



Biviana Torrez <torrescastanedaabogados@gmail.com>

Reclamación Sandra Milena Velez y Jose never Lozano Perez1 mensaje

jorge sanchez <jorgeisanchez2003@yahoo.com>
Para: Biviana Torres <btorres@tcabogados.com.co>
Cc: "sandra.velez1703@gmail.com" <sandra.velez1703@gmail.com>

14 de diciembre de 2021, 11:58

Armenia, diciembre 14 de 2021

Doctora
BIVIANA DEL PILAR TORRES CASTAÑEDA
Agente Interventora Soc. CONSTRUCTODO DE LA SABANA SA.S.

Por medio del presente correo me permito presentar ante el Proceso de Intervención de la sociedad Constructodo de la Sabana s.a.s. dentro de los términos legales la reclamación de Sandra Milena Velez y Jose never Lozano Perez, correspondiente a los locales COMERCIALES NÚMERO 01 Y 04 DEL MALL DE COMIDAS, DEL PROYECTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MONTECARLO PLAZA; LOCAL 21 Y 22 DEL PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA"

Para los fines legales adjunto los siguientes archivos:





- 1, Reclamación
2. poderes
3. archivo de anexos

favor confirmar recibido, y si algunos de los archivos no les abre, estoy atento para reenviarlos nuevamente.

atentamente,

JORGE IVAN SANCHEZ RODRIGUEZ
C.C. No. 7.551.705 de Armenia
T.P. No. 63458 del C.S.J.
Celular 3104236624

4 adjuntos

-  **ANEXOS SANDRA MILENA VELEZ PAEZ.pdf**
11876K
-  **poder jose never lozano perez.pdf**
438K
-  **poder reclamación sandra velez.pdf**
421K
-  **RECLAMACION SANDRA MILENA VELEZ PAEZ Y JOSE NEVER LOZANO PEREZ.pdf**
1046K

Armenia, diciembre de 2021

Doctora

BIVIANA DEL PILAR TORRES CASTAÑEDA

Agente Interventora

Sociedad Constructodo de La Sabana s.a.s.

Asunto: Reclamación y solicitud de inclusión como acreedor de **SANDRA MILENA VÉLEZ PÁEZ** y de **JOSÉ NEVER LOZANO PÉREZ**.

JORGE IVÁN SÁNCHEZ RODRÍGUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.551.705, expedida en Armenia Quindío, portador de la tarjeta profesional número 63458, del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de la señora **SANDRA MILENA VÉLEZ PÁEZ** y de **JOSÉ NEVER LOZANO PÉREZ**, mayores y vecinos del municipio de Armenia, identificados con las cédulas de ciudadanía número 40.412.212, 18.494.434, conforme al poder especial amplio y suficiente adjunto, me dirijo a usted con el debido respeto, y en ejercicio del derecho de petición me permito exponerle los siguientes hechos con base en los cuales al final del escrito haré las peticiones de Ley.

HECHOS

1. El día veintisiete (27) de julio de 2016, en la ciudad de Armenia Quindío entre los señores **SANDRA MILENA VÉLEZ PÁEZ** y de **JOSÉ NEVER LOZANO PÉREZ** como compradores y la sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.** como vendedora, identificada tributariamente con el No. 900882014-1, representada legalmente por el señor **RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS**, se realizó promesa de compraventa, cuyo objeto fue la adquisición de cuatro (4) locales comerciales así: " **COMERCIALES NÚMERO 01 Y 04 DEL MALL DE COMIDAS, DEL PROYECTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MONTECARLO PLAZA; LOCAL 21 Y 22 DEL PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA**"
2. De conformidad con la cláusula sexta **SOLEMNIZACIÓN DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA MEDIANTE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA**", se tenía previsto el otorgamiento de la respectiva escritura contentiva de los actos jurídicos reseñados en precedencia, en el primer semestre del año 2019, en la Notaría Segunda del Circulo de Armenia Quindío, y eventualmente si fuese objeto de prórroga el plazo se extendería en un término no mayor a la fecha del 31 de diciembre de 2019.
3. Que vencido dicho plazo, los efectos de la promesa de compraventa, al no materializarse lo prometido, resulta insalvable celebrar el contrato de compraventa, y así está concebida la promesa de compraventa como un acto preparatorio que consecuentemente deriva en el perfeccionamiento del contrato de compraventa una vez se extienda, otorgue y autorice la respectiva escritura pública, por lo tanto la promesa de compraventa suscrita por mi poderdante esta llamada a producir efectos nugatorios, por adolecer a la fecha de la determinación del plazo de otorgamiento de la escritura pública.
4. De la promesa de compraventa de la referencia solo subsisten las obligaciones derivadas de la misma, que se traducen en las garantías de confianza legítima que otorgó mi poderdante al promitente vendedor, cuáles fueron la forma de pago que incluye lote de

JORGE IVAN SANCHEZ RODRIGUEZ

ABOGADO

terreno número veintiuno B (21B), ubicado en el CONDOMINIO CAMPESTRE SAN MIGUEL DE LOS PINOS, vereda San Antonio área suburbana del municipio de Circasia, identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-170159, cuyo dominio y posesión fue transferido a través de la escritura pública número 1321 del 18 de agosto de 2017 de la Notaría Segunda del Círculo de Armenia, en cumplimiento de la promesa de compraventa suscrita en la misma notaría a los 11 días del mes de agosto de 2017, a nombre de la SOCIEDAD CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. identificada tributariamente con el No. 900882014-1, representada legalmente por el señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS, sin perjuicio del dinero efectivo consignado también a órdenes de la sociedad reseñada en precedencia, la cual asciende a la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE, \$282.850.000, como pago de los locales objeto del negocio prometido.

5. La garantía de mi poderdante para la celebración del contrato de compraventa, aparte de la cancelación de la cuota inicial pactada, muta en las arras de retractación, sin perjuicio de una garantía adicional tal como es la cláusula penal, equivalente al 30% del total del valor del contrato de compraventa, situación desventajosa para la mi poderdante, toda vez que ha comprometido un capital en efectivo que no le produce rédito alguno, a una promesa incumplida en su objeto
6. A las luces del artículo 1611 del Código Civil Colombiano, se preceptúa lo siguiente:

ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

- 6.1 La promesa de compraventa objeto de la presente reclamación, no resulta a las luces del derecho, otorgada en legal y debida forma, toda vez que desde su inicio adoleció de fecha determinable del plazo para el otorgamiento de la escritura, resultando contrario a lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil Colombiano que establece:

ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

- 6.2 Solo subsiste la modificación de la fecha la cual no podrá exceder al 31 de diciembre de 2019, plazo de otorgamiento de la escritura pública ya expirado, variando consecuentemente la entrega de los inmuebles objeto de la promesa de compraventa, contraviniendo lo dispuesto el documento privado que nunca tuvo la categoría de

TELEFONO 3104236624

CORREO ELECTRONICO jorgeisanchez2003@yahoo.com

JORGE IVAN SANCHEZ RODRIGUEZ

ABOGADO

promesa de compraventa, como acto preparatoria de la transferencia del derecho de dominio y posesión de los locales comerciales objeto de la presente solicitud.

7. En este punto es importante resaltar lo siguiente, al respecto tiene dicho la sala civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC7636 – 2017 (01 de julio) con ponencia del Magistrado Wilson Quirós:

«En los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben efectuarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacersele previamente sólo puede demandar el cumplimiento dentro del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme a lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad». Sin embargo, si las obligaciones son simultáneas, “el contratante cumplido o que se allana a cumplir con las suyas, queda en libertad de ejercer, o la acción de cumplimiento o la acción resolutoria si fuere el caso.»

8. Mis mandantes cumplieron con las obligaciones contraídas con la suscripción de la promesa de compraventa objeto de la presente, pagó el equivalente la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE, \$282.850.000; así mismo, otorgó la garantía de confianza legítima, al aceptar con la firma de la promesa de compraventa, las arras de retractación, y la cláusula penal, mi poderdante quedó en desventaja en razón de no proceder en la misma forma el promitente vendedor la SOCIEDAD CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. identificada tributariamente con el No. 900882014-1, con sus obligaciones recíprocas, incumpliendo en los términos del artículo 1602 del Código Civil Colombiano, en su proceder de modificar unilateralmente el plazo de otorgamiento de la escritura pública, sin contar con el común acuerdo de mi poderdante, es decir, a la promesa de compraventa adolece de fecha exacta, hora y/o cuál Notaría,
9. Los anteriores hechos y los que a continuación se detallaran impiden se perfeccione el convenio pactado en la promesa de compraventa objeto de la presente, quedando el plazo indefinidamente lo que hace incierto el momento del otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa, quedando mi poderdante ligada indefinidamente a una promesa de compraventa viciada por el proceder del promitente vendedor, contrariando en su totalidad con lo dispuesto en el articulado de la promesa y/o documento privado tantas veces reseñado en precedencia.
10. EL Proyecto MONTECARLO PLAZA SKY CLUB o PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA fue radicado ante la Curaduría Urbana No. 2 de Armenia, y allí solamente la constructora ha tramitado estas licencias:
- a). Licencia de construcción en la modalidad obra nueva No.1-1620195 de diciembre 28 de 2016, para el Proyecto denominado Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza, conformada por la TORRE 1.
- b). Modificación de licencia No.21-1820064 de marzo 18 de 2018, “Por medio de la cual se modifica la licencia vigente No.1-1620195 de diciembre 28 de 2016.
- c). Resolución No. 7-1820042 de diciembre 11 de 2018 “Por medio de la cual se otorga aprobación de Planos de propiedad Horizontal”, para la Torre 1 y sótano de parqueaderos.

TELEFONO 3104236624

CORREO ELECTRONICO jorgeisanchez2003@yahoo.com

JORGE IVAN SANCHEZ RODRIGUEZ

ABOGADO

d). Resolución No.63001-2-180929 de agosto 8 de 2019, "Por medio de la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad obra nueva para la construcción de la **TORRE 2 Y SÓTANO DE PARQUEADEROS**.

De acuerdo a lo anterior, ni las torre 3 y 4 tienen licencia de construcción, solamente las Torres 1 y 2 tienen licencia aprobada en Curaduría. La constructora no ha radicado ni se encuentra en trámite las licencias de las Torres 3 y 4

De conformidad con información solicitada a través de derecho de petición a la Curaduría Urbana 2, se le informó a mis poderdantes, que a la fecha, se encuentra vigente la licencia de construcción en la modalidad obra nueva para la Torre 2, sin perjuicio de la relación de las otras licencias urbanísticas que no guardan relación con los locales objeto de la presente solicitud, y revisados los usos y la unidades privadas que componen el proyecto, las dos (2) torres licenciadas no figuran con locales comerciales.

11. Es importante resaltar, que el proyecto Mall Comercial y residencial Montecarlo plaza, al parecer se desarrollaría por etapas, sobre los predios identificados a los folios de matrículas inmobiliarias números 280-212672, 280-212673, 280-212674, 280-212675.
12. El predio identificado con la matrícula inmobiliaria 280-212672 no figura a nombre de la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA, su propietario desde el 9 de diciembre de 2019 es la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. con NIT 901344440-2, compra realizada mediante la escritura pública No. 4689 de la Notaría Primera de Armenia.

Tiene vigente una medida cautelar desde agosto de 2019 del Juzgado 31 del Circuito de Bogotá promovido por la señora TORRES GARCIA MARIA DEL PILAR dentro del proceso verbal radicado 110013103031201900310-00.

13. El predio identificado con la matrícula inmobiliaria 280-212673 corresponde al predio donde se ubica la Torre 1, y figura inscrita una hipoteca de mayor extensión a nombre de H. RINCON Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA.
14. Los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 280-212674 y 280-212675 se encuentran rematados y adjudicados por cuenta del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia, dentro del proceso ejecutivo hipotecario radicación No. 2019-00057 adelantado por el señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES. Tienen vigente estos dos lotes una medida cautelar desde agosto de 2019 del Juzgado 31 del Circuito de Bogotá promovido por la señora TORRES GARCIA MARIA DEL PILAR dentro del proceso verbal radicado 110013103031201900310-00. El señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES deberá ser vinculado como tercero responsable ya que al momento de su adjudicación era concedor de la existencia de la inscripción de la propiedad horizontal en los lotes que remató.
15. El inmueble identificado con la matrícula 280-212672 donde se construiría la Torre 2 (no está construida) ya no pertenece a la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S., el 9 de diciembre de 2019 la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. con NIT 901344440-2 compro este lote mediante la escritura pública No. 4689 de la Notaría Primera de Armenia.

En la citada escritura pública 4689 de 2019 al finalizar la cláusula primera de la compraventa, se expresa claramente:

JORGE IVAN SANCHEZ RODRIGUEZ

ABOGADO

*“El anterior inmueble hace parte del Proyecto Urbanístico denominado MONTECARLO PLAZA SKY CLUB, UBICADO EN LA AVENIDA MONTECARLO #18-45, DEL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO, el cual fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública número **126 del 29-01-2019 otorgada en la Notaría Segunda de Armenia, Quindío**, PROYECTO 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 MARTRICULA 280-212673 Y COMPUESTA POR 198 UNIDADES DE DOMINIO PROVADO, QUEDANDO PENDIENTE POR ADICIONAR , entre otras, la ETAPA 2, la cual se construirá en el inmueble en el inmueble objeto de la presente compraventa, acto debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia/ Quindío, respecto del lote ETAPA 2, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-212672”*

De lo transcrito se da claridad que el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 280-212672 tiene debidamente registrado el reglamento de propiedad horizontal y que la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. con NIT 901344440-2 era concedora de dicha situación, por lo que la compra del predio sólo podía ser para continuar la ETAPA 2.

Sobre este inmueble fue constituida Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Montecarlo Plaza Sky club, mediante la escritura pública No. 126 del 29 de enero de 2019 de la Notaria Segunda de Armenia.

Lo anterior significa que sus nuevos propietarios, RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S., sólo pueden utilizar este lote para continuar con la construcción del PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA.

Cualquier acción diferente a la continuación de la construcción del PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA por parte de la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. sería fraudulenta y atentaría contra los intereses de todos los compradores del proyecto.

Por lo que la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. con NIT 901344440-2 debe ser considerada como tercero civilmente responsable, de acuerdo a lo preceptuado en los artículos 2341 y ss del Código Civil.

El inmueble identificado con la matrícula 280-212673 donde se construyó la Torre 1 Tiene vigente una hipoteca desde el 23 de mayo de 2017 a favor de la sociedad H. RINCON Y CIA S EN C.

La sociedad H. RINCON Y CIA S. EN C. con NIT 9001810673 y la sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. con NIT 901344440-2 tienen socios comunes.

TELEFONO 3104236624

CORREO ELECTRONICO jorgeisanchez2003@yahoo.com

JORGE IVAN SANCHEZ RODRIGUEZ

ABOGADO

Sobre los inmuebles identificados con las matrículas 280-212674 y 280-212675 también fue constituida Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Montecarlo Plaza Sky club, mediante la escritura pública No. 126 del 29 de enero de 2019 de la Notaria Segunda de Armenia.

Como podrá observar el peligro que tienen todos los compradores del PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA, es que al rematar esos dos inmuebles, el nuevo propietario no quiera continuar con el proyecto de vivienda. No obstante lo anterior, al estar registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal sobre estos inmuebles, el nuevo propietario sólo puede utilizar estos dos lotes para continuar con la construcción del PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA.

La constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal sobre un inmueble es una restricción que pesa sobre el mismo, no se puede luego cambiar el objeto del mismo, por lo que es urgente que el Municipio de Armenia tome medidas que preserven los derechos de los compradores del proyecto de vivienda.

PETICIONES

Por lo anterior y con base en las normas de los procesos de intervención solicito se hagan los siguientes pronunciamientos:

PRIMERO: RECONOCER COMO ACREEDORA dentro del trámite de LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA de la **SOCIEDAD CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S., a SANDRA MILENA VÉLEZ PÁEZ y a JOSÉ NEVER LOZANO PÉREZ**, con fundamento en el derecho de crédito representado en las cuotas pagadas, en calidad de promitente compradora, a la constructora en liquidación, con fundamento en el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES del proyecto MONTECARLO PLAZA SKY CLUB O PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA en relación con los siguientes inmuebles: LOCALES COMERCIALES NÚMERO 01 Y 04 DEL MALL DE COMIDAS DEL PROYECTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MONTECARLO PLAZA; LOCAL 21 Y 22 DEL PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA, cuyas especificaciones se encuentran contenidas en la promesa de compraventa respectiva y en los pagos anexos.

En consecuencia, ruego a la señora Liquidadora INCORPORAR la obligación aludida, de acuerdo con los soportes y pruebas documentales que se anexan, al presente trámite, dentro de la graduación y calificación de créditos correspondiente. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 2610 de 1979, por medio del cual se modificó el artículo 21 de la ley 66 de 1968, y por el artículo 125 de la ley de 388 de 1997 y la Ley 1116 de 2006.

SEGUNDO: Que se proceda al cumplimiento de la promesa de compraventa.

JORGE IVAN SANCHEZ RODRIGUEZ

ABOGADO

TERCERO: En el evento que no sea posible el cumplimiento de las promesas de compraventa, solicito la restitución a **SANDRA MILENA VÉLEZ PÁEZ y a JOSÉ NEVER LOZANO PÉREZ** de los dineros pagados que asciende a DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE, (\$282.850.000), más las sanciones de ley por incumplimiento y los intereses de mora.

CUARTO: Solicito que se vinculen como terceros civilmente responsable a la **sociedad RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.** con NIT 901344440-2 y al señor **JOSE ANTONIO ARIAS REYES** con base a lo expuesto en los hechos narrados del presente escrito.

PRUEBAS:

1. Cuatro (4) ejemplares de las copias de promesa de contrato de compraventa de los locales comerciales número 01 y 04 DEL MALL DE COMIDAS, DEL PROYECTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MONTECARLO PLAZA; LOCAL 21 Y 22 DEL PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA. ✓
2. Contrato de promesa de compraventa lote de terreno No. veintiuno B (21B), ubicado en el CONDOMINIO CAMPESTRE SAN MIGUEL DE LOS PINOS; vereda San Antonio área suburbana del municipio de Circasia, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-188657, cuya transferencia de dominio hace parte de la forma de pago de los locales comerciales objeto de la presente
3. Copia del certificado de tradición al folio de matrícula inmobiliaria número 280-188657, que acredita el cumplimiento de la compraventa del numeral anterior que hace parte de la forma de pago de los locales comerciales objeto de la presente. ✓
4. Copia certificado de tradición al folio de matrícula número 280-212672, correspondiente al lote 1 y la escritura de compraventa número 4.689 del 09 de diciembre de 2019, de la Notaría Primera del Círculo de Armenia.
5. Copia oficio dirigido la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. ✓
6. Copia oficio dirigido a la Curaduría Urbana número 2 solicitando información. ✓
7. Copia oficio dirigido al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, radicado 2020RE2803. ✓
8. Oficio dirigido a la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S., solicitando copia de las licencias de construcción en la que estén incluidos los locales comerciales. ✓
9. Copia oficio dirigido a la Curaduría Urbana No. 1 solicitando información de las licencias de construcción en la que figuren los locales comerciales ofrecidos en venta y objeto de la presente. ✓
10. Copia respuesta solicitud reseñada en precedencia, enviada por correo electrónico, sin firma del representante legal. ✓
11. Poder para actuar legalmente conferido por SANDRA MILENA VÉLEZ PÁEZ y JOSÉ NEVER LOZANO PÉREZ.

TELEFONO 3104236624

CORREO ELECTRONICO jorgeisanchez2003@yahoo.com

JORGE IVAN SANCHEZ RODRIGUEZ

ABOGADO

NOTIFICACIONES:

La señora SANDRA MILENA VÉLEZ PÁEZ y el señor JOSÉ NEVER LOZANO PÉREZ recibirán notificaciones en el Conjunto Los Robles casa 35 Vereda Villa Ligia kilómetro 7 vía Pereira municipio de Circasia, y en los correos electrónicos: Sandra.velez1703@gmail.com, jnlp.colombia@hotmail.com, y en los celulares: 3112669407 y 3118991247

El suscrito recibirá notificaciones en el correo electrónico: jorgeisanchez2003@yahoo.com, así mismo en la Avenida Bolívar 14 Norte 20, piso 2 del municipio de Armenia Quindío celular 3104236624.

Atentamente,



JORGE IVÁN SÁNCHEZ RODRÍGUEZ

C.C. 7.551.705 Armenia

T.P. 63458 C.S.J

TELEFONO 3104236624

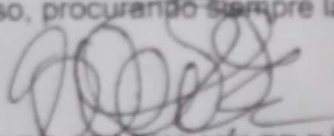
CORREO ELECTRONICO jorgeisanchez2003@yahoo.com



Doctora
BIVIANA DEL PILAR TORRES CASTAÑEDA
Agente Interventora
Sociedad Constructodo de La Sabana s.a.s.

SANDRA MILENA VÉLEZ PÁEZ, mayor y vecina de Armenia Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía número 40.412.212, por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se refiere, al profesional del derecho, **JORGE IVÁN SÁNCHEZ RODRÍGUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.551.705, expedida en Armenia Quindío, portador de la tarjeta profesional número 63458, del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación legal, adelante y lleve hasta su terminación dentro del Proceso de Intervención, la reclamación relacionada con la compraventa de cuatro (4) locales comerciales así: "COMERCIALES NÚMERO 01 Y 04 DEL MALL DE COMIDAS, DEL PROYECTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MONTECARLO PLAZA; LOCAL 21 Y 22 DEL PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA"; a efectos de proceder con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa objeto de la promesa de compraventa suscrita a nuestro nombre, o si es del caso la devolución de las sumas dineros indexados, en razón a los perjuicios que se hayan ocasionado por el incumplimiento de los pactado a pesar de los valores cancelados a favor de la **SOCIEDAD CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.** identificada tributariamente con el No. 900882014-1, que ascienden la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE, \$282.850.000**, como pago de los inmuebles objeto del negocio prometido.

Faculto expresamente al apoderado para desistir, transigir, conciliar, sustituir, renunciar, reasumir, interponer recursos, interponer excepciones, notificarse personalmente con arreglo a la normatividad legal vigente que rige la materia, y en general para todas y cada una de las diligencias en cumplimiento del presente mandato, y aquellas inherentes al mandato que mediante este escrito se le otorga, en cualquier sentido, antes o después de los actos acabados de mandar, si fuere el caso, procurando siempre la defensa de nuestros derechos e intereses.


SANDRA MILENA VÉLEZ PÁEZ
C.C. No. 40.412.212

**EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO
TRASLATIVO DE DOMINIO, NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN
CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA LOCAL MALL DE COMIDAS
ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PROYECTO COMERCIAL RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA
PÚBLICO COMPETENTE.**

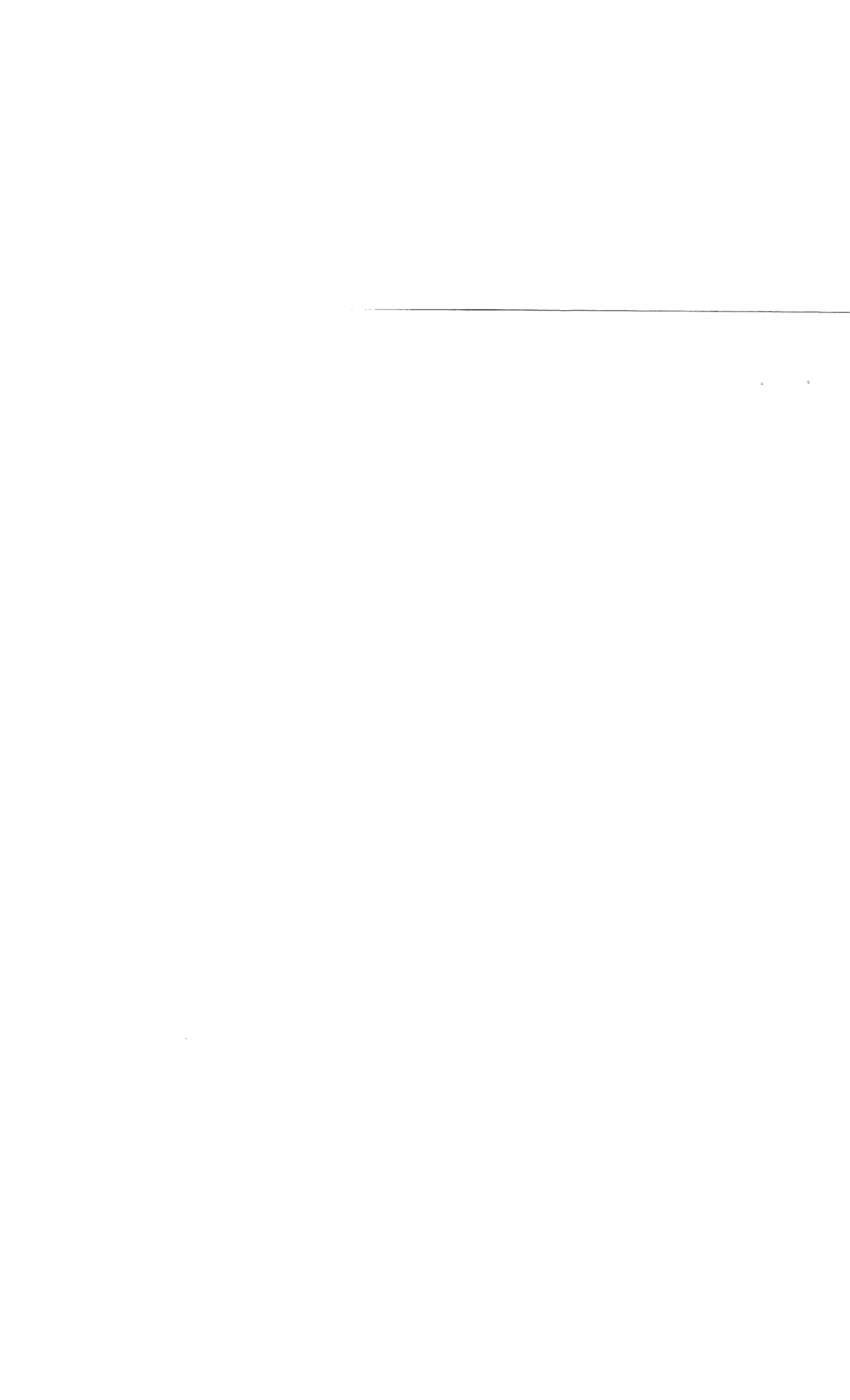
MALL DE COMIDAS NUMERO: 01

JOSE NEVER LOZANO 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° **79289437** 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 900882014-1**, 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 y quien en adelante se llamara **EL PROMITENTE VENDEDOR** Y del otro lado el señor (a) (res), **JOSE NEVER LOZANO PEREZ** Mayor de edad identificado (a) con la cédula de ciudadanía número N° **18494434** de ARMENIA, QUINDÍO con estado civil **CASADO** vecino(a) de la ciudad de Circasia Quindío y domicilio urbanización los Robles casa 35. hábil(es) para contratar y obligarse (en), obrando en nombre propio y quien (es) en adelante se denominara (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:

CLAUSULA PRIMERA: DECLARACION DEL RECONOCIMIENTO DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA

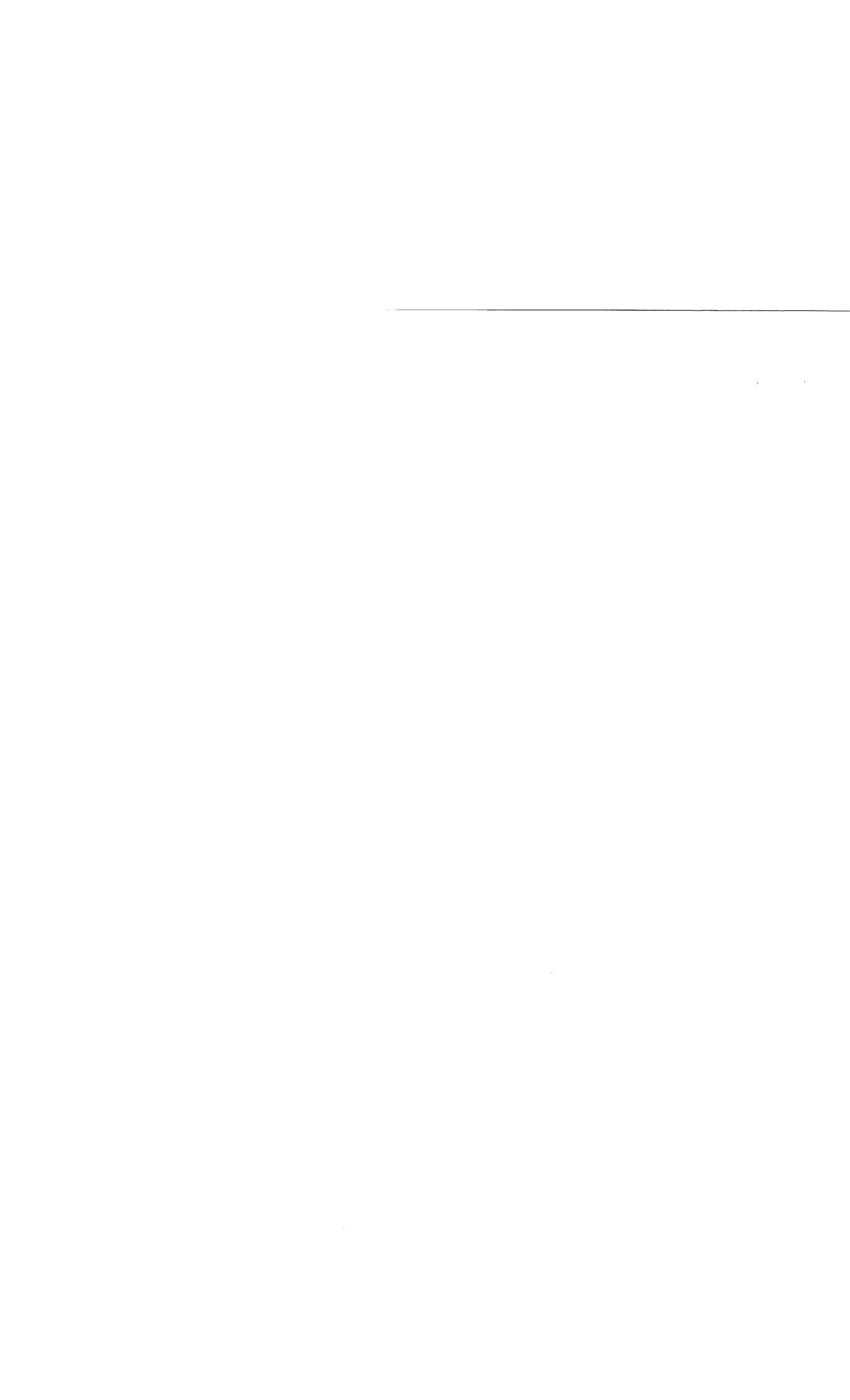
DEVIDA DELIGENCIA: a) el contrato suscrito, se celebra de manera; voluntaria y consciente, sin apremio de ningún tipo. b) **EL PROMITENTE COMPRADOR** ha recibido del **PROMITENTE VENDEDOR**, información completa, precisa e idónea respecto del objeto de la presente negociación, así como los riesgos que pueda 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 renders, tales como mesas, sillas, vitrinas, sombrillas, cuadros, electrodomésticos, lámparas, cuadros 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 la 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), pero se aclara que esta estará



sujeta a la disposición vigente a la fecha de escrituración en relación a el hecho de que el inmueble es de uso comercial y no residencial. En tal virtud, las partes celebran este CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que se rige por las siguientes cláusulas: **CLAUSULA 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 386 apartamentos en total que son 5 torres de apartamentos de 10 pisos cada una, denominados torre 1, torre 2, torre 3, torre 4 y torre 5, con acceso por vía pública y bahía; adicionalmente cuenta con cuarenta y tres (43) locales comerciales distribuidos en el primer piso de la torre 5. La torre 5 tiene una distribución interna así: Torre "5": Primer piso locales comerciales. Del segundo al décimo piso, cada piso con 8 apartamentos de los cuales 2 apartamentos de 3 habitaciones, 4 apartamentos de dos habitaciones y 2 apartamentos de una habitación. Los apartamentos de 3 habitaciones tiene un área construida de 57 m2 y los de 2 habitaciones tiene un área construida de 47,48 m2 y los apartamentos de una habitación tiene un área construida de 30.48m2. **PARÁGRAFO 1: DESCRIPCION DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA: LOCAL 01 del Mall de comidas del Proyecto Mall Residencial y Comercial Montecarlo Plaza.** De 16,81 m2 de Área Construida, altura 3,90 mts libre. **PARÁGRAFO 2: ESPECIFICACIONES DEL ACABADO:** El bien prometido en venta (local) posee las siguientes especificaciones:

DESCRIPCION	ESPECIFICACIONES
ESTRUCTURA	- Estructura sismo resistente convencional en muros. - Muros en ladrillo revocado. - Muros en estuco y pintura de aceite. - Cielo raso en estuco y vinilo. -muro Frontal de 1 mts de alto por 2 mts de ancho color natural.
PISOS	- Pisos en cerámica gris 45 cm x 45 cm o similares. - Guarda escobas en cerámica.
PUERTAS Y CARPINTERIA.	-Reja metálica de 1,50 mts de altura por 3 mts de ancho aprox.
INTALACIONES	-Puntos eléctricos e hidráulicas. -Instalación de punto de Gas domiciliario

PARÁGRAFO 3: Sera por cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR** los gastos ocasionados en razón a las matrículas de acueducto, alcantarillado y energía, así como la instalación del respectivo contador y medidor, el **PROMITENTE COMPRADOR** pagara el costo del contador y matrícula del gas, previa firma a la escritura, y entrega material del inmueble. **PARÁGRAFO 4: 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 de clara 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 5: LINDEROS GENERALES:** Ubicado en las vías del Edén y la avenida Montecarlo tramo 2, identificado con dirección Km 1 vía la Tebaida Santana, lote con un área de Siete mil ochocientos treinta y ocho (7838) m2 aproximadamente, partiendo del punto número 3A localizado en la intersección de línea de proyección y partición lindero (eje de box coulvert, sale por una línea de proyección lindero con azimut de 50°43'16" y con una distancia de 1,15 m aprox., llegando al punto # 4 (intersección de línea de proyección lindero box coulvert). Del punto #4 sale por una línea de proyección lindero con azimut de 331°37'43" y con una distancia de 4.06 m aprox, llegado al punto #4A (intersección de línea de proyección y partición lindero). Del punto número 4A sale por una línea de partición lindero con azimut de 50°38'20" y con una distancia de 9.47 m aprox., lindando con el lote de cesión municipio #2, llegando al punto #5A (intersección de partición lindero). Del punto #5A sale por una línea de partición lindero con azimut de 315°37' 56", y con una distancia de 34.42 m aprox, lindando con



el lote de cesión municipio #2; llegando al punto #5 (intersección de línea de partición lindero y cerco lindero a borde de una vía). Del punto #5 sale por un cerco lindero a borde de una vía con una distancia de 98.30 m aprox, lindando con una vía de acceso; llegando al punto #6 (intersección de cerco lindero a borde de vía). Del punto #6 sale por un cerco lindero a borde de una vía con una distancia de 3,39 m aprox, lindando con una vía de acceso; llegando al punto #7 (intersección de cerco lindero a borde de la **avenida Montecarlo**). Del punto #7 sale de un cerco lindero a borde de la **avenida Montecarlo** con una distancia 38,13 m aprox, lindando con la **avenida Montecarlo**; llegando al punto #7A (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la **avenida Montecarlo**). Del punto #7A sale por una línea de partición lindero con azimut de $249^{\circ}54'24''$, y con una distancia de 22,92 mts aprox, lindando con el **lote de cesión municipio #1**; llegando al punto #7B (intersección línea de partición lindero). Del punto #7B sale por una línea de partición lindero con azimut de $175^{\circ}29'11''$, y con una distancia de 23,50 m aprox, lindando con el **lote de cesión municipio #1**; llegando al punto #7C (intersección de línea de partición lindero). Del punto #7C sale por una línea de partición lindero con azimut de $50^{\circ}46'50''$ y con una distancia de **12,50 m** aprox. Lindando con el **lote de cesión municipio #1**; llegando al punto #7D (intersección de línea de partición lindero). Del punto #7D sale por una línea de partición lindero con azimut de $62^{\circ}22'23''$ y con una distancia de **10,90 m** aprox, lindando con el **lote de cesión municipio #1**; llegando al punto #7E (intersección de línea de partición y cerco lindero a borde de la **avenida Montecarlo**). Del punto #7E sale por un alineamiento de partición lindero con azimut de $140^{\circ}40'3''$ y con una distancia de 19,80 m aprox, lindando con el lote de cesión #1; llegando al punto #7F (intersección de línea de partición y cerco lindero a borde de la **avenida Montecarlo**). Del punto #7F sale por un cerco lindero a borde de la **avenida Montecarlo** con una distancia de 7,65 m aprox, lindando con la **avenida Montecarlo**; llegando al punto #8 (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la **avenida Montecarlo**). Del punto #8 sale por un cerco lindero a borde de la **avenida Montecarlo** con una distancia de **52,51 m** aprox, lindando con la **avenida Montecarlo**; llegando al punto #9 (intersección de cerco lindero a borde de la **avenida el Edén**). Del punto #9 sale por un cerco lindero a borde de la **avenida El Edén** con una distancia de **15,54 m** aprox, lindando con la **avenida el Edén**; llegando al punto #10 (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la **avista El Edén**). Del punto #10 sale por una línea de partición lindero con azimut de $320^{\circ}46'7''$ y con una distancia de **38,78m** aprox, lindando con el **lote de Urbano A**; llegando al punto # 11 intersección de línea de partición lindero). Del punto # 11 sale por una línea de repartición lindero con azimut de $23^{\circ}46'7''$ y con una distancia de 23,81 mts aprox, lindando con el **lote de urbano A**; llegando al punto #12 (intersección de línea de partición lindero) del punto #12 sale por una línea de partición lindero con azimut de $320^{\circ}46'7''$ y con una distancia de **3,50 m** aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto # 13 intersección de línea de partición lindero). Del punto # 13 sale por una línea de partición lindero con azimut de $230^{\circ}46'7''$, y con una distancia de 4,95 m aprox, lindando con el **lote de Urbano A**; llegando al punto #14 (intersección de línea de partición lindero). Del punto #14 sale de una línea de partición lindero con azimut de $320^{\circ}43'4''$, y con una distancia de 25,44 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto #3 Apunto inicial y final del presente alinderamiento. Este inmueble hace parte de otro de mayor porción identificado con la matrícula inmobiliaria #280-55508 y la ficha catastral 01 -01-0506-001-000. **Parágrafo 6:** Los linderos y áreas son aproximadas y provisionales, los cuales están sujetos a los definitivos que se determinen, cuando se construya y se determine el reglamento de propiedad horizontal. No obstante estas 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 de fecha de febrero 8 de 2012, de la superintendencia de industria y comercio. **CLAUSULA TERCERA- TRADICION: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.:** Adquirió el lote por medio de contrato de promesa de compraventa a los 25 días del mes de Agosto del año 2015, al señor José Antonio Arias Reyes identificado con cedula 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.-
CLAUSULA CUARTA: PRECIO: El valor del local inmueble se relaciona a continuación: ciento treinta y cinco millones (\$135.000.000) y es objeto del contrato de promesa de compraventa reserva es ciento treinta y cinco millones (\$135.000.000) . **PARÁGRAFO 1:** los pagos deberán realizarse en la Cuenta de Ahorros No 138000020766 de banco DAVIVIENDA a nombre de CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S Y CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA NO 06956373024 indicando el nombre y número de cedula del depositante (PROMITENTE COMPRADOR). El valor de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa se pagará de la siguiente forma:

N DE CUOTA	AÑO	MES	DIA	VALOR
CI 10%	2015	DICIEMBRE (YA PAGOS)	29	\$ 13.500.000
CI 20%	2015	DICIEMBRE	7	\$ 1.500.000
CI 20%	2016	ENERO	7	\$ 750.000
CI 20%	2016	FEBRERO	7	\$ 750.000
CI 20%	2016	MARZO	7	\$ 750.000
CI 20%	2016	ABRIL	7	\$ 750.000
CI 20%	2016	MAYO	7	\$ 750.000
CI 20%	2016	JUNIO	7	\$ 750.000
CI 20%	2016	JULIO	7	\$ 750.000
CI 20%	2016	AGOSTO	7	\$ 750.000
CI 20%	2016	SEPTIEMBRE	7	\$ 750.000
CI 20%	2016	OCTUBRE	7	\$ 750.000
CI 20%	2016	NOVIEMBRE	7	\$ 750.000
CI 20%	2016	DICIEMBRE	7	\$ 750.000
CI 20%	2017	ENERO	8	\$ 750.000
CI 20%	2017	FEBRERO	8	\$ 750.000
CI 20%	2017	MARZO	8	\$ 750.000
CI 20%	2017	ABRIL	8	\$ 750.000
CI 20%	2017	MAYO	8	\$ 750.000
CI 20%	2017	JUNIO	8	\$ 750.000
CI 20%	2017	JULIO	8	\$ 750.000
CI 20%	2017	AGOSTO	8	\$ 750.000
CI 20%	2017	SEPTIEMBRE	8	\$ 750.000
CI 20%	2017	OCTUBRE	8	\$ 750.000
CI 20%	2017	NOVIEMBRE	8	\$ 750.000
CI 20%	2017	DICIEMBRE	8	\$ 750.000
CI 20%	2018	ENERO	9	\$ 750.000
CI 20%	2018	FEBRERO	9	\$ 750.000
CI 20%	2018	MARZO	9	\$ 750.000
CI 20%	2018	ABRIL	9	\$ 750.000
CI 20%	2018	MAYO	9	\$ 750.000
CI 20%	2018	JUNIO	9	\$ 750.000
CI 20%	2018	JULIO	9	\$ 750.000

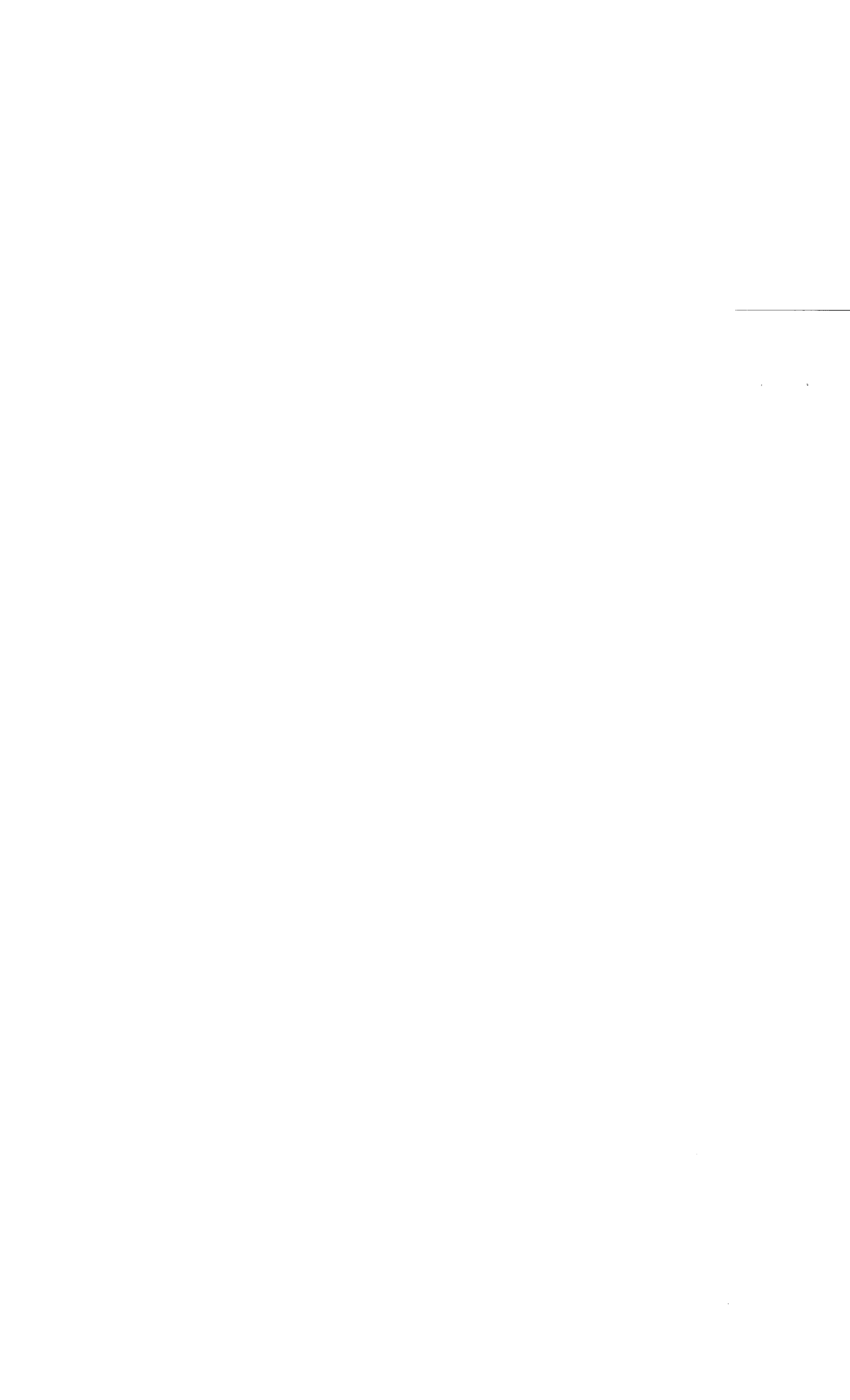
CI 20%	2018	AGOSTO	9	\$ 750.000
CI 20%	2018	SEPTIEMBRE	9	\$ 750.000
CI 20%	2018	OCTUBRE	9	\$ 750.000
TOTAL 30 %		TOTAL 30%		\$ 40.500.000
70%		CONTRA ENTREGA		\$ 94.500.000

PARÁGRAFO 1: 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**, el cual tendrá la facultad de aceptar o no y en consecuencia el contrato estará sujeto a una modificación la cual deberá quedar por escrito y hará parte integral del presente contrato. Inmediatamente después de la modificación de esta cláusula el **PROMITENTE COMPRADOR**, deberá iniciar los trámites ante el Banco que el **PROMITENTE VENDEDOR** le determine, en caso de que no se presente la documentación requerida, se entenderá que ha incumplido el contrato. **PARÁGRAFO 2:** No obstante lo anterior será de 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. **PARÁGRAFO 3: DEL CRÉDITO:** EL **PROMITENTE VENDEDOR** colaborara 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 4: 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 día (1) contados a partir de la fecha de la notificación del Banco en el sentido de que no otorgara el crédito, acordando con el **PROMITENTE VENDEDOR** la forma de pago de la parte del precio a su cargo. **PARÁGRAFO 5:** En caso de mora de los pagos establecidos en la presenta promesa se reconocerán y pagaran intereses al **PROMITENTE VENDEDOR** a la tasa máxima legal vigente autorizada por la ley. 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 fijaran las fechas en las que se harán pagos de los saldos insolutos, para lo cual el **PROMITENTE COMPRADOR** suscribirá y aceptara, en favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, pagare que garantice la obligación junto con intereses, hasta sus 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), la 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 ESTA ADQUIRIENDO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO PROBIENEN DE OCUPACION, OFICIO, PROFESION, ACTIVIDAD O NEGOCIO LICITO. ASI MISMO DECLARAN QUE DICHS RECURSOS NO

PROVIENEN DE NINGUNA ACTIVIDAD ILICITA DE LOS CONTEMPLADOS EN EL CODIGO PENAL COLOMBIANO O CUALQUIER NORMA QUE LO MODIFIQUE O QUE LO ADICIONE. EL PROMITENTE VENDEDOR QUEDA EXIMIDO DE TODA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIBE POR INFORMACION ERRONEA FALSA O INEXACTA QUE EL PROMITENTE COMPRADOR LE PROPORCIONA PARA LA CELEBRACIÓN DE ESTE CONTRATO. **CLAUSULA QUINTA: SITUACION 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. **CLAUSULA SEXTA – SOLEMNIZACION 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 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, enviara a través de comunicación escrita, al domicilio registrado en este contrato, la fecha, la hora para realizar el correspondiente tramite; sin embargo las partes acuerdan de que en el caso que PROMITENTE VENDEDOR no lograre tener listo inmueble para este tiempo, por circunstancias ajenas a su voluntad, por fuerza mayor o caso fortuito, se otorgara un plazo de 6 meses más, el cual no podrá ser superior a 31 de diciembre de 2019, tiempo en el cual se actuara 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 90 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 enviara por el sistema de correo certificado o por medio electrónico a la dirección del PROMITENTE COMPRADOR. 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 ajenas a su voluntad, el 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 sus 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 6: 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. **CLAUSULA SEPTIMA: ENTREGA:** la entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se efectuara 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 financio 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 partir del momento en que debió recibir los bienes. **CLAUSULA OCTAVA: VISITAS Y MODIFICACIONES: EL PROMITENTE COMPRADOR:** Se compromete a no entrar a la obra mientras la misma no este apta para ocupar, las partes acuerdan la presente clausula, 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 o adicionales. **CLAUSULA NOVENA: 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. **CLAUSULA DECIMA: 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 harán efectivas la cláusula penal pactada en el presente contrato. **CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: 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, estará al arbitrio del PROMITENTE VENDEDOR, determinar si continua o no con el contrato. 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 de por tal modo sea rechazado el crédito. 5) Por la negación del crédito por encontrarse reportado en las centrales de riesgo. 6) Por el incumplimiento de cualquier de los numerales o puntos del presente contrato. **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 primera. **PARÁGRAFO 3: COBRO DE LA CLAUSULA PENAL:** De presentarse alguno de los eventos indicados en los numerales 3, 4, 5 y 6 del presente artículo, el PROMITENTE VENDEDOR estará facultado para hacer efectivo el cobro de la cláusula penal pactada. **CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CLAUSULA PENAL:** La parte que no cumpliere con una o algunas de las obligaciones aquí pactadas pagara 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 estos 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 quedara 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 quedara 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. Sera 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 hayan 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 los eventos es que haya saldos a favor para devolución al **PROMITENTE COMPRADOR** y una vez liquidadas las respectivas sanciones, el saldo 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**. **CLAUSULA DÉCIMA TERCERA – 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 sesión, luego de conocer a la persona o personas interesadas en ella, el **PROMITENTE VENDEDOR** cobrara por la sustitución o traslado la suma de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) MLCTE**. **CLAUSULA DÉCIMA CUARTA : 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.** **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: 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 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 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.

PARÁGRAFO 2: PAGO DE IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS PUBLICOS: Sera 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 a 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 esta ya fue asignada para ese momento y se encuentra debidamente conocida por el **PROMITENTE VENDEDOR**.

CLAUSULA DÉCIMO SEXTA: 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 o secuestro previos.



CLAUSULA DÉCIMO SEPTIMA: ESCRITOS O 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 "otrosi" suscrito por las partes.

CLAUSULA DÉCIMO OCTAVA: DOMICILIO CONTRACTUAL: Las partes acuerdan que el domicilio contractual será la ciudad de Armenia Quindío.


CLAUSULA DÉCIMO NOVENA: GRANTIAS POST - VENTA INTERNAS: Todas las reclamaciones con respecto a la entrega del inmueble prometido en venta se recibirán aun dentro de los dos meses siguientes a la entrega efectiva del mismo, y la constructora lo reparara 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 cumplan 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 registrada 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.

CLAUSULA VIGÉSIMA : MODIFICACIONES: Toda modificación realizada en el presente contrato se hará a través de un "otrosí" el cual hará parte integral del presente contrato. **CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: NOTIFICACIÓN:** Todas las notificaciones, los avisos, solicitudes o demandas que sean necesarias entre las partes del presente contrato, se dirigirán a las siguientes direcciones: El **PROMITENTE VENDEDOR: CRA 18 # 59-03 L1-33 PROMITENTE COMPRADOR: Conjunto residencial los robles casa 35 kilómetro 7 vía Pereira vereda villa ligia Municipio de Circasia, Mz J casa 10 Conjunto Modelo. ARMENIA, QUINDIO.** 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 trece (27) días del mes de Julio del año 2016.-----



PROMITENTE VENDEDOR
CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS
RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS
C.C. 79.289.437 de Bogotá DC
REPRESENTANTE LEGAL



PROMITENTE COMPRADOR
JOSE NEVER LOZANO PEREZ
C.C: 18.494.434 Armenia.

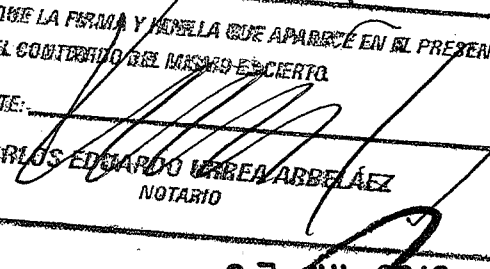
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
ANTE EL NOTARIO SEGUNDO DE ARMENIA QUINDIO

IDENTIFICACION: RENE PRIMITIVO RIVERA ROS

QUIEN PRESENTA LA C.C. 79.289.437

EXPEDIDA EN: BOGOTA D.C.

Y DECLARO QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES
SUYA Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

EL DECLARANTE: 

CARLOS EDUARDO URREA ARBELÁEZ
NOTARIO

27 JUL 2016



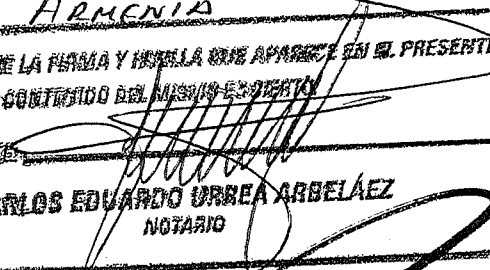
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
ANTE EL NOTARIO SEGUNDO DE ARMENIA QUINDIO

IDENTIFICACION: JOSE NEVER LOZANO PEREZ

QUIEN PRESENTA LA C.C. 18.494.434

EXPEDIDA EN: ARMENIA

Y DECLARO QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES
SUYA Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

EL DECLARANTE: 

CARLOS EDUARDO URREA ARBELÁEZ
NOTARIO

27 JUL 2016



EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO
TRASLATIVO DE DOMINIO, NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN

ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS COMPETENTE

LOCAL COMERCIAL NUMERO 22

JOSE NEVER LOZANO 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° **79289437** 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 900882014-1**, 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 y quien en adelante se llamara **EL PROMITENTE VENDEDOR** Y del otro lado el señor (a) (res), **JOSE NEVER LOZANO PEREZ** Mayor de edad identificado (a) con la cédula de ciudadanía número N° **18494434** de Armenia, Quindío con estado civil casado vecino(a) de la ciudad de Circasia, Quindío y domicilio en los robles casa 35 del municipio de circasia Quindío. Hábil(es) para contratar y obligarse (en), obrando en nombre propio y quien (es) en adelante se denominara (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: **CLAUSULA PRIMERA: DECLARACION DEL RECONOCIMIENTO DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA DEVIDA DELIGENCIA:** 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 pueda 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 el renders, tales como mesas, sillas, vitrinas, sombrillas, cuadros, electrodomésticos, lámparas, cuadros 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 la 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

COLOMBIA
QUINDIA
QUINDIO

estrato para el inmueble objeto de esta negociación es cuatro(4), pero se aclara que esta estará sujeta a la disposición vigente a la fecha de escrituración en relación a el hecho de que el inmueble es de uso comercial y no residencial. En tal virtud, las partes celebran este CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que se rige por las siguientes cláusulas: **CLAUSULA 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 386 apartamentos en total que son 5 torres de apartamentos de 10 pisos cada una, denominados torre 1, torre 2, torre 3, torre 4 y torre 5, con acceso por vía pública y bahía; adicionalmente cuenta con cuarenta y tres (43) locales comerciales distribuidos en el primer piso de la torre 5. La torre 5 tiene una distribución interna así: **Torre "5":** Primer piso locales comerciales. Del segundo al décimo piso, cada piso con 8 apartamentos de los cuales 2 apartamentos de 3 habitaciones, 4 apartamentos de dos habitaciones y 2 apartamentos de una habitación. Los apartamentos de 3 habitaciones tiene un área construida de 57 m2 y los de 2 habitaciones tiene un área construida de 47,48 m2 y los apartamentos de una habitación tiene un área construida de 30.48m2. **PARÁGRAFO 1: DESCRIPCION DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA: LOCAL 22** Del Proyecto Mall Comercial Y <residencial Montecarlo plaza de 6,75 m2 de Área Construida, altura 3,90 mts libre. **PARÁGRAFO 2: ESPECIFICACIONES DEL ACABADO:** El bien prometido en venta (local) posee las siguientes especificaciones:

ESTRUCTURA	- Estructura sismo resistente convencional en concreto reforzado. - Muros en ladrillo revocado. - Muros en estuco y vinilo. - Cielo raso en estuco y vinilo.
PISOS	- Pisos en porcelanato 60 cm x 60 cm o similares. - Guarda escobas en porcelanato.
PUERTAS Y CARPINTERIA.	-Puerta de acceso en vidrio.
VENTANERIA	-Ventanería en aluminio color natural y vidrio claro.
INTALACIONES	-Puntos eléctricos.

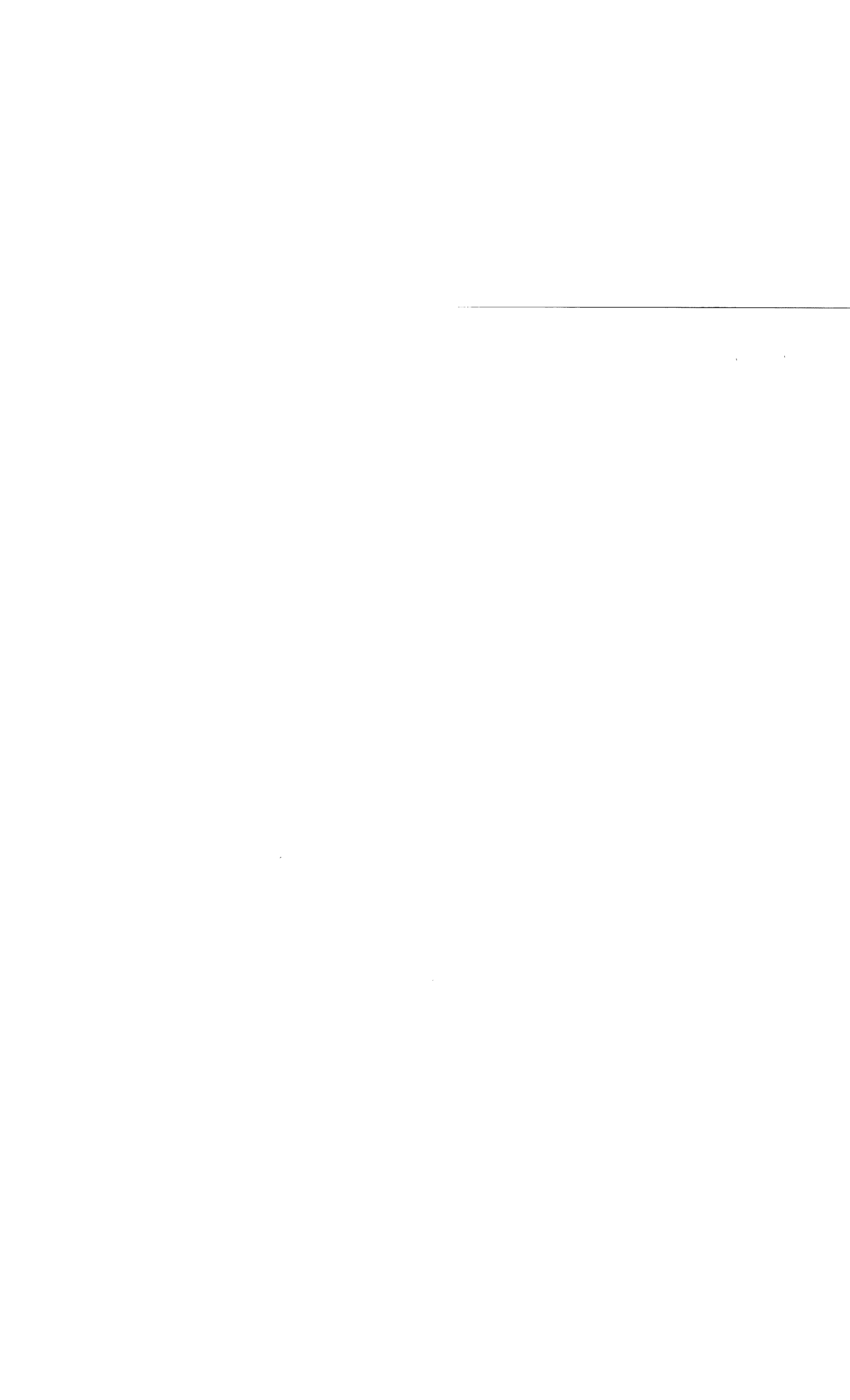
PARÁGRAFO 3: Sera por cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR** los gastos ocasionados en razón a las matricula de energía, así como la instalación del respectivo contador y medidor. **PARÁGRAFO 4: EL PROMITENTE COMPRADOR:** Declara haber identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos, el inmueble en venta y las características del mismo y por conocimiento adquirido en esa forma de clara 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 5: LINDEROS GENERALES:** Ubicado en las vías del Edén y la avenida Montecarlo tramo 2, identificado con dirección Km 1 vía la Tebaida Santana, lote con un área de Siete mil ochocientos treinta y ocho (7838) m2 aproximadamente, partiendo del punto número 3A localizado en la intersección de línea de proyección y partición lindero (eje de box coulvert, sale por una línea de proyección lindero con azimut de **50°43'16"** y con una distancia de 1,15 m aprox., llegando al punto # 4 (intersección de línea de proyección lindero box coulvert). Del punto #4 sale por una línea de proyección lindero con azimut de **331°37'43"** y con una distancia de 4.06 m aprox, llegado al punto #4A (intersección de línea de proyección y partición lindero). Del punto número 4A sale por una línea de partición lindero con azimut de **50°38'20"** y con una distancia de 9.47 m aprox., lindando con el lote de cesión municipio #2, llegando al punto #5A (intersección de partición lindero). Del punto #5A sale por una línea de partición lindero con azimut de **315°37'56"**, y con una distancia de 34.42 m aprox, lindando con el lote de cesión municipio #2; llegando al punto #5 (intersección de línea de partición lindero y cerco lindero a borde de una vía). Del punto #5 sale por un cerco lindero a borde de una vía con

una distancia de 98.30 m aprox, lindando con una vía de acceso; llegando al punto #6 (intersección de cerco lindero a borde de vía). Del punto #6 sale por un cerco lindero a borde de una vía con una distancia de 3,39 m aprox, lindando con una vía de acceso; llegando al punto #7 (intersección de cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7 sale de un cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo con una distancia 38,13 m aprox, lindando con la avenida Montecarlo; llegando al punto #7A (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7A sale por una línea de partición lindero con azimut de $249^{\circ}54'24''$, y con una distancia de 22,92 mts aprox, lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7B (intersección línea de partición lindero). Del punto #7B sale por una línea de partición lindero con azimut de $175^{\circ}29'11''$, y con una distancia de 23,50 m aprox, lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7C (intersección de línea de partición lindero). Del punto #7C sale por una línea de partición lindero con azimut de $50^{\circ}46'50''$ y con una distancia de 12,50 m aprox. Lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7D (intersección de línea de partición lindero). Del punto #7D sale por una línea de partición lindero con azimut de $62^{\circ}22'23''$ y con una distancia de 10,90 m aprox, lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7E (intersección de línea de partición y cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7E sale por un alineamiento de partición lindero con azimut de $140^{\circ}40'3''$ y con una distancia de 19,80 m aprox, lindando con el lote de cesión #1; llegando al punto #7F (intersección de línea de partición y cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7F sale por un cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo con una distancia de 7,65 m aprox, lindando con la avenida Montecarlo; llegando al punto #8 (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #8 sale por un cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo con una distancia de 52,51 m aprox, lindando con la avenida Montecarlo; llegando al punto #9 (intersección de cerco lindero a borde de la avenida El Edén. Del punto #9 sale por un cerco lindero a borde de la avenida El Edén con una distancia de 15,54 m aprox, lindando con la avenida El Edén; llegando al punto #10 (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la avenida El Edén). Del punto #10 sale por una línea de partición lindero con azimut de $320^{\circ}46'7''$ y con una distancia de 38,78m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto # 11 intersección de línea de partición lindero). Del punto # 11 sale por una línea de repartición lindero con azimut de $23^{\circ}46'7''$ y con una distancia de 23,81 mts aprox, lindando con el lote de urbano A; llegando al punto #12 (intersección de línea de partición lindero) del punto #12 sale por una línea de partición lindero con azimut de $320^{\circ}46'7''$ y con una distancia de 3,50 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto # 13 intersección de línea de partición lindero). Del punto # 13 sale por una línea de partición lindero con azimut de $230^{\circ}46'7''$, y con una distancia de 4,95 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto #14 (intersección de línea de partición lindero). Del punto #14 sale de una línea de partición lindero con azimut de $320^{\circ}43'4''$, y con una distancia de 25,44 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto #3 Apunto inicial y final del presente alinderamiento. Este inmueble hace parte de otro de mayor porción identificado con la matricula inmobiliaria #280-55508 y la ficha catastral 01 -01-0506-001-000.

Parágrafo 6: Los linderos y áreas son aproximadas y provisionales, los cuales están sujetos a los definitivos que se determinen, cuando se construya y se determine el reglamento de propiedad horizontal. No obstante estas 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 de fecha de febrero 8 de 2012, de la superintendencia de industria y comercio. **CLAUSULA TERCERA- TRADICION: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.:** Adquirió el lote por medio de contrato de promesa de compraventa a los 25 días del mes de Agosto del año 2015, al señor José Antonio Arias Reyes identificado con cedula 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.-**CLAUSULA CUARTA: PRECIO:** El valor del local inmueble se relaciona a

continuación: cincuenta y cuatro millones de pesos (\$54.000.000) y es objeto del contrato de promesa de compraventa reserva es cincuenta y cuatro millones de pesos (\$54.000.000). **PARÁGRAFO 1:** los pagos deberán realizarse en la Cuenta de Ahorros No 138000020766 de banco DAVIVIENDA a nombre de CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S Y CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA NO 06956373024 indicando el nombre y número de cedula del depositante (PROMITENTE COMPRADOR). El valor de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa se pagará de la siguiente forma:

N DE CUOTA	AÑO	MES	DIA	VALOR
CI 10%	2015	DICIEMBRE	26	\$ 5.400.000
CI 20%	2015	DICIEMBRE	26	\$ 600.000
CI 20%	2016	ENERO	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	FEBRERO	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	MARZO	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	ABRIL	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	MAYO	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	JUNIO	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	JULIO	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	AGOSTO	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	SEPTIEMBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	OCTUBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	NOVIEMBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	DICIEMBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	ENERO	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	FEBRERO	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	MARZO	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	ABRIL	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	MAYO	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	JUNIO	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	JULIO	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	AGOSTO	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	SEPTIEMBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	OCTUBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	NOVIEMBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	DICIEMBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	ENERO	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	FEBRERO	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	MARZO	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	ABRIL	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	MAYO	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	JUNIO	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	JULIO	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	AGOSTO	7	\$ 300.000



CI 20%	2018	SEPTIEMBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	OCTUBRE	7	\$ 300.000
TOTAL 30 %		TOTAL 30%		\$ 16.200.000
70%		CONTRA ENTREGA		\$ 37.800.000

PARÁGRAFO 1: 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, el cual tendrá la facultad de aceptar o no y en consecuencia el contrato estará sujeto a una modificación la cual deberá quedar por escrito y hará parte integral del presente contrato. Inmediatamente después de la modificación de esta cláusula el PROMITENTE COMPRADOR, deberá iniciar los trámites ante el Banco que el PROMITENTE VENDEDOR le determine, en caso de que no se presente la documentación requerida, se entenderá que ha incumplido el contrato. **PARÁGRAFO 2:** No obstante lo anterior será de 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. **PARÁGRAFO 3: DEL CRÉDITO: EL PROMITENTE VENDEDOR** colaborara 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 4: 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 día (1) contados a partir de la fecha de la notificación del Banco en el sentido de que no otorgara el crédito, acordando con el PROMITENTE VENDEDOR la forma de pago de la parte del precio a su cargo. **PARÁGRAFO 5:** En caso de mora de los pagos establecidos en la presenta promesa se reconocerán y pagaran intereses al PROMITENTE VENDEDOR a la tasa máxima legal vigente autorizada por la ley. 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 fijaran las fechas en las que se harán pagos de los saldos insolutos, para lo cual el PROMITENTE COMPRADOR suscribirá y aceptara, en favor del PROMITENTE VENDEDOR, pagare que garantice la obligación junto con intereses, hasta sus 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), la 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 ESTA ADQUIRIENDO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO PROBIENEN DE OCUPACION, OFICIO, PROFESION, ACTIVIDAD O NEGOCIO LICITO. ASI MISMO DECLARAN QUE DICHOS RECURSOS NO PROVIENEN DE NINGUNA ACTIVIDAD ILICITA DE LOS CONTEMPLADOS EN EL CODIGO PENAL



COLOMBIANO O CUALQUIER NORMA QUE LO MODIFIQUE O QUE LO ADICIONE. EL PROMITENTE VENDEDOR QUEDA EXIMIDO DE TODA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIBE POR INFORMACION ERRONEA FALSA O INECCAXTA QUE EL PROMITENTE COMPRADOR LE PROPORCIONA PARA LA CELEBRACIÓN DE ESTE CONTRATO. CLAUSULA QUINTA: SITUACION 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. CLAUSULA SEXTA – SOLEMNIZACION 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 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**, enviara a través de comunicación escrita, al domicilio registrado en este contrato, la fecha, la hora para realizar el correspondiente tramite; sin embargo las partes acuerdan de que en el caso que **PROMITENTE VENDEDOR** no lograre tener listo inmueble para este tiempo, por circunstancias ajenas a su voluntad, por fuerza mayor o caso fortuito, se otorgara un plazo de 6 meses más, el cual no podrá ser superior a 31 de DICIEMBRE de 2019, tiempo en el cual se actuara 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 90 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 enviara por el sistema de correo certificado o por medio electrónico a la dirección del **PROMITENTE COMPRADOR**. 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 ajenas a su voluntad, el 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 sus 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 6: 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. CLAUSULA SEPTIMA: ENTREGA: la entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se efectuara 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 financio 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 partir del momento en que debió recibir los bienes. **CLAUSULA OCTAVA: VISITAS Y MODIFICACIONES: EL PROMITENTE COMPRADOR:** Se compromete a no entrar a la obra mientras la misma no este apta para ocupar, las partes acuerdan la presente clausula, 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 o adicionales. **CLAUSULA NOVENA: 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. **CLAUSULA DECIMA: 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 harán efectivas la cláusula penal pactada en el presente contrato. **CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: 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, estará al arbitrio del **PROMITENTE VENDEDOR**, determinar si continua o no con el contrato. 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 de por tal modo sea rechazado el crédito. 5) Por la negación del crédito por encontrarse reportado en las centrales de riesgo. 6) Por el incumplimiento de cualquier de los numerales o puntos del presente contrato. **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 primera. **PARÁGRAFO 3: COBRO DE LA CLAUSULA PENAL:** De presentarse alguno de los eventos indicados en los numerales 3, 4, 5 y 6 del presente artículo, el **PROMITENTE VENDEDOR** estará facultado para hacer efectivo el cobro de la cláusula penal pactada. **CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CLAUSULA PENAL:** La parte que no cumpliere con una o algunas de las obligaciones aquí pactadas pagara 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

E CO:
SEG
A QUI

de compraventa, sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos estos 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 quedara 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 quedara 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. Sera 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 hayan 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 los eventos es que haya saldos a favor para devolución al **PROMITENTE COMPRADOR** y una vez liquidadas las respectivas sanciones, el saldo 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**. **CLAUSULA DÉCIMA TERCERA – 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 sesión, luego de conocer a la persona o personas interesadas en ella, el **PROMITENTE VENDEDOR** cobrara por la sustitución o traslado la suma de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) MLCTE**. **CLAUSULA DÉCIMA CUARTA : 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.** **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: 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 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 PUBLICOS: Sera 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 a 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 esta ya fue asignada para ese momento y se encuentra debidamente conocida por el PROMITENTE VENDEDOR.

CLAUSULA DÉCIMO SEXTA: 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 o secuestro previos.

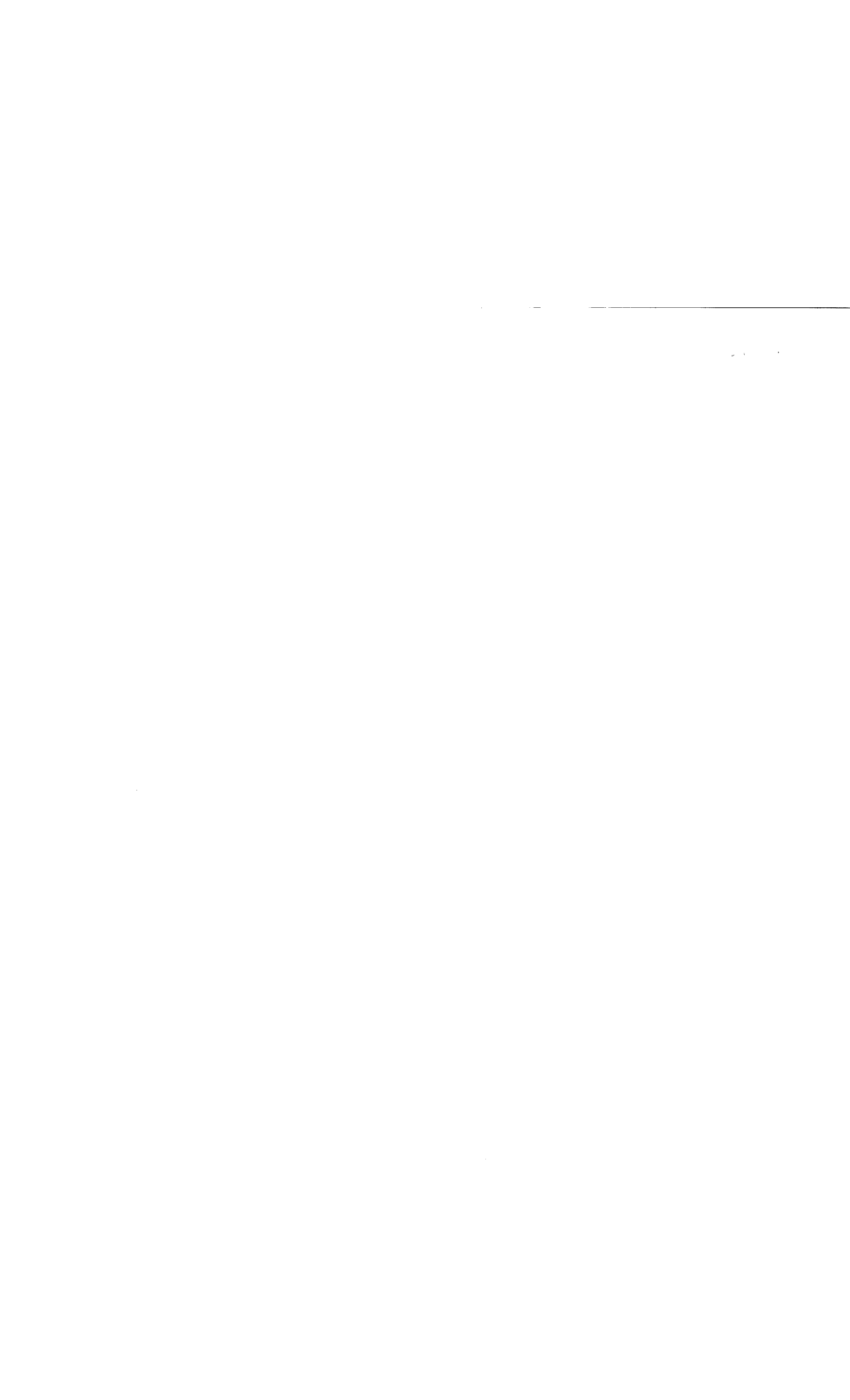
CLAUSULA DÉCIMO SEPTIMA: ESCRITOS O NEGOCIACIONES VERBALES ANTERIORES: Expresamente se acuerda que los pactos, acuerdos o negociaciones verbales o escritos anteriores carecen de validez, pues la presente promesa la sustituye en su integridad. Cualquier convenio posterior que modifique el presente contrato deberá consignarse en un "otrosí" suscrito por las partes.

CLAUSULA DÉCIMO OCTAVA: DOMICILIO CONTRACTUAL: Las partes acuerdan que el domicilio contractual será la ciudad de Armenia Quindío.

CLAUSULA DÉCIMO NOVENA: GRANTIAS POST - VENTA INTERNAS: Todas las reclamaciones con respecto a la entrega del inmueble prometido en venta se recibirán aun dentro de los dos meses siguientes a la entrega efectiva del mismo, y la constructora lo reparara 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 cumplan 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 registrada 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.

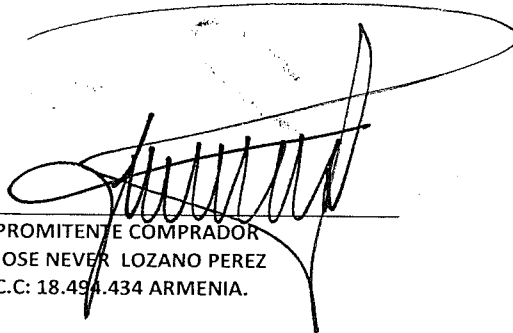
CLAUSULA VIGÉSIMA : MODIFICACIONES: Toda modificación realizada en el presente contrato se hará



CLAUSULA VIGÉSIMA : MODIFICACIONES: Toda modificación realizada en el presente contrato se hará a través de un "otrosí" el cual hará parte integral del presente contrato. **CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: NOTIFICACIÓN:** Todas las notificaciones, los avisos, solicitudes o demandas que sean necesarias entre las partes del presente contrato, se dirigirán a las siguientes direcciones: El PROMITENTE VENDEDOR: CRA 18 # 59-03 L1-33 PROMITENTE COMPRADOR: Conjunto residencial los robles casa 35 kilómetro 7 vía Pereira vereda villa ligia Municipio de Circasia, Mz J casa 10 Conjunto Modelo. ARMENIA, QUINDIO. 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 trece (27) días del mes de julio del año 2016.-----



PROMITENTE VENDEDOR
CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS
RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS
C.C. 79.289.437 de Bogotá DC
REPRESENTANTE LEGAL



PROMITENTE COMPRADOR
JOSE NEVER LOZANO PEREZ
C.C: 18.494.434 ARMENIA.

10

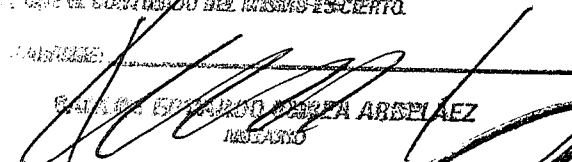
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
ANTE EL NOTARIO SEGUNDO DE ARMENIA QUINDIO

IDENTIFICACION: RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS

QUINCE SEPTIMO LA C.C. 79289431


EXPEDIA EN BOGOTA D.C.

DECLARO QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES
 MIA Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

EL DECLARANTE: 

CARLOS EDUARDO URREA ARBELÁEZ
 NOTARIO

27 JUL 2016



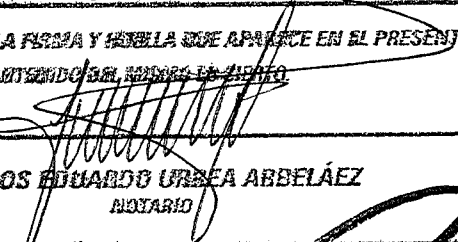
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
ANTE EL NOTARIO SEGUNDO DE ARMENIA QUINDIO

IDENTIFICACION: JOSE NEVER LOZANO PEREZ

QUINCE SEPTIMO LA C.C. 18494434


EXPEDIA EN ARMENIA

DECLARO QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES
 MIA Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

EL DECLARANTE: 

CARLOS EDUARDO URREA ARBELÁEZ
 NOTARIO

27 JUL 2016





CONTRATO PROMESA DE COMPRA VENTA

MONTECARLO PLAZA SKY CLUB

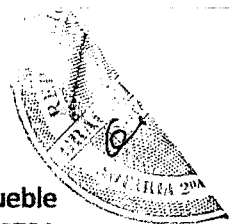
LOCAL COMERCIAL 4 MALL DE COMIDAS

JOSE NEVER LOZANO 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° 79289437 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 900882014-1, 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 y quien en adelante se llamara **EL PROMITENTE VENDEDOR** Y del otro lado el señor (a) (res), **JOSE NEVER LOZANO PEREZ** Mayor de edad identificado (a) con la cédula de ciudadanía número N° 18.494.434 de ARMENIA, QUINDÍO con estado civil CASADO vecino(a) de la ciudad de CIRCASIA, QUINDÍO y domicilio la urbanización los robles casa.35. hábil(es) para contratar y obligarse (en), obrando en nombre propio y quien (es) en adelante se denominara (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 registrá por las disposiciones legales y pertinentes de los códigos Civil y de comercio y en especial por las estipulaciones que a continuación se expresan:

CLAUSULA PRIMERA: DECLARACIÓN DEL RECONOCIMIENTO DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA DEBIDA DILIGENCIA: a) el contrato suscrito, se celebra de manera; voluntaria y consciente, sin apremio de ningún tipo. b) **EL PROMINENTE COMPRADOR** ha recibido del **PROMITENTE VENDEDOR**, información completa, precisa e idónea respecto del objeto de la presente negociación, así como los riesgos que pueda 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 el renders, tales como mesas, sillas, vitrinas, sombrillas, cuadros, electrodomésticos, lámparas, cuadros 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 la 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), pero se aclara que esta estará





sujeta a la disposición vigente a la fecha de escrituración en relación a el hecho de que el inmueble es de uso comercial y no residencial. En tal virtud, las partes celebran este **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se rige por las siguientes cláusulas: **CLAUSULA 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 386 apartamentos en total que son 5 torres de apartamentos de 10 pisos cada una, denominados torre 1, torre 2, torre 3, torre 4 y torre 5; con acceso por vía pública y bahía; adicional mente cuenta con trece (13) locales comerciales distribuidos en el mall de comidas. **PARÁGRAFO 1: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA:** LOCAL 04 del mall de comidas de 18 m² de Área Construida, altura 3,90 mts libre. **PARÁGRAFO 2: ESPECIFICACIONES DEL ACABADO:** El bien prometido en venta (local) posee las siguientes especificaciones:

DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIONES
ESTRUCTURA	- Estructura sismo resistente convencional en concreto reforzado. - Muros en estructura liviana. - Muros en estuco y vinilo. - Cielo raso en drywall en estuco y vinilo.
PISOS	- Pisos en porcelanato 60 cm x 60 cm o similares. - Guarda escobas en porcelanato.
PUERTAS Y CARPINTERIA:	- Puerta caracol - Cocineta con mueble inferior y superior con barra a 1m de altura.
VENTANERIA	- Ventanería en aluminio color natural y vidrio claro.
INSTALACIONES	- Punto eléctrico. - Punto de agua

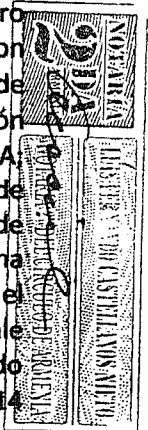
PARÁGRAFO 3: Sera por cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR** los gastos ocasionados en razón a las matricula de energía, así como la instalación del respectivo contador y medidor.

PARÁGRAFO 4: 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 de clara 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 5: LINDEROS GENERALES: Ubicado en las vías del Edén y la avenida Montecarlo tramo 2, identificado con dirección Km 1 vía la Tebaida Santana, lote con un área de Siete mil ochocientos treinta y ocho (7838) m² aproximadamente, partiendo del punto número 3A localizado en la intersección de línea de proyección y partición lindero (eje de box couvert, sale por una línea de proyección lindero con azimut de 50°43'16" y con una distancia de 1,15 m aprox., llegando al punto # 4 (intersección de línea de proyección lindero box couvert). Del punto #4 sale por una línea de proyección lindero con azimut de 331°37'43" y con una distancia de 4.06 m aprox, llegando al punto #4A (intersección de línea de proyección y partición lindero). Del punto número 4A sale por una línea de partición lindero con azimut de 50°38'20" y con una distancia de 9.47 m aprox., lindando con el lote de cesión municipio #2, llegando al punto #5A (intersección de partición lindero). Del punto #5A sale por una línea de partición lindero con azimut de 315°37' 56", y con una distancia de 34.42 m aprox, lindando con el lote de cesión municipio #2; llegando al punto #5 (intersección de línea de partición lindero y cerco lindero a borde de una vía). Del punto #5 sale por un cerco lindero a borde de una vía con una distancia de 98.30 m aprox, lindando con una vía de acceso; llegando al punto #6 (intersección de cerco lindero a borde de vía). Del punto #6 sale por un cerco lindero a borde de una vía con una distancia de 3,39 m aprox, lindando con una vía de acceso; llegando al punto #7 (intersección de cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7 sale de un cerco lindero



a borde de la avenida Montecarlo con una distancia 38,13 m aprox, lindando con la avenida Montecarlo; llegando al punto #7A (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7A sale por una línea de partición lindero con azimut de 249°54' 24", y con una distancia de 22,92 mts aprox, lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7B (intersección línea de partición lindero). Del punto #7B sale por una línea de partición lindero con azimut de 175°29' 11", y con una distancia de 23,50 m aprox, lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7C (intersección de línea de partición lindero). Del punto #7C sale por una línea de partición lindero con azimut de 50°46' 50" y con una distancia de 12,50 m aprox. Lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7D (intersección de línea de partición lindero). Del punto #7D sale por una línea de partición lindero con azimut de 62°22' 23" y con una distancia de 10,90 m aprox, lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7E (intersección de línea de partición y cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7E sale por un alineo de partición lindero con azimut de 140°40' 3" y con una distancia de 19,80 m aprox; lindando con el lote de cesión #1; llegando al punto #7F (intersección de línea de partición y cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7F sale por un cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo con una distancia de 7,65 m aprox; lindando con la avenida Montecarlo; llegando al punto #8 (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #8 sale por un cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo con una distancia de 52,51 m aprox, lindando con la avenida Montecarlo; llegando al punto #9 (intersección de cerco lindero a borde de la avenida el Edén. Del punto #9 sale por un cerco lindero a borde de la avenida El Edén con una distancia de 15,54 m aprox, lindando con la avenida el Edén; llegando al punto #10 (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la avista El Edén). Del punto #10 sale por una línea de partición lindero con azimut de 320°46' 7" y con una distancia de 38,78m aprox; lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto # 11 intersección delinea de partición lindero). Del punto # 11 sale por una línea de repartición lindero con azimut de 23°46' 7" y con una distancia de 23,81 mts aprox, lindando con el lote de urbano A; llegando al punto #12 (intersección de línea de partición lindero) del punto #12 sale por una línea de partición lindero con azimut de 320°46' 7" y con una distancia de 3,50 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto # 13 intersección de línea de partición lindero). Del punto # 13 sale por una línea de partición lindero con azimut de 230°46' 7", y con una distancia de 4,95 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto #14 (intersección de línea de partición lindero). Del punto #14 sale de una línea de partición lindero con azimut de 320°43' 4", y con una distancia de 25,44 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto #3 Apunto inicial y final del presente alinderamiento. Este inmueble hace parte de otro de mayor porción identificado con la matricula inmobiliaria #280-55508 y la ficha catastral 01 -01-0506-001-000. Parágrafo 6: Los linderos y áreas son aproximadas y provisionales, los cuales están sujetos a los definitivos que se determinen, cuando se construya y se determine el reglamento de propiedad horizontal. No obstante estas 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 de fecha de febrero 8 de 2012, de la superintendencia de industria y comercio. **CLAUSULA TERCERA- TRADICIÓN: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.:** Adquirió el lote por medio de contrato de promesa de compraventa a los 25 días del mes de Agosto del año 2015, al señor José Antonio Arias Reyes identificado con cedula 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. **CLAUSULA CUARTA: PRECIO:** El valor del local inmueble se relaciona a continuación: Local 04 del mall de comidas y es objeto del contrato de promesa de compraventa es por valor de **CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$162.000.000)**. Así mismo el **PROMITENTE VENDEDOR** da por recibido del **PROMITENTE COMPRADOR** la suma de **CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$162.000.000)** en razón al lote No. 21-b del conjunto





residencial campestre San Miguel de los Pinos que se utilizó como parte de pago del presente contrato, el día 17 de agosto del año 2017. **PARÁGRAFO 1: 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), la 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 ESTA ADQUIRIENDO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO PROVIENEN DE OCUPACION, OFICIO, PROFESIÓN, ACTIVIDAD O NEGOCIO LICITO. ASÍ MISMO DECLARAN 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.** **CLAUSULA 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. **CLAUSULA 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 semestre del año 2020 en la NOTARIA SEGUNDA del círculo NOTARIAL de Armenia. El PROMITENTE VENDEDOR, enviara a través de comunicación escrita, al domicilio registrado en este contrato, la fecha, la hora para realizar el correspondiente tramite; sin embargo las partes acuerdan de que en el caso que PROMITENTE VENDEDOR no lograre tener listo inmueble para este tiempo, por circunstancias ajenas a su voluntad, por fuerza mayor o caso fortuito, se otorgara un plazo de 6 meses más, el cual no podrá ser superior a 31 de diciembre de 2020, tiempo en el cual se actuara 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 enviara por el sistema de correo certificado o por medio electrónico a la dirección del PROMITENTE COMPRADOR (jnlp.colombia@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 de que el incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR se deba a razones ajenas a su voluntad, el 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 sus 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. **CLAUSULA SÉPTIMA:**

ENTREGA: la entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se efectuara por el **PROMITENTE VENDEDOR** a los cinco (05) días siguientes de la firma de la escritura. El **PROMITENTE COMPRADOR** será deudor ante la administración del conjunto por las cuotas de administración que se causen partir del momento en que debió recibir los bienes. **CLAUSULA OCTAVA:**

VISITAS Y MODIFICACIONES: EL PROMITENTE COMPRADOR: Se compromete a no entrar a la obra mientras la misma no este apta para ocupar, 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 o adicionales. **CLAUSULA NOVENA: 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. **CLAUSULA DÉCIMA: 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 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, estará al arbitrio del **PROMITENTE**

VENDEDOR, determinar si continua o no con el contrato: 3) Por el incumplimiento de cualquier de los numerales o puntos del presente contrato. **CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: CLAUSULA PENAL:** La parte que no cumplieré con una o algunas de las obligaciones aquí pactadas pagara a la otra 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 estos a los cuales renuncian ambas partes en su

reciproco 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 aquél 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 quedara 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) Por cualquier caso de fuerza mayor, caso fortuito o de gravedad que impida la iniciación o continuación del mencionado proyecto. Sera exigible esta cláusula al **PROMITENTE VENDEDOR** cuando el incumplimiento se deba a una negligencia en cuyo caso deberá ser probada. 4) Cuando no se logre conseguir la disponibilidad de los servicios públicos. 5) Cuando hayan 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 los eventos es que haya saldos a favor para devolución al **PROMITENTE COMPRADOR** y una vez liquidadas las respectivas sanciones, el saldo reintegrar se hará en un máximo de sesenta días (60) contados a partir de la liquidación del respectivo

reintegrar se hará en un máximo de sesenta días (60) contados a partir de la liquidación del respectivo

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**.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA – 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**.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA : 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 los gastos que a este le correspondan según lo descrito anteriormente en un plazo no mayor a tres días después de notificación 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

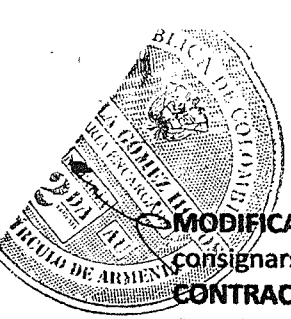
al envío del cobro por correo certificado a la dirección que se tenga registrada, al correo electrónico o a la entrega personal del mismo. En caso de mora en el reintegro de las sumas canceladas por el **PROMITENTE VENDEDOR**, el **PROMITENTE COMPRADOR** pagará, además intereses a la tasa máxima legal 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: Sera 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 a 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 esta ya fue asignada para ese momento y se encuentra debidamente conocida por el **PROMITENTE VENDEDOR**.

CLAUSULA DÉCIMO CUARTA: 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 o secuestro previos.



MODIFICACIONES . Cualquier convenio posterior que modifique el presente contrato deberá consignarse en un "otrosí" suscrito por las partes. **CLAUSULA DÉCIMO SEXTA : DOMICILIO CONTRACTUAL:** Las partes acuerdan que el domicilio contractual será la ciudad de Armenia Quindío. **CLAUSULA DÉCIMO OCTAVA : GARANTIAS POST – VENTA INTERNAS:** Todas las reclamaciones con respecto a la entrega del inmueble prometido en venta se recibirán aun dentro de los dos meses siguientes a la entrega efectiva del mismo, y la constructora lo reparara 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 cumplan 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 registrada 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. **CLAUSULA DECIMO NOVENA : MODIFICACIONES:** Toda modificación realizada en el presente contrato se hará a través de un "otrosí" el cual hará parte integral del presente contrato. **CLAUSULA VIGÉSIMA : NOTIFICACIÓN:** Todas las notificaciones, avisos, solicitudes o demandas que sean necesarias entre las partes del presente contrato, se dirigirán a las siguientes direcciones: **El PROMITENTE VENDEDOR: CRA 18 # 59-03 L1 SEGUNDO PISO PROMITENTE COMPRADOR: URBANIZACIÓN LOS ROBLES CASA 35 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 diecisiete (17) días del mes de Agosto del año 2017.



PROMITENTE VENDEDOR
CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS
RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS
C.C. 79.289.437 de Bogotá DC
REPRESENTANTE LEGAL

PROMITENTE COMPRADOR
JOSE NEVER LOZANO PEREZ
C.C. 18.494.434 de Armenia Quindío

2921b7hoe

NOTARÍA 2da DEL CÍRCULO DE ARMENIA

RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS

D.L. 960/70 Art. 68

Ante el Notario 2do de Armenia - (Quindío) compareció

RIVERA RIOS RENE PRIMITIVO

Quien se identificó con la: C.C. 79289437

Y declaro: I- Que ES SUYA LA FIRMA que aparece en este documento con su nombre; II- Que ES CIERTO el contenido del documento.

 X 

Firma

Armenia - Quindío: 2017-08-18 08:05:57

Graciela Gómez Hoyos

NOTARÍA (E) 2 DEL CÍRCULO DE ARMENIA

Según Resolución 8397/09-08-2017



www.notariaenlinea.com
Cod.: 1970c



292b0fyb

NOTARÍA 2da DEL CÍRCULO DE ARMENIA

RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS

D.L. 960/70 Art. 68

Ante el Notario 2do de Armenia - (Quindío) compareció

LOZANO PEREZ JOSE NEVER

Quien se identificó con la: C.C. 18494434

Y declaró: I- Que ES SUYA LA FIRMA que aparece en este documento con su nombre; II- Que ES CIERTO el contenido del documento.

 X 

Firma

Armenia - Quindío: 2017-08-18 09:19:38

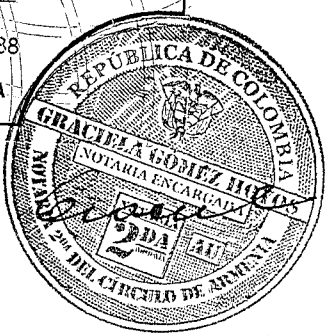
Graciela Gómez Hoyos

NOTARÍA (E) 2 DEL CÍRCULO DE ARMENIA

Según Resolución 8397/09-08-2017



www.notariaenlinea.com
Cod.: 1970c



**EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO
TRASLATICIO DE DOMINIO, NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN
ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS COMPETENTE.**

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES
PROYECTO INMOBILIARIO RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA
LOCAL COMERCIAL NUMERO 21
SANDRA MILENA VELEZ PAEZ

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° **79289437** 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 900882014-1**, 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 y quien en adelante se llamara **EL PROMITENTE VENDEDOR** Y del otro lado el señor (a) (res), **SANDRA MILENA VELEZ PAEZ** Mayor de edad identificado (a) con la cédula de ciudadanía número N° **40.412.212** de Villavicencio, Meta con estado civil casada vecino(a) de la ciudad de Circasia, Quindío y domicilio en los robles casa 35 del municipio de circasia Quindío. Hábil(es) para contratar y obligarse (en), obrando en nombre propio y quien (es) en adelante se denominara (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: **CLAUSULA PRIMERA: DECLARACION DEL RECONOCIMIENTO DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA DEVIDA DELIGENCIA:** 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 pueda 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 el renders, tales como mesas, sillas, vitrinas, sombrillas, cuadros, electrodomésticos, lámparas, cuadros 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 la 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

COLOMBIA
SEGUNDA
QUINDÍO

1



estrato para el inmueble objeto de esta negociación es cuatro(4), pero se aclara que esta estará sujeta a la disposición vigente a la fecha de escrituración en relación a el hecho de que el inmueble es de uso comercial y no residencial. En tal virtud, las partes celebran este CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que se rige por las siguientes cláusulas: **CLAUSULA 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 386 apartamentos en total que son 5 torres de apartamentos de 10 pisos cada una, denominados torre 1, torre 2, torre 3, torre 4 y torre 5, con acceso por vía pública y bahía; adicionalmente cuenta con cuarenta y tres (43) locales comerciales distribuidos en el primer piso de la torre 5. La torre 5 tiene una distribución interna así: Torre "5": Primer piso locales comerciales. Del segundo al décimo piso, cada piso con 8 apartamentos de los cuales 2 apartamentos de 3 habitaciones, 4 apartamentos de dos habitaciones y 2 apartamentos de una habitación. Los apartamentos de 3 habitaciones tiene un área construida de 57 m2 y los de 2 habitaciones tiene un área construida de 47,48 m2 y los apartamentos de una habitación tiene un área construida de 30.48m2. **PARÁGRAFO 1: DESCRIPCION DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA: LOCAL 21** Del Proyecto Mall Comercial Y <residencial Montecarlo plaza de 6,75 m2 de Área Construida, altura 3,90 mts libre. **PARÁGRAFO 2: ESPECIFICACIONES DEL ACABADO:** El bien prometido en venta (local) posee las siguientes especificaciones:

ESTRUCTURA	- Estructura sismo resistente convencional en concreto reforzado. - Muros en ladrillo revocado. - Muros en estuco y vinilo. - Cielo raso en estuco y vinilo.
PISOS	- Pisos en porcelanato 60 cm x 60 cm o similares. - Guarda escobas en porcelanato.
PUERTAS Y CARPINTERIA.	-Puerta de acceso en vidrio.
VENTANERIA	-Ventanería en aluminio color natural y vidrio claro.
INTALACIONES	-Puntos eléctricos.

PARÁGRAFO 3: Sera por cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR** los gastos ocasionados en razón a las matricula de energía, así como la instalación del respectivo contador y medidor. **PARÁGRAFO 4: 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 de clara 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 5: LINDEROS GENERALES:** Ubicado en las vías del Edén y la avenida Montecarlo tramo 2, identificado con dirección Km 1 vía la Tebaida Santana, lote con un área de Siete mil ochocientos treinta y ocho (7838) m2 aproximadamente, partiendo del punto número 3A localizado en la intersección de línea de proyección y partición lindero (eje de box coulvert, sale por una línea de proyección lindero con azimut de **50°43'16"** y con una distancia de 1,15 m aprox., llegando al punto # 4 (intersección de línea de proyección lindero box coulvert). Del punto #4 sale por una línea de proyección lindero con azimut de **331°37'43"** y con una distancia de 4.06 m aprox, llegando al punto #4A (intersección de línea de proyección y partición lindero). Del punto número 4A sale por una línea de partición lindero con azimut de **50°38'20"** y con una distancia de 9.47 m aprox., lindando con el lote de cesión municipio #2, llegando al punto #5A (intersección de partición lindero). Del punto #5A sale por una línea de partición lindero con azimut de **315°37'56"**, y con una distancia de 34.42 m aprox, lindando con el lote de cesión municipio #2; llegando al punto #5 (intersección de línea de partición lindero y cerco lindero a borde de una vía). Del punto #5 sale por un cerco lindero a borde de una vía con

una distancia de 98.30 m aprox, lindando con una vía de acceso; llegando al punto #6 (intersección de cerco lindero a borde de vía). Del punto #6 sale por un cerco lindero a borde de una vía con una distancia de 3,39 m aprox, lindando con una vía de acceso; llegando al punto #7 (intersección de cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7 sale de un cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo con una distancia 38,13 m aprox, lindando con la avenida Montecarlo; llegando al punto #7A (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7A sale por una línea de partición lindero con azimut de 249°54' 24", y con una distancia de 22,92 mts aprox, lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7B (intersección línea de partición lindero). Del punto #7B sale por una línea de partición lindero con azimut de 175°29' 11", y con una distancia de 23,50 m aprox, lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7C (intersección de línea de partición lindero). Del punto #7C sale por una línea de partición lindero con azimut de 50°46' 50" y con una distancia de 12,50 m aprox. Lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7D (intersección de línea de partición lindero). Del punto #7D sale por una línea de partición lindero con azimut de 62°22' 23" y con una distancia de 10,90 m aprox, lindando con el lote de cesión municipio #1; llegando al punto #7E (intersección de línea de partición y cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7E sale por un alineamiento de partición lindero con azimut de 140°40' 3" y con una distancia de 19,80 m aprox, lindando con el lote de cesión #1; llegando al punto #7F (intersección de línea de partición y cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #7F sale por un cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo con una distancia de 7,65 m aprox, lindando con la avenida Montecarlo; llegando al punto #8 (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la avenida Montecarlo). Del punto #8 sale por un cerco lindero a borde de la avenida Montecarlo con una distancia de 52,51 m aprox, lindando con la avenida Montecarlo; llegando al punto #9 (intersección de cerco lindero a borde de la avenida el Edén. Del punto #9 sale por un cerco lindero a borde de la avenida El Edén con una distancia de 15,54 m aprox, lindando con la avenida el Edén; llegando al punto #10 (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la avenida El Edén). Del punto #10 sale por una línea de partición lindero con azimut de 320°46' 7" y con una distancia de 38,78m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto # 11 intersección de línea de partición lindero). Del punto # 11 sale por una línea de repartición lindero con azimut de 23°46' 7" y con una distancia de 23,81 mts aprox, lindando con el lote de urbano A; llegando al punto #12 (intersección de línea de partición lindero) del punto #12 sale por una línea de partición lindero con azimut de 320°46' 7" y con una distancia de 3,50 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto # 13 intersección de línea de partición lindero). Del punto # 13 sale por una línea de partición lindero con azimut de 230°46' 7", y con una distancia de 4,95 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto #14 (intersección de línea de partición lindero). Del punto #14 sale de una línea de partición lindero con azimut de 320°43' 4", y con una distancia de 25,44 m aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto #3 Apunto inicial y final del presente alinderamiento. Este inmueble hace parte de otro de mayor porción identificado con la matrícula inmobiliaria #280-55508 y la ficha catastral 01 -01-0506-001-000.

Parágrafo 6: Los linderos y áreas son aproximadas y provisionales, los cuales están sujetos a los definitivos que se determinen, cuando se construya y se determine el reglamento de propiedad horizontal. No obstante estas 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 de fecha de febrero 8 de 2012, de la superintendencia de industria y comercio.

CLAUSULA TERCERA- TRADICION: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.: Adquirió el lote por medio de contrato de promesa de compraventa a los 25 días del mes de Agosto del año 2015, al señor José Antonio Arias Reyes identificado con cedula 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.

CLAUSULA CUARTA: PRECIO: El valor del local inmueble se relaciona a

continuación: cincuenta y cuatro millones de pesos (\$54.000.000) y es objeto del contrato de promesa de compraventa reserva es cincuenta y cuatro millones de pesos (\$54.000.000). **PARÁGRAFO 1:** los pagos deberán realizarse en la Cuenta de Ahorros No 138000020766 de banco DAVIVIENDA a nombre de CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S Y CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA NO 06956373024 indicando el nombre y número de cedula del depositante (**PROMITENTE COMPRADOR**). El valor de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa se pagará de la siguiente forma:

N DE CUOTA	AÑO	MES	DIA	VALOR
CI 10%	2015	DICIEMBRE	26	\$ 5.400.000
CI 20%	2015	DICIEMBRE	26	\$ 600.000
CI 20%	2016	ENERO	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	FEBRERO	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	MARZO	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	ABRIL	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	MAYO	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	JUNIO	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	JULIO	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	AGOSTO	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	SEPTIEMBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	OCTUBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	NOVIEMBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2016	DICIEMBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	ENERO	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	FEBRERO	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	MARZO	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	ABRIL	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	MAYO	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	JUNIO	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	JULIO	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	AGOSTO	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	SEPTIEMBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	OCTUBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	NOVIEMBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2017	DICIEMBRE	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	ENERO	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	FEBRERO	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	MARZO	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	ABRIL	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	MAYO	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	JUNIO	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	JULIO	7	\$ 300.000
CI 20%	2018	AGOSTO	7	\$ 300.000

Ci 20%	2018	SEPTIEMBRE	7	\$ 300.000
Ci 20%	2018	OCTUBRE	7	\$ 300.000
TOTAL 30 %		TOTAL 30%		\$ 16.200.000
70%		CONTRA ENTREGA		\$ 37.800.000

PARÁGRAFO 1: 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**, el cual tendrá la facultad de aceptar o no y en consecuencia el contrato estará sujeto a una modificación la cual deberá quedar por escrito y hará parte integral del presente contrato. Inmediatamente después de la modificación de esta cláusula el **PROMITENTE COMPRADOR**, deberá iniciar los trámites ante el Banco que el **PROMITENTE VENDEDOR** le determine, en caso de que no se presente la documentación requerida, se entenderá que ha incumplido el contrato. **PARÁGRAFO 2:** No obstante lo anterior será de 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. **PARÁGRAFO 3: DEL CRÉDITO: EL PROMITENTE VENDEDOR** colaborara 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 4: INSISTIR EN EL CONTRATO: No obstante lo previsto en el párrafo anterior, el **PROMITENTE COMPRADOR** podrá persistir en el contrato si así lo indica al **PROMITENTE VENDEDOR** en un término no mayor de un día (1) contados a partir de la fecha de la notificación del Banco en el sentido de que no otorgara el crédito, acordando con el **PROMITENTE VENDEDOR** la forma de pago de la parte del precio a su cargo. **PARÁGRAFO 5:** En caso de mora de los pagos establecidos en la presenta promesa se reconocerán y pagaran intereses al **PROMITENTE VENDEDOR** a la tasa máxima legal vigente autorizada por la ley. 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 fijaran las fechas en las que se harán pagos de los saldos insolutos, para lo cual el **PROMITENTE COMPRADOR** suscribirá y aceptara, en favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, pagare que garantice la obligación junto con intereses, hasta sus 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), la 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 ESTA ADQUIRIENDO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO PROBIENEN DE OCUPACION, OFICIO, PROFESION, ACTIVIDAD O NEGOCIO LICITO. ASI MISMO DECLARAN QUE DICHOS RECURSOS NO PROVIENEN DE NINGUNA ACTIVIDAD ILICITA DE LOS



CONTEMPLADOS EN EL CODIGO PENAL COLOMBIANO O CUALQUIER NORMA QUE LO MODIFIQUE O QUE LO ADICIONE. EL PROMITENTE VENDEDOR QUEDA EXIMIDO DE TODA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIBE POR INFORMACION ERRONEA FALSA O INEXACTA QUE EL PROMITENTE COMPRADOR LE PROPORCIONA PARA LA CELEBRACIÓN DE ESTE CONTRATO. CLAUSULA QUINTA: SITUACION 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. CLAUSULA SEXTA – SOLEMNIZACION 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 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, enviara a través de comunicación escrita, al domicilio registrado en este contrato, la fecha, la hora para realizar el correspondiente tramite; sin embargo las partes acuerdan de que en el caso que PROMITENTE VENDEDOR no lograre tener listo inmueble para este tiempo, por circunstancias ajenas a su voluntad, por fuerza mayor o caso fortuito, se otorgara un plazo de 6 meses más, el cual no podrá ser superior a 31 de diciembre de 2019, tiempo en el cual se actuara 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 90 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 enviara por el sistema de correo certificado o por medio electrónico a la dirección del PROMITENTE COMPRADOR. 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 ajenas a su voluntad, el 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 sus 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 6: 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. CLAUSULA SEPTIMA: ENTREGA: la entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se efectuara 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 financio 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 partir del momento en que debió recibir los bienes. **CLAUSULA OCTAVA: VISITAS Y MODIFICACIONES:** EL PROMITENTE COMPRADOR: Se compromete a no entrar a la obra mientras la misma no este apta para ocupar, las partes acuerdan la presente clausula, 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 o adicionales. **CLAUSULA NOVENA: 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. **CLAUSULA DECIMA: 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 harán efectivas la cláusula penal pactada en el presente contrato. **CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: 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, estará al arbitrio del PROMITENTE VENDEDOR, determinar si continua o no con el contrato. 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 de por tal modo sea rechazado el crédito. 5) Por la negación del crédito por encontrarse reportado en las centrales de riesgo. 6) Por el incumplimiento de cualquier de los numerales o puntos del presente contrato. **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 primera. **PARÁGRAFO 3: COBRO DE LA CLAUSULA PENAL:** De presentarse alguno de los eventos indicados en los numerales 3, 4, 5 y 6 del presente artículo, el PROMITENTE VENDEDOR estará facultado para hacer efectivo el cobro de la cláusula penal pactada. **CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CLAUSULA PENAL:** La parte que no cumpliera con una o algunas de las obligaciones aquí pactadas pagara 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 estos 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 quedara 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 quedara 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. Sera 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 hayan 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 los eventos es que haya saldos a favor para devolución al **PROMITENTE COMPRADOR** y una vez liquidadas las respectivas sanciones, el saldo 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**. **CLAUSULA DÉCIMA TERCERA – 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 (sesión) luego de conocer a la persona o personas interesadas en ella, el **PROMITENTE VENDEDOR** cobrara por la sustitución o traslado la suma de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) MLCTE**. **CLAUSULA DÉCIMA CUARTA : 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.** **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: 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 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 PUBLICOS:** Sera 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 a 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 esta ya fue asignada para ese momento y se encuentra debidamente conocida por el PROMITENTE VENDEDOR. **CLAUSULA DÉCIMO SEXTA: 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 o secuestro previos. **CLAUSULA DÉCIMO SEPTIMA: ESCRITOS O 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 "otrosi" suscrito por las partes. **CLAUSULA DÉCIMO OCTAVA: DOMICILIO CONTRACTUAL:** Las partes acuerdan que el domicilio contractual será la ciudad de Armenia Quindío. **CLAUSULA DÉCIMO NOVENA: GRANTIAS POST – VENTA INTERNAS:** Todas las reclamaciones con respecto a la entrega del inmueble prometido en venta se recibirán aun dentro de los dos meses siguientes a la entrega efectiva del mismo, y la constructora lo reparara 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 cumplan 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 registrada 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.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
ANTE EL NOTARIO SEGUNDO DE ARMENIA QUINDÍO

IDENTIFICACION: RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS

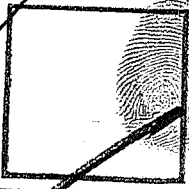
IDENTIFICACION LA C.C. 79.289.437

EXPRENSA DE: BOGOTA D.C.

Y DECLARO QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES
SUYA Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

EL DECLARANTE: _____

CARLOS EDUARDO URREA ARBELÁEZ
NOTARIO



27 JUL 2018



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
ANTE EL NOTARIO SEGUNDO DE ARMENIA QUINDÍO

IDENTIFICACION: SANNA MILENA VELEZ PAEZ


IDENTIFICACION LA C.C. 40.412.212

EXPRENSA DE: VILLAVICENCIO

Y DECLARO QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES
SUYA Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

EL DECLARANTE: _____

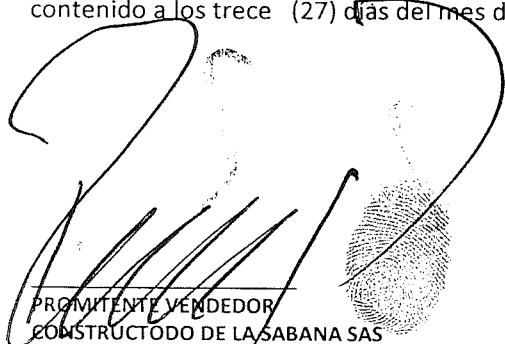
CARLOS EDUARDO URREA ARBELÁEZ
NOTARIO



27 JUL 2018



CLAUSULA VIGÉSIMA : MODIFICACIONES: Toda modificación realizada en el presente contrato se hará a través de un "otrosí" el cual hará parte integral del presente contrato. **CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: NOTIFICACIÓN:** Todas las notificaciones, los avisos, solicitudes o demandas que sean necesarias entre las partes del presente contrato, se dirigirán a las siguientes direcciones: El PROMITENTE VENDEDOR: CRA 18 # 59-03 L1-33 PROMITENTE COMPRADOR: Conjunto residencial los robles casa 35 kilómetro 7 vía Pereira vereda villa ligia Municipio de Circasia, Mz J casa 10 Conjunto Modelo. ARMENIA, QUINDIO. 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 trece (27) días del mes de julio del año 2016.-----



PROMITENTE VENDEDOR
CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS
RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS
C.C. 79.289.437 de Bogotá DC
REPRESENTANTE LEGAL

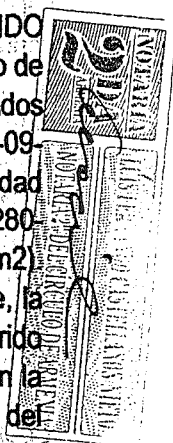


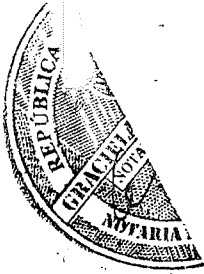
PROMITENTE COMPRADOR
SANDRA MILENA VELEZ PAEZ
C.C: 40.412.212 VILLAVICENCIO.

1721

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE LOTE 21-B DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE "SAN MIGUEL DE LOS PINOS"

JOSE NEVER LOZANO PEREZ, hombre de nacionalidad Colombiana, vecino de la ciudad de Circasia Quindío y domicilio en la urbanización los robles casa 35, identificado con Cedula de Ciudadanía numero 18.494.434 expedida en Armenia, Quindío, de estado civil casado, quien para efectos de este contrato se denominaran **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por una parte, y por la otra, **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 y quien en adelante se denominara **EL PROMITENTE COMPRADOR**, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de promesa de contrato de compraventa del LOTE NUMERO VEINTIUNO B (21-B) que hace parte de CONDOMINIO CAMPESTRE SAN MIGUEL DE LOS PINOS CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL, en adelante la "promesa", la que se regirá por las siguientes cláusulas: **Primera. – Objeto:** El promitente vendedor promete vender al Promitente Comprador el lote que se describe a continuación: LOTE de terreno determinado con el número VEINTIUN B (21-B), del CONDOMINIO CAMPESTRE SAN MIGUEL DE LOS PINOS CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la vereda san Antonio área sub urbana del municipio de Circasia Quindío, con un área de dos mil setecientos catorce coma treinta y cinco metros cuadrados (2.714,35 m2), cuyos linderos y complementos constan en la escritura pública No. 1626 del 13-09-2012 otorgada en la notaria Quinta de Armenia Quindío, por medio de la cual se sometió a propiedad horizontal el conjunto, identificado el inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-170159 con un área de cinco mil cuatrocientos veintiocho coma siete metros cuadrados (5.428,7 m2). **Parágrafo:** Así mismo, las partes declaran que no obstante la descripción anterior del inmueble, la promesa de venta se hace como cuerpo cierto. **Segunda. – Título:** El inmueble anterior fue adquirido por el Promitente Vendedor **LOZANO PEREZ JOSE NEVER** mediante compraventa contenido en la Escritura Pública No. 1243 de la Notaria Quinta de Armenia, Quindío, otorgada el 21 de diciembre del año 2009. Debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Armenia en el folio de matrícula inmobiliaria número 280-170159 para el LOTE NUMERO VENTIUN (21). Este lote el mencionado LOTE NUMERO VENTIUN (21) por medio de Escritura Pública No. 1626 de la Notaria Quinta de Armenia, Quindío, otorgada el 13 de septiembre del año 2012. Debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Armenia en el folio de matrícula inmobiliaria número 280-188657 tuvo una reforma al reglamento de propiedad horizontal y división material en lotes VENTIUN A 21-a y VENTIUN B 21-b, siendo el LOTE NUMERO VENTIUN B (21-B) objeto principal de esta promesa ya descrita anteriormente **Tercera. – Precio:** El precio de la venta prometida, es de **CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE, (\$192.000.000)**. (1) el Promitente Comprador cancelara el valor de **CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE, (\$162.000.000)** con la Entrega del Local Número 4 del mall de comidas del proyecto Mall Montecarlo plaza de la ciudad de armenia y que se regirán por su propia promesa de compraventa la cual obra





como anexo a este documento. **(2) TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$30.000.000)** que se pagará como abono a la deuda que tiene el PROMITENTE VENDEDOR con el del Local 1 del mall de comidas del proyecto Mall Montecarlo plaza de la ciudad de armenia mediante promesa de compraventa celebrada el día 27 de julio de 2016 suma que será abonada al momento de la entrega por parte de PROMITENTE COMPRADOR. **Cuarta. – Arras:** Para la presente promesa no habrá arras de depósito. **Parágrafo:** Como clausula penal por el incumplimiento del presente contrato se fija como porcentaje del 30% del valor del contrato. **Quinta. – Escritura y registro:** Se deja constancia que para efectos de escritura y registro se tomara la presente promesa por valor de CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE (\$44.000.000) para tales efectos **Sexta. – Plazo:** La escritura pública que contendrá el contrato de compraventa prometido será otorgada en la Notaria segunda del Circulo Notarial de la ciudad de Armenia, viernes 18 de agosto del año 2017 a las 8 am, fecha y hora en la que deberán hacerse presentes el Promitente Comprador y el Promitente Vendedor para realizar la tradición del bien inmueble LOTE de terreno determinado con el número veintiuno b (21-b), del CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE SAN MIGUEL DE LOS PINOS. **Séptima. – Prorroga:** El plazo para la celebración del contrato prometido podrá prorrogarse, de común acuerdo por las partes, el cual deberá constar por escrito. **Octava. – Entrega:** En la fecha de otorgamiento de la escritura pública a través de la cual se da cumplimiento a esta promesa, el Promitente Vendedor se obliga frente al Promitente Comprador a: (i) Entregar el Inmueble al Promitente Comprador libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia, (ii) en paz y salvo por concepto de servicios públicos del inmueble y en paz y salvo por todo concepto de impuestos, administración, tasas, contribuciones de todo orden, y (iii) salir a saneamiento de la venta del inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real. Que resulte en contra del derecho de domino que transferirá al promitente Comprador, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al Promitente Comprador. **Novena. – Gastos Notariales y de Registro:** Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura pública de compraventa serán sufragados por partes iguales entre el Promitente Comprador y el Promitente Vendedor. Los gastos que demande la boleta fiscal y su registro, incluyendo el impuesto de registro serán por cuenta del Promitente Comprador. La retención en la fuente será cancelada por el Promitente Vendedor. **Decima. – Mérito Ejecutivo:** Las partes declaran que este documento presta merito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en el contenidas. **Decima primera. – Cesión:** Las partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieran esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte. **Décima segunda. – Notificaciones:** Para todos los efectos de esta Promesa, las direcciones de notificación del Promitente Comprador y el Promitente Vendedor serán las siguientes.

Promitente Vendedor: Urbanización los robles casa 35 Circasia, Quindío

Promitente Comprador Carrera 18 N 59 03 Centro comercial San sur: piso 2 local 1 Armenia Q.



Para constancia el presente contrato se firma en la ciudad de Armenia a los once (11) días del mes de agosto del año dos mil diecisiete (2017), en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

PROMITENTE VENDEDOR
JOSE NEVER LOZANO PEREZ
 CC: 18.494.434 de Armenia, Quindío

PROMITENTE COMPRADOR
RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS
 REPRESENTANTE LEGAL
 CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS.
 CC:79. 289.437 DE BOGOTA DC

2921b7hoel

NOTARÍA 2da DEL CÍRCULO DE ARMENIA
RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS
 D.L. 960/70 Art. 68

Ante el Notario 2do de Armenia - (Quindío)
 compareció
RIVERA RIOS RENE PRIMITIVO
 Quien se identificó con la: C.C. 79289437

Y declaró: I- Que ES SUYA LA FIRMA que aparece en este documento con su nombre; II- Que ES CIERTO el contenido del documento.

 X 
 Firma

Armenia - Quindío: 2017-08-18 08:05:50
 Graciela Gómez Hoyos
 NOTARIA (E) 2 DEL CIRCULO DE ARMENIA
 Según Resolución 8397/09-08-2017


 www.notariaenlinea.com
 Cod.: 19709



292b0fyb

NOTARÍA 2da DEL CÍRCULO DE ARMENIA

RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS

D.L. 960/70 Art. 68

Ante el Notario 2do de Armenia - (Quindío)
compareció



LOZANO PEREZ JOSE NEVER

Quien se identificó con la: C.C. 18494434

Y declaró: I- Que ES SUYA LA FIRMA que aparece en este documento con su nombre; II- Que ES CIERTO el contenido del documento



www.notariaenlinea.com
Cod.: 197pa



X

Armenia - Quindío: 2017-08-18 09:19:35
Graciela Gómez Hoyos

NOTARIA (E) 2 DEL CIRCULO DE ARMENIA

Según Resolución 8397/09-08-2017

Indice Derecho
Indice Izquierdo





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200203863427865203

Nro Matrícula: 280-188657

Página 1

Impreso el 3 de Febrero de 2020 a las 11:34:37 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: CIRCASIA VEREDA: SAN ANTONIO

FECHA APERTURA: 19-09-2012 RADICACIÓN: 2012-280-6-15740 CON: ESCRITURA DE: 13-09-2012

CODIGO CATASTRAL: 000100000060805800000818COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDÉROS

LOTE DE TERRENO NRO 21-B con area de 2.714.35 M2 coeficiente de propiedad 2.85% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1626, 2012/09/13, NOTARIA QUINTA ARMENIA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

COMPLEMENTACION:

I.-) JOSE IVAN PEREZ RESTREPO Y ALBA LUZ ROJAS MARTINEZ ADQUIRIERON DERECHOS DE CUOTA 2.93% POR COMPRA A FABIO PATIÑO CASTAÑO, POR VALOR DE \$8.000.000.00, POR ESCRITURA 1465 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2004 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 28 DE DICIEMBRE DE 2004. --POR ESCRITURA 546 DEL 9 DE JUNIO DE 2005 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 14 DE JULIO DE 2005, SE ACTUALIZO AREA DE CONFORMIDAD CON EL CERTIFICADO 000600 DEL 09-02-2005 EXPEDIDO POR EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI SECCIONAL QUINDIO. --- ARQUITECTURA CIVIL LIMITADA ADQUIRIO DERECHOS DE CUOTA 48.31% DE 12.11% POR COMPRA A GUILLERMO HERNANDEZ SALAZAR POR VALOR DE \$18.000.000.00, POR ESCRITURA 1268 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2003 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 17 DE OCTUBRE DE 2003. -- FRANCISCO JOSE MENESES ARIZA ADQUIRIO DERECHOS DE CUOTA 27.68% SOBRE EL 17.96% POR COMPRA A JULIO GUILLERMO HERNANDEZ SALAZAR POR VALOR DE \$10.000.000.00, POR ESCRITURA 961 DEL 17 DE JULIO DE 2003 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 23 DE JULIO DE 2003. -ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA ESCRITURA 1267 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2003 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2003, EN EL SENTIDO DE HACER CONSTAR QUE EL PORCENTAJE VENDIDO ES DE 32.57% DEL 17.96%, MODIFICAR LA CLAUSULA SEPTIMA E INDICAR QUE EL PORCENTAJE DEL INMUEBLE QUE LE QUEDA AL VENDEDOR ES DE 12.11% ---MARTHA CECILIA PATIÑO DE PEREZ, HECTOR FABIO VALENCIA QUINTERO, JAVIER LEON MOLINA, FABIO PATIÑO CASTAÑO, JHON CARLOS PINO FRANCO, GLORIA ELIZABETH GUILLEN GARCIA, OLGA MARIA CORREA FLOREZ ADQUIRIERON CUOTA DE 2.93% CADA UNO, DIEGO PATIÑO CASTAÑO, RENE DAVID HENAO OCAMPO, PAULA TATIANA SALAZAR JIMENEZ, CARMEN LUCIA VALENCIA CAMACHO, NELLY ARIAS GUTIERREZ, SOCIEDAD DE INGENIEROS DEL QUINDIO ADQUIRIERON EL 5.86% CADA UNO, GLORIA LUZ CADENA PALACIO ADQUIRIO EL 14.65%, ASOCIADOS S.A. ADQUIRIO EL 11.72% POR COMPRA A JULIO GUILLERMO HERNANDEZ SALAZAR DERECHOS DE CUOTA EL 82.04%, POR VALOR DE \$210.000.000.00, POR ESCRITURA 2583 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2002 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 2 DE ABRIL DE 2003. --II.-) JULIO GUILLERMO HERNANDEZ SALAZAR VERIFICO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 2583 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2002 NOTARIA 5 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 2 DE ABRIL DE 2003. ---JULIO GUILLERMO HERNANDEZ SALAZAR VERIFICO ENGLOBAMIENTO POR ESCRITURA 2583 DEL 27 DE DICIEMBRE DEL 2002 NOTARIA 5 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 2 DE ABRIL DEL 2003. ---JULIO GUILLERMO HERNANDEZ SALAZAR ADQUIRIO EN DOS LOTES POR COMPRA A AGROPECUARIA PALACIOS LTDA. POR VALOR DE \$6.000.000.00, POR ESCRITURA 1441 DEL 21 DE OCTUBRE DE 1.985 NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 22 DE OCTUBRE DE 1.985. ¿III.-) AGROPECUARIA PALACIOS LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCCIONES PALACIOS LTDA. EN DOS LOTES POR VALOR DE \$420.000.00 POR ESCRITURA 1101 DEL 4 DE MAYO DE 1.977 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10 DE MAYO DE 1.977.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) # CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE "SAN MIGUEL DE LOS PINOS LOTE DE TERRENO NRO 21-B

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

280 - 170159

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-04-2003 Radicación: 2003-6961

Doc: ESCRITURA 2583 DEL 27-12-2002 NOTARIA 5 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0351 SERVIDUMBRE DE AGUA PASIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200203863427865203

Nro Matrícula: 280-188657

Pagina 2

Impreso el 3 de Febrero de 2020 a las 11:34:37 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

DE: ARIAS GUTIERREZ NELLY		X	C.C 24.441.033
DE: CADENA PALACIO GLORIA LUZ	CC# 24488031	X	
DE: CORREA FLOREZ OLGA MARIA	CC# 41892159	X	
DE: GUILLEN GARCIA GLORIA ELIZABETH	CC# 41889466	X	
DE: HENAO OCAMPO RENE DAVID	CC# 18495991	X	
DE: HERNANDEZ SALAZAR JULIO GUILLERMO		X	C.C 3.328.244
DE: LEON MOLINA JAVIER	CC# 7519995	X	
DE: PATIO CASTAÑO DIEGO	CC# 7515935	X	
DE: PATIO CASTAÑO FABIO	CC# 7528146	X	
DE: PATIÑO DE PEREZ MARTHA CECILIA		X	C.C 24.482.926
DE: PINO FRANCO JHON CARLOS	CC# 18495599	X	
DE: SALAZAR JIMENEZ PAULA TATIANA	CC# 30328295	X	
DE: VALENCIA CAMACHO CARMEN LUCIA	CC# 41910514	X	
DE: VALENCIA QUINTERO HECTOR FABIO	CC# 6460048	X	
DE: ASOCIADOS S.A.,	NIT# 8010034747	X	
DE: SOCIEDAD DE INGENIEROS DEL QUINDIO	NIT# 8900014282	X	
A: HERNANDEZ SALAZAR JULIO GUILLERMO			C.C 3.328.244

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe p[ro]p[ri]a

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-07-2005 Radicación: 2005-12674

Doc: ESCRITURA 546 DEL 09-06-2005 NOTARIA 5 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ARIAS GUTIERREZ NELLY		X	C.C. 24.441.033 EL
5.86%			
A: ASOCIADOS S.A. EN LIQUIDACION		X	NIT. 801.003.474-7 EL
11.72%			
A: CADENA PALACIO GLORIA LUZ	CC# 24488031	X	EL 14.65%
A: CORREA FLOREZ OLGA MARIA	CC# 41892159	X	EL 2.93%
A: GUILLEN GARCIA GLORIA ELIZABETH	CC# 41889466	X	EL 2.93%
A: HENAO OCAMPO RENE DAVID	CC# 18495991	X	EL 5.86%
A: HERNANDEZ SALAZAR JULIO GUILLERMO		X	C.C. 3.328.244 EL 6.26%
A: LEON MOLINA JAVIER	CC# 7519995	X	EL 2.93%
A: MENESES ARIZA FRANCISCO JOSE	CC# 19348144	X	EL 5.85%
A: PATIO CASTAÑO DIEGO	CC# 7515935	X	EL 5.86%



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200203863427865203

Nro Matrícula: 280-188657

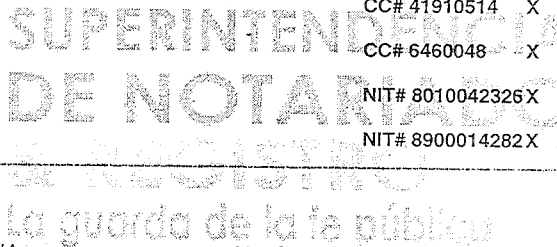
Página 3

Impreso el 3 de Febrero de 2020 a las 11:34:37 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

A: PATIO DE PEREZ MARTHA CECILIA		X	C.C. 24.482.926 EL
2.93%			
A: PEREZ RESTREPO JOSE IVAN	CC# 3659346	X	LA MITAD DEL 2.93%
A: PINO FRANCO JHON CARLOS	CC# 18495599	X	EL 2.93%
A: ROJAS MARTINEZ ALBA LUZ	CC# 37837825	X	LA MITAD DEL 2.93%
A: SALAZAR JIMENEZ PAULA TATIANA	CC# 30328295	X	EL 5.86%
A: VALENCIA CAMACHO CARMEN LUCIA	CC# 41910514	X	EL 5.86%
A: VALENCIA QUINTERO HECTOR FABIO	CC# 6460048	X	EL 2.93%
A: "ARQUITECTURA CIVIL LIMITADA"	NIT# 8010042326X		EL 5.85%
A: SOCIEDAD DE INGENIEROS DEL QUINDIO	NIT# 8900014282X		EL 5.86%



ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-07-2005 Radicación: 2005-12674

Doc: ESCRITURA 546 DEL 09-06-2005 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD ESTE Y 24 INMUEBLES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARIAS DE GOMEZ NELLY	CC# 24441033	
DE: ARQUITECTURA CIVIL LIMITADA NIT 8010042326		
DE: ASOCIADOS S.A. EN LIQUIDACION NIT 8010034747		
DE: CADENA PALACIO GLORIA LUZ	CC# 24488031	
DE: CORREA FLOREZ OLGA MARIA	CC# 41892159	
DE: GUILLEN GARCIA GLORIA ELIZABETH	CC# 41889466	
DE: HENAO OCAMPO RENE DAVID	CC# 18495991	
DE: HERNANDEZ SALAZAR GUILLERMO	CC# 3328244	
DE: LEON MOLINA JAVIER	CC# 7519995	
DE: MENESES ARIZA FRANCISCO JOSE	CC# 19348144	
DE: PATIO CASTAÑO DIEGO	CC# 7515935	
DE: PATIO CASTAÑO MARTHA CECILIA	CC# 24482926	
DE: PEREZ RESTREPO JOSE IVAN	CC# 3659346	
DE: PINO FRANCO JHON CARLOS	CC# 18495599	
DE: ROJAS MARTINEZ ALBA LUZ	CC# 37837825	
DE: SALAZAR JIMENEZ PAULA TATIANA	CC# 30328295	
DE: VALENCIA QUINTERO HECTOR FABIO	CC# 6460048	
DE: SOCIEDAD DE INGENIEROS DEL QUINDIO	NIT# 8900014282	
A: CADENA PALACIO GLORIA LUZ	CC# 24488031	X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200203863427865203

Nro Matrícula: 280-188657

Página 4

Impreso el 3 de Febrero de 2020 a las 11:34:37 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-01-2010 Radicación: 2010-280-6-957

Doc: ESCRITURA 42 DEL 20-01-2009 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA N. 546 DE 09-06-2005 DE LA NOTARIA QUINTA DE ARMENIA, EN CUANTO AL ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO, EN ESTE Y OTROS INMUEBLES.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE SAN MIGUEL DE LOS PINOS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-01-2011 Radicación: 2011-280-6-264

Doc: ESCRITURA 1243 DEL 21-12-2009 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CADENA PALACIO GLORIA LUZ

CC# 24488031

A: LOZANO PEREZ JOSE NEVER

CC# 18494434 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-09-2012 Radicación: 2012-280-6-15740

Doc: ESCRITURA 1626 DEL 13-09-2012 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA NRO 546 DE 09-06-2005 NOTARIA 5. DE ARMENIA EN EL SENTIDO DE INCLUIR ESTA COMO UNA NUEVA UNIDAD PRIVADA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: LOZANO PEREZ JOSE NEVER

CC# 18494434 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-08-2013 Radicación: 2013-280-6-13868

Doc: ESCRITURA 1524 DEL 13-08-2013 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA NRO.546 DE 09-06-2005 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA, EN EL SENTIDO DE DIVIDIR EL LOTE NRO.22 EN 2 UNIDADES MAS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE SAN MIGUEL DE LOS PINOS

ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 008 Fecha: 12-06-2014 Radicación: 2014-280-6-9887

Doc: OFICIO 0952/2013-148 DEL 13-05-2014 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA (RAD. # 660014023003-2013-00148-00).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GAVIRIA ACEVEDO NICOLAS ALBERTO C.C. 10015912

A: HERNANDEZ SALAZAR JULIO GUILLERMO C.C. 3328244

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200203863427865203

Nro Matrícula: 280-188657

Página 5

Impreso el 3 de Febrero de 2020 a las 11:34:37 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-03-2015 Radicación: 2015-280-6-4225

Doc: ESCRITURA 515 DEL 11-03-2015 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA 546 DE 09-06-2005 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA, EN CUANTO A MODIFICAR EL ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE SAN MIGUEL DE LOS PINOS

NIT# 9002135713

ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 010 Fecha: 26-01-2016 Radicación: 2016-280-6-1030

Doc: OFICIO 077 DEL 15-01-2016 JUZGADO SEXTO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0463 PROHIBICION JUDICIAL DE ENAJENAR BIENES SUJETOS A REGISTRO SEGUN AUDIENCIA DE FORMULACION DE IMPUTACION REALIZADA EL 15 DE ENERO DEL 2016, ART 97 DE LA LEY 906 DEL 2004

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: PATIÑO CASTAÑO DIEGO CC 7515935

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 08-11-2017 Radicación: 2017-280-6-19765

Doc: ESCRITURA 1321 DEL 18-08-2017 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$43,632,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOZANO PEREZ JOSE NEVER

CC# 18494434

A: RIVERA RIOS RENE PRIMITIVO

CC# 79289437 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 08-11-2017 Radicación: 2017-280-6-19766

Doc: ESCRITURA 1758 DEL 26-10-2017 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA N° 1321 DEL 18/08/2017 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA; EN CUANTO A LA TRADICION CORRECTA DEL INMUEBLE TRANSFERIDO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: LOZANO PEREZ JOSE NEVER

CC# 18494434

A: RIVERA RIOS RENE PRIMITIVO

CC# 79289437 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 23-08-2018 Radicación: 2018-280-6-15184

Doc: ESCRITURA 1418 DEL 17-08-2018 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RIVERA RIOS RENE PRIMITIVO

CC# 79289437

A: ZAMBRANO JOJOA JOSE DANIEL

CC# 4377832 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200203863427865203

Nro Matrícula: 280-188657

Página 6

Impreso el 3 de Febrero de 2020 a las 11:34:37 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 10	Nro corrección: 1	Radicación: 2016-280-3-104	Fecha: 14-06-2016
DE CONFORMIDAD A LA RESOLUCION # 244 DEL 31/05/2016, SI VALE ART 59 LEY 1579/2012			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: 2016-280-3-104	Fecha: 14-06-2016
DE CONFORMIDAD A LA RESOLUCION # 244 DEL 31/05/2016, SI VALE ART 59 LEY 1579/2012			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 1	Radicación: 2016-280-3-104	Fecha: 14-06-2016
DE CONFORMIDAD A LA RESOLUCION # 244 DEL 31/05/2016, SI VALE ART 59 LEY 1579/2012			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 2	Radicación: 2017-280-3-376	Fecha: 14-06-2017
SE CORRIGE FECHA DE LA ESCRITURA, SI VALE ART.59 LEY 1579/2012			
Anotación Nro: 8	Nro corrección: 1	Radicación: 2017-280-3-318	Fecha: 19-05-2017
SE INVALIDA ANOTACION SEGÚN RESOLUCIÓN 244 DEL 31/05/2016, SI VALE ART 59 LEY 1579/2012			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

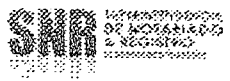
TURNO: 2020-280-1-10320

FECHA: 03-02-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

3110130195 BOBILIO
3142136249 LYNN (2018)
La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrnotondepago.gov.co/certificado/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191218445226445527 Nro Matrícula: 280-212672
Pagina 1

Impreso el 18 de Diciembre de 2019 a las 02:35:11 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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: 12-10-2016 RADICACIÓN: 2016-280-6-18546 CON: ESCRITURA DE: 17-08-2016
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

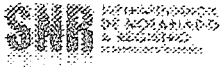
1 CON AREA DE 2154.79 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1761, 2016/08/17, NOTARIA SEGUNDA ARMENIA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: ### DEL PUNTO Nº 4 SALE POR UN CERCO LINDERO CON AZIMUT DE 331°37'43" Y UNA DISTANCIA DE 4.04 M APROX. LLEGANDO AL PUNTO Nº 4A (CERCO). DEL PUNTO Nº 4A SALE POR UN CERCO CON UN AZIMUT DE 330°54'32" Y UNA DISTANCIA DE 27.35 M APROX. LLEGANDO AL PUNTO Nº 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 EL LOTE NO 6. AFECTACIÓN. DEL PUNTO Nº 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 24º Y 4 LINDANDO CON EL LOTE NO 3.

COMPLEMENTACION:

JOSE ANTONIO ARIAS REYES, ADQUIRIO EL PREDIO OBJETO DE LOTE 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-P8 AL Z-P17 DEL Z-P88 AL Z-P92 Y EL Z-P123, Z-P125, Z-P126. ZONA PARQUE DE JUEGOS INFANTILES Y 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. --

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) LOTE # 1
2) AVENIDA MONTECARLO # 18-45 MONTECARLO PLAZA SKY CLUB



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191218445226445527

Nro Matrícula: 280-212672

Página 2

Impreso el 18 de Diciembre de 2019 a las 02:35:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)
280 - 55508

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-09-2016 Radicación: 2016-280-6-16546

Doc: ESCRITURA 1761 DEL 17-08-2016 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: ARIAS REYES JOSE ANTONIO

CC# 19097591 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-09-2016 Radicación: 2016-280-6-16546

Doc: ESCRITURA 1761 DEL 17-08-2016 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$1,500,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA DE ESTE Y TRES LOTES MAS -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARIAS REYES JOSE ANTONIO

CC# 19097591

A: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. NIT 9008820141

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-09-2016 Radicación: 2016-280-6-16546

Doc: ESCRITURA 1761 DEL 17-08-2016 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$1,500,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA DE ESTE Y DOS INMUEBLES MAS -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. NIT 9008820141

X

A: ARIAS REYES JOSE ANTONIO

CC# 19097591

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-07-2017 Radicación: 2017-280-6-12059

Doc: ESCRITURA 1054 DEL 08-07-2017 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARIAS REYES JOSE ANTONIO

CC# 19097591

A: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. NIT 9008820141

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-12-2017 Radicación: 2017-280-6-23408

Doc: ESCRITURA 3475 DEL 27-12-2017 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 de 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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191218445226445527

Nro Matrícula: 280-212672

Página 3

Impreso el 18 de Diciembre de 2019 a las 02:35:11 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-02-2019 Radicación: 2019-280-6-1868

Doc: ESCRITURA 126 DEL 29-01-2019 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA VER #2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. NIT 9008820141

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-02-2019 Radicación: 2019-280-6-1868

Doc: ESCRITURA 126 DEL 29-01-2019 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION 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.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. NIT 9008820141

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-08-2019 Radicación: 2019-280-6-13978

Doc: OFICIO 4917 DEL 20-08-2019 JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL ESTE Y DOS INMUEBLES MAS. PROCESO RADICADO: 110013103031201900310-00.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: TORRES GARCIA MARIA DEL PILAR

CC# 21203519

A: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. NIT. 9008820141

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-09-2019 Radicación: 2019-280-6-15932

Doc: OFICIO 2496 DEL 16-09-2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO RADICADO: 63001.3103.001.2019.00166.00.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: H. RINCON Y CIA. S. EN C. NIT. 9001810673

A: CONSTRUCTODO DE LA SABANA (SIC) NIT. 9008820141

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-12-2019 Radicación: 2019-280-6-21151

Doc: OFICIO 3112 DEL 04-12-2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

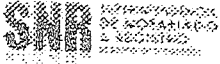
Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO.

63001-3103-001-2019-00166-00
TORRES GARCIA MARIA DEL PILAR
TORRES GARCIA MARIA DEL PILAR

SUPERINTENDENCIA
DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
DE ARMENIA
la guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.srbotandepago.gov.co/certificado/



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191218445226445527

Nro Matrícula: 280-212672

Página 4

Impreso el 18 de Diciembre de 2019 a las 02:35:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: H. RINCON Y CIA S. EN C. NIT. 9001810673

A: CONSTRUCTODO DE LA SABANA (SIC) NIT. 9008820141

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-12-2019 Radicación: 2019-280-6-21153

Doc: ESCRITURA 4689 DEL 09-12-2019 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$186,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. NIT. 9008820141

A: RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT# 9013444402X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-280-1-107484

FECHA: 18-12-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

Armenia, 31 de Enero de 2020

Señor
CURADOR URBANO No. 2
E.S.D.

ASUNTO: Solicitud

En ejercicio del derecho de petición conforme al artículo 23 de la CN, me permito solicitar a usted se me informe si la persona jurídica CONSTRUCTODO DE LA SABANA SA (Nit. 900882014-1), representada al parecer en la actualidad por el Señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS ha realizado algún trámite ante su despacho para obtener licencia de construcción debidamente aprobada para edificar el proyecto de apartamentos y **locales comerciales** denominado "MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA" ubicado en la vía del Edén y la Avenida Montecarlo km 1 Vía La Tebaida Santana, matrícula inmobiliaria 280-55508 y ficha catastral 01-01-0506-001-000.

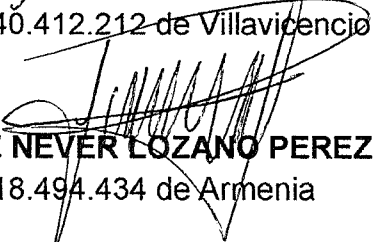
Lo anterior, obedece a que se viene ofreciendo este proyecto con 5 torres de 10 y 11 pisos de apartamentos, parqueaderos y locales comerciales desde el año 2016 aproximadamente y ahora se ofrece en este mismo proyecto la construcción de un hotel debido a unas modificaciones en el proyecto, lo que nos genera preocupación ya que hemos realizado de buena fé pagos en dicho proyecto y la entrega de los locales prometidos en venta debió haberse realizado hace más de un año y sin que se note ningún otro tipo de avance, además se encuentra construido un solo edificio hace un año aproximadamente pero no realizan la entrega a sus propietarios, por lo que solicitamos se nos brinde la información completa y se nos expida copia a mi costa de los trámites realizados por esta persona jurídica ante su digno despacho.

Agradezco el cumplimiento a los términos de la Ley 1755 de 2015.

Atentamente,



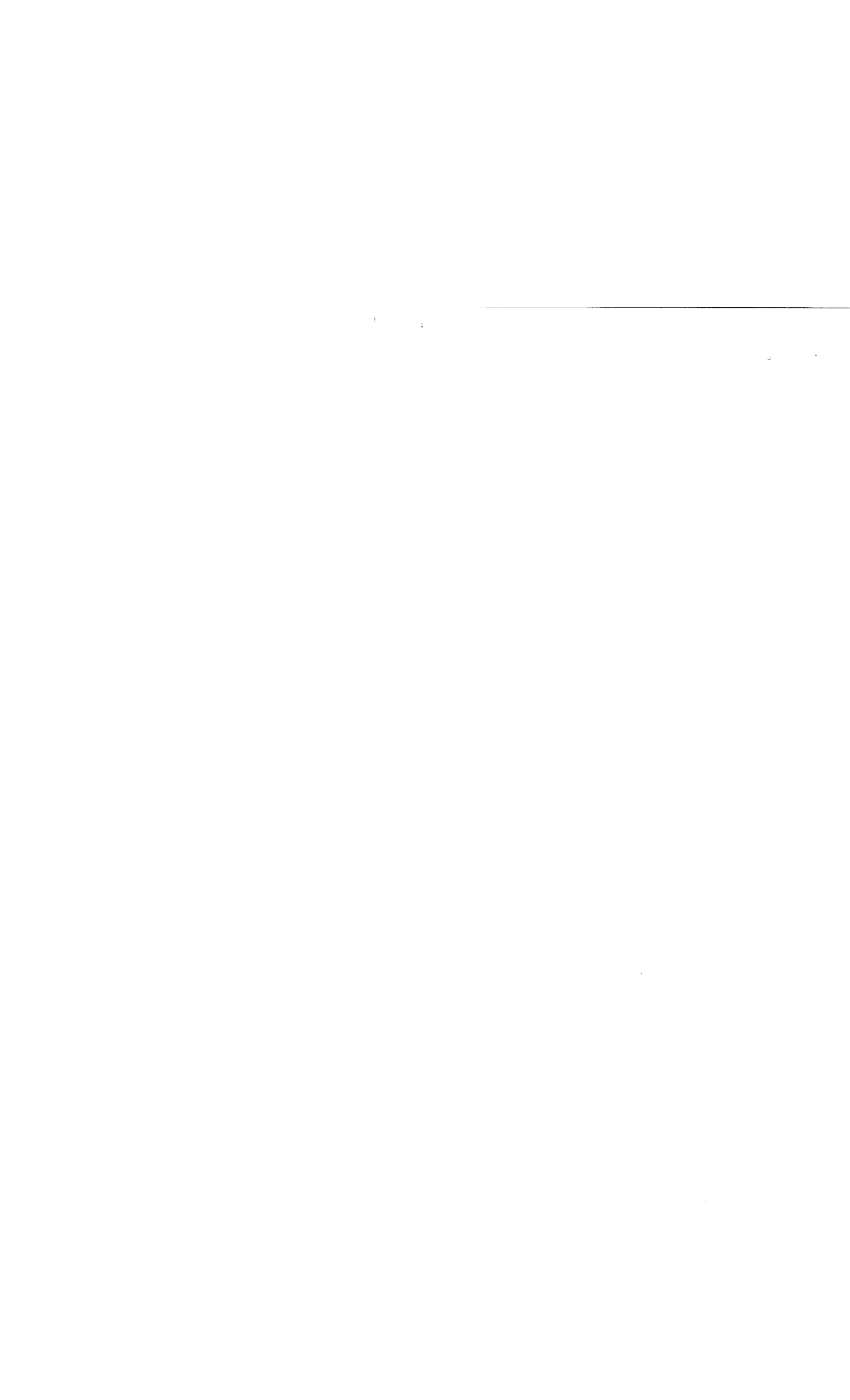
SANDRA MILENA VELEZ PAEZ
C.C. 40.412.212 de Villavicencio



JOSE NEVER LOZANO PEREZ
C.C. 18.494.434 de Armenia


CURADURIA URBANA # 2
CORRESPONDENCIA RECIBIDA
Fecha: 31 Enero 2020
Hora: 09:05 horas
Firma: Jos Vargas

Para efectos de notificación: Conjunto Los Robles Casa 35 Circasia Quindío o al correo electrónico sandra.velez1703@gmail.com y jnlp.colombia@hotmail.com (Cel. 3112669407 y/o 3118991247)



Armenia, 31 de Enero de 2020

Señor
CURADOR URBANO No. 1
E.S.D.

	CURADURIA URBANA UNO ARMENIA - QUINDIO ARQ. MAXIMILIANO DE AQUIS MOYA
RECIBIDO	
Fecha:	31-01-2020
Hora:	4:09 pm
Radicado:	
Firma:	<i>[Firma manuscrita]</i>

ASUNTO: Solicitud

En ejercicio del derecho de petición conforme al artículo 23 de la CN, me permito solicitar a usted se me informe si la persona jurídica CONSTRUCTODO DE LA SABANA SA (Nit. 900882014-1), representada al parecer en la actualidad por el Señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS ha realizado algún trámite ante su despacho para obtener licencia de construcción debidamente aprobada para edificar el proyecto de apartamentos y **locales comerciales** denominado "MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA" ubicado en la vía del Edén y la Avenida Montecarlo km 1 Vía La Tebaida Santana, matrícula inmobiliaria 280-55508 y ficha catastral 01-01-0506-001-000.

Lo anterior, obedece a que se viene ofreciendo este proyecto con 5 torres de 10 y 11 pisos de apartamentos, parqueaderos y locales comerciales desde el año 2016 aproximadamente y ahora se ofrece en este mismo proyecto la construcción de un hotel debido a unas modificaciones en el proyecto, lo que nos genera preocupación ya que hemos realizado de buena fé pagos en dicho proyecto y la entrega de los locales prometidos en venta debió haberse realizado hace más de un año y sin que se note ningún otro tipo de avance, además se encuentra construido un solo edificio hace un año aproximadamente pero no realizan la entrega a sus propietarios, por lo que solicitamos se nos brinde la información completa y se nos expida copia a mi costa de los trámites realizados por esta persona jurídica ante su digno despacho.

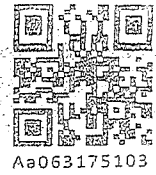
Agradezco el cumplimiento a los términos de la Ley 1755 de 2015.

Atentamente,

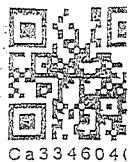
[Firma manuscrita]
SANDRA MILENA VELEZ PAEZ
C.C. 40.412.212 de Villavicencio

[Firma manuscrita]
JOSE NEVER LOZANO PEREZ
C.C. 18.494.484 de Armenia

Para efectos de notificación: Conjunto Los Robles Casa 35 Circasia Quindío o al correo electrónico sandra.velez1703@gmail.com y jnlp.colombia@hotmail.com (Cel. 3112669407 y/o 3118991247)



Aa063175103



Ca334604



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de curules de escritura pública, escrituras y actuaciones del archivo notarial

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ARMENIA / QUINDÍO
 Calle 21 No. 14-31
 - Teléfonos: 7441049 / 315-5477267 - 314-7711597 - Telefax: 7441594
 e-mail: jaocanotario@yahoo.com

INSTRUMENTO NUMERO: * * * * * 4 6 8 9 * * * * *

FECHA DE OTORGAMIENTO NUEVE DE DICIEMBRE DEL 2019 * * * * *

CODIGO Y NATURALEZA JURIDICA DE LOS ACTOS: 0125: COMPRAVENTA-MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): No(s). 280-212672.

CÓDIGO(S) Y AVALÚO(S) CATASTRAL(ES): No(s) 0101000005060001000000000 \$1.843.096.000 MAYOR EXTENSIÓN

NOMBRE O DIRECCION DE EL(LOS) INMUEBLE(S): LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA AVENIDA MONTECARLO # 18-45 MONTECARLO PLAZA SKY CLUB, DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO.

VALOR DEL ACTO: \$186.400.000.00

PERSONA(S) QUE INTERVIENE(N) EN LOS ACTOS

NOMBRE(S) Y APELLIDO(S)	NUMERO(S) DE CEDULA(S)
DE: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.	Nit. No. 900.882.014-1
A: RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.	Nit. No. 901.344.440-2

ARCHIVO: VENTA-PH

INSTRUMENTO No. 4689 x. En la ciudad de Armenia, Círculo Notarial del mismo nombre, Capital del Departamento del Quindío, República de Colombia, a los NUEVE x x x x x (09) días del mes de DICIEMBRE del año DOS MIL DIECINUEVE (2.019), en el despacho de la NOTARIA PRIMERA (1a.) del Círculo Notarial de Armenia, Quindío, cuyo Notario Encargado es el Señor JUAN MANUEL SOSSA URUENA, mediante Resolución No. 15452 de fecha 28-11-2019, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se otorgó la escritura pública contenida en los siguientes términos:

COMPRAVENTA: Compareció (eron) el señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.289.437 expedida en Bogotá, D.C., domiciliado en Armenia / Quindío, quien obra en

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

Ca334604
Aa063175103

10853HASDEDAG8TB
11-07-19

REPUBLICA DE COLOMBIA
ARMENIA QUINDIO
NOTARIA PRIME

condición de Gerente y por lo tanto Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, identificada con el Nit No. 900.882.014-1, sociedad legalmente constituida con domicilio principal en la ciudad de Armenia, Quindío, por medio de documento privado de Asamblea de Accionistas, del día 25 de Agosto del año 2015, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío, el día 26 de Agosto del año 2015, bajo el número 38513 del Libro IX del Registro Mercantil, quien se encuentra debidamente facultado para este acto por la Asamblea de Accionistas de la mencionada sociedad, mediante Acta No. 21 de fecha 09-12-2019, todo lo cual acredita, esto es, existencia y representación legal, con el Certificado expedido por dicha Cámara y con el Acta aludida, documentos estos que presenta para que sean protocolizados con la presente escritura pública, sociedad que en esta escritura se denominará(n) **LA PARTE VENDEDORA**, y el señor **ROBERTO IVAN CUARTAS GOMEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.134.793 expedida en Pereira, Risaralda, domiciliado en Armenia / Quindío, quien obra en condición de Representante Legal de la sociedad **RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con el Nit No. 901.344.440-2, sociedad legalmente constituida con domicilio principal en la ciudad de Armenia, Quindío, por medio de documento privado de Asamblea Constituyente, del día 26 de Noviembre del año 2019, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío, el día 26 de Noviembre del año 2019, bajo el número 49471 del Libro IX del Registro Mercantil, quien se encuentra debidamente facultado para este acto por la Asamblea de Accionistas de la mencionada sociedad, mediante Acta No. 02 de fecha 06-12-2019, todo lo cual acredita, esto es, existencia y representación legal, con el Certificado expedido por dicha Cámara y con el Acta aludida, documentos estos que presenta para que sean protocolizados con la presente escritura pública, sociedad que en adelante se denominará(n) **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestaron: **PRIMERO:** Que LA PARTE VENDEDORA transfiere(n) a título de venta real y efectiva a favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y posesión que tiene(n) y ejerce(n) sobre el/los siguiente inmueble(s):

MATRÍCULA 280-212673 Y COMPUESTA POR 198 UNIDADES DE DOMINIO PROVADO, QUEDANDO PENDIENTE POR ADICIONAR, entre otras, la ETAPA 2, la cual se construirá en el inmueble objeto de la presente compraventa, acto debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia / Quindío, respecto del lote ETAPA 2, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-212672.

PARÁGRAFO: Pese a la descripción el(los) inmueble(s) se transfiere como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo alguno, por ninguna de las partes.

SEGUNDO: TRADICIÓN: Que la PARTE VENDEDORA, sociedad **CONSTRUCTODO LA SABANA S.A.S.**, identificada con el Nit. No. **900882014-1**, adquirió el(los) inmueble(s) anteriormente descrito(s), por compra realizada al señor **JOSE ANTONIO ARIAS REYES**, mediante la **Escritura Pública No. 1761 del 17-08-2016, otorgada en la Notaría Segunda de Armenia, Quindío**, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia / Quindío, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. **280-212672**; POSTERIORMENTE la sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, mediante la **Escritura Pública No. 126 del 29-01-2019 otorgada en la Notaría Segunda de Armenia, Quindío**, realizó **ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA** acto debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia / Quindío, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. **280-212672**.

PARÁGRAFO: LA PARTE VENDEDORA declara(n) que, desde la fecha de la escritura referida, tiene(n) la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre el(los) referido(s) inmueble(s).


TERCERO: OBLIGACIONES, GRAVAMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO: Que no ha enajenado por ningún otro contrato subsistente el(los) referido(s) inmueble(s), y garantiza que son de su exclusiva propiedad y lo(s) ha poseído hasta la fecha en forma regular, pacífica y pública, que se halla(n) libre de

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"###. Este inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria número 280-212673 y hace parte de la ficha catastral número 01-01-0000-0506-0001-0000-00000.

Todo lo anterior para darle cumplimiento al artículo 50 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos -Ley 1579 de 2012-, que consagra que a cada matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral.

Recibiré notificaciones en la Carrera 18 No.59-03 Local 1-33 Armenia Quindío.

Atentamente



RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS

EN REPRESENTACION DE CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.

C.C.

7929437

[Signature]
RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS

C.C. No. 79287437
TEL. O CEL. 3125379618
DIRECCION CALLE 15-11-21
ACTIVIDAD ECONOMICA CONSTRUCCION
PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ___ NO ___
CARGO:
FECHA DE VINCULACION:
FECHA DE DESVINCULACION:
Quien obra en condición de Gerente y representante legal de la sociedad
CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. Identificada con el Nit. No. 900.882.014-
1 - LA PARTE VENDEDORA

[Signature]
ROBERTO IVAN CUARTAS GOMEZ

C.C. No. 10134793
TEL. O CEL. 3125307770
DIRECCION calle 15 N. b # 12-36
ACTIVIDAD ECONOMICA
PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ___ NO ___
CARGO:
FECHA DE VINCULACION:
FECHA DE DESVINCULACION:
Quien obra en condición de Representante Legal de la sociedad RINCON &
OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. Identificada con el Nit. No. 901.344.440-2 - LA
PARTE COMPRADORA

[Signature]
JUAN MANUEL SOSSA URUENA
NOTARIO PRIMERO (E)

1 COPIA (3 EJEMPLARES)

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
ARIAENA Q
NOTARIA P 108539CCATAHM

REPÚBLICA DE COLOMBIA



NOTARÍA PRIMERA DE ARMENIA

jaocanotario@yahoo.com

Esta corresponde al PRIMER ejemplar de la primera copia expedida del original, tomada de la Escritura Pública No. 4689 otorgada el 09-12-2019 constante de 07 folios útiles, destinados a:
RINCON & OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S
COMO TÍTULO DE DOMINIO

11-12-2019

FECHA:

JUAN MANUEL SOSSA URUENA
NOTARIO PRIMERO ENCARGADO

Calle 21 No. 14-31

www.notaria1armenia.com.co
NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE ARMENIA QUINDÍO
Email: notaria1.armenia@supemotariado.gov.co
Tels.: 744-1049-744-1594 Cels.: 3147711597-3155477267-3168317133 Armenia Quindío Colombia

Armenia, 31 de Enero de 2020

Señores
DEPARTAMENTO DE PLANEACION MUNICIPAL
E.S.D.

ASUNTO: Solicitud

ALCALDÍA DE ARMENIA
Correspondencia Recibida: 2020RE2803
Ciudadano: SANDRA MILENA VELEZ PAEZ
Fecha: 2020-01-31 15:56:47
Asunto: SOLICITUD
Folios: 1
Anexos: 0
Destinatario: JHON JAIRO VALENCIA RIAÑO
Dependencia: Departamento Administrativo de Planeación
Radicado por: Ana Cecilia Lopez Barrera
PQRSD asociado: 2020PQR241229

En ejercicio del derecho de petición conforme al artículo 23 de la CN, me permito solicitar a ustedes se me informe si la persona jurídica CONSTRUCTODO DE LA SABANA SA (Nit. 900882014-1), representada al parecer en la actualidad por el Señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS ha realizado algún trámite ante su despacho para obtener permiso de suelos y los demás tendientes en materia de construcción de edificaciones para el proyecto de apartamentos y **locales comerciales** denominado "MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA" ubicado en la vía del Edén y la Avenida Montecarlo km 1 Vía La Tebaida Santana, matrícula inmobiliaria 280-55508 y ficha catastral 01-01-0506-001-000.

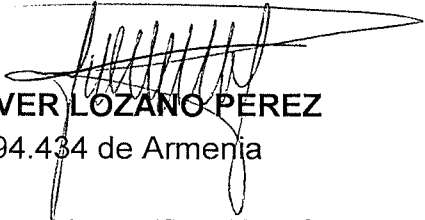
Lo anterior, obedece a que se viene ofreciendo este proyecto con 5 torres de 10 y 11 pisos de apartamentos, parqueaderos y locales comerciales desde el año 2016 aproximadamente y ahora se ofrece un hotel, lo que nos genera preocupación ya que hemos realizado de buena fé pagos en dicho proyecto y la obra no avanza, además se encuentra construido un solo edificio hace un año aproximadamente pero no realizan la entrega a sus propietarios, por lo que solicitamos se nos brinde la información completa y se nos expida copia de los trámites realizados por esta persona jurídica ante su digno despacho.

Agradezco el cumplimiento a los términos de la Ley 1755 de 2015.

Atentamente,



SANDRA MILENA VELEZ PAEZ
C.C. 40.412.212 de Villavicencio



JOSE NEVER LOZANO PEREZ
C.C. 18.494.434 de Armenia

Para efectos de notificación: Conjunto Los Robles Casa 35 Circasia Quindío o al correo electrónico sandra.velez1703@gmail.com y jnlp.colombia@hotmail.com



Armenia, 17 de Julio de 2019

Señores

CONSTRUCTODO DE LA SABANA SA

E.S.D

En calidad de compradores de los locales Nos. 1, 4, 21 y 22 del proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza, es nuestro deseo se nos informe el motivo por el cual la persona jurídica Constructodo de la Sabana SAS representada en la ciudad de Armenia por el Señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS no ha dado cumplimiento a lo pactado en los contratos de promesa de compra venta con relación a la suscripción de escrituras y entrega de los inmuebles que estaba prevista para el primer semestre del año 2019, y por parte nuestra dimos cumplimiento en los pagos del 30% del valor del inmueble y otros que se han venido realizando de manera mensual.

Es notoria nuestra preocupación teniendo en cuenta que en la obra objeto del proyecto se evidencia una sala de ventas y un edificio sin entregar, no se observa maquinaria ni personal que esté continuando con el proyecto.

Por otra parte, se requiere se nos informe si la sentencia emitida en Acción Popular por el Juzgado Tercero Administrativo de Armenia dentro del proceso 63001-3333-003-2016-00482-00 suspendió esta obra, así como también requerimos se informe cual es el plan de trabajo que tiene en la actualidad la constructora para cumplir lo pactado con quienes de buena fe hemos depositado nuestros dineros para la compra de los referidos inmuebles.

Petición en los términos de la Ley 1755 de 2015.

Notificación: Sandra.velez1703@gmail.com y jnlp.colombia@hotmail.com

Conjunto Los Robles Casa 35 Vereda Villa Ligia km 7 Via Pereira Municipio de Circasia.

Cordialmente,


JOSE NEVER LOZANO PEREZ

CC. 18.494.434 de Armenia


SANDRA MILENA VELEZ PAEZ

C.C. 40.412.212 de Villavicencio

CONSTRUCTODO DE LA SABANA SA
17/07/2019.
2:34 pm.

Armenia, 1 de Febrero de 2020

Señor
RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS
CONSTRUCTODO DE LA SABANA SA
E.S.D.

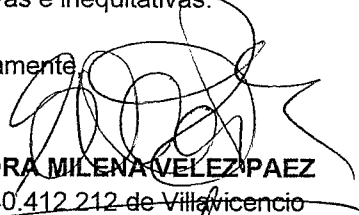
ASUNTO: Solicitud


Nos dirigimos a usted como representante legal de la persona jurídica CONSTRUCTODO DE LA SABANA SA (Nit. 900882014-1), con el fin de que nos informe lo siguiente:

1. Si tiene licencia de construcción para los locales 1, 4, 21 y 22 y cuál fue la curaduría que los aprobó, entregándonos copia de la misma.
2. Si cuenta con los permisos del Departamento de Planeación del Municipio de Armenia para la construcción de los locales ofrecidos por usted en el proyecto denominado "MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA" ubicado en la vía del Edén y la Avenida Montecarlo km 1 Vía La Tebaida Santana, matrícula inmobiliaria 280-55508 y ficha catastral 01-01-0506-001-000 y que ahora ofertan con la construcción de un hotel, de igual forma solicitamos copia del trámite ante Planeación y únicamente respecto a la construcción de los locales comerciales.
3. Se informe si la constructora que usted representa elaboró la minuta de venta o si instruyó al notario segundo del círculo de Armenia en su elaboración para los locales prometidos en venta y que de acuerdo con la cláusula sexta el plazo venció el 31.12.2019, plazo condicionado por la constructora, solicitamos igualmente la copia de dicho trámite ante el notario, así como la constancia de la comunicación escrita.
4. De igual forma se nos informe cual es la etapa dentro del proyecto que corresponde a los locales 1, 4, 21 y 22.
5. Se nos informe cual es el número de matrícula inmobiliaria que le corresponde a la etapa en la que se desarrollará el proyecto de los locales comerciales 1,4,21 y 22, ya que la citada por ustedes en el contrato de promesa de compraventa corresponde a uno de mayor extensión (280-55508) y de este se desagregan varios.

Lo anterior, es requerido por nosotros como personas de buena fé que hicimos una inversión en el proyecto por usted ofrecido y a la fecha es notorio el incumplimiento a la entrega de los locales prometidos en venta tanto así que el otro sí elaborado y entregado por ustedes el día 20 de Enero de 2020 para la firma lesiona nuestro patrimonio, además se trata de un clausulado condicionado únicamente a favor de la constructora, es decir, abusivas e inequitativas.

Atentamente,


SANDRA MILENA VELEZ PAEZ
C.C. 40.412.212 de Villavieco


JOSE NEVER LOZANO PEREZ
C.C. 18.494.434 de Armenia

CONSTRUCTODO
Cecilia Tebaida H
01/02/2020
11:24am.

Para efectos de notificación: Conjunto Los Robles Casa 35 Circasia Quindío o al correo electrónico sandra.velez1703@gmail.com y jnlp.colombia@hotmail.com (Cel. 3112669407 y/o 3118991247)



Armenia, marzo 13 de 2020

Señores
SANDRA MILENA VELEZ PAEZ
JOSE NEVER LOZANO PEREZ

ATN.Doctor Jorge Iván Sanchez Rodríguez

Ref.: Respuesta Derecho de Petición

Cordial Saludo,

En mi calidad de representante legal 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 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; muy respetuosamente me permito dar respuesta dentro de los términos establecidos a su derecho de petición , el cual fue interpuesto el Día 20 de febrero de 2020 por parte de **SANDRA MILENA VELEZ PAEZ** identificada con cedula de ciudadanía 40.412.212 de la ciudad de Villavicencio , Meta, y **JOSE NEVER LOZANO PEREZ** identificado con cedula de ciudadanía N°18.494.434 de la ciudad de Armenia, Quindío para la cual procedo a dar respuesta a la acción constitucional.

Es importante mediante esta respuesta aclarar varios temas en concreto como lo son las promesas de compraventa suscritas entre los peticionarios y la constructora CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.

CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS
Calle 15 Norte # 11 – 21 B/ La Castellana. Armenia, Quindío
Tel: 7342777 Cel 3045257388
Mail: constructododelasabana@gmail.com



1. Local N°22 centro comercial por el cual se suscribió una promesa de compraventa desde el 27 de julio del año 2016 y en la cual en su **CLAUSULA SEXTA-SOLEMNIZACION DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA MEDIANTE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA** en esta se menciona que se otorgara la escritura publica dentro del primer semestre del año 2019 en la NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO NOTARIAL DE ARMENIA , fecha que podía extenderse hasta el segundo semestre del año 2019 , en esta cláusula se aclara y se ratifica el lugar y la fecha de solemnizacion de la escritura pública , determinando claramente la fecha y el lugar del perfeccionamiento de la escritura pública , además de esto en la promesa se estipula que dicha solemnizacion deberá ser informada por correo electrónico o a la dirección de residencia del mismo. Por ende es inubicable mencionar que la promesa de compraventa le faltan requisitos de su esencia para nacer a la vida jurídica o en dado caso que llene los requisitos legales para su perfeccionamiento.
2. con relación al local comercial N°21 el centro comercial acontece lo mismo que lo pactado en la promesa de compraventa del local comercial N°22, por ende estas fechas de solemnizacion están pactadas entre las partes y suscritas mediante una promesa de compraventa , dicha promesa cumpliendo con los requisitos formales y legales para tener una realidad jurídica, en cuanto al local N°04 del MALL DE COMIDAS del proyecto en su **CLAUSULA SEXTA SOLEMNIZACION DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA MEDIANTE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA** , será otorgada en el primer semestre del año 2020 o en un tiempo o plazo máximo de 6 meses que no podrá ser superior al segundo semestre del año 2020 , que de igual forma de solemnizara en la NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO NOTARIAL DE ARMENIA , suscribiendo claramente el sitio para dicho otorgamiento y estableciendo unas fechas de escrituración .



3. El proyecto MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA SKY CLUB es un proyecto que se desarrolla en 4 etapas , infiriendo esto dichas etapas agrupan 4 diferentes lotes los cuales tienen diferentes licencias de construcción por su envergadura y su desarrollo , el proyecto tuvo unas demoras como bien se sabe, estas mismas fueron generadas por hechos y atribuciones ajenos a la voluntad y buena fe de la constructora de cumplir con los tiempos establecidos en la promesa de compraventa , dichas demoras fueron ocasionadas estrictamente por el instituto geográfico Agustín Codazzi IGAC , ya que bajo el radicado N°6300100166152016 se tramita desde el año 2016 el desenglobe (mutación de segunda) del predio distinguido con la ficha catastral N° 63-001-01-01-00-00-0506-0001-0-00-00-0000 , dicho trámite se demoró más de lo previsto generalmente pues dicho trámite tardó más de 4 años en generar una resolución, resolución que solo se efectuó el pasado 04 de marzo del año 2020 y que dicho trámite para darle término tardara otro mes. Por ende la devolución de los dineros aportados por el peticionario no corresponden en este caso ya que dicha demora como se menciona no es atribuible a la constructora y obedece a una demora por parte de una autoridad administrativa como lo es el IGAC dicha instancia que es necesaria para la inscripción catastral de la propiedad horizontal del proyecto MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA SKY CLUB.

4. Es importante que según lo contemplado en la petición y su contenido donde se menciona que los predios no tienen una dirección exacta o una nomenclatura establecida, es pertinente aclarar que según el acuerdo municipal N°019 DEL 2009 se otorgó nomenclatura urbana al proyecto **AVENIDA MONTECARLO #18-45 ARMENIA, QUINDIO.**

CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS
Calle 15 Norte # 11 – 21 B/ La Castellana. Armenia, Quindío
Tel: 7342777 Cel 3045257388
Mail: constructododelasabana@gmail.com



5. De acuerdo a los problemas relacionados en cuanto a los inconvenientes del instituto geográfico Agustín Codazzi surgió o se generó los procesos ejecutivos hipotecarios por parte del señor JOSE ANTONIO ARIAS REYES .

Anexos a este documento.

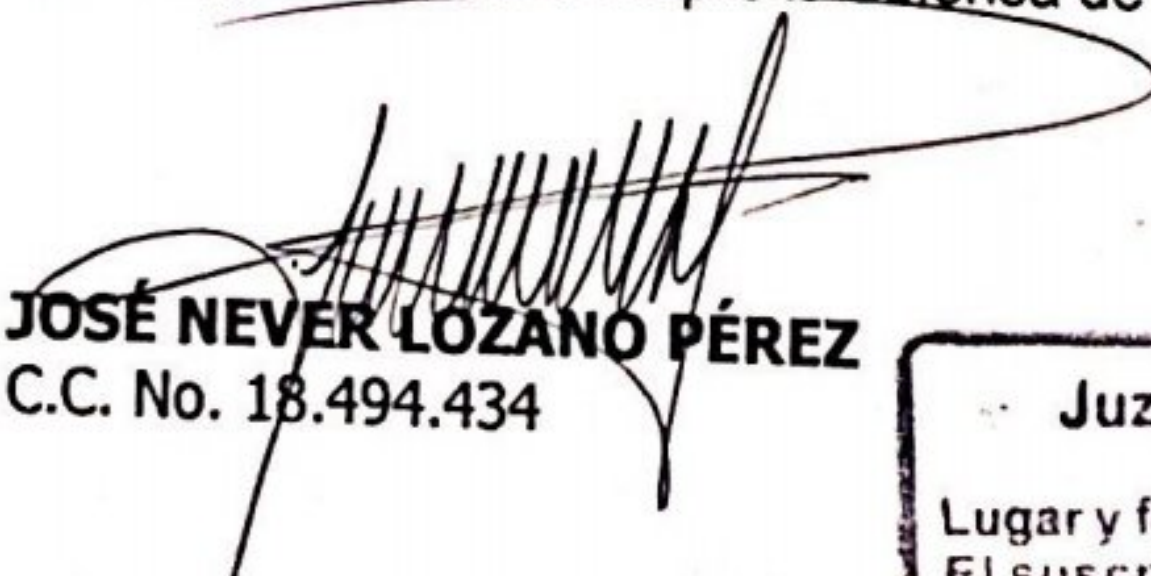
- Copia documento tramite interno del IGAC
- Resolución para el otorgamiento de la nomenclatura
- Resolución para la estratificación
- Copia de la licencia de construcción y urbanismo con sus modificaciones.

RENE PRIMITIVO RIVERA RÍOS
Representante Legal
Constructodo de la Sabana S.A.S.
Calle 15 N # 11-21 B/ La Castellana
Armenia Quindío
Tel: 036- 7342777

Doctora
BIVIANA DEL PILAR TORRES CASTAÑEDA
Agente Interventora
Sociedad Constructodo de La Sabana s.a.s.

JOSÉ NEVER LOZANO PÉREZ, mayor y vecino de Armenia Quindío, identificado con la cédula de ciudadanía número 18.494.434, por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se refiere, al profesional del derecho, **JORGE IVÁN SÁNCHEZ RODRÍGUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.551.705, expedida en Armenia Quindío, portador de la tarjeta profesional número 63458, del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación legal, adelante y lleve hasta su terminación dentro del Proceso de Intervención, la reclamación relacionada con la compraventa de cuatro (4) locales comerciales así: "COMERCIALES NÚMERO 01 Y 04 DEL MALL DE COMIDAS, DEL PROYECTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MONTECARLO PLAZA; LOCAL 21 Y 22 DEL PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA"; a efectos de proceder con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa objeto de la promesa de compraventa suscrita a nuestro nombre, o si es del caso la devolución de las sumas dineros indexados, en razón a los perjuicios que se hayan ocasionado por el incumplimiento de los pactado a pesar de los valores cancelados a favor de la **SOCIEDAD CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.** identificada tributariamente con el No. 900882014-1, que ascienden la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE, \$282.850.000**, como pago de los inmuebles objeto del negocio prometido.

Faculto expresamente al apoderado para desistir, transigir, conciliar, sustituir, renunciar, reasumir, interponer recursos, interponer excepciones, notificarse personalmente con arreglo a la normatividad legal vigente que rige la materia, y en general para todas y cada una de las diligencias en cumplimiento del presente mandato, y aquellas inherentes al mandato que mediante este escrito se le otorga, en cualquier sentido, antes o después de los actos acabados de mandar, si fuere el caso, procurando siempre la defensa de nuestros derechos e intereses.


JOSÉ NEVER LOZANO PÉREZ
C.C. No. 18.494.434

Juzgado 30 de Instrucción Penal Militar
Lugar y fecha. 1 0 NOV, 2021
El suscrito Juez y su Secretario hacen constar que el documento suscrito por El Señor Jose Never Lozano Perez C.C. 18.494.434 expedida en Armenia fue presentado personalmente por el signatario y la firma que antecede en el presente es auténtica.

El Juez _____
El Signatario _____
El Secretario _____

