"** y una distancia de **1.67 m** Aprox, llegando al punto Nº 23 (intersección de cerco lindero). Del punto Nº 23 sale por un cerco lindero con un Azimut de **159°30'19"** y una distancia de **1.35 m** Aprox, llegando al punto Nº 24 (intersección de cerco y línea de partición lindero); los puntos No 18, 20, 22, 23 y 24 lindando con **"Lote No 6 – Afectación"**. Del punto Nº 24 sale por un cerco lindero con un Azimut de **230°20'45** y una distancia de **23.70 m** Aprox, llegando al punto Nº 24a (intersección de cerco); los puntos No 24 y 24a lindando con **"Lote No 3"**. Del punto N° 24a sale por un cerco lindero con un Azimut de **320°20'46"** y una distancia de **39.72 m** Aprox, lindando con el **"Lote No 1"**; llegando al punto Nº 18 y punto inicial y final del presente alinderamiento. Los puntos No 24a y 18 lindando con el **"Lote No 1"**. Lote Identificado con número de matrícula inmobiliaria 280 – 212673. **LOTE NÚMERO 3, UBICADO EN EL ARÉA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO**, con un área de 2776.14 Metros Cuadrados comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Del punto Nº 24 sale por un cerco lindero con Azimut de **159°28'46"** y una distancia de **33.83 m** Aprox, llegando al punto Nº 26 (Cerco-Lindero); los puntos No 24 y 26 lindando con **"Lote No 6 - Afectación"**. Del punto N° 26 sale por un cerco con un Azimut de **230°46'07"** y una distancia de **52.04 m** Aprox, llegando al punto N° 11 (intersección de cerco lindero);

los puntos No 26 y 11 lindando con **"Lote No 4"**. Del punto Nº 11 sale por un cerco lindero con un Azimut de **230°46'07"** y una distancia de **23.81 m** Aprox, llegando al punto Nº 12 (intersección de cerco lindero). Del punto Nº 12 sale por un cerco lindero con un Azimut de **320°46'07"** y una distancia de **6.50 m** Aprox, llegando al punto Nº 13 (intersección de cerco). Del punto Nº 13 sale por un cerco lindero con un Azimut de **230°46'07"** y una distancia de **4.95 m** Aprox, llegando al punto Nº 14 (intersección de cerco). Del punto N° 14 sale por un cerco lindero con un Azimut de **320°43'04"** y una distancia de **25.44 m** Aprox, llegando al punto Nº 3a y punto inicial y final del presente alinderamiento. Los puntos No 11, 12, 13, 14 y 3a lindando con el **"Lote No 5"**.Del punto Nº 3a sale por un cerco lindero con un Azimut de **50°43'16"** y una distancia de **1.15 m** Aprox, llegando al punto Nº 4 (intersección de cerco). Del punto Nº 4 sale por un cerco lindero con un Azimut de **50°20'45"** y una distancia de **66.77 m** Aprox, llegando al punto Nº 24a lindando con el **"Lote No 1"**.Del punto Nº 24a sale por un cerco lindero con un Azimut de **50°20'45"** y una distancia de **23.70 m** Aprox, llegando al punto Nº 24 lindando con el **"Lote No 2"**. y final del presente alinderamiento (cerco lindero). Lote identificado con el número de matrícula inmobiliaria 280- 212674. **LOTE NÚMERO 4, UBICADO EN EL ARÉA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO** con un área de 1623.60 Metros Cuadrados comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Del punto Nº 26 sale por un cerco lindero con una distancia de **72.58 m** Aprox, llegando al punto Nº 28 (Cerco-Lindero); los puntos No 26 y 28 lindando con **"Lote No 6 - Afectación"**. Del punto N° 28 sale por un cerco con un Azimut de **320°46'07"** y una distancia de **38.78 m** Aprox, llegando al punto N° 11 (intersección de cerco lindero); los puntos No 28 y 11 lindando con **"Lote No 5"**. Del punto Nº 11 sale por un cerco lindero con un Azimut de **50°46'07"** y una distancia de **52.04 m** Aprox, llegando al punto Nº 26 y final del presente alinderamiento. Los puntos No 11 y 26 lindando con el **"Lote No 3"**. Lote Identificado con el número de matrícula inmobiliaria 280 – 212675. **PARÁGRAFO 8**: Los linderos y áreas son aproximadas y provisionales, los cuales están sujetos a los definitivos que se determinen cuando se construya, y determine el reglamento de propiedad horizontal. No obstante, éstas pueden sufrir modificaciones como consecuencia directa de exigencias ordenadas por la curaduría urbana o el departamento de planeación municipal competente a la expedición y legalidad de la licencia de construcción respectiva, de conformidad con lo ordenado en la circular 006 con fecha de febrero 08 de 2012, de la superintendencia de industria y comercio. **CLÁUSULA TERCERA- TRADICIÓN: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**: Adquirió el lote por medio de Escritura pública de compraventa número mil setecientos sesenta y uno (N 1761) de la Notaria Segunda de Armenia del 17 de Agosto de 2016, al señor José Antonio Arias Reyes identificado con cédula de ciudadanía N° 19.097.591 de Bogotá, quien este último lo compro a Central de Inversiones S.A.S. a través de la escritura pública # setecientos setenta (770) del cinco (5) de marzo del año dos mil ocho (2008) de la notaria 4 de Armenia Quindío; debidamente inscrita a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío; al folio de matrícula inmobiliaria #280-55508.- **CLÁUSULA CUARTA: PRECIO:** El valor de los inmuebles se relaciona a continuación: Apartamento 302 de la Torre 01 por valor de SETENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE ($ 78.348.300). Pagaderos así: El **PROMITENTE COMPRADOR** pagará al

PROMITENTE VENDEDOR una Cuota Inicial equivalente al 30% del valor del inmueble, y que queda descrita en las fechas y valores en el cuadro de la presente cláusula. De la misma manera que el **PROMITENTE COMPRADOR** quedará con un saldo pendiente por pagar del equivalente al 70% por valor de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE ($ 54.843.810), toda vez que se haya cumplido los pagos correspondientes a la cuota inicial, el cual será cancelado en efectivo o con crédito hipotecario, según lo disponga el PROMITENTE COMPRADOR. **PARÁGRAFO 1:** Los pagos deberán realizarse, única y exclusivamente en alguna de las cuentas de la constructora como son: Cuenta de Ahorros BANCOLOMBIA No. 06956373024 o a la Cuenta Corriente AVVILLAS No. 313081531 a nombre de CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S indicando el nombre y número de cédula del depositante (**PROMITENTE COMPRADOR**). Para los efectos jurídicos del presente acuerdo de voluntades se tendrá como fuero contractual la ciudad de Armenia, Quindío. El valor de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa se pagará de la siguiente forma:

CUOTA No.	AÑO	MES	DIA	VALOR
CI	2015	DICIEMBRE	21	$ 2.000.000
1	2016	MARZO	1	$ 5.834.830
2	2016	ABRIL	1	$ 870.537
3	2016	MAYO	1	$ 870.537
4	2016	JUNIO	1	$ 870.537
5	2016	JULIO	1	$ 870.537
6	2016	AGOSTO	1	$ 870.537
7	2016	SEPTIEMBRE	1	$ 870.537
8	2016	OCTUBRE	1	$ 870.537
9	2016	NOVIEMBRE	1	$ 870.537
10	2016	DICIEMBRE	1	$ 870.537
11	2017	ENERO	1	$ 870.537
12	2017	FEBRERO	1	$ 870.537
13	2017	MARZO	1	$ 870.537
14	2017	ABRIL	1	$ 870.537
15	2017	MAYO	1	$ 870.537
16	2017	JUNIO	1	$ 870.537
17	2017	JULIO	1	$ 870.537
18	2017	AGOSTO	1	$ 870.537
19	2017	SEPTIEMBRE	1	$ 870.531
TOTAL CUOTA INICIAL				**$ 23.504.490**

PARÁGRAFO 2: PAGO DEL PRECIO Y OBTENCIÓN DEL CRÉDITO: Si el **PROMITENTE COMPRADOR**, después de haber expresado que pagaría en efectivo el precio, requiere obtención de crédito para el pago, sin que tales fechas

se hayan cumplido, deberán iniciar los trámites correspondientes, previa comunicación al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que se cumpla en las fechas pactadas y en consecuencia el contrato estará sujeto a una modificación la cual deberá quedar por escrito, y será parte integral del presente contrato. Inmediatamente después de la modificación de esta cláusula, el **PROMITENTE COMPRADOR,** deberá iniciar los trámites ante la entidad crediticia correspondiente, y en caso de que no se presente la documentación requerida, se entenderá que ha incumplido el contrato. **PARÁGRAFO 3**: No obstante, lo anterior será responsabilidad exclusiva del **PROMITENTE COMPRADOR,** la gestión exclusiva de los recursos para el pago de la obligación aquí establecida, tanto de la cuota inicial como para el pago final, teniendo en cuenta que este último puede ser cancelado con crédito, recursos propios y/o bancarios y subsidio de vivienda de cualquier entidad ya sea pública o privada. **PARÁGRAFO 4: DEL CRÉDITO: EL PROMITENTE VENDEDOR** colaborará en la medida de lo posible en las gestiones necesarias para la obtención del crédito por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**. En todo caso el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá iniciar la solicitud del crédito con una antelación no inferior a 180 días calendario anterior a la suscripción de la escritura pública. **PARÁGRAFO 5: INSISTIR EN EL CONTRATO:** No obstante, lo previsto en el parágrafo anterior, el **PROMITENTE COMPRADOR** podrá persistir en el contrato si así lo indica al **PROMITENTE VENDEDOR** en un término no mayor de un (1) día contado a partir de la fecha de la notificación del Banco en el sentido de que no otorgará el crédito, acordando con el **PROMITENTE VENDEDOR** la forma de pago de la parte del precio a su cargo. **PARÁGRAFO 6**: En caso de mora de los pagos establecidos en la presente promesa de compraventa, se reconocerán y pagarán intereses al **PROMITENTE VENDEDOR** a la tasa máxima legal vigente autorizada y certificada por la superintendencia financiera y asumirá el costo de los honorarios de cobranza que se llegaren a generar a causa de su incumplimiento. En caso de mora superior a sesenta (60) días calendario en el pago de cualquiera de las cuotas antes indicadas, se entenderá que el **PROMITENTE COMPRADOR** ha incumplido el contrato, teniendo derecho el **PROMITENTE VENDEDOR** a demandar, a su arbitrio, su resolución y/o cumplimiento, en ambos casos sin perjuicio del cobro de la cláusula penal o indemnización anticipada de perjuicios que se establece en este contrato. **EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para que interprete que la mora concurrente en el pago de las cuotas antes señaladas es una forma expresa de desistimiento del negocio jurídico. No obstante lo anterior, las partes podrán acordar, por escrito, uno o unos nuevos plazos y fijarán las fechas en las que se harán pagos de los saldos insolutos, para lo cual el **PROMITENTE COMPRADOR** suscribirá y aceptará, en favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, un pagaré que garantice la obligación junto con intereses, hasta su cancelación a la tasa que se pacte, y si no hubiere acuerdo, a la tasa máxima legal autorizada para la mora. De igual forma la no presentación de los recibos de consignación al **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los tres días siguientes a la consignación genera el pago de un 1% sobre el valor de la cuota pactada en ese mes, hasta la entrega del recibo. **PARÁGRAFO 7: ORIGEN DE FONDOS: EL PROMITENTE COMPRADOR** bajo la gravedad de juramento y de conformidad con lo establecido en el estatuto orgánico del sistema financiero (decreto 663 de 1993), articulo 34

C.N, ley 190 de 1995, ley 333 de 1996, ley 365 de 1997 la circular externa No. 046 del 29 de octubre del 2002 de la superintendencia bancaria de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos, declara que: "***EL ORIGEN DE LOS RECURSOS CON LOS QUE ESTÁ ADQUIRIENDO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, PROVIENEN DE OCUPACIÓN, OFICIO, PROFESIÓN, ACTIVIDAD O NEGOCIO LÍCITO. ASÍ MISMO DECLARÁN QUE DICHOS RECURSOS NO PROVIENEN DE NINGUNA ACTIVIDAD ILÍCITA DE LOS CONTEMPLADOS EN EL CÓDIGO PENAL COLOMBIANO O CUALQUIER NORMA QUE LO MODIFIQUE O QUE LO ADICIONE. EL PROMITENTE VENDEDOR QUEDA EXIMIDO DE TODA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE POR INFORMACIÓN ERRÓNEA FALSA O INEXACTA QUE EL PROMITENTE COMPRADOR LE PROPORCIONA PARA LA CELEBRACIÓN DE ESTE CONTRATO***." **CLÁUSULA QUINTA: SITUACIÓN DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR**, declara que el inmueble de mayor extensión es de su propiedad y que se obliga a construir el bien prometido de conformidad con las especificaciones anotadas anteriormente, que dicho inmueble no lo ha enajenado por acto anterior al presente contrato y que se encuentra libre de limitaciones de dominio, demandas civiles, embargos judiciales, contrato de anticresis, arrendamiento por escritura pública, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, así mismo, se encuentra libre de gravámenes a excepción de una hipoteca que sobre mayor extensión constituirá a favor del establecimiento bancario que le financie la construcción, gravamen que se compromete a cancelar a prorrata por medio de escritura pública. **CLÁUSULA SEXTA – SOLEMNIZACIÓN DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA MEDIANTE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA:** La promesa de compraventa será solemnizada por medio de escritura pública la cual será otorgada dentro del primer mes del año 2019 en la NOTARIA SEGUNDA del circulo NOTARIAL de Armenia, Quindío. Fecha que podrá ser diferente para la escrituración del parqueadero si fuese adquirido dentro de la presente promesa de compraventa. El **PROMITENTE VENDEDOR**, enviará a través de comunicación escrita, al domicilio registrado en este contrato, la fecha y la hora para realizar el correspondiente trámite; sin embargo, las partes acuerdan de que en el caso que el **PROMITENTE VENDEDOR** no logre tener listo el inmueble para este tiempo, se otorgará un plazo de treinta días más, tiempo en el cual se actuará de la misma forma prevista para el primer mes en cuanto a comunicación de suscripción de escritura. Tal comunicación deberá ser enviada por lo menos con 10 días de antelación a la fecha de suscripción para que el **PROMITENTE COMPRADOR** realice las gestiones pertinentes.**PARÁGRAFO 1: COMUNICACIÓN:** La comunicación para determinar la fecha y lugar de la suscripción de la escritura se enviará por el sistema de correo certificado a la dirección o por medio electrónico a la dirección reportada por el **PROMITENTE COMPRADOR** (joha-cata@hotmail.com) o (B/ BOSQUES DE PINARES MZ 2 CASA 23. ARMENIA, QUINDÍO). Una vez introducida al correo se entiende incorporada, para todos los efectos legales, como parte integrante de este contrato. **PARÁGRAFO 2:** No obstante, lo indicado anteriormente las partes podrán acordar, por escrito, una nueva prórroga del plazo señalado. **PARÁGRAFO 3: DEVOLUCIÓN DE DINEROS:** Las partes acuerdan que en caso de que el incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** se deba a razones de

negligencia o dolo del mismo, él mismo hará devolución de los dineros entregados. **PARÁGRAFO 4: ENTREGA ANTICIPADA:** La escritura que solemnice el contrato prometido podrá otorgarse antes de la fecha inicialmente pactada o en el intermedio de cualquiera de las fechas enunciadas, si el constructor ha concluido la construcción de la unidad privada junto con las áreas y bienes comunes indispensables para su utilización. El constructor dará aviso por escrito de la fecha estipulada de acuerdo con los procedimientos establecidos. **PARÁGRAFO 5: MORA EN LA LEGALIZACIÓN Y EL RECIBIDO:** Las partes convienen que la mora en la legalización de la promesa de compraventa, es decir firma de la escritura, pago de gastos o entrega de documentos por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** es causa de incumplimiento, tal mora se entenderá después de tres días corrientes de no allegar lo requerido, por lo cual a partir de que se genere el incumplimiento se faculta al **PROMITENTE VENDEDOR** para resolver el presente negocio jurídico e incluso hacer efectiva la cláusula penal. **CLÁUSULA SÉPTIMA: AFECTACIÓN DEL INMUEBLE A VIVIENDA FAMILIAR:** En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato, se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1.996, reformada por la Ley 854 de 2.003, el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a que su cónyuge o el compañero permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa y consienta en el gravamen hipotecario, si hay lugar a ello. **CLÁUSULA OCTAVA: ENTREGA:** la entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, se efectuará por el **PROMITENTE VENDEDOR** a los cinco (05) días siguientes de la firma de la escritura, o cuando EL **PROMITENTE COMPRADOR** se subrogue en el crédito ante el banco que le financió la compra en caso de que no comparezca al recibir el inmueble, el **PROMITENTE COMPRADOR** será deudor ante la administración del conjunto por las cuotas de administración que se causen a partir del momento en que debió recibir los bienes. **CLÁUSULA NOVENA: VISITAS Y MODIFICACIONES: EL PROMITENTE COMPRADOR:** Se compromete a no entrar a la obra mientras la misma no esté apta para ser habitable, las partes acuerdan la presente cláusula, toda vez que entienden que el ingreso a la obra constituye un peligro para aquellos que no estén capacitados para transitar en la misma. **El PROMITENTE COMPRADOR**, podrá visitar el bien únicamente cuando el PROMITENTE VENDEDOR lo autorice. Al proyecto de construcción no se le podrán introducir modificaciones y adicionales. **CLÁUSULA DÉCIMA PAZ Y SALVO DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga al saneamiento de la venta en todos los casos de ley y advierte, que este inmueble está libre de todo vicio o defecto oculto que pueda hacerlo impropio para su destinación y que se obliga a salir al saneamiento por vicios redhibitorios. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: PACTO COMISORIO**: en el evento que el **PROMITENTE COMPRADOR** incurra(n) en cualquiera de los siguientes literales a)no pague el precio o cualquiera de las cuotas en las fechas convenidas, b)desista del negocio, c) no presente dentro de los términos señalados de este contrato la documentación necesaria para el trámite del crédito, d) no pague el costo del avaluó del inmueble o del estudio jurídico de los títulos dentro de los cinco días siguientes al requerimiento por parte de la entidad financiera, e) no se presente a firmar la escritura de compraventa en la fecha pactada, se entenderá que el (los) **PROMITENTE COMPRADOR**(ES) desiste en forma expresa de

continuar con el contrato y por lo tanto autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** que si es su voluntad, pueda resolver de ipso facto el presente contrato de promesa de compraventa; caso en el cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá transferir libremente el inmueble aquí prometido sin necesidad de esperar una declaración judicial, de dicha resolución prevista en la ley, condición que acepta el(los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** quien expresamente renuncia a cualquier reclamación por esta causa, y a los requerimientos de constitución en mora. En este caso se hará efectiva igualmente, la cláusula penal pactada en el presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ESPECIAL RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Cuando **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta su interés de desistir del negocio, cuando no se presente a recibir el inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la firma de la escritura, o no presente dentro de los términos señalados por el banco la documentación necesaria para el trámite del crédito, o no pague el costo del avaluó del inmueble, o del estudio jurídico, los títulos dentro del término señalado por la entidad financiera o incumpla cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato. **PARÁGRAFO 1**: De igual forma las partes acuerdan dar por terminado el presente contrato de pleno derecho y sin lugar a actos o requisitos adicionales, cuando se presente alguna de las siguientes causales. 1). Por mutuo acuerdo entre partes contratantes. 2) Por la muerte del **PROMITENTE COMPRADOR**, salvo que algún heredero decida seguir con el contrato y en tal caso, se allane a lo aquí estipulado al no repudiar la herencia. 3) En caso de que el **PROMITENTE COMPRADOR** incumpla con los plazos para el pago del precio conforme a lo pactado en el presente consenso. 4). En caso de falsedad en los documentos aportados por el **PROMITENTE COMPRADOR** o por información falsa suministrada en la solicitud del crédito, de modo que por esto sea rechazado el crédito. **PARÁGRAFO 2: HEREDEROS:** En caso de muerte del **PROMITENTE COMPRADOR,** el contrato mantiene su vigencia en los términos pactados respecto del otro y de los herederos del fallecido, continuando el cumplimiento de las obligaciones en los términos pactados en este contrato. **PARÁGRAFO 3: COBRO DE LA CLÁUSULA PENAL:** De presentarse alguno de los eventos indicados en los numerales 3 y 4 del presente artículo, el **PROMITENTE VENDEDOR** estará facultado para hacer efectivo el cobro de la cláusula penal pactada. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: CLÁUSULA PENAL:** La parte que no cumpliere con una, o algunas de las obligaciones aquí pactadas, pagará a la otra el treinta por ciento (30%) del valor total de la compra, suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente a la formalización de la presente promesa de compraventa, sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos a los cuales renuncian ambas partes en su reciproco beneficio. Si el que incumple es el **PROMITENTE COMPRADOR,** el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá descontarla y apropiarse inmediatamente de los dineros entregados por aquel, y quedará en libertad de negociar el inmueble con otra persona, sin que para ello se deba iniciar proceso jurídico alguno o esperar fallo que así lo ordene. **PARÁGRAFO 1:** La constructora quedará eximida de pagar la cláusula penal pactada en cualquiera de los siguientes casos: 1) Cuando no se logre llegar al punto de equilibrio que permita financiera mente garantizar el éxito económico del proyecto. 2) Cuando las autoridades competentes no otorguen o demoren los permisos y licencias que se requieren para la construcción y venta del mencionado proyecto. 3) Cuando la entidad bancaria

ante la cual se presentó la solicitud del crédito necesario para financiar la construcción del proyecto denominado **MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA,** lo niegue. 4) Por cualquier caso de fuerza mayor, caso fortuito o de gravedad que impida la iniciación o continuación del mencionado proyecto, será exigible esta cláusula al **PROMITENTE VENDEDOR,** cuando el incumplimiento se deba a una negligencia, en cuyo caso deberá ser probada. 5) Cuando no se logre conseguir la disponibilidad de los servicios públicos. 6) Cuando haya vicios de suelos. 7) Cuando por un cambio del plan de ordenamiento territorial o una hermenéutica distinta del mismo a nivel de entidades públicas no se permita la construcción del proyecto en la forma planteada. **PARÁGRAFO 2**: Las partes acuerdan que, en caso de darse por terminado el contrato principal, por cualquier causa no reconocerán indemnizaciones, ni multas a terceros sobre el presente inmueble por ventas o negocios que se hagan con el mismo. **PARÁGRAFO 3:** En el evento de que haya saldos a favor para devolución al **PROMITENTE COMPRADOR,** y una vez liquidadas las respectivas sanciones, el saldo a reintegrar se hará en un máximo de sesenta días (60) contados a partir de la liquidación del respectivo saldo a favor, y será consignado a una cuenta bancaria estipulada por el **PROMITENTE COMPRADOR**. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA – CESIÓN DEL CONTRATO: EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a no ceder total o parcialmente el presente contrato sin previa autorización y por escrito del **PROMITENTE VENDEDOR**. En el evento de autorizarse la cesión, luego de conocer a la persona o personas interesadas en ella, el **PROMITENTE VENDEDOR** cobrará por la sustitución o traslado la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS ($1.500.000) M/CTE. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: AUTORIZACIÓN DE CONSULTA O REPORTE** : **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara que la información que ha suministrado es verídica y da consentimiento expreso e irrevocable a **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S**, o a quien sea en el futuro beneficiario de los derechos que confiere este contrato, para consultar o reportar en cualquier tiempo, en Data crédito o en cualquier otra central de información de riesgo, toda la información relevante para conocer el desempeño como deudor, la capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro para conceder un crédito o para dar a conocer el manejo de sus obligaciones con **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: GASTOS NOTARIALES**: Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa, serán sufragados por ambas partes contratantes en igual proporción y los gastos de estudio de crédito y registro que demande el otorgamiento de la escritura de hipoteca, serán a cargo única y exclusivamente del **PROMITENTE COMPRADOR,** en su totalidad, al igual que los gastos que ocasionen la hipoteca, que se constituya en favor de la persona o entidad que le otorgue el respectivo crédito para la adquisición del inmueble. **El PROMITENTE COMPRADOR** deberá consignar al **PROMITENTE VENDEDOR,** los valores de estudio de títulos y certificados de tradición, requeridos por la entidad bancaria, y la notaria para preparar las escrituras, además deberá pagar directamente en la notaria los gastos que a este le correspondan, según lo descrito anteriormente, en un plazo no mayor a tres días después de notificado por la empresa de que tal pago se debe realizar, el incumplimiento a este pago en el término señalado es causal de incumplimiento y se procederá de conformidad con la cláusula décima segunda y décima tercera

del presente contrato. **PARÁGRAFO 1: PAGOS A CARGO DEL PROMITENTE COMPRADOR HECHOS POR EL PROMITENTE VENDEDOR:** Si por cualquier circunstancia el **PROMITENTE VENDEDOR** se viere obligado a efectuar pagos por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y otros cargos y gravámenes que deben ser pagados por el **PROMITENTE COMPRADOR**, o por servicios públicos, después de la firma de la escritura pública de venta y de la entrega, el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá hacer el reintegro total, si el pago se contrae a las unidades privadas materia de esta promesa, proporcional si se refiere a todo el conjunto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envió del cobro por correo certificado a la dirección que se tenga registrada, al correo electrónico o a la entrega personal del mismo. En caso de mora en el reintegro de las sumas canceladas por el **PROMITENTE VENDEDOR,** el **PROMITENTE COMPRADOR** pagará, además intereses a la tasa máxima legal autorizada para la mora, en cuyo evento constituirá título ejecutivo, la copia autenticada de esta promesa o de la escritura de compraventa y del comprobante de pago, los que prestan merito ejecutivo. **PARÁGRAFO 2: PAGO DE IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS:** Será a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** el pago de impuestos y contribuciones de valorización, gastos de administración de la propiedad horizontal y servicios públicos que se originen a cargo del inmueble que promete comprar, a partir de la fecha en que se firme la escritura pública de venta y en su defecto, al momento en que le sean entregados materialmente los inmuebles, si la entrega se efectuare eventualmente antes que las suscripción de escrituras. A partir de la misma fecha, asumirá en la proporción correspondiente el pago de impuestos y contribuciones que graven los bienes de propiedad o uso común y de acuerdo con el coeficiente de copropiedad. **PARÁGRAFO 3: PAGO DE GASTOS: EL PROMITENTE COMPRADOR**, entregará al **PROMITENTE VENDEDOR** los gastos pertinentes a la escrituración, con una antelación no mayor a dos meses, el incumplimiento a esta cláusula, se entiende como incumplimiento al presente contrato. **PARÁGRAFO 4: EL PROMITENTE VENDEDOR**: Entregará el inmueble prometido en venta, a paz y salvo hasta la fecha de la escritura, o hasta el día de entrega del bien inmueble (lo que primero ocurra), por concepto de impuesto Predial y Valoración, de acuerdo con el pago que haga de la ficha catastral de mayor extensión del lote donde se construyó el proyecto **MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA,** o de la ficha catastral individual, si ésta ya fue asignada para ese momento y se encuentra debidamente conocida por el **PROMITENTE VENDEDOR. CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: MÉRITO EJECUTIVO DE ESTE DOCUMENTO:** Las partes aceptan y reconocen que el presente contrato, presta mérito ejecutivo en contra de la parte obligada que no haya satisfecho sus obligaciones, sin necesidad de reconocimiento de firmas o de constitución en mora, en favor de la otra que si la haya atendido, respecto de todas y cada una de las obligaciones de dar o hacer aquí contenidas y a cargo de cada una de las partes. La parte cumplida podrá reclamar por la vía ejecutiva la satisfacción de las mismas, incluso con embargo o secuestro previo. **CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: ESCRITOS O NEGOCIACIONES VERBALES ANTERIORES**: Expresamente se acuerda que los pactos, acuerdos o negociaciones verbales, o escritos anteriores a la firma de esta promesa, carecen de validez, pues la presente promesa la sustituye en su

integridad. Cualquier convenio posterior que modifique el presente contrato deberá consignarse en un "otrosí" suscrito por las partes. **CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: DOMICILIO CONTRACTUAL:** Las partes acuerdan que el domicilio contractual será la ciudad de Armenia Quindío. **CLÁUSULA VIGÉSIMA: GARANTIAS POST VENTA INTERNAS**: Todas las reclamaciones con respecto a la entrega del inmueble prometido en venta, se recibirán aún dentro de los dos meses siguientes a la entrega efectiva del mismo, y la constructora lo reparará siempre y cuando se deba a una imperfección propia de la construcción y de los acabados, no habrá lugar a reparaciones ni siquiera dentro de los dos meses mencionados, cuando el deterioro se deba a un mal manejo por parte de los ocupantes, una vez se cumpla el tiempo anteriormente establecido, los arreglos correrán por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR. PARÁGRAFO 1**: Las reclamaciones post-venta no serán causal para no recibir el inmueble o para no dar cumplimiento a obligaciones pendientes, toda vez que las mismas quedarán registradas en acta, las cuales deberán ser solucionadas por el **PROMITENTE VENDEDOR** o sus proveedores en un lapso no mayor de tres meses, el plazo será mayor si existe justificación real para la misma. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: MODIFICACIONES:** Todas las modificaciones realizadas en el presente contrato se harán a través de un "otrosí", los cuales harán parte integral del presente contrato. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: DIRECCIONES Y NOTIFICACIÓNES:** Todas las notificaciones, los avisos, solicitudes o demandas que sean necesarias entre las partes del presente contrato, se dirigirán a las siguientes direcciones:

PARTES	DIRECCIÓN	TELÉFONO	CIUDAD
EL PROMITENTE VENDEDOR	Cra. 18 N° 59-03 – Piso 2 - Local 1 constructododelasabana@gmail.com	(6) 7342777 304 5257388	ARMENIA, QUINDÍO
EL PROMITENTE COMPRADOR	B/ Bosques De Pinares Mz 2 Casa 23 joha-cata@hotmail.com	3185276024	ARMENIA, QUINDÍO

El cambio de dirección será notificado por escrito a la otra parte, personalmente o por correo certificado, con la debida anticipación. Para constancia, se firma ante Notario Público en dos ejemplares del mismo tenor y se reconoce su contenido a los VEINTINUEVE (10) días del mes de ENERO del año 2019.----------

El Promitente Vendedor,

RENÉ PRIMITIVO RIVERA RIOS
CC. 79.289.437 de Bogotá
Rep.Leg. CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.
NIT. 900882014-1

El Promitente Comprador,

JHOANA CATALINA ACEVEDO PEREZ
CC. 41.962.805 de ARMENIA

NOTARIA CUARTA ARMENIA Q.
EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCION EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS COMPETENTE

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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

3507

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el veintidós (22) de enero de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Armenia, compareció: JHOANA CATALINA ACEVEDO PEREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0041962805 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

-------- Firma autógrafa --------

523d20ooogfa
22/01/2019 - 15:14:26:155

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA y en el que aparecen como partes JHOANA CATALINA ACEVEDO PEREZ.

Notaría Cuatro de Armenia - Quindío

GILBERTO RAMÍREZ ARCILA
Notario cuatro (4) del Círculo de Armenia

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 523d20ooogfa

NOTARIA CUATRO GILBERTO RAMIREZ ARCILA NOTARIO ARMENIA QUINDIO

ESPACIO EN BLANCO

NOTARÍA 2DA ARMENIA

LUIS FERNANDO CASTELLANOS NIETO
NOTARIO

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

292-bc347d3c

NOTARÍA 2da DEL CÍRCULO DE ARMENIA
FIRMA REGISTRADA
D.L. 960/70 Art. 73

El Notario 2do de Armenia - (Quindío)
CERTIFICA: mediante confrontación visual, que la firma que aparece en este documento corresponde a la registrada ante esta Notaría por:

RIVERA RIOS RENE PRIMITIVO
identificado con la C.C. 79289437
El documento lo exhibe
BEDOYA MARIN EDILBERTO
quien se identificó con la
C.C. 6110186
Armenia - Quindío 2019-01-31 14:30:35
Luis Fernando Castellanos Nieto
NOTARIO 2 DEL CIRCULO DE ARMENIA

www.notariaonline.com

Índice Derecho
Índice Izquierdo

Contrato de promesa de Compraventa Constructado de la Sabana

CALLE 19 # 14 – 25
TEL. 735 55 24
ARMENIA - QUINDÍO