

Fwd: Caso (Isleny Ospina - Ricardo Sierra) Inversión Montecarlo Plaza CONSTRUCTODO DE LA SABANA



De ricardo alonso sierra castillo <ricardoc114@gmail.com>
Destinatario btorres@tcabogados.com.co <btorres@tcabogados.com.co>
Fecha 2021-10-29 17:29

Audio 1.mp3 (~1,7 MB) Audio 2.mp3 (~685 KB) Audio 3.mp3 (~299 KB) Audio 4.mp3 (~459 KB)
 WhatsApp Image 2020-10-14 at 6.58.34 PM (1).jpeg (~63 KB)
 WhatsApp Image 2020-10-14 at 6.58.34 PM.jpeg (~57 KB)
 MEMORIA HISTORICA CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. 2.pdf (~1016 KB)
 CamScanner 09-07-2020 07.10.17.pdf (~2,9 MB) CamScanner 10-13-2020 20.30.20.pdf (~3,0 MB)
 CamScanner 10-14-2020 19.26.18.pdf (~9,4 MB)

----- Forwarded message -----

De: ricardo alonso sierra castillo <ricardoc114@gmail.com>
Date: mar., 13 de abril de 2021 4:34 p. m.
Subject: Fwd: Caso (Isleny Ospina - Ricardo Sierra) Inversión Montecarlo Plaza
To: <jsantofi@fiscalia.gov.co>

Denuncia presunta estafa

*Ya radicada por el Personero de Armenia a nombre de nosotros antena la Fiscalía

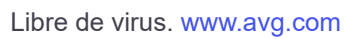
----- Forwarded message -----

De: ricardo alonso sierra castillo <ricardoc114@gmail.com>
Date: lun., 19 oct. 2020 3:21 p. m.
Subject: Caso (Isleny Ospina - Ricardo Sierra) Inversión Montecarlo Plaza
To: <emonsalve@personeriarmenia.gov.co>, <personeriaauxiliar@personeriarmenia.gov.co>

Doctor Eduardo buenas tardes. De antemano muchas gracias por escucharnos y atender nuestro caso.

A continuación le adjunto algunos comprobantes de pago y la promesa de compraventa firmada hace algunos años por mi esposa, recibos de dinero entregado a la constructora por concepto de la cuota inicial y el manifiesto que nos hicoeorn llegar hace como un mes donde en teoría se lavan las manos con nosotros y con nuestra plata aduciendo que la torre 2 es responsabilidad de otra constructora que jamás supimos que habían hecho alianza con Constructodo porque nunca fuimos notificados.

También adjuntaré unos audios donde describo un poco como ha sido toda esta historia por parte de mi esposa Isleny ospina y yo Ricardo Sierra, ambos afectados puesto que eran nuestros ahorros, estábamos invirtiendo pensando en el futuro de nuestra hija de 2 años.



WhatsApp Image 2020-10-14 at 6.58.34 PM.jp... ~57 KB



	GERENCIA	CODIGO: AJ – 01
		VERSION:01
		PAGINA 1
		FECHA: MAYO/2020
		Elaboro Área Jurídica Monica Andrea Zapata Ariza
Constructodo de la Sabana SAS Grupo Treserré SAS	COMUNICADO	Reviso: Gerente Rene Primitivo Rivera R.

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., en mi calidad de Representante Legal de la Empresa **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S** , Sociedad Comercial de Derecho Privado, Distinguida con el Nit No. 900.882.014 – 1, domiciliada en la Ciudad de Armenia, Quindío; legalmente constituida por medio de documento de Asamblea de Accionistas del Veinticinco (25) de Agosto de 2.015 e inscrita el Veintiséis (26) de Agosto de 2.015 bajo el Número 00038513 del Libro IX de la Cámara de Comercio de Armenia; muy respetuosamente me permito hacer la siguiente:

MANIFESTACION

1. El Diecisiete (17) de Agosto de 2.016, la Constructora **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, adquirió el Lote de Terreno sin Dirección ubicado en la Vereda **SANTA ANA**, del área Urbana del Municipio de Armenia, Quindío; con un área de 13.332 Metros Cuadrados Identificada con la Matricula Inmobiliaria No. 280 – 55508 y Ficha Catastral No. 0101000005060001000000, debidamente alinderado, por compra que le hiciere al Señor **JOSE ANTONIO ARIAS REYES**, de conformidad con la Escritura Publica No. 1761 de 2.016.
2. Para realizar esta compra fue necesario hacer las gestiones pertinentes, como el análisis de Títulos de propiedad y otros, pues estábamos frente a una negociación importante, evidenciando que la documentación se encontraba legalmente bien.
3. De conformidad con esta Compra la Constructora inicio las respectivas Obras de conformidad con la Licencia de Construcción No. 1 – 1620195 de la Curaduría Urbana No. 2 de la Ciudad de Armenia, Quindío.
4. Licencia que fuere otorgada en modalidad de Obra Nueva, para el Proyecto denominado **MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA SKY CLUB**, debidamente ejecutoriada el Trece (13) de Enero de 2.017.
5. Posteriormente se procedió a efectuar todos los trámites legales entre ellos el desglobo del Predio, pero nos encontramos con la gran sorpresa que para el **INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI "IGAC"** el Predio vendido a la **CONSTRUCTORA CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, no era de Propiedad del Señor **JOSE ANTONIO ARIAS TORRES**, sino de una tercera persona, lo que genero el inicio de Acciones Legales y Constitucionales para poder esclarecer este hecho, que iba a afectar dramáticamente todo el desarrollo del Proyecto en relación al apalancamiento financiero como es normal en cualquier construcción.

	GERENCIA	CODIGO: AJ - 01 VERSION:01 PAGINA 2 FECHA: MAYO/2020 Elaboro Área Jurídica Monica Andrea Zapata Ariza
Constructodo de la Sabana SAS Grupo Treserré SAS	COMUNICADO	Reviso: Gerente Rene Primitivo Rivera R.




Fecha: 23/11/2016 Generado Por: Gloria Patricia Sarmiguel Ospina
 Hora: 7:45:34 AM Territorio: QUINDIO

Página 1 de 2

CONSTANCIA DE RADICACIÓN DE SOLICITUD DE CONSERVACIÓN

Sede: ARMENIA
 No. de Solicitud: 3632016ER7221
 Solicitante(s): JOSE ANTONIO ARIAS REYES
 Departamento: 63 - QUINDIO
 Municipio: 001 - ARMENIA
 No. Radicación: 6300100166152016
 Tipo de Trámite: Mutación segunda desglobo
 Número Predial: 630010101000005060001000000000

CC: 19097591

Documentos aportados:

Tipo Documento	Detalle	Folios
Planos de matrícula inmobiliaria de los predios de angulo y desglobo expedidos los últimos 2 Meses. Para el caso de PMU Folios de matrícula inmobiliaria de las unidades que conforman la propiedad horizontal	SEGUNDA DESGLOBO, ANEXO ESCRITURA NO. 1781, Y MATRICULAS DE LA SUBDIVISION, SOLICITUD, Y PLANO. El trámite de la presente petición, se realizará respetando el orden cronológico de recibos, de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 132 de la Resolución 720011 y la Ley 602905 Artículo 15 que dice "Derecho de Turno. Los ordenamientos y entidades de la Administración Pública Nacional que emitan resoluciones, peticiones o resoluciones, deberán respetar exclusivamente el orden de su presentación, dentro de los criterios señalados en el reglamento del derecho de petición de que trata el artículo 32 del Código Contencioso Administrativo, sin consideración de la naturaleza de la petición, quita o restablecimiento, salvo que tengan prioridad legal. Los procedimientos especiales regulados por la ley se atenderán conforme a la misma. Si en la ley especial no se consagra el derecho de turno, se aplicará lo dispuesto en la presente ley. En todas las entidades, dependencias y despachos públicos, debe llevarse un registro de presentación de documentos, en los cuales se consignará la fecha de recepción de cada documento, porfolios y recursos que se presenten por los usuarios "El, en la tal manera que estos puedan verificar el estado respecto al derecho de turno, dentro de los criterios señalados en el reglamento mencionado en el inciso anterior, el cual será público, lo mismo que el registro de los asuntos radicados en la entidad u organismo, tanto el reglamento como el registro se mantendrán a disposición de los usuarios en la oficina o dependencia de atención al usuario.	36

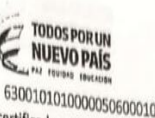
Número Predial: 630010101000005060001000000000

Documentos aportados:

Tipo Documento	Detalle	Folios
Planos de matrícula inmobiliaria de los predios de angulo y desglobo expedidos los últimos 2 Meses. Para el caso de PMU Folios de matrícula inmobiliaria de las unidades que conforman la propiedad horizontal	SEGUNDA DESGLOBO, ANEXO ESCRITURA NO. 1781, Y MATRICULAS DE LA SUBDIVISION, SOLICITUD, Y PLANO. El trámite de la presente petición, se realizará respetando el orden cronológico de recibos, de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 132 de la Resolución 720011 y la Ley 602905 Artículo 15 que dice "Derecho de Turno. Los ordenamientos y entidades de la Administración Pública Nacional que emitan resoluciones, peticiones o resoluciones, deberán respetar exclusivamente el orden de su presentación, dentro de los criterios señalados en el reglamento del derecho de petición de que trata el artículo 32 del Código Contencioso Administrativo, sin consideración de la naturaleza de la petición, quita o restablecimiento, salvo que tengan prioridad legal. Los procedimientos especiales regulados por la ley se atenderán conforme a la misma. Si en la ley especial no se consagra el derecho de turno, se aplicará lo dispuesto en la presente ley. En todas las entidades, dependencias y despachos públicos, debe llevarse un registro de presentación de documentos, en los cuales se consignará la fecha de recepción de cada documento, porfolios y recursos que se presenten por los usuarios "El, en la tal manera que estos puedan verificar el estado respecto al derecho de turno, dentro de los criterios señalados en el reglamento mencionado en el inciso anterior, el cual será público, lo mismo que el registro de los asuntos radicados en la entidad u organismo, tanto el reglamento como el registro se mantendrán a disposición de los usuarios en la oficina o dependencia de atención al usuario.	36
Escritura pública registrada o sentencia o decreto de adjudicación. Para el caso de Privilegio Horizontal escritura pública registrada del reglamento de propiedad acompañado del plano presentado	SEGUNDA DESGLOBO, ANEXO ESCRITURA NO. 1781, Y MATRICULAS DE LA SUBDIVISION, SOLICITUD, Y PLANO. El trámite de la presente petición, se realizará respetando el orden cronológico de recibos, de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 132 de la Resolución 720011 y la Ley 602905 Artículo 15 que dice "Derecho de Turno. Los ordenamientos y entidades de la Administración Pública Nacional que emitan resoluciones, peticiones o resoluciones, deberán respetar exclusivamente el orden de su presentación, dentro de los criterios señalados en el reglamento del derecho de petición de que trata el artículo 32 del Código Contencioso Administrativo, sin consideración de la naturaleza de la petición, quita o restablecimiento, salvo que tengan prioridad legal. Los procedimientos especiales regulados por la ley se atenderán conforme a la misma. Si en la ley especial no se consagra el derecho de turno, se aplicará lo dispuesto en la presente ley. En todas las entidades, dependencias y despachos públicos, debe llevarse un registro de presentación de documentos, en los cuales se consignará la fecha de recepción de cada documento, porfolios y recursos que se presenten por los usuarios "El, en la tal manera que estos puedan verificar el estado respecto al derecho de turno, dentro de los criterios señalados en el reglamento mencionado en el inciso anterior, el cual será público, lo mismo que el registro de los asuntos radicados en la entidad u organismo, tanto el reglamento como el registro se mantendrán a disposición de los usuarios en la oficina o dependencia de atención al usuario.	38

Documentos faltantes:

Carrera 13 No 14-33 Información al Cliente 7482778-7482779 ARMENIA www.igac.gov.co

con la ficha catastral No. 630010101000005060001000000000, predio que fue objeto de rectificación de área por certificado catastral, el cual aludía el artículo 42 de la resolución 70 del 2011; mediante escritura pública y que ellos posteriormente enajenaron al Ing Rene Primitivo Rivera Ríos, luego no comparten la decisión adoptada por parte del IGAC ya que ellos fueron compradores de buena fe y hay unos títulos de dominio y un actos administrativo del IGAC que respaldan el área del predio. La directora interviene y aclara a los asistentes que no se puede entender como un inmueble que nace a la vida jurídica con 11.731 m² del cual la vendedora se reservó 1589 m² y vendió el resto y posteriormente a raíz de un acto administrativo del Instituto figure con 13.432 m² mas, sin ningún tipo de justificación jurídica, solo a raíz de un levantamiento topográfico que se presentó ante nuestra entidad y que también partiendo del principio de buena fe la territorial valido, sin existir un soporte jurídico para incrementar esa área por lo que la inconsistencia se debe subsanar., además de que como se ha advertido e esta reunión la inscripción catastral no sana los vicios de una Titulación o una posesión, pero si se advierte alguna inconsistencia en la inscripción catastral debidamente fundada debe corregirse en el momento en que se advierta la misma.

El señor Rene Primitivo Rivera Ríos expreso que como comprador de buena fe, el necesita que el Instituto le solucione a la mayor brevedad la inscripción de los desglobo solicitados por el señor Jose Antonio Arias, porque se encuentra altamente perjudicado por no poder otorgar las respectivas escrituras de compraventa del proyecto constructivo que se está adelantando sobre predios que son objeto de la solicitud de desglobo.

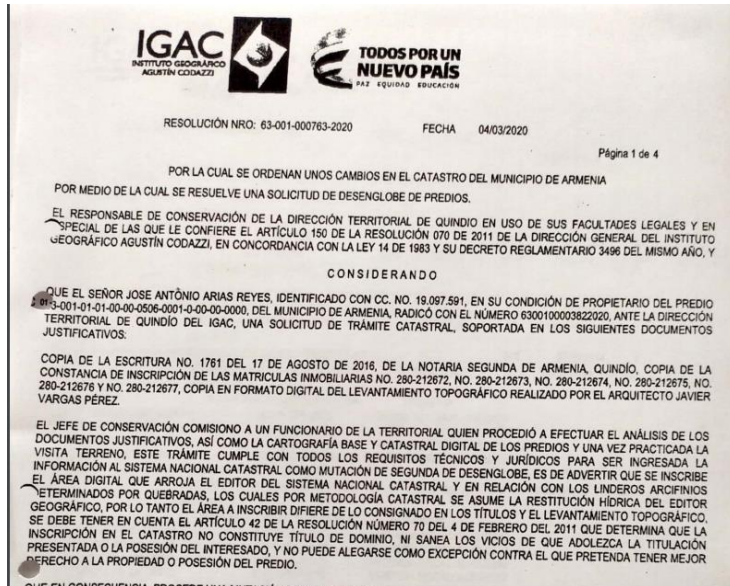
	GERENCIA	CODIGO: AJ – 01
		VERSION:01
		PAGINA 3
		FECHA: MAYO/2020
		Elaboro Área Jurídica Monica Andrea Zapata Ariza
Constructodo de la Sabana SAS Grupo Treserré SAS	COMUNICADO	Reviso: Gerente Rene Primitivo Rivera R.

6. Esta Circunstancias nos lleva a utilizar todo el **RECURSO PROPIO** para dar ejecución a la obra sin embargo el tiempo de no gestión del **INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI " IGAC "** siguió complicando la ejecución en el tema de recursos inmediatos.
7. A pesar de todos estos buenos propósitos continuábamos con los Procesos Administrativos y Constitucionales con el **INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI " IGAC "**, en donde varios funcionarios de nuestra Constructora realizaron Más o Menos **Cuarenta y Nueve (49) visitas** a esta Entidad con el fin de terminar el proceso de legalización del Predio, donde se encontraba el Proyecto.
8. Este Impase ante el **INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI " IGAC "**; generó retrasos en la Obra y trastornos administrativos, por cuanto las legalizaciones en las otras Entidades encargadas de los permisos también dilataron los tramites.
9. Por obvias razones esto nos ha generado trastornos Económicos, Administrativos y Legales, siempre hemos estado resolviendo para continuar con nuestra gestión ya que en ningún momento hemos parado.
10. Después de varias Asesorías Jurídicas y Financieras la Constructora **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, decide establecer una **ALIANZA ESTRATÉGICA** con otra Sociedad que debería continuar con la Construcción de las Torres 2 y 3 del **MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA SKY CLUB**.
11. Esta **ALIANZA ESTRATEGICA** fue realizada con la Sociedad **H RINCON Y CIA S EN C**, distinguida con el Nit. No. 900.181.067 – 3, Legalmente Representada por el Señor **HECTOR ARTURO RINCON ROBAYO**, Identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 17`066.709, cuyo domicilio Principal es la Carrera 75 No. 45 E – 38 Apartamento 702, de la Ciudad de Medellín, Antioquia; correo electrónico: oscaragudelo@une.net.co y hrincon@live.com, de conformidad con lo establecido en el certificado de la Cámara de Comercio de Medellín, Antioquia; y se toma la decisión que sean ellos por ser una Empresa de alta trayectoria, de gran solidez económica y financiera.
12. En el mes de Noviembre de 2.019, se firma un Acuerdo con la Sociedad **H RINCON Y CIA S EN C**, distinguida con el Nit. No. 900.181.067 – 3, Acuerdo que tiene como finalidad la construcción de las Torres 2 y 3.
13. En aras de optimizar los recursos, de darle cumplimiento y de solidarizarnos con los compradores la Constructora se asesoro y determino hacer la **ALIANZA ESTRATEGICA**, anteriormente mencionada con la Sociedad **H RINCON Y CIA S EN C**, distinguida con el Nit. No. 900.181.067 – 3, Legalmente Representada por el Señor **HECTOR ARTURO RINCON ROBAYO**, Identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 17`066.709, quienes de manera inmediata decidieron **CREAR UNA SOCIEDAD**, que denominaron **RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.**, Distinguida con el **NIT No. 901.344.440 - 2**, la cual fue creada el Día **VESTISEIS (26) DE NOVIEMBRE DE 2.019**, de conformidad con lo establecido en el Certificado de Cámara de Comercio.

	GERENCIA	CODIGO: AJ – 01
		VERSION:01
		PAGINA 4
		FECHA: MAYO/2020
		Elaboro Área Jurídica Monica Andrea Zapata Ariza
Constructodo de la Sabana SAS Grupo Treserré SAS	COMUNICADO	Reviso: Gerente Rene Primitivo Rivera R.

14. Resultado de este Acuerdo **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, aporta el Lote de terreno correspondiente a la Torre 2 y 3 en aras de apoyar el desarrollo y el compromiso de la Construcción de la Torre 2y 3 generándose así la firma de la Escritura Pública por dicha venta.
15. Como resultado de la firma del Acuerdo mencionado en el Numeral 12, estaba la obligación de la entrega por medio de Escritura Pública del lote, al igual que le fueron entregados los Dineros de los Compradores (Inversionistas) como parte de la **ALIANZA ESTRATÉGICA** realizada, y con los cuales debía continuar con el proceso constructivo, y que a la fecha desconocemos las razones de por qué no se ha iniciado la construcción.
16. En cumplimiento de la **ALIANZA ESTRATEGICA**, la Sociedad **H RINCON Y CIA S EN C**, solicito tanto la Entrega de la documentación de los inversionistas, como la entrega de los dineros por ellos depositados, lo que efectivamente realizo la Constructora **CONSTRUCTO DE LA SABANA S.A.S.**, quienes también confiamos en la seriedad de la negociación.
17. Ahora bien, también debe tenerse en cuenta las situaciones que ha venido atravesando la Ciudad de Armenia en lo que tiene que ver con todos los problemas que se han generado en la Institucionalidad y en la pérdida del dinamismo del sector de la Construcción, afectando inclusive, el normal desarrollo de nuestro proyecto, con la cantidad de alcaldes y la falta de gestión seria y constantes de las Entidades relacionadas con el sector Constructor.
18. Estas situaciones especiales que ha atravesado la Administración Municipal de Armenia, por cuanto desde hace varios periodos los Alcaldes han venido presentando varios problemas Legales, así como algunos funcionarios de esa Entidad Municipal están privados de la libertad, por hechos de corrupción, lo que origina una incertidumbre jurídica no solo en el sector de la Construcción sino en el dinamismo propio de la Alcaldía Municipal como Ente regulador de todas las actividades locales, ambiente éste que se ha mantenido a lo largo de varios años.
19. Para el mes de Diciembre de 2.019, el **INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI "IGAC"**, Emitió la Resolución resolviendo el tema de la Propiedad del Predio y después de varios años declaro que el Predio si correspondía al Vendedor **JOSE ANTONIO ARIAS TORRES**, y que se podía continuar con los trámites de la Construcción y solo fue entregado físicamente el Cuatro (04) de Marzo de 2.020.

	GERENCIA	CODIGO: AJ – 01
		VERSION:01
		PAGINA 5
		FECHA: MAYO/2020
Constructodo de la Sabana SAS Grupo Treserré SAS	COMUNICADO	Elaboro Área Jurídica Monica Andrea Zapata Ariza
		Reviso: Gerente Rene Primitivo Rivera R.



20. Teniendo clara esta situación **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, se solidariza con cada uno de los propietarios por lo tanto al igual que los inversionistas realizaremos las reclamaciones pertinentes ante la Súper Intendencia de Industria y Comercio **SIC**.

La Constructora **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, continuara estando presta a apoyarlos, acompañarlos en la protección de sus intereses como lo hemos hecho siempre y continuaremos con la Construcción de nuestro Proyecto hasta llevarlo a un feliz término.



RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS
C. C. No. 79`289.437 Expedida en Bogotá, D.C.
REPRESENTANTE LEGAL
CONSTRUCTORA CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.

Armenia, octubre 21 de 2019

Señora,
ISLENY OSPINA MARULANDA
Calle 55 # 14 - 47 Apto 1205.
Tel. 312 482 1274
Bogotá DC

Asunto: **Ganancia por Valorización de su Inversión**

Cordial Saludo:

Queremos extenderle nuestro agradecimiento por seguir confiando en nosotros, precisamente por esa confianza queremos decirle que su inversión sigue creciendo día a día y por eso le informamos la situación económica actual de sus inmuebles

Inmuebles	Precio de compra	Precio Hoy 21/10/2019
Apartamento 903 Torre 2 con Parquadero	\$107.313.000	\$171.180.000
Valorización (\$):		Valorización (%)
\$ 63.867.000		59,50%

Como puede observar su compra ha tenido una rentabilidad del (59,50%) a día de hoy y teniendo en cuenta que el proyecto contará con un hotel de la cadena Marriott siendo esta la más grande del mundo, puede esperar que al momento de la entrega de sus inmuebles la rentabilidad por valorización será muchísimo mayor.

Cordialmente,



Verónica Aguirre
Directora Comercial
Constructodo De La Sabana S.A.S.
Grupo Treserré SAS

MONTECARLO PLAZA MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL
KM 1,5 VIA AEROPUERTO EL EDEN
Carrera 18 # 59-03 L-2-1 Centro Comercial Diag. Estadio Centenario
Tel: 7342777 Cel 3127356086
Mail: constructododelasabana@gmail.com

~~OTRO SÍ A CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE
UBICADO EN MALLA COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA
TORRE 02 APARTAMENTO 903
PARQUEADERO 07 DE LOS SÓTANOS DE LA TORRE 02
ISLENY OSPINA MARULANDA~~

Entre ~~RENÉ 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.**, entidad 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 X de la Cámara de Comercio de Armenia; quien en adelante se llamará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte, y **ISLENY OSPINA MARULANDA**, mayor de edad y vecino de Armenia, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 1.094.887.584 de ARMENIA, QUINDÍO, con estado civil CASADA, quien(es) en adelante se llamará(n) el **PROMETIENTE COMPRADOR**, hemos decidido suscribir, de consuno, el presente **OTROSÍ** que modifica el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, suscrito entre las partes el día 25 de Mayo de 2018, en lo siguiente:

Se conviene modificar el **TÍTULO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, con el fin de que aclarar la nomenclatura del Parqueadero a vender, ya que, debido a las mejoras estructurales realizadas en la construcción del proyecto, tal nomenclatura se vio modificada, así entonces el título de la promesa de compraventa quedará así:

CONTRATO PROMESA DE COMPRA VENTA
MONTECARLO PLAZA SKY CLUB
TORRE 02 APARTAMENTO 903
PARQUEADERO 54 DEL SÓTANO 1 DE LA TORRE 2-3
PROMITENTE VENDEDOR:
CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS
PROMITENTE COMPRADOR:
ISLENY OSPINA MARULANDA

Se conviene modificar **LA CLÁUSULA SEGUNDA**, hasta el PARÁGRAFO 3, con el fin de que aclarar la nomenclatura del Parqueadero y Depósito a vender, ya que debido a las mejoras estructurales realizadas en la construcción del proyecto, tal

nomenclatura se vio modificada, así entonces dicha cláusula con sus parágrafos quedarán así:

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 aquellos 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 cláusula. 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 903 de la torre 02, que consta de 49,90 m² 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. **PARQUEADERO 54 DEL SOTANO 1 DE LAS TORRES 2-3** con un área de 12,5 m². 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 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 quartztone 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 x 0.55 (patas de acero).

	Mueble superior en madecor laminado.
VENTANERIA	Ventanería en aluminio y vidrio claro.
INSTALACIONES	Grifería tipo mezclador monocontrol 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.

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

Además, se conviene modificar la parte inicial de la **CLÁUSULA CUARTA, Precio**, con el fin de que coincida la nomenclatura del bien inmueble a comprar, dicha cláusula quedará así:

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO: El valor de los inmuebles se relaciona a continuación: Apartamento 903 de la Torre 02 por valor de NOVENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL PESOS M/CTE (\$95.313.000). Parqueadero 54 por valor de DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$12.000.000). Valor total de los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa es de CIENTO SIETE MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL PESOS M/CTE (\$ 107.313.000). Así mismo el **PROMITENTE COMPRADOR** pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** una Cuota Inicial por valor de TREINTA Y DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE (\$32.193.000). De la misma manera que el **PROMITENTE COMPRADOR** quedará con un saldo pendiente por pagar por valor de SETENTA Y CINCO MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$75.120.000), 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 BANCO ITAÚ No. 11521233-9 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

También, se conviene modificar la parte inicial de la **CLÁUSULA SEXTA**, dicha cláusula quedará así:

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 segundo semestre del año 2020 en la NOTARIA SEGUNDA del circulo NOTARIAL de Armenia, 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 seis meses más, el cual no podrá ser superior al treinta de junio de 2021, tiempo en el cual se actuará de la misma forma prevista para el segundo semestre en cuanto a comunicación de suscripción de escritura. Tal comunicación deberá ser enviada por lo menos con 30 días de antelación a la fecha de suscripción para que el **PROMITENTE COMPRADOR** realice las gestiones pertinentes.

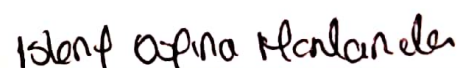
Los demás numerales y párrafos de la Cláusula Segunda, Cuarta y Sexta, así como las demás cláusulas contenidas en la promesa de compraventa de vivienda suscrita entre las partes el 25 de Mayo de 2018 sobre el **TORRE 02 APARTAMENTO 903 PARQUEADERO 07 DE LOS SÓTANOS DE LA TORRE 02** del proyecto MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA de la ciudad de Armenia, no sufren modificaciones y mantienen su validez.

En señal de aprobación, se firma ante Notario Público en dos ejemplares del mismo tenor y se reconoce su contenido por las partes contratantes en la ciudad de Armenia, el siete (07) del mes de JUNIO de 2019

El Promitente Vendedor,

El Promitente Comprador,


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


ISLENY OSPINA MARULANDA
CC. 1.094.887.584 de ARMENIA,
QUINDÍO

292-8d393192

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
JEFFERSSON MENDOZA
ARISTIZABAL
quien se identificó con la:
C.C. 1094956982
Armenia - Quindío 2019-06-17 10:29:13
Luis Fernando Castellanos Nieto
NOTARIO 2 DEL CÍRCULO DE ARMENIA







DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



322

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veinte (20) de agosto de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Treinta y Ocho (38) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

ISLENY OSPINA MARULANDA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1094887584 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Isleny Ospina Marulanda

----- Firma autógrafa -----



7y2fafdtm533
20/08/2019 - 11:17:07:020



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.



RODOLFO REY BERMUDEZ

Notario treinta y ocho (38) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notarilasegura.com.co

Número Único de Transacción: 7y2fafdtm533

Depósitos Ahorros

SUCURSAL: EL CAM

COD. SUCURSAL: 188

CIUDAD: SANTA FE DE BOGOTÁ D.C.

FECHA: 2016-08-16 HORA: 09:44:02

SECUENCIA: 249 USUARIO: 002

CUENTA BENEFICIARIO: 06956373024

FORMA DE PAGO EFEC: \$ 15,650,000.00xxxxx

COSTO: \$11,675.40

DEPOSITANTE: 80040408

REGISTRO DE OPERACIÓN

No. 097214378

✓ 06956373024

Ahorros

\$15.650.000

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

Recibo de caja

Ciudad: ARMENIA QUINDIO Fecha: AGOSTO 17/2016.

Recibido de: RICARDO A. SIEFF Valor: \$15'650.000.

Dirección: CL 55 No 14-47 AP. Tel: 3142923821 C.C: 80.040.408
804 BOGOTÓ.

No 0369

La Suma en Letras: Quince millones seiscientos noventa mil Pesos y más
Forma de Pago: Efectivo Cheque No. Cuenta: 060956393024

Banco: Bancolombia Ciudad: Armenia.

CONCEPTO	VALOR	VALOR TOTAL
Pago Total 10% costo inicial	\$15'650.000	\$15'650.000
y abono al 20% apartamento		
por tome 2. Poraguardo		
7 SAT 2		
SUMAS	\$15'650.000	\$15'650.000

Observaciones

Elaboró

Jaifer

Cortabilizó

Jaifer.

Aceptado

[Signature]

Depósitos Ahorros

SUCURSAL: EL CAN

COD. SUCURSAL: 188

CIUDAD: SANTAFE DE BOGOTA D.C.

FECHA: 2016-09-09 HORA: 13:28:21

SECUENCIA: 1229 USUARIO: 004

CUENTA BENEFICIARIO: 06956373024

FORMA DE PAGO EFEC: \$ 2,400,000.00xxxx

COSTO: \$11,675.40

DEPOSITANTE: 80040408

REGISTRO DE OPERACIÓN

No. 079285813

\$2400000

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

Sucursal: CUM

REGISTRO DE OPERACIÓN

COD. SUCURSAL: 189
CITY: SANTA FE DE BOGOTÁ D.C.
No. 092041601

FECHA: 2016-10-10 HORA: 09:34:06

SECUENCIA: 375 USUARIO: 003

CUENTA BENEFICIARIO: 06956373024

FORMA DE PAGO EFEC: \$ 1,100,000.00xxxx

COSTO: \$11,675.40

DEPOSITANTE: 80040408

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

\$1,100,000

Depósitos Ahorros

REGISTRO DE OPERACIÓN

SUCURSAL: EL CAM
COD. SUCURSAL: 188

No. 116773577

CIUDAD: SANTAFE DE BOGOTÁ D.C.

FECHA: 2016-11-10 HORA: 13:37:11

SECUENCIA: 1484 USUARIO: 004

CUENTA BENEFICIARIO: 06956373024

FORMA DE PAGO EFEC: \$ 2,700,000.00XXXX

COSTO: \$11,675.40

DEPOSITANTE: 80040403

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

Depósitos Ahorros

REGISTRO DE OPERACIÓN

SUCURSAL: LA GRAN ESTACION

COD. SUCURSAL: 299

No. 122909707

CIUDAD: BOGOTA

FECHA: 2016-12-12

HORA: 14:08:55

SECUENCIA: 1884

USUARIO: 508

CUENTA BENEFICIARIO: 06956373024

FORMA DE PAGO EFEC: \$ 872,000.00xxxx

COSTO: \$11,675.40

DEPOSITANTE: 80040408

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

Depósitos Ahorros

REGISTRO DE OPERACIÓN

SUCURSAL: ARMENIA PRINCIPAL

COD. SUCURSAL: 756

No. 124820294

CIUDAD: ARMENIA (QUINTO)

FECHA: 2017-01-02 HORA: 11:03:14

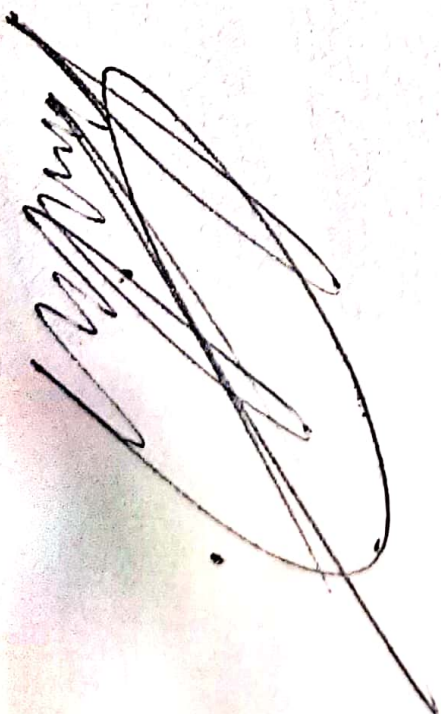
SECUENCIA: 1190 USUARIO: 009

CUENTA BENEFICIARIO: 06956373024

FORMA DE PAGO EFEC: \$ 870,000.00xxxx

COSTO: \$0.00

REFUGITANTE: 80040408



La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

Depósitos Ahorros

SUCURSAL: LA GRAN ESTACION

COD. SUCURSAL: 299

CIUDAD: BOGOTA

FECHA: 2017-02-13 HORA: 14:53:29

SECUENCIA: 2202 USUARIO: 509

CUENTA BENEFICIARIO: 06956373024

FORMA DE PAGO EFEC: \$ 872,000.00xxxx

COSTO: \$12,019.00

DEPOSITANTE: 80340408

REGISTRO DE OPERACIÓN

No. 113486386

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco

No. 079847594

Depósitos Ahorros

SUCURSAL: CALLE 57

COD. SUCURSAL: 177

CIUDAD: SANTAFE DE BOGOTA D.C.

FECHA: 2017-03-13 HORA: 09:26:14

SECUENCIA: 117 USUARIO: 005

CUENTA BENEFICIARIO: 06956373024

FORMA DE PAGO EFEC: \$ 872,000.00xxxxx

COSTO: \$12,019.00

DEPOSITANTE: 80040408

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

Depósitos Ahorros

REGISTRO DE OPERACIÓN

SUCURSAL: CALLE 57
COD. SUCURSAL: 177

No. 14 4965412

CITIAID: SANTAFE DE BOGOTA D.C.

FECHA: 2017-04-10 HORA: 09:55:27

SECUENCIA: 321 USUARIO: 002

CUENTA BENEFICIARIO: 06956373024

FORMA DE PAGO EFEC: \$ 870,000.00xxxx

COSTO: \$12,019.00

DEPOSITANTE: 80040408

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

Depósitos Ahorros

SUCURSAL: LA GRAN ESTACION

COD. SUCURSAL: 299

CIUDAD: BOGOTÁ

FECHA: 2017-09-11 HORA: 14:52:41

SECUENCIA: 5289 USUARIO: 011

CUENTA BENEFICIARIO: 06956373024

FORMA DE PAGO EFEC: * 870,000.00xxxxx

COSTO: \$12,019.00

DEPOSITANTE: 80040408

REGISTRO DE OPERACIÓN

No. 179999025

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4



Armenia, 25 de julio de 2018

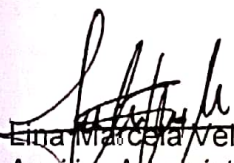
Señora,
Isleny Ospina Marulanda
Cl. 55 # 14 – 47 Apartamento 1205
Edif. Portal de la 55
Bogotá D.C

Asunto: Remisión de documentos

Por medio de la presente remitimos documentación del Apartamento 903 Torre 2 Parqueadero 7 de los sótanos de la torre 2 del Proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza Sky Club, el documento anexo a la presente se menciona a continuación:

- Contrato promesa de compra venta.

Cordialmente,


Eina Marcela Velásquez M.
Auxiliar Administrativa
CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS

CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS
Carrera 18 # 59-03 L-2-1 Centro Comercial Diag. Estadio Centenario
Tel: 7342777 Cel 3045257388
Mail: constructododelasabana@gmail.com



NOTARIA 2ª DEL
El suscrito Notario

documento no constituye
ni es objeto de

ARMENIA



CONTRATO PROMESA DE COMPRA VENTA
MONTECARLO PLAZA SKY CLUB de
TORRE 02 APARTAMENTO 903
PARQUEADERO 07 DE LOS SÓTANOS DE LA TORRE 02
ISLENY OSPINA MARULANDA

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.**, entidad 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 se llamará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, Y del otro lado el señor (a) (res), **ISLENY OSPINA MARULANDA** Mayor de edad identificado (a) con la cédula de ciudadanía número N°1.094.887.584 DE ARMENIA con estado civil CASADA vecino(a) de la ciudad de BOGOTÁ y domicilio en CALLE 55 # 14-47 APTO 1205, 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 INMUEBLE**, contrato que se regirá por las disposiciones legales y pertinentes de los códigos Civil y 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 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). En tal virtud, las partes celebran este **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se rige por las siguientes cláusulas aquí estipuladas: **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 416 apartamentos en total que son 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 903 de la torre 02 de 49.90 mt² 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. **PARQUEADERO 07 DE LOS SOTANOS DE LA TORRE 02** con un área de 12.5 mt². 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 aporricado, mampostería y cielo raso en sistema liviano 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 acuacer 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 color castaño blanco. Closets en madera color castaño blanco 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 tablemac 1,62 x0.55 (6 patas de acero). Mueble superior en madecor laminado color castaño blanco o similar.
VENTANERIA	Ventanería en aluminio color natural y vidrio claro.
INSTALACIONES	Grifería tipo Gricol 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 Jacuzzi Zona BBQ Solarios
Sky Club Torre 3	Sauna Baño turco Duchas al aire libre Jacuzzi-Barra Zona BBQ 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 adultos Piscina para niños Vestir 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 adultos, la piscina para niños, 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 ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO**, con un área de 2154.79 metros cuadrados comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Del punto N° 4 sale por un cerco lindero con Azimut de **331°37'43"** y una distancia de **4.04 m** Aprox, llegando al punto N° 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 N° 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 N° 16 (intersección de cerco lindero). Del punto N° 16 sale por un cerco lindero con un Azimut de **320°12'47"** y una distancia de **3.48 m** Aprox, llegando al punto N° 17 (intersección de cerco y línea de partición lindero). Del punto N° 17 sale por un cerco lindero con un Azimut de **50°59'43"** y una distancia de **2.54 m** Aprox, llegando al punto N° 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 N° 24a (intersección de cerco). Del punto N° 24a sale con un Azimut de **230°20'45"** y una distancia de **66.77 m** Aprox, llegando al punto N° 4 y punto inicial y final del presente alinderamiento. Los puntos No 24^a y 4 lindando con el **"Lote No 3"**. Lote identificado con número de matrícula inmobiliaria N 280 – 212672. **LOTE NÚMERO 2, UBICADO EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO**, con un área de 1163.44 metros cuadrados comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Del punto N° 18 sale por un cerco lindero con Azimut de **56°40'20"** y una distancia de **34.60 m** Aprox, llegando al punto N° 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 N° 22 sale por un cerco lindero con un Azimut de **50°14'37"** y una distancia de **1.67 m** Aprox, llegando al punto N° 23 (intersección de cerco lindero). Del punto N° 23 sale por un cerco lindero con un Azimut de **159°30'19"** y una distancia de **1.35 m** Aprox, llegando al punto N° 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 N° 24 sale por un cerco lindero con un Azimut de **230°20'45"** y una distancia de **23.70 m** Aprox, llegando al punto N° 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 N° 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 ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO**, con un área de 2776.14 Metros Cuadrados comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Del punto N° 24 sale por un cerco lindero con Azimut de **159°28'46"** y una distancia de **33.83 m** Aprox, llegando al punto N° 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 N° 11 sale por un cerco lindero con un Azimut de 230°46'07" y una distancia de 23.81 m Aprox, llegando al punto N° 12 (intersección de cerco lindero). Del punto N° 12 sale por un cerco lindero con un Azimut de 320°46'07" y una distancia de 6.50 m Aprox, llegando al punto N° 13 (intersección de cerco). Del punto N° 13 sale por un cerco lindero con un Azimut de 230°46'07" y una distancia de 4.95 m Aprox, llegando al punto N° 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 N° 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 N° 3a sale por un cerco lindero con un Azimut de 50°43'16" y una distancia de 1.15 m Aprox, llegando al punto N° 4 (intersección de cerco). Del punto N° 4 sale por un cerco lindero con un Azimut de 50°20'45" y una distancia de 66.77 m Aprox, llegando al punto N° 24a lindando con el "Lote No 1". Del punto N° 24a sale por un cerco lindero con un Azimut de 50°20'45" y una distancia de 23.70 m Aprox, llegando al punto N° 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 ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO** con un área de 1623.60 Metros Cuadrados comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Del punto N° 26 sale por un cerco lindero con una distancia de 72.58 m Aprox, llegando al punto N° 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 N° 11 sale por un cerco lindero con un Azimut de 50°46'07" y una distancia de 52.04 m Aprox, llegando al punto N° 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 o la alcaldía competente a la expedición de la licencia de construcción, 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: CONSTRUCTO 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 Notaría 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 903 de la Torre 02 por valor de NOVENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL PESOS M/CTE (\$95.313.000). Parqueadero 07 de los sótanos de la torre 02 por valor de

DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 12.000.000). Valor total de los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa es de **CIENTO SIETE MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL PESOS M/CTE (\$ 107.313.000)**. Así mismo 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 del presente artículo. De la misma manera que el **PROMITENTE COMPRADOR** quedará con un saldo pendiente por pagar del equivalente al 70% por valor de SETENTA Y CINCO MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL CIEN PESOS M/CTE (\$ 75.119.100), 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 No. 138000020766 de banco DAVIVIENDA, 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**). El valor de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa se pagará de la siguiente forma:

CUOTA No.	AÑO	MES	DIA	VALOR
CI	2016	AGOSTO	16	\$ 15.650.000
1	2016	SEPTIEMBRE	10	\$ 871.000
2	2016	OCTUBRE	10	\$ 871.000
3	2016	NOVIEMBRE	10	\$ 871.000
4	2016	DICIEMBRE	10	\$ 871.000
5	2017	ENERO	10	\$ 871.000
6	2017	FEBRERO	10	\$ 871.000
7	2017	MARZO	10	\$ 871.000
8	2017	ABRIL	10	\$ 871.000
9	2017	MAYO	10	\$ 871.000
10	2017	JUNIO	10	\$ 871.000
11	2017	JULIO	10	\$ 871.000
12	2017	AGOSTO	10	\$ 871.000
13	2017	SEPTIEMBRE	10	\$ 871.000
14	2017	OCTUBRE	10	\$ 871.000
15	2017	NOVIEMBRE	10	\$ 871.000
16	2017	DICIEMBRE	10	\$ 871.000
17	2018	ENERO	10	\$ 871.000
18	2018	FEBRERO	10	\$ 871.000
19	2018	MARZO	10	\$ 865.900
TOTAL CUOTA INICIAL				\$ 32.193.900

de (decreto) conforme

PARÁGRAFO 2: PAGO DEL PRECIO Y OBTENCIÓN DEL CRÉDITO: 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 por la ley y asumirá el costo de los gastos de cobranza que se llegaren a generar a causa de su incumplimiento. En caso de mora superior a sesenta (60) días 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 o cumplimiento, en ambos casos con indemnización de perjuicios. **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), artículo 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 DICHS 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 segundo semestre del año 2019 en la NOTARIA SEGUNDA del circulo NOTARIAL de Armenia, 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 seis meses más, el cual no podrá ser superior al treinta y uno de diciembre de 2019, tiempo en el cual se actuará de la misma forma prevista para el primer semestre en cuanto a comunicación de suscripción de escritura. Tal comunicación deberá ser enviada por lo menos con 30 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 y/o por medio electrónico a la dirección del PROMITENTE COMPRADOR (ricardoc114@hotmail.com). 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

los términos del contrato

de que el incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** se deba a razones ajenas a su voluntad, él mismo hará devolución de los dineros entregados con los respectivos intereses generados a la tasa del interés bancario efectivo anual para liquidación en cuentas de ahorro hasta la fecha de su devolución.

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 genera una multa adicional de cinco millones de pesos (\$5.000.000), sin perjuicio de que se cobre otros montos tales como intereses, o se haga efectiva la cláusula penal, por los perjuicios causados.

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 subroge 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 siempre y cuando se llame dentro de los seis (6) meses a partir de la fecha en que se otorgue la escritura.

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 avalúo 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 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 avalúo 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. 3) En caso de que el **PROMITENTE COMPRADOR** incumplan con los plazos para el pago del precio conforme a lo pactado en el presente contrato. 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; con la salvedad del artículo 2 de la cláusula décima segunda. **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 cumpliera 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 recíproco beneficio, y con la sola afirmación y demostración del incumplimiento imputado. Si el que incumple es **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 a 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 financieramente garantizar el éxito económico del proyecto. 2) Cuando las autoridades competentes no otorguen 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. **PARÁGRAFO 2:** Las partes acuerdan que, en caso de darse por terminado dicho 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 DE PESOS (\$1.000.000) MLCTE. **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 sufragadas por ambas partes contratantes en igual proporción, y los gastos de estudio de crédito, notariales, de Beneficencia, Tesorería y Registro que demande el otorgamiento de la escritura de hipoteca, serán a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR**, en su totalidad, al igual que los gastos de registro, y de beneficencia que demande la escritura pública de compraventa, de la misma manera asumirá en su totalidad 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

esperar la
pagar la
del pago



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 causa de incumplimiento y se procederá de conformidad con el artículo de la cláusula penal. **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 VENDEDOR**, 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 envío 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. **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 la suscripción de escrituras. A partir de la misma fecha, asumirá en la proporción correspondiente el pago de impuestos y contribuciones que graben 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 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

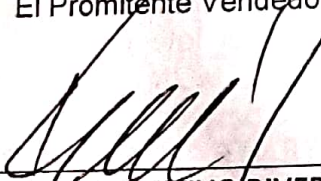
reclamar por la vía ejecutiva la satisfacción de las mismas, incluso con embargo de bienes, previo. **CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: ESCRITOS** NEGOCIACIONES VERBALES ANTERIORES: Expresamente se acuerda que los pactos, acuerdos o negociaciones verbales, o escritos anteriores carecen de validez, pues la presente 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: NOTIFICACIÓN:** 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
EL PROMITENTE COMPRADOR	CALLE 55 # 14-47 APTO 1205 ricardoc114@hotmail.com	3142927821	BOGOTA

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 VEINTICINCO (25) días del mes de MAYO del año 2018. -----

El Promitente Vendedor,

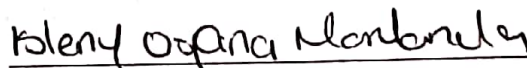
El Promitente Comprador,


RENÉ PRIMITIVO RIVERA RIOS

CC. 79.289.437 de Bogotá

Rep.Leg. CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.

NIT. 900882014-1


ISLENY OSPINA MARULANDA

CC. 1.094.887.584 DE ARMENIA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el veintuno (21) de julio de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Tres (3) del Círculo de Armenia, compareció:
ISLENY OSPINA MARULANDA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1094887584 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



Isleny Ospina Marulanda

----- Firma autógrafa -----



2to29x6zvo4r
21/07/2018 - 10:10:38:129



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 CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA y en el que aparecen como partes ISLENY OSPINA MARULANDA.

[Handwritten signature]



CAROLINA GIRALDO ALVARADO
Notaria tres (3) del Círculo de Armenia - Encargada

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 2to29x6zvo4r



LUIS FERNANDO CASTELLANOS NIETO
NOTARIO

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

52-1b514118
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

PARRA GAVIRIA JUAN CARLOS

quien se identificó con la

C.C. 94466175

Armenia - Quindío 2018-07-23 14:49

Luis Fernando Castellanos Nieto
NOTARIO 2 DEL CÍRCULO DE ARMENIA



Indice Derecho
Indice Izquierdo



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



\$	872.000	10-abr.-17	693
	\$871.000	10-may.-17	704
	\$872.000	10-jun.-17	819
	\$872.000	10-jul.-17	921
	\$870.000	10-ago.-17	992
	\$870.000	10-sep.-17	1098
	\$872.000	10-oct.-17	1208
	\$872.000	10-nov.-17	1303
	\$860.000	10-dic.-17	1369
	\$870.000	10-ene.-18	1496
	\$870.000	10-feb.-18	1593
TOTAL CANCELADO A LA FECHA			
	\$31.421.000		
	\$772.900	10-mar.-18	PENDIENTE POR PAGAR
	\$75.119.100	70% A LA ENTREGA INMUEBLE	

Cordialmente

Juliana cortes

Asistente administrativa

CONSTRUCTODO DE LA SABANA

TEL 7 34 27 77

ARMENIA QUINDIO.

↩ Responder





...

**CONTADOR CONSTRUCTODO**

Ricardo. sierra castillo

22/1/2018



Buen día Sr Ricardo

Por medio del presente doy respuesta a su inquietud, el saldo del 70% serian \$75.119.000, y el concepto de los recibos de caja que ud me menciona, realmente no tiene trascendencia, ya que usted inicialmente cancelo el 10% del inmueble y las cuotas eran del 20%, pero todo pertenece al 30% del inmueble.

Cordialmente

JULIANA CORTES

Asistente administrativa

CONSTRUCTODO DE LA SABANA

TEL 7 34 27 77

ARMENIA QUINDIO.

...

↩ Responder

