



Biviana Torrez <torrescastanedaabogados@gmail.com>

RECLAMACION ACREENCIA NOLBERTO CARDONA BETANCURTH ANTE LIQUIDADORA ESPECIAL DE CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S

1 mensaje

JUAN CARLOS GONZALEZ /// <correoseguro@e-entrega.co>

17 de diciembre de 2021, 12:52

Para: "Dra. Biviana del Pilar Torres Castañeda - AGENTE LIQUIDADORA ESPECIAL DE CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S" <btorres@tcabogados.com.co>

Señor(a)**Dra. Biviana del Pilar Torres Castañeda - AGENTE LIQUIDADORA ESPECIAL DE CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S****Reciba un cordial saludo:**

Usted ha recibido un correo electrónico seguro y certificado de parte de **JUAN CARLOS GONZALEZ ///**, quien ha depositado su confianza en el servicio de correo electrónico certificado de e-entrega para hacer efectiva y oportuna la entrega de la presente notificación electrónica.

Con la recepción del presente mensaje de datos se entiende que el destinatario ha sido notificado para todos los efectos según las normas aplicables vigentes, especialmente los artículos 12 y 20 la Ley 527 de 1999 y sus normas reglamentarias.

Nota: Para leer el **contenido del mensaje** recibido, usted debe **hacer click** en el enlace que se muestra a continuación:



[Ver contenido del correo electrónico](#)
Enviado por JUAN CARLOS GONZALEZ ///

*Correo seguro y certificado.**Copyright © 2021**Servientrega S. A..*

17/12/21 16:38

Gmail - RECLAMACION ACREENCIA NOLBERTO CARDONA BETANCURTH ANTE LIQUIDADORA ESPECIAL DE CONSTRUC...

Todos los derechos reservados.

¿No desea recibir más correos certificados?

IMPORTANTE: Por favor no responder este mensaje, este servicio es únicamente para notificación electrónica.

Armenia Quindío, Diciembre 17 de 2021

Doctora

BIVIANA DEL PILAR TORRES CASTAÑEDA

Agente Especial Liquidadora nombrada por el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL – Armenia Quindío. -
Bogotá D.C

ASUNTO: Liquidación Administrativa de la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S identificada con N.I.T 900.882.014-1, a través de la agente especial liquidadora Dra. Biviana del Pilar Torres Castañeda, identificada con cedula de ciudadanía 52.864.379, nombrada mediante Resolución 284 de 2021 por el departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, con fecha de posesión el día 02 de noviembre de 2021, y publicación de primer aviso emplazatorio de fecha del día 09 de noviembre del 2021 y segundo aviso emplazatorio de fecha del día 19 de noviembre del 2021.

REFERENCIA: ENTREGA DOCUMENTACIÓN Y SOLICITUD RECONOCIMIENTO ACREENCIA EN LA LIQUIDACIÓN.

JUAN CARLOS GONZALEZ SANCHEZ, mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía número 18.394.747 de Calarcá, Quindío portador de la tarjeta profesional número 165.818 del C.S.J, actuando en nombre y representación del señor **NOLBERTO CARDONA BETANCURTH**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.411.444 de Montenegro Quindío, dentro del proceso de **LIQUIDACION ADMINISTRATIVA** de **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.** Nit. 900.882.014-1, Representada Legalmente por el señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS, o por quien haga sus veces, en calidad de TITULAR Y RESPONSABLE DE LA EJECUCION Y COMERCIALIZACION DEL PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA SKY CLUB, conforme al incumplimiento Generado por dicha sociedad en la solemnización en escritura pública de promesa de compraventa y entrega del **APARTAMENTO 702 TORRE 3** del proyecto denominado **MONTECARLO PLAZA SKY CLUB** ubicado en las vías del Edén y la avenida Montecarlo tramo 2 identificado con dirección Km 1 vía la Tebaida Santana en la intersección de la carrera 18 con la Avenida Montecarlo para que sea tenido en cuenta dentro de este proceso de liquidación administrativa de acuerdo al proceso que cursa en la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO bajo el radico 21-194496 interpuesto por mi prohijado debido a los incumplimientos generados y antes señalados.

Por lo anterior, me permito aportar el material probatorio que soporta lo antes mencionado con su respectivo crédito adeudado por valor de **VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$ 25.449.888)**, así:

- Memorial poder
- Copia del documento del contrato promesa de compraventa inicialmente firmado por las partes de fecha 11/octubre/2018
- Copia de Recibo de caja número 2386.
- Reclamación Directa enviada por correo electrónico con fecha del 07 diciembre de 2020.
- Demanda Acción de Protección al consumidor ante la Superintendencia de Industria y Comercio.



-Auto No 68556. "Por el cual se admite una demanda de mínima cuantía" de fecha del 08 de junio de 2021.

Atentamente,

JUAN CARLOS GONZALEZ SANCHEZ

C. C. No. 18.394.747 de Calarcá Q.

T.P. No. 165818 del C.S.J.

Apoderado Judicial

Correo de notificación:

abogadojcgonzalezsanchez@gmail.com - gsabogadosconsultores@outlook.com

Armenia Quindío, Noviembre 2 de 2021

Doctora

BIVIANA DEL PILAR TORRES CASTAÑEDA

Agente Especial Liquidadora nombrada por el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL – Armenia Quindío. -
Bogotá D.C

REFERENCIA: Memorial Poder

ASUNTO: Liquidación Administrativa de la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S identificada con N.I.T 900.882.014-1, a través de la agente especial liquidadora **Dra. Biviana del Pilar Torres Castañeda, identificada con cedula de ciudadanía 52.864.379**, nombrada mediante Resolución 284 de 2021 por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con fecha de posesión el día 02 de noviembre de 2021

NOLBERTO CARDONA BETANCURTH, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.411.444 de Montenegro Quindío, y dándole aplicación al decreto legislativo 806 del año 2020 donde se optan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones, artículo 5, por medio del presente escrito me permito conferir **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al abogado **JUAN CARLOS GONZALEZ SANCHEZ**, mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía número 18.394.747 de Calarcá, Quindío portador de la tarjeta profesional número 165.818 del C.S.J, para que actúe en mi nombre y representación dentro del proceso de **LIQUIDACION ADMINISTRATIVA de CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.** Nit. 900.882.014-1, Representada Legalmente por el señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS, o por quien haga sus veces, en calidad de TITULAR Y RESPONSABLE DE LA EJECUCION Y COMERCIALIZACION DEL PROYECTO MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA SKY CLUB, conforme al incumplimiento Generado por dicha sociedad en la solemnización en escritura pública de promesa de compraventa y entrega del **APARTAMENTO 702 DE LA TORRE 3** del proyecto denominado **MONTECARLO PLAZA SKY CLUB** ubicado en las vías del Edén y la avenida Montecarlo tramo 2 identificado con dirección Km 1 vía la Tebaida Santana en la intersección de la carrera 18 con la Avenida Montecarlo, para que sea tenido en cuenta dentro de este proceso de acuerdo a proceso de cursa en la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO bajo el radicado 2021-194496 interpuesto por mi prohijado debido a los incumplimientos generados y antes señalados.

Faculto a mi apoderado en los términos del artículo 77 del Código General del proceso, además para conciliar, transigir, desistir, comprometer, recibir el pago total o parcial, sustituir, interponer recursos y desistir de los mismos, reasumir este poder y en general realizar todos los actos necesarios para sacar adelante mi causa.

Solicito, reconocer personería jurídica a mi abogado.



Dando aplicación al decreto 806 de 2020, me permito dar conocer para los fines pertinentes y notificaciones judiciales el correo del señor **NOLBERTO CARDONA BETANCURTH**: nolbertoc@gmail.com

El abogado Juan Carlos González Sánchez: gsabogadosconsultores@outlook.com y abogadojcgonzalesanchez@gmail.com, correo electrónico registrado ante el consejo superior de la Judicatura. -

Cordialmente,

NOLBERTO CARDONA BETANCURTH
18.411.444 de Montenegro Quindío

Acepto:

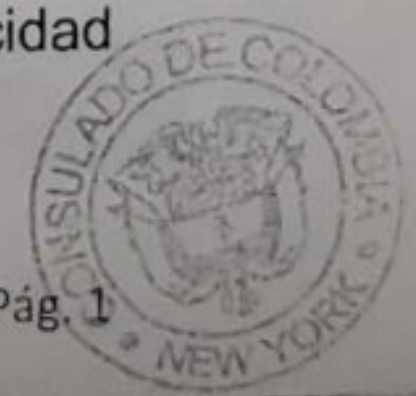
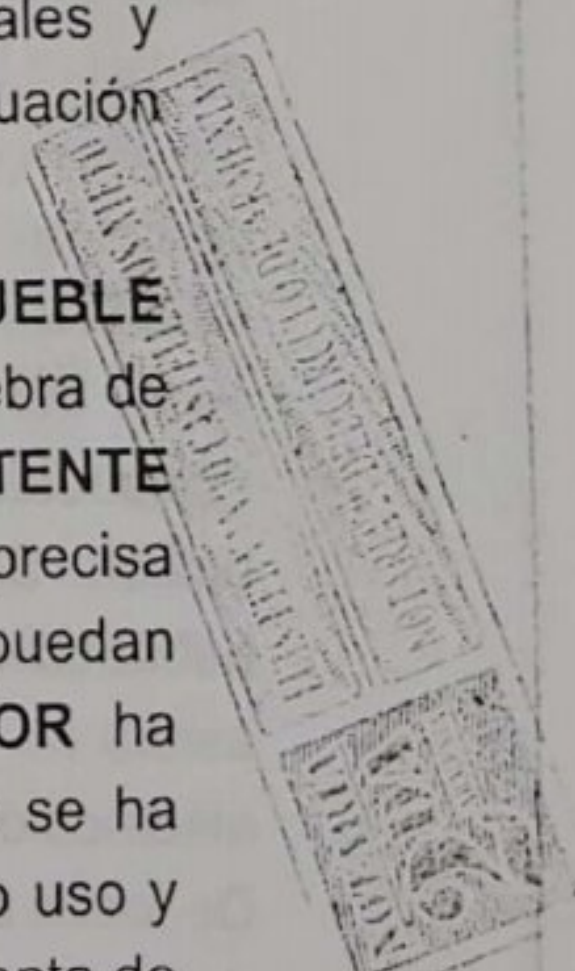
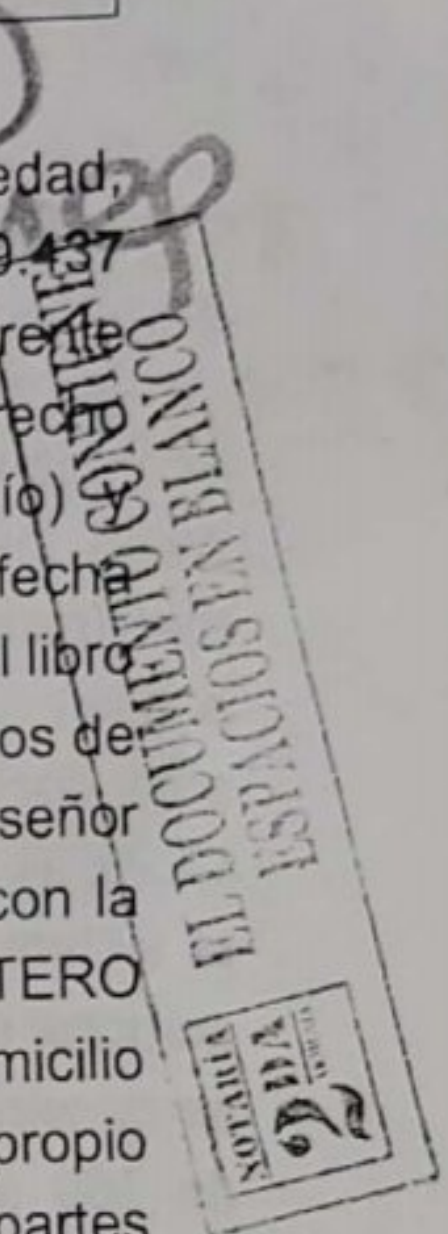
JUAN CARLOS GONZALEZ SANCHEZ
C. C. No. 18.394.747 de Calarcá Q.
T.P. No. 165818 del C.S.J.
Apoderado Judicial

CONTRATO PROMESA DE COMPRA VENTA
MONTECARLO PLAZA SKY CLUB
TORRE 3 APARTAMENTO 702
PROMITENTE VENDEDOR:
CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS
PROMITENTE COMPRADOR:
NOLBERTO CARDONA BETANCURTH



Entre los suscritos de una parte el señor **RENE PRIMITIVO RIVERA RÍOS**, mayor de edad, de la ciudad de Armenia, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.289.437, quien obra como Representante Legal y en calidad de Gerente de la Empresa **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, sociedad comercial de derecho privado, identificada con el NIT 900.882.014-1, domiciliada en Armenia (Quindío) legalmente constituida por medio de documento privado Asamblea de Accionistas de fecha 25 de Agosto de 2015 e inscrita el 26 de Agosto de 2015 bajo el número 00038513 del libro IX de la Cámara de Comercio de Armenia; quien en adelante y para los efectos jurídicos de este contrato, se denominará como **EL PROMITENTE VENDEDOR**, Y del otro lado el señor (a) (res), **NOLBERTO CARDONA BETANCURTH** Mayor de edad identificado (a) con la cédula de ciudadanía número N° 18.411.444 de Montenegro estado civil SOLTERO vecino(a) de la ciudad de NEW YORK en los ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y domicilio en 100 – 16 37 Av Corona, hábil(es) para contratar y obligarse, obrando en nombre propio y quien (es) en adelante se denominará (n) **EL PROMITENTE COMPRADOR**; Las partes se encuentran plenamente identificadas y expresan que es su voluntad de celebrar por medio del presente documento, una **PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO**, contrato que se regirá por las disposiciones legales y pertinentes del código de comercio, y en especial por las estipulaciones que a continuación se expresan:

CLÁUSULA PRIMERA: DECLARACIÓN DEL RECONOCIMIENTO DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA EN DEBIDA DILIGENCIA: a) el contrato suscrito se celebra de manera voluntaria y consciente, sin apremio de ningún tipo. b) **EL PROMITENTE COMPRADOR** ha recibido del **PROMITENTE VENDEDOR**, información completa, precisa e idónea respecto del objeto de la presente negociación, así como los riesgos que puedan derivarse de la suscripción de este contrato, c) **EL PROMITENTE VENDEDOR** ha informado al **PROMITENTE COMPRADOR** de las condiciones del producto que se ha prometido vender, de su calidad, así como de las instrucciones con su adecuado uso y conservación, d) En relación con la garantía de los productos objeto de la compraventa de este documento, el **PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que los bienes inmuebles tendrán una garantía legal que comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años tal y como lo establece el artículo 2060 de código de civil colombiano, y para los acabados un (1) año, todo ello contando a partir de la fecha de entrega de los mismos, e) La publicidad



conocida por el **PROMITENTE COMPRADOR** con respecto al objeto de este documento, ha sido comprendida por el, y al suscribir este documento conoce y acepta que lo referente a colores, texturas, diseños, acabados, referencias y modelos exhibidos pueden cambiar, no por voluntad del **PROMITENTE VENDEDOR** sino por las condiciones propias de los elementos con que se construye el objeto de esta compraventa. De otra parte, el **PROMITENTE COMPRADOR** entiende y reconoce que los elementos mostrados en las piezas publicitarias y los expuestos en los renders, tales como camas, lámparas, comedores, salas, cuadros, electrodomésticos, etc., son imágenes de animación que no hacen parte del presente contrato. El fin de estas piezas es recrear la imaginación para visualizar como podría llegar a organizarse los espacios de los inmuebles por cuenta y a gusto **DEL PROMITENTE COMPRADOR**, f) Las condiciones de precio, plazo, garantías exigidas en el pago de las sumas contenidas en este documento, y las referidas a la escritura y entrega del bien objeto de este documento, han sido debidamente negociadas y acordadas de manera libre, consciente y voluntaria con el **PROMITENTE COMPRADOR**, quien las acepta en su integridad, g) Así mismo, el **PROMITENTE VENDEDOR** ha manifestado que lo relativo a la estratificación socio-económica del inmueble, corresponde a determinaciones de las autoridades respectivas, no obstante, al momento de suscribir este documento el estrato para el inmueble objeto de esta negociación es cuatro (4).

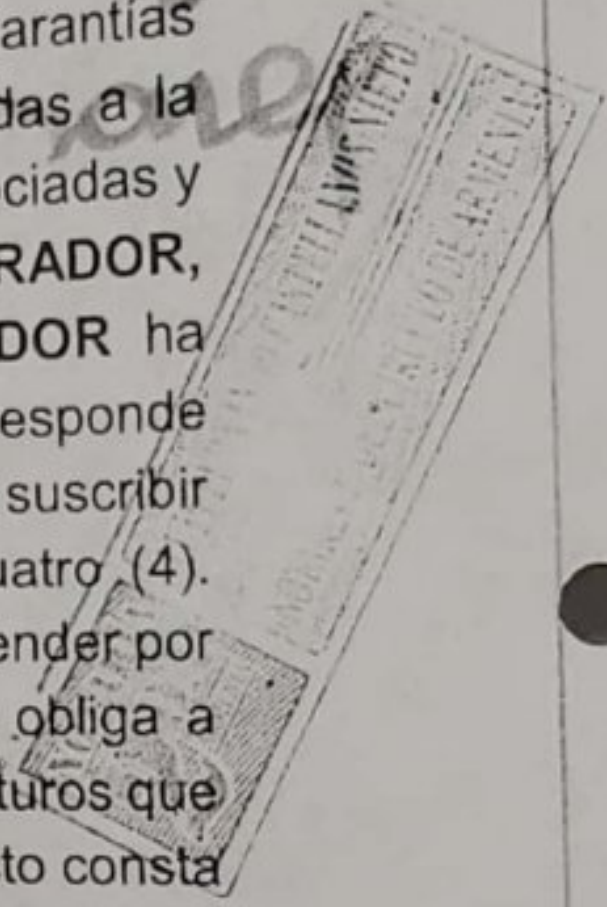
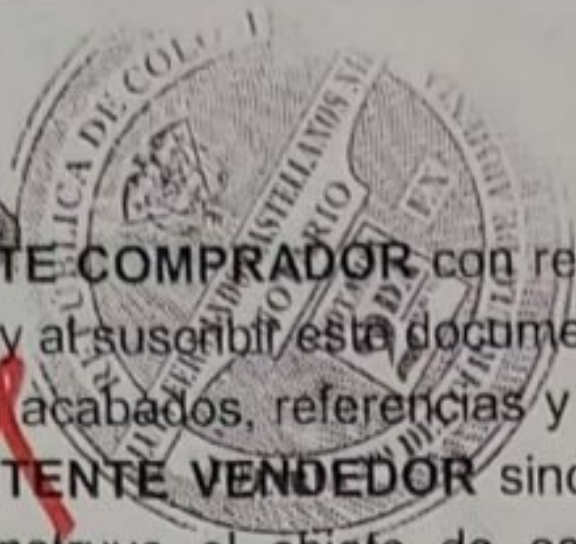
CLÁUSULA SEGUNDA OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR: Se obliga a vender por el sistema de Propiedad Horizontal al **PROMITENTE COMPRADOR** quien se obliga a comprar sobre planos a aquel los derechos de dominio y posesión sobre bienes futuros que se construyen en un (1) lote propiedad del **PROMITENTE VENDEDOR**. El proyecto consta de 360 apartamentos aproximadamente. Lo anterior, debido a que se trata de bienes futuros, que dependerán de la licencia de construcción que se expida en su momento y la aprobación de apartamentos a construir. No obstante, el inmueble que se promete en venta, corresponde a la descripción expresada en el parágrafo 1 de la presente clausula. El proyecto se encuentra previsto para la construcción de 5 torres de apartamentos de 10 y 12 pisos, denominados torre 1 (10 pisos), torre 2 (12 pisos), torre 3 (12 pisos), torre 4 (12 pisos) y torre 5 (12 pisos), con acceso por vía pública y bahía. **PARÁGRAFO 1:**

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA: El inmueble prometido en venta será el APARTAMENTO 702 de la torre 3, que consta de 51.13 m² de Área Construida, con DOS (2) alcobas, DOS (2) baños, sala-comedor, cocina, cuarto de ropas y balcón. Se entrega con puerta de acceso, puertas de alcobas y baños, closet en cada habitación, mueble de cocina inferior con mesón cocina en granito de mármol o similar, con estufa de cuatro puestos empotrada a gas natural, campana extractora de olores y horno eléctrico de empotrar en cocina y mueble superior, pisos en cerámica y muebles en madera. De todas maneras, las partes acuerdan, de manera particular que desde la fecha de la firma del presente contrato el **PROMITENTE COMPRADOR** tendrá un plazo de cuatro meses para cambiar de apartamento sin que genere un costo adicional y de acuerdo a la disponibilidad del **PROMITENTE VENDEDOR** en relación a los apartamentos. El bien prometido en venta (apartamento) posee las siguientes especificaciones.

DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIONES
-------------	------------------

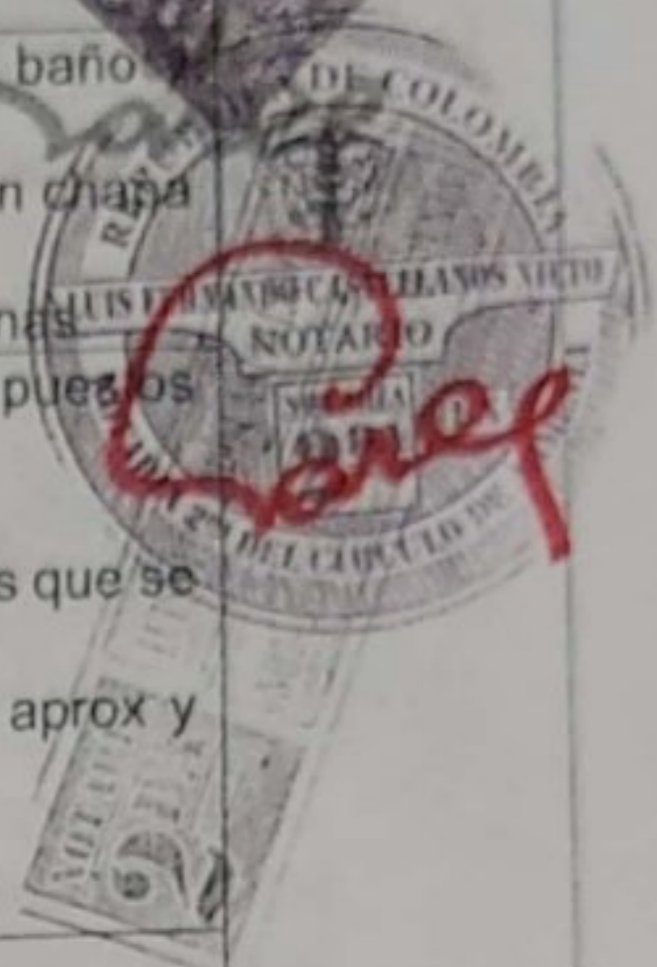
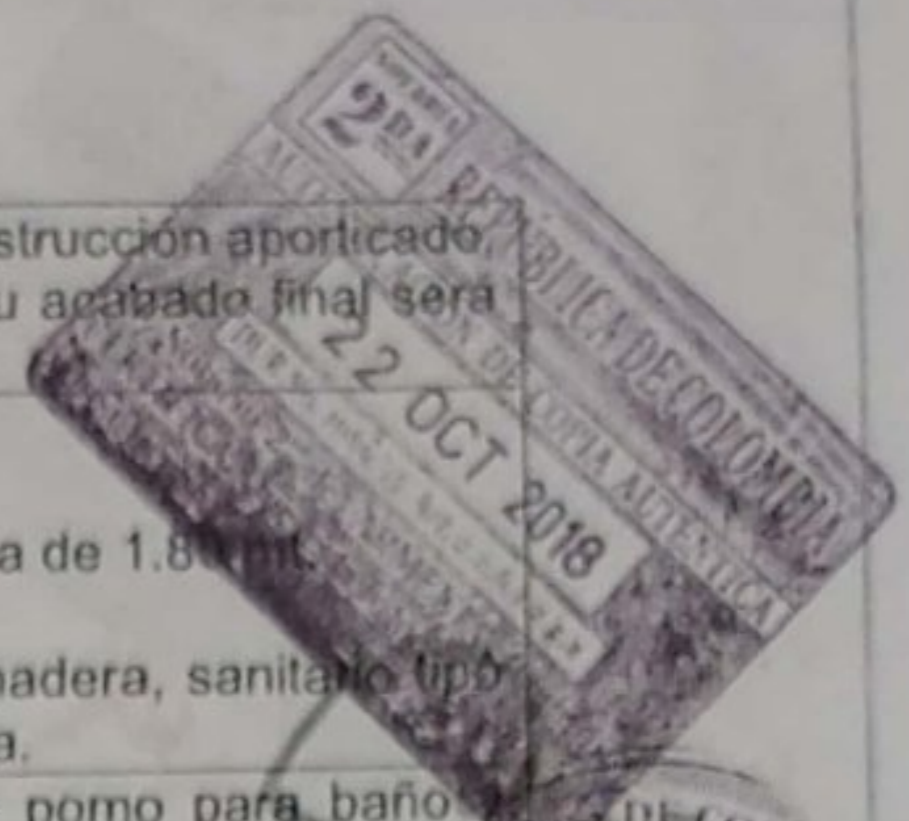


ESTRUCTURA
PISOS Y
BAÑOS



Documento.
o referente
en cambiar,
de los
el

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

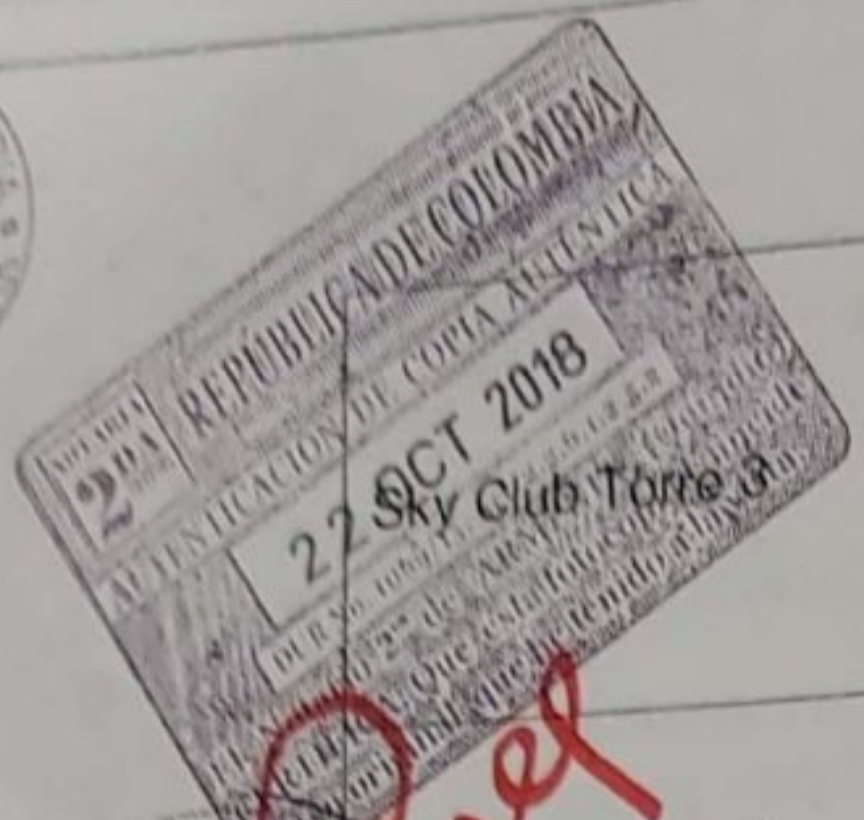


PARÁGRAFO 2: Será por cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR** los gastos ocasionados en razón a las matrículas de acueducto, alcantarillado y energía, así como la instalación del respectivo contador y medidor, el **PROMITENTE COMPRADOR** pagará el costo del contador y matricula del gas natural domiciliario,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

ÁREAS COMUNES	
Sky Club Torre 1	Salón múltiple o gimnasio (a elección del PROMITENTE VENDEDOR) Jacuzzi Zona BBQ Solarios



un Azim
(intersección
320°12'47" y
y línea de par
50°59'4



Sky Club Torre 3	Sauna Baño turco Duchas al aire libre Jacuzzi-Barra Solarios
Sky Club Torre 5	Cancha de Squash Jacuzzi Zona BBQ Solarios
Otras áreas comunes	Recepción o Portería Oficina para la administración Juegos infantiles Cancha sintética Piscina para niños y adultos Vestier y baños para piscina



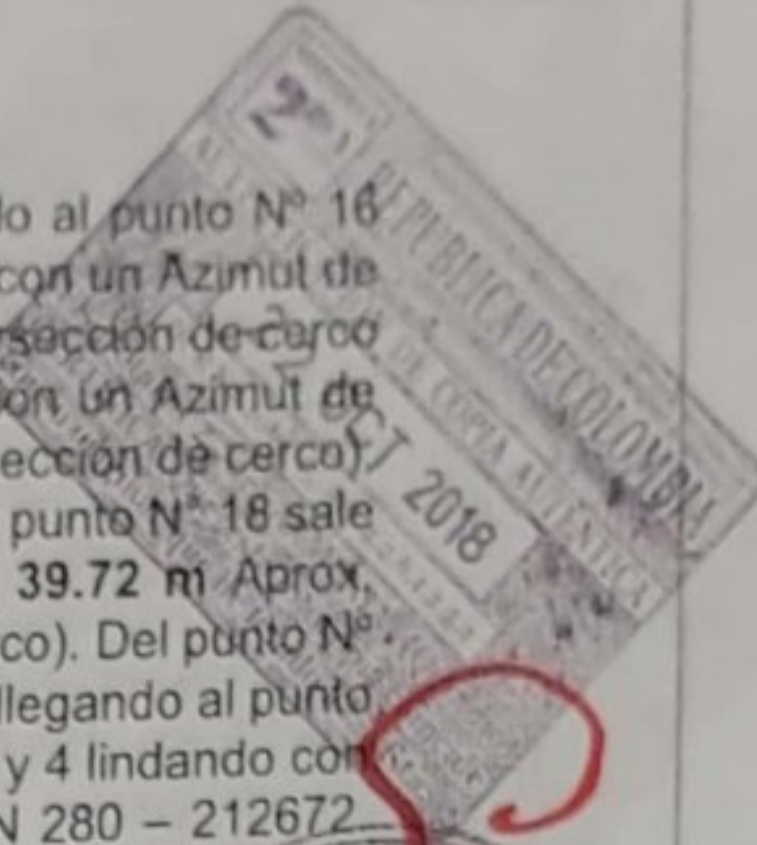
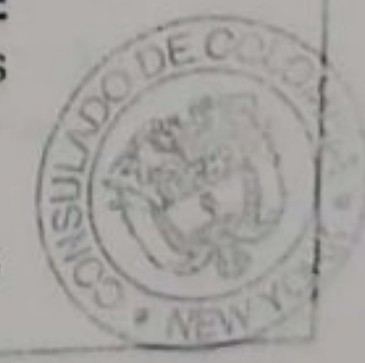
PARÁGRAFO 4: ENTREGA DEL PROYECTO POR ETAPAS: La entrega de las áreas comunes se harán de acuerdo a la entrega de las torres y se distribuirán de la siguiente manera: A la entrega de la torre 1, se entregarán la recepción o portería, oficina de administración y los juegos infantiles; con la terminación de las torres 2, 3, y 4 se entregarán la piscina para niños y adultos, el vestier y los baños para la piscina y con la finalización de la torre 5 se entregará la cancha sintética. **PARÁGRAFO 5: ENTREGA DEL PROYECTO EN GENERAL:** Para la entrega de áreas comunes en general, las cuales se entregarán al finalizar la construcción del proyecto, tales áreas adicionales se catalogan como zonas verdes, se entenderá que la entrega parcial de las áreas comunes harán parte de la entrega final y por consiguiente, no tendrá responsabilidad EL **PROMITENTE VENDEDOR** por el deterioro normal o el daño causado por el mismo uso inadecuado de estas sobre la entrega final que se realice a la copropiedad. Se entenderá de igual manera que lo que se entregará en áreas comunes es lo estrictamente descrito en el presente contrato. **PARÁGRAFO 6: EL PROMITENTE COMPRADOR:** Declara haber identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos, el inmueble en venta y las características del mismo, y por conocimiento adquirido en esa forma, declara su satisfacción al respecto. A pesar de la mención del área, cabida y linderos del inmueble, como del área total de **MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA**, la venta se hace COMO CUERPO CIERTO y así lo acepta el **PROMITENTE COMPRADOR**. **PARÁGRAFO 7: LINDEROS GENERALES:** Ubicado en las vías del Edén y la avenida Montecarlo tramo 2, identificado con dirección Km 1 vía la Tebaida Santana, lotes con un área total de Siete mil setecientos dieciocho (7718) m2 aproximadamente, los cuales salen de realizar la subdivisión a un lote de mayor extensión identificado con la matrícula 280- 55508 y del cual se desprende el siguiente reloteo: **LOTE NÚMERO 1, UBICADO EN EL ARÉA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO**, con un área de 2154.79 metros cuadrados comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Del punto N° 4 sale por un cerco lindero con Azimut de **331°37'43"** y una distancia de **4.04 m** Aprox, llegando al punto N° 4a (Cerco). Del punto N° 4a sale por un cerco con un Azimut de **330°54'32"** y una distancia de **27.35 m** Aprox, llegando al punto N° 15 (intersección de cerco lindero a borde de vía). Del punto N° 15 sale por un cerco lindero a borde de una vía



con un Azimut de $45^{\circ}03'23''$ y una distancia de **58.86 m** Aprox, llegando al punto N° 16 (intersección de cerco lindero). Del punto N° 16 sale por un cerco lindero con un Azimut de $320^{\circ}12'47''$ y una distancia de **3.48 m** Aprox, llegando al punto N° 17 (intersección de cerco y línea de partición lindero). Del punto N° 17 sale por un cerco lindero con un Azimut de $50^{\circ}59'43''$ y una distancia de **2.54 m** Aprox, llegando al punto N° 18 (intersección de cerco) los puntos No 15, 16, 17 y 18 lindando con "**Lote No 6 - Afectación**". Del punto N° 18 sale por un cerco lindero con un Azimut de $140^{\circ}20'46''$ y una distancia de **39.72 m** Aprox, lindando con el "**Lote No 2**"; llegando al punto N° 24a (intersección de cerco). Del punto N° 24a sale con un Azimut de $230^{\circ}20'45''$ y una distancia de **66.77 m** Aprox, llegando al punto N° 4 y punto inicial y final del presente alinderamiento. Los puntos No 24ª y 4 lindando con el "**Lote No 3**". Lote identificado con número de matrícula inmobiliaria N 280 - 212672.

LOTE NÚMERO 2, UBICADO EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO, con un área de 1163.44 metros cuadrados comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Del punto N° 18 sale por un cerco lindero con Azimut de $56^{\circ}40'20''$ y una distancia de **34.60 m** Aprox, llegando al punto N° 20 (Cerco). Del punto N° 20 sale por un cerco con un Azimut de $159^{\circ}11'06''$ y una distancia de **36.60 m** Aprox, llegando al punto N° 22 (intersección de cerco lindero). Del punto N° 22 sale por un cerco lindero con un Azimut de $50^{\circ}14'37''$ y una distancia de **1.67 m** Aprox, llegando al punto N° 23 (intersección de cerco lindero). Del punto N° 23 sale por un cerco lindero con un Azimut de $159^{\circ}30'19''$ y una distancia de **1.35 m** Aprox, llegando al punto N° 24 (intersección de cerco y línea de partición lindero); los puntos No 18, 20, 22, 23 y 24 lindando con "**Lote No 6 - Afectación**". Del punto N° 24 sale por un cerco lindero con un Azimut de $230^{\circ}20'45''$ y una distancia de **23.70 m** Aprox, llegando al punto N° 24a (intersección de cerco); los puntos No 24 y 24a lindando con "**Lote No 3**". Del punto N° 24a sale por un cerco lindero con un Azimut de $320^{\circ}20'46''$ y una distancia de **39.72 m** Aprox, lindando con el "**Lote No 1**", llegando al punto N° 18 y punto inicial y final del presente alinderamiento. Los puntos No 24a y 18 lindando con el "**Lote No 1**". Lote Identificado con número de matrícula inmobiliaria 280 - 212673. **LOTE NÚMERO 3, UBICADO EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO**, con un área de 2776.14

Metros Cuadrados comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Del punto N° 24 sale por un cerco lindero con Azimut de $159^{\circ}28'46''$ y una distancia de **33.83 m** Aprox, llegando al punto N° 26 (Cerco-Lindero); los puntos No 24 y 26 lindando con "**Lote No 6 - Afectación**". Del punto N° 26 sale por un cerco con un Azimut de $230^{\circ}46'07''$ y una distancia de **52.04 m** Aprox, llegando al punto N° 11 (intersección de cerco lindero); los puntos No 26 y 11 lindando con "**Lote No 4**". Del punto N° 11 sale por un cerco lindero con un Azimut de $230^{\circ}46'07''$ y una distancia de **23.81 m** Aprox, llegando al punto N° 12 (intersección de cerco lindero). Del punto N° 12 sale por un cerco lindero con un Azimut de $320^{\circ}46'07''$ y una distancia de **6.50 m** Aprox, llegando al punto N° 13 (intersección de cerco). Del punto N° 13 sale por un cerco lindero con un Azimut de $230^{\circ}46'07''$ y una distancia de **4.95 m** Aprox, llegando al punto N° 14 (intersección de cerco). Del punto N° 14 sale por un cerco lindero con un Azimut de $320^{\circ}43'04''$ y una distancia de **25.44 m** Aprox, llegando al punto N° 3a y punto inicial y final del presente alinderamiento. Los puntos No 11, 12, 13, 14 y 3a lindando con el "**Lote No 5**". Del punto N° 3a sale por un cerco lindero con un Azimut de $50^{\circ}43'16''$ y una distancia de **1.15 m** Aprox, llegando al punto N° 4 (intersección de cerco). Del punto N° 4 sale por un cerco lindero con un Azimut de $50^{\circ}20'45''$ y una distancia de **66.77 m** Aprox, llegando al punto N° 24a lindando con el "**Lote No 1**". Del punto N° 24a sale por un cerco lindero con un Azimut de $50^{\circ}20'45''$ y una distancia de **23.70 m** Aprox, llegando al punto N° 24 lindando con el "**Lote No 2**". y final del presente alinderamiento (cerco lindero). Lote identificado con el número de matrícula inmobiliaria 280- 212674. **LOTE NÚMERO 4, UBICADO EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO** con un área de 1623.60 Metros Cuadrados



Handwritten signature in red ink.

DE UNIÓN

3
4
5
6
7
8
9

comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Del punto N° 26 sale por un cerco lindero con una distancia de 72.58 m Aprox, llegando al punto N° 28 (Cerco-Lindero); los puntos No 26 y 28 lindando con "Lote No 6 - Afectación". Del punto N° 28 sale por un cerco con un Azimut de 320°46'07" y una distancia de 38.78 m Aprox, llegando al punto N° 11 (intersección de cerco lindero); los puntos No 28 y 11 lindando con "Lote No 5". Del punto N° 11 sale por un cerco lindero con un Azimut de 50°46'07" y una distancia de 52.04 m Aprox, llegando al punto N° 26 y final del presente alinderamiento. Los puntos No 11 y 26 lindando con el "Lote No 3". Lote Identificado con el número de matrícula inmobiliaria 280-212675.

PARÁGRAFO 8: Los linderos y áreas son aproximadas y provisionales, los cuales están sujetos a los definitivos que se determinen cuando se construya, y determine el reglamento de propiedad horizontal. No obstante, éstas pueden sufrir modificaciones como consecuencia directa de exigencias ordenadas por la curaduría urbana o el departamento de planeación municipal competente a la expedición y legalidad de la licencia de construcción respectiva, de conformidad con lo ordenado en la circular 006 con fecha de febrero 08 de 2012, de la superintendencia de industria y comercio.

TERCERA- TRADICIÓN: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.: Adquirió el lote por medio de Escritura pública de compraventa número mil setecientos sesenta y uno (N 1761) de la Notaria Segunda de Armenia del 17 de Agosto de 2016, al señor José Antonio Arias Reyes identificado con cédula de ciudadanía N° 19.097.591 de Bogotá, quien este último lo compro a Central de Inversiones S.A.S. a través de la escritura pública # setecientos setenta (770) del cinco (5) de marzo del año dos mil ocho (2008) de la notaria 4 de Armenia Quindío, debidamente inscrita a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío; al folio de matrícula inmobiliaria #280-55508.

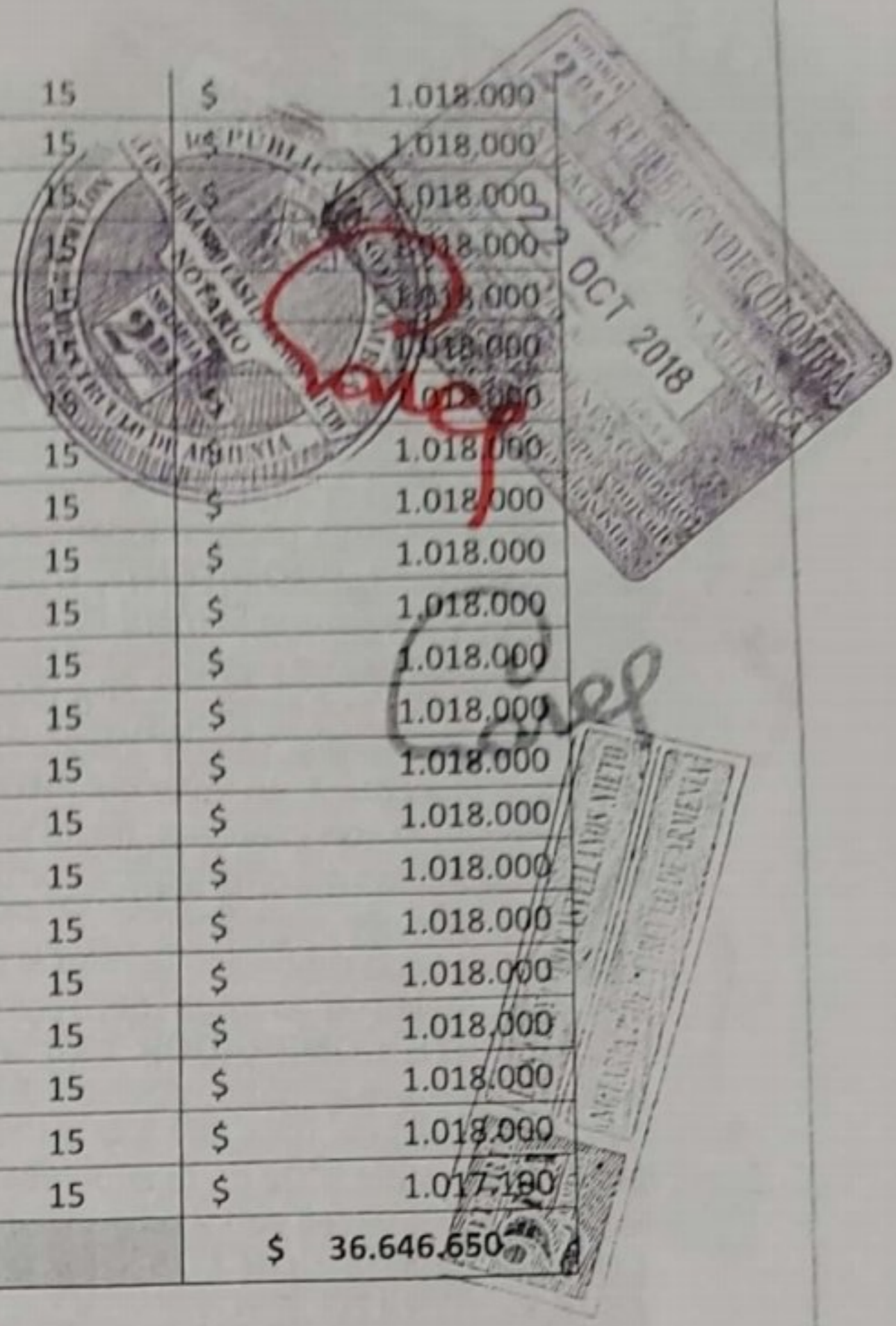
CLÁUSULA CUARTA: PRECIO: El valor de los inmuebles se relaciona a continuación: Apartamento 702 de la Torre 3 por valor de **CIENTO VEINTIDÓS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$ 122.155.500)**. Pagaderos así: El **PROMITENTE COMPRADOR** pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** una Cuota Inicial equivalente al 30% del valor del inmueble, y que queda descrita en las fechas y valores en el cuadro de la presente cláusula. De la misma manera que el **PROMITENTE COMPRADOR** quedará con un saldo pendiente por pagar del equivalente al 70% por valor de **OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$ 85.508.850)**, toda vez que se haya cumplido los pagos correspondientes a la cuota inicial, el cual será cancelado en efectivo o con crédito hipotecario, según lo disponga el **PROMITENTE COMPRADOR**.

PARAGRAFO 1: Los pagos deberán realizarse, única y exclusivamente en alguna de las cuentas de la constructora como son: Cuenta de Ahorros BANCOLOMBIA No. 06956373024 o a la Cuenta Corriente AVILLAS No. 313081531 a nombre de **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S** indicando el nombre y número de cédula del depositante (**PROMITENTE COMPRADOR**). Para los efectos jurídicos del presente acuerdo de voluntades se tendrá como fuero contractual la ciudad de Armenia, Quindío. El valor de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa se pagará de la siguiente forma:

CUOTA No.	AÑO	MES	DIA	VALOR
CI	2018	OCTUBRE	15	\$ 6.107.775
CI	2018	NOVIEMBRE	15	\$ 3.053.888
CI	2018	DICIEMBRE	15	\$ 3.053.888
1	2019	ENERO	15	\$ 1.018.000
2	2019	FEBRERO	15	\$ 1.018.000



3	2019	MARZO	15	\$	1.018.000
4	2019	ABRIL	15	\$	1.018.000
5	2019	MAYO	15	\$	1.018.000
6	2019	JUNIO	15	\$	1.018.000
7	2019	JULIO	15	\$	1.018.000
8	2019	AGOSTO	15	\$	1.018.000
9	2019	SEPTIEMBRE	15	\$	1.018.000
10	2019	OCTUBRE	15	\$	1.018.000
11	2019	NOVIEMBRE	15	\$	1.018.000
12	2019	DICIEMBRE	15	\$	1.018.000
13	2020	ENERO	15	\$	1.018.000
14	2020	FEBRERO	15	\$	1.018.000
15	2020	MARZO	15	\$	1.018.000
16	2020	ABRIL	15	\$	1.018.000
17	2020	MAYO	15	\$	1.018.000
18	2020	JUNIO	15	\$	1.018.000
19	2020	JULIO	15	\$	1.018.000
20	2020	AGOSTO	15	\$	1.018.000
21	2020	SEPTIEMBRE	15	\$	1.018.000
22	2020	OCTUBRE	15	\$	1.018.000
23	2020	NOVIEMBRE	15	\$	1.018.000
24	2020	DICIEMBRE	15	\$	1.017.190
TOTAL CUOTA INICIAL				\$	36.646.650



PARÁGRAFO 2: PAGO DEL PRECIO Y OBTENCIÓN DEL CRÉDITO: Si el **PROMITENTE COMPRADOR**, después de haber expresado que pagaría en efectivo el precio, requiere obtención de crédito para el pago, sin que tales fechas se hayan cumplido, deberán iniciar los trámites correspondientes, previa comunicación al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que se cumpla en las fechas pactadas y en consecuencia el contrato estará sujeto a una modificación la cual deberá quedar por escrito, y será parte integral del presente contrato. Inmediatamente después de la modificación de esta cláusula, el **PROMITENTE COMPRADOR**, deberá iniciar los trámites ante la entidad crediticia correspondiente, y en caso de que no se presente la documentación requerida, se entenderá que ha incumplido el contrato. **PARÁGRAFO 3:** No obstante, lo anterior será responsabilidad exclusiva del **PROMITENTE COMPRADOR**, la gestión exclusiva de los recursos para el pago de la obligación aquí establecida, tanto de la cuota inicial como para el pago final, teniendo en cuenta que este último puede ser cancelado con crédito, recursos propios y/o bancarios y subsidio de vivienda de cualquier entidad ya sea pública o privada. **PARÁGRAFO 4: DEL CRÉDITO: EL PROMITENTE VENDEDOR** colaborará en la medida de lo posible en las gestiones necesarias para la obtención del crédito por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**. En todo caso el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá iniciar la solicitud del crédito con una antelación no inferior a 180 días calendario anterior a la suscripción de la escritura pública. **PARÁGRAFO 5: INSISTIR EN EL CONTRATO:** No obstante, lo previsto en el párrafo anterior, el **PROMITENTE COMPRADOR** podrá persistir en el contrato si así lo indica al **PROMITENTE VENDEDOR** en un término no mayor de un (1) día contado

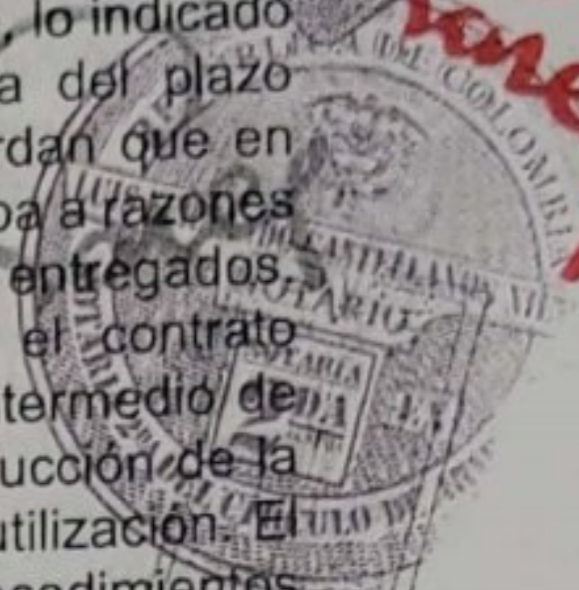
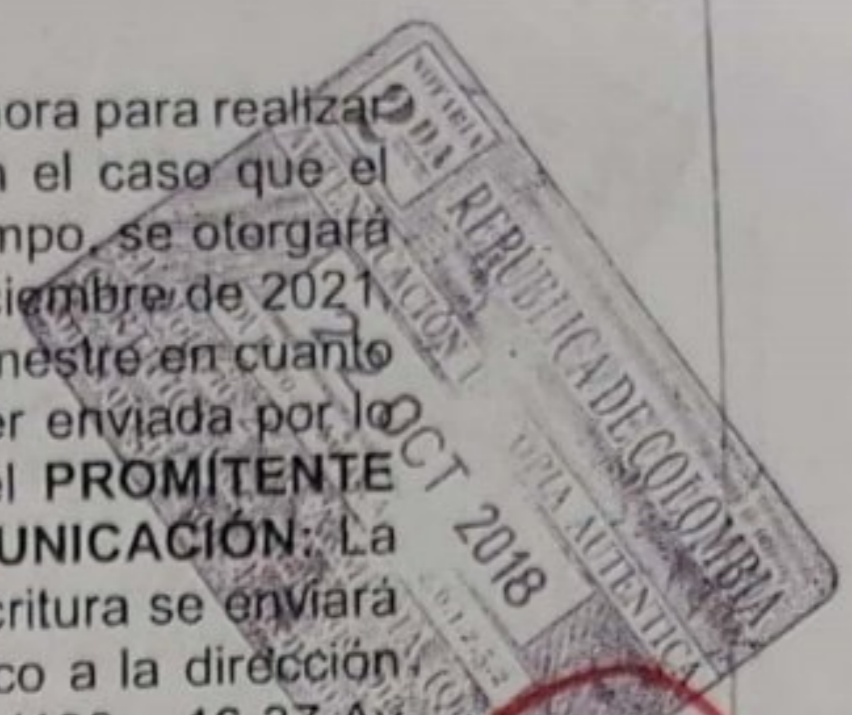


a partir de la fecha de la notificación del Banco en el sentido de que no otorgará el crédito, acordando con el **PROMITENTE VENDEDOR** la forma de pago de la parte del precio a su cargo. **PARÁGRAFO 6:** En caso de mora de los pagos establecidos en la presente promesa de compraventa, se reconocerán y pagarán intereses al **PROMITENTE VENDEDOR** a la tasa máxima legal vigente autorizada y certificada por la superintendencia financiera y asumirá el costo de los honorarios de cobranza que se llegaren a generar a causa de su incumplimiento. En caso de mora superior a sesenta (60) días calendario en el pago de cualquiera de las cuotas antes indicadas, se entenderá que el **PROMITENTE COMPRADOR** ha incumplido el contrato, teniendo derecho el **PROMITENTE VENDEDOR** a demandar, a su arbitrio, su resolución y/o cumplimiento, en ambos casos sin perjuicio del cobro de la cláusula penal o indemnización anticipada de perjuicios que se establece en este contrato. **EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para que interprete que la mora concurrente en el pago de las cuotas antes señaladas es una forma expresa de desistimiento del negocio jurídico. No obstante, lo anterior, las partes podrán acordar, por escrito, uno o unos nuevos plazos y fijarán las fechas en las que se harán pagos de los saldos insolutos, para lo cual el **PROMITENTE COMPRADOR** suscribirá y aceptará, en favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, un pagaré que garantice la obligación junto con intereses, hasta su cancelación a la tasa que se pacte, y si no hubiere acuerdo, a la tasa máxima legal autorizada para la mora. De igual forma la no presentación de los recibos de consignación al **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los tres días siguientes a la consignación genera el pago de un 1% sobre el valor de la cuota pactada en ese mes, hasta la entrega del recibo. **PARÁGRAFO 7: ORIGEN DE FONDOS: EL PROMITENTE COMPRADOR** bajo la gravedad de juramento y de conformidad con lo establecido en el estatuto orgánico del sistema financiero (decreto 663 de 1993), artículo 34 C.N, ley 190 de 1995, ley 333 de 1996, ley 365 de 1997 la circular externa No. 046 del 29 de octubre del 2002 de la superintendencia bancaria de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos, declara que: **"EL ORIGEN DE LOS RECURSOS CON LOS QUE ESTÁ ADQUIRIENDO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, PROVIENEN DE OCUPACIÓN, OFICIO, PROFESIÓN, ACTIVIDAD O NEGOCIO LÍCITO. ASÍ MISMO DECLARÁN QUE DICHS RECURSOS NO PROVIENEN DE NINGUNA ACTIVIDAD ILÍCITA DE LOS CONTEMPLADOS EN EL CÓDIGO PENAL COLOMBIANO O CUALQUIER NORMA QUE LO MODIFIQUE O QUE LO ADICIONE. EL PROMITENTE VENDEDOR QUEDA EXIMIDO DE TODA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE POR INFORMACIÓN ERRÓNEA FALSA O INEXACTA QUE EL PROMITENTE COMPRADOR LE PROPORCIONA PARA LA CELEBRACIÓN DE ESTE CONTRATO."** **CLÁUSULA QUINTA: SITUACIÓN DEL INMUEBLE:** **EL PROMITENTE VENDEDOR**, declara que el inmueble de mayor extensión es de su propiedad y que se obliga a construir el bien prometido de conformidad con las especificaciones anotadas anteriormente, que dicho inmueble no lo ha enajenado por acto anterior al presente contrato y que se encuentra libre de limitaciones de dominio, demandas civiles, embargos judiciales, contrato de anticresis, arrendamiento por escritura pública, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, así mismo, se encuentra libre de gravámenes a excepción de una hipoteca que sobre mayor extensión constituirá a favor del establecimiento bancario que le financie la construcción, gravamen que se compromete a cancelar a prorrata por medio de escritura pública. **CLÁUSULA SEXTA – SOLEMNIZACIÓN DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA MEDIANTE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA:** La promesa de compraventa será solemnizada por medio de escritura pública la cual será otorgada dentro del primer semestre del año 2021 en la NOTARIA SEGUNDA del círculo NOTARIAL de Armenia, Quindío. Fecha que podrá ser diferente para la escrituración del parqueadero si fuese adquirido dentro de la presente promesa de compraventa. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, enviará a través de

comunicación escrita, a
el correspondiente trámite
PROMITENTE VENDEDOR
un plazo de seis meses
tiempo en el

el crédito,
precio a su
promesa
DEDOR a la
financiera y
causa de su
de

comunicación escrita, al domicilio registrado en este contrato, la fecha y la hora para realizar el correspondiente trámite; sin embargo las partes acuerdan de que en el caso que el **PROMITENTE VENDEDOR** no logre tener listo el inmueble para este tiempo, se otorgará un plazo de seis meses más, el cual no podrá ser superior al treinta de diciembre de 2021, tiempo en el cual se actuará de la misma forma prevista para el primer semestre en cuanto a comunicación de suscripción de escritura. Tal comunicación deberá ser enviada por lo menos con 30 días de antelación a la fecha de suscripción para que el **PROMITENTE COMPRADOR** realice las gestiones pertinentes. **PARÁGRAFO 1: COMUNICACIÓN:** La comunicación para determinar la fecha y lugar de la suscripción de la escritura se enviará por el sistema de correo certificado a la dirección o por medio electrónico a la dirección reportada por el **PROMITENTE COMPRADOR** (nolbertoc@gmail.com) o (100 - 16 37 Av. Corona). Una vez introducida al correo se entiende incorporada, para todos los efectos legales, como parte integrante de este contrato. **PARÁGRAFO 2:** No obstante, lo indicado anteriormente las partes podrán acordar, por escrito, una nueva prórroga del plazo señalado. **PARÁGRAFO 3: DEVOLUCIÓN DE DINEROS:** Las partes acuerdan que en caso de que el incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** se deba a razones de negligencia o dolo del mismo, él mismo hará devolución de los dineros entregados. **PARÁGRAFO 4: ENTREGA ANTICIPADA:** La escritura que solemnice el contrato prometido podrá otorgarse antes de la fecha inicialmente pactada o en el intermedio de cualquiera de las fechas enunciadas, si el constructor ha concluido la construcción de la unidad privada junto con las áreas y bienes comunes indispensables para su utilización. El constructor dará aviso por escrito de la fecha estipulada de acuerdo con los procedimientos establecidos. **PARÁGRAFO 5: MORA EN LA LEGALIZACIÓN Y EL RECIBIDO:** Las partes convienen que la mora en la legalización de la promesa de compraventa, es decir firma de la escritura, pago de gastos o entrega de documentos por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** es causa de incumplimiento, tal mora se entenderá después de tres días corridos de no allegar lo requerido, por lo cual a partir de que se genere el incumplimiento se faculta al **PROMITENTE VENDEDOR** para resolver el presente negocio jurídico e incluso hacer efectiva la cláusula penal. **CLÁUSULA SÉPTIMA: AFECTACIÓN DEL INMUEBLE A VIVIENDA FAMILIAR:** En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato, se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1.996, reformada por la Ley 854 de 2.003, el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a que su cónyuge o el compañero permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa y consienta en el gravamen hipotecario, si hay lugar a ello. **CLÁUSULA OCTAVA/ ENTREGA:** la entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, se efectuará por el **PROMITENTE VENDEDOR** a los cinco (05) días siguientes de la firma de la escritura, o cuando EL **PROMITENTE COMPRADOR** comparezca al recibir el inmueble, el **PROMITENTE COMPRADOR** será deudor ante la administración del conjunto por las cuotas de administración que se causen a partir del momento en que debió recibir los bienes. **CLÁUSULA NOVENA: VISITAS Y MODIFICACIONES: EL PROMITENTE COMPRADOR:** Se compromete a no entrar a la obra mientras la misma no esté apta para ser habitable, las partes acuerdan la presente cláusula, toda vez que entienden que el ingreso a la obra constituye un peligro para aquellos que no estén capacitados para transitar en la misma. **EL PROMITENTE COMPRADOR,** podrá visitar el bien únicamente cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** lo autorice. Al proyecto de construcción no se le podrán introducir modificaciones y adicionales. **CLÁUSULA DÉCIMA PAZ Y SALVO DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga al saneamiento de la venta en todos los casos de ley y advierte, que este inmueble está libre de todo vicio o defecto oculto que pueda hacerlo impropio para su destinación y que se obliga a salir al saneamiento por vicios redhibitorios.



REPUBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
BOGOTÁ, D. C. 2018
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: PACTO COMISORIO: en el evento que el PROMITENTE COMPRADOR incurra(n) en cualquiera de los siguientes literales a) no pague el precio o dentro de los términos señalados de este contrato, b) desista del negocio, c) no presente los títulos dentro de los cinco días siguientes al requerimiento necesaria para el trámite del crédito, d) no pague el costo del avalúo del inmueble o del estudio jurídico de financiera, e) no se presente a firmar la escritura de compraventa por parte de la entidad financiera, el (los) PROMITENTE COMPRADOR(ES) desiste en forma expresa de entender que el (los) PROMITENTE VENDEDOR podrá transferir libremente el inmueble aquí comprometido sin necesidad de esperar una declaración judicial, de dicha resolución prevista en la ley, condición que acepta el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) quien expresamente renuncia a cualquier reclamación por esta causa, y a los requerimientos de constitución en mora. En este caso se hará efectiva igualmente, la cláusula penal pactada en el presente contrato.

CONTRATO: Cuando EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta su interés de desistir del negocio, cuando no se presente a recibir el inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la firma de la escritura, o no presente dentro de los términos señalados por el banco la documentación necesaria para el trámite del crédito, o no pague el costo del avalúo del inmueble, o del estudio jurídico, los títulos dentro del término señalado por la entidad financiera o incumpla cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato.

PARÁGRAFO 1: De igual forma las partes acuerdan dar por terminado el presente contrato de pleno derecho y sin lugar a actos o requisitos adicionales, cuando se presente alguna de las siguientes causales. 1) Por mutuo acuerdo entre partes contratantes. 2) Por la muerte del PROMITENTE COMPRADOR, salvo que algún heredero decida seguir con el contrato y en tal caso, se allane a lo aquí estipulado al no repudiar la herencia. 3) En caso de que el PROMITENTE COMPRADOR incumpla con los plazos para el pago del precio conforme a lo pactado en el presente consenso. 4) En caso de falsedad en los documentos aportados por el PROMITENTE COMPRADOR o por información falsa suministrada en la solicitud del crédito, de modo que por esto sea rechazado el crédito.

PARÁGRAFO 2: HEREDEROS: En caso de muerte del PROMITENTE COMPRADOR, el contrato mantiene su vigencia en los términos pactados respecto del otro y de los herederos del fallecido, continuando el cumplimiento de las obligaciones en los términos pactados en este contrato.

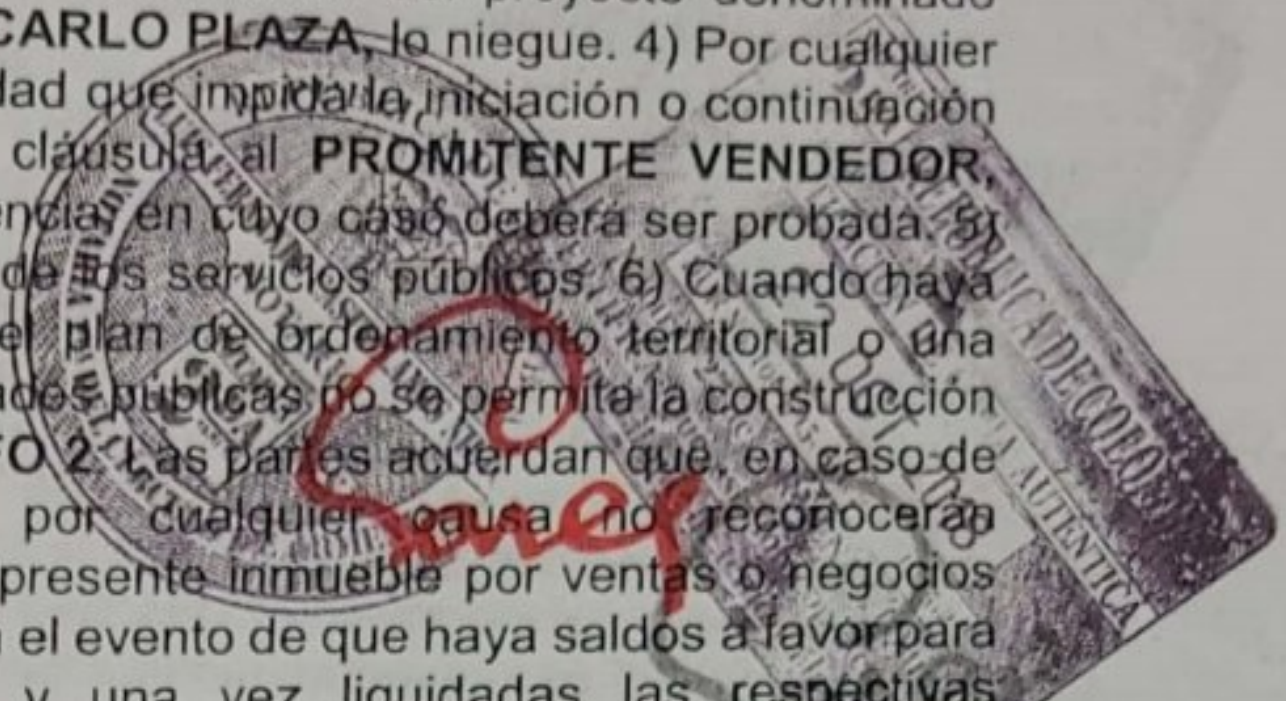
PARÁGRAFO 3: COBRO DE LA CLÁUSULA PENAL: De presentarse alguno de los eventos indicados en los numerales 3 y 4 del presente artículo, el PROMITENTE VENDEDOR estará facultado para hacer efectivo el cobro de la cláusula penal pactada.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: CLÁUSULA PENAL: La parte que no cumpliera con una, o algunas de las obligaciones aquí pactadas, pagará a la otra el treinta por ciento (30%) del valor total de la compra, suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente a la formalización de la presente promesa de compraventa, sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Si el que incumple es el PROMITENTE COMPRADOR, el PROMITENTE VENDEDOR podrá descontarla y apropiarse inmediatamente de los dineros entregados por aquel, y quedará en libertad de negociar el inmueble con otra persona, sin que para ello se deba iniciar proceso jurídico alguno o esperar fallo que así lo ordene.

PARÁGRAFO 1: La constructora quedará eximida de pagar la cláusula penal pactada en cualquiera de los siguientes casos: 1) Cuando no se logre llegar al punto de equilibrio que permita financieramente garantizar el éxito económico del proyecto. 2) Cuando las autoridades competentes no otorguen o demoren los permisos y licencias que se requieren para la construcción y venta del mencionado proyecto. 3) Cuando la entidad bancaria ante la cual se presentó la

ENTE
O

solicitud del crédito necesario para financiar la construcción del proyecto denominado **MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA**, lo niegue. 4) Por cualquier caso de fuerza mayor, caso fortuito o de gravedad que impida la iniciación o continuación del mencionado proyecto, será exigible esta cláusula al **PROMITENTE VENDEDOR**, cuando el incumplimiento se deba a una negligencia, en cuyo caso deberá ser probada. 5) Cuando no se logre conseguir la disponibilidad de los servicios públicos. 6) Cuando haya vicios de suelos. 7) Cuando por un cambio del plan de ordenamiento territorial o una hermenéutica distinta del mismo a nivel de entidades públicas no se permita la construcción del proyecto en la forma planteada. **PARÁGRAFO 2:** Las partes acuerdan que, en caso de darse por terminado el contrato principal, por cualquier causa no reconocerán indemnizaciones, ni multas a terceros sobre el presente inmueble por ventas o negocios que se hagan con el mismo. **PARÁGRAFO 3:** En el evento de que haya saldos a favor para devolución al **PROMITENTE COMPRADOR**, y una vez liquidadas las respectivas sanciones, el saldo a reintegrar se hará en un máximo de sesenta días (60) contados a partir de la liquidación del respectivo saldo a favor, y será consignado a una cuenta bancaria estipulada por el **PROMITENTE COMPRADOR**. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA - CESIÓN DEL CONTRATO: EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a no ceder total o parcialmente el presente contrato sin previa autorización y por escrito del **PROMITENTE VENDEDOR**. En el evento de autorizarse la cesión, luego de conocer a la persona o personas interesadas en ella, el **PROMITENTE VENDEDOR** cobrará por la sustitución o traslado la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) M/CTE. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: AUTORIZACIÓN DE CONSULTA O REPORTE :** EL **PROMITENTE COMPRADOR** declara que la información que ha suministrado es verídica y da consentimiento expreso e irrevocable a **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S**, o a quien sea en el futuro beneficiario de los derechos que confiere este contrato, para consultar o reportar en cualquier tiempo, en Data crédito o en cualquier otra central de información de riesgo, toda la información relevante para conocer el desempeño como deudor, la capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro para conceder un crédito o para dar a conocer el manejo de sus obligaciones con **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S**.



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: GASTOS NOTARIALES: Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa, serán sufragados por ambas partes contratantes en igual proporción y los gastos de estudio de crédito y registro que demande el otorgamiento de la escritura de hipoteca, serán a cargo única y exclusivamente del **PROMITENTE COMPRADOR**, en su totalidad, al igual que los gastos que ocasionen la hipoteca, que se constituya en favor de la persona o entidad que le otorgue el respectivo crédito para la adquisición del inmueble. **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá consignar al **PROMITENTE VENDEDOR**, los valores de estudio de títulos y certificados de tradición, requeridos por la entidad bancaria, y la notaria para preparar las escrituras, además deberá pagar directamente en la notaria los gastos que a este le correspondan, según lo descrito anteriormente, en un plazo no mayor a tres días después de notificado por la empresa de que tal pago se debe realizar, el incumplimiento a este pago en el término señalado es causal de incumplimiento y se procederá de conformidad con la cláusula décima segunda y décima tercera del presente contrato. **PARÁGRAFO 1: PAGOS A CARGO DEL PROMITENTE COMPRADOR HECHOS POR EL PROMITENTE VENDEDOR:** Si por cualquier circunstancia el **PROMITENTE VENDEDOR** se viere obligado a efectuar pagos por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y otros cargos y gravámenes que deben ser pagados por el **PROMITENTE COMPRADOR**, o por servicios públicos, después de la firma de la escritura pública de venta y de la entrega, el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá hacer el reintegro total, si el pago se contrae a las unidades privadas materia de esta promesa, proporcional si se refiere a todo el conjunto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envió del cobro por correo certificado a la

MILLON



En caso de mora en el reintegro de las sumas canceladas por el **PROMITENTE VENDEDOR**, el **PROMITENTE COMPRADOR** pagará, además intereses a la tasa máxima legal autorizada para la mora, en cuyo evento constituirá título ejecutivo, la copia autenticada de esta promesa o de la escritura de compraventa y del comprobante de pago, los cuales prestan mérito ejecutivo.

PARÁGRAFO 2: PAGO DE IMPUESTOS CONTRIBUTIVOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: Será a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** el pago de impuestos y contribuciones de valorización, gastos de administración de la propiedad horizontal y servicios públicos que se originen a cargo del inmueble que promete comprar, a partir de la fecha en que se firme la escritura pública de venta y en su defecto, al momento en que le sean entregados materialmente los inmuebles, si la entrega se efectuare eventualmente antes que las suscripciones de escrituras. A partir de la misma fecha, asumirá en la proporción correspondiente el pago de impuestos y contribuciones que graven los bienes de propiedad o uso común y de acuerdo con el coeficiente de copropiedad.

PARÁGRAFO 3: PAGO DE GASTOS: EL **PROMITENTE COMPRADOR**, entregará al **PROMITENTE VENDEDOR** los gastos pertinentes a la escrituración, con una antelación no mayor a dos meses, el incumplimiento a esta cláusula, se entiende como incumplimiento al presente contrato.

PARÁGRAFO 4: EL PROMITENTE VENDEDOR: Entregará el inmueble prometido en venta, a paz y salvo hasta la fecha de la escritura, o hasta el día de entrega del bien inmueble (lo que primero ocurra), por concepto de impuesto Predial y Valoración, de acuerdo con el pago que haga de la ficha catastral de mayor extensión del lote donde se construyó el proyecto **MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA**, o de la ficha catastral individual, si ésta ya fue asignada para ese momento y se encuentra debidamente conocida por el **PROMITENTE VENDEDOR**.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: MÉRITO EJECUTIVO DE ESTE DOCUMENTO: Las partes aceptan y reconocen que el presente contrato, presta mérito ejecutivo en contra de la parte obligada que no haya satisfecho sus obligaciones, sin necesidad de reconocimiento de firmas o de constitución en mora, en favor de la otra que si la haya atendido, respecto de todas y cada una de las obligaciones de dar o hacer aquí contenidas y a cargo de cada una de las partes. La parte cumplida podrá reclamar por la vía ejecutiva la satisfacción de las mismas, incluso con embargo o secuestro previo.

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA: GARANTIAS POST - VENTA INTERNAS: Todas las reclamaciones con respecto a la entrega del inmueble prometido en venta, se recibirán aún dentro de los dos meses siguientes a la entrega efectiva del mismo, y la constructora lo reparará siempre y cuando se deba a una imperfección propia de la construcción y de los acabados, no habrá lugar a reparaciones ni siquiera dentro de los dos meses mencionados, cuando el deterioro se deba a un mal manejo por parte de los ocupantes, una vez se cumpla el tiempo anteriormente establecido, los arreglos correrán por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO 1: Las reclamaciones post-venta no serán causal para no recibir el inmueble o para no dar cumplimiento a obligaciones pendientes, toda vez que las mismas quedarán registradas en acta, las cuales deberán ser solucionadas por el **PROMITENTE VENDEDOR** o sus proveedores en un lapso no mayor de tres meses, el plazo será mayor si existe justificación real para la misma.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: MODIFICACIONES: Todas las modificaciones realizadas en el presente contrato se harán a través de un "otrosí", los

del mismo
ANTE

cuales harán parte integral del presente contrato. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:**
DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones, los avisos, solicitudes o demandas que sean necesarias entre las partes del presente contrato, se dirigirán a las siguientes direcciones:

PARTES	DIRECCIÓN	TELÉFONO	CIUDAD
EL PROMITENTE VENDEDOR	Cra. 18 N° 59-03 – Piso 2 - Local 1 constructododelasabana@gmail.com	(6) 7342777 304 5257388	ARMENIA, QUINDÍO
EL PROMITENTE COMPRADOR	100 – 16 37 Av Corona nolbertoc@gmail.com	+1 (646) 509 9607	NEW YORK

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 once (11) días del mes de octubre del año 2018.

El Promitente Vendedor,

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

El Promitente Comprador,

[Signature]
NOLBERTO CARDONA BETANCURTH
 CC. 18.411.444 de Montenegro, Q.



CONSULADO GENERAL CENTRAL DE COLOMBIA
 NEW YORK - ESTADOS UNIDOS
 RECONOCIMIENTO DE FIRMA
 REC. DE FIRMA EN DOCUMENTO PRIVADO

En la ciudad de NEW YORK el 12 octubre 2018 10:09 AM compareció ante el consúl:
 NOLBERTO CARDONA BETANCURTH identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA
 18411444, MONTENEGRO - QUINDIO, quien manifestó que la firma y huella que aparece en
 el presente documento son suyas y que asume el contenido del mismo. Con destino a: A
 QUIEN INTERESE.

El Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, no asume responsabilidad por el contenido del documento.

[Signature]
 Firma del interesado

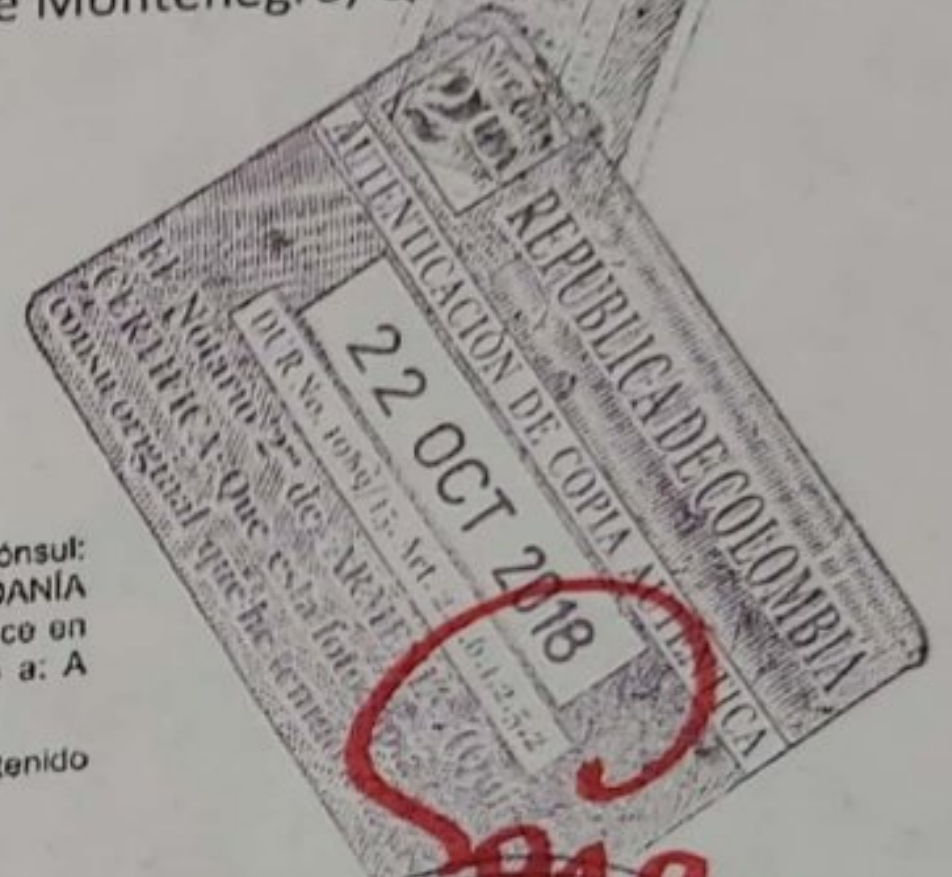
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES DE COLOMBIA
 FELIPE GOMEZ GONZALEZ
 PRIMER SECRETARIO DE RELACIONES
 Firmado Digitalmente

D2-ÍNDICE DERECHO

Derechos USD 24,00
 FONDO ROTATORIO USD 12,00
 TIMBRE USD 12,00
 Fecha de Expedición: 12 octubre 2018

Impresión No: 1

La autenticidad de este documento puede ser verificada en: <http://verificacion.cancilleria.gov.co>
 Código de Verificación: FDSKM991458



CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS

NIT: 900882014

COMPROBANTE: TRC [RECIBOS DE CAJA]

NÚMERO: 2386

FECHA: 16/10/2018

CUENTA / DETALLE

		DÉBITO	CRÉDITO
28-05-05-0001	VENTA INMUEBLES	0,00	6.107.500,00
11-20-10-0002	BANCOLOMBIA CTA 06956373024	6.107.500,00	0,00

BENEFICIARIO: NOLBERTO CARDONA BETANCURTH ID: 18411444	6.107.500,00	6.107.500,00
--	--------------	--------------

VR. ABONO CUOTA INICIAL AP 702 TORRE 3 CONSIGNACION DEL 11 DE OCT/18

DIGITADO: LINA MARCELA	REVISADO: <i>[Signature]</i>	APROBADO: <i>[Signature]</i> Oct. 19/18	RECIBIDO CONFORME: N.I.T. / C.C. :
---------------------------	---------------------------------	--	---------------------------------------

Armenia, Quindío diciembre de 2020

Señores

CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.

Correo electrónico:

constructododelasabana@gmail.com

Juridico@constructododelasabana.com

Ref. **RECLAMACIÓN DIRECTA**

JUAN CARLOS GONZÁLEZ SÁNCHEZ, mayor de edad con domicilio profesional en la ciudad de Armenia Quindío, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número 165.818 del C.S. de la J, actuando como apoderado judicial del señor **NOLBERTO CARDONA BETANCURTH**, mayor de edad, y vecino de la ciudad de New York, Estados Unidos de América, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.411.444 de Montenegro, Quindío, memorial poder que se allego al Email de la sociedad constructora y del área jurídica de esta, según lo indicado por el decreto legislativo 806 de 2020, (Actuación virtual), por medio del presente escrito y dándole aplicación a la LEY 1480 DE 2011, mediante el requisito establecido en esta ley para agotar **LA RECLAMACIÓN DIRECTA**, con el fin de adelantar la **DEVOLUCION DE LOS DINEROS** que mi poderdante ha entregado a esta constructora, debido a la serie de actos que han Conllevado a configurarse presuntos actos de publicidad engañosa, falta de idoneidad y de cumplimiento a los acuerdos establecidos en **PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrita entre las partes el día 22 de octubre de 2018, ante notario público de Armenia, tal como se relaciones en la promesa de compraventa que se cita, y para lo cual estableceré los siguientes:

HECHOS:

1. El señor **NOLBERTO CARDONA BETANCURTH**, actuando como promitente comprador y el señor **RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS**, actuando como representante legal y gerente de la sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S**, empresa legalmente constituida y conocida con el NIT número 900.882.014-1, ante la cámara de comercio de Armenia Q., establecieron y suscribieron CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, en el proyecto denominado MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA SKY CLUB, así:

A. **APARTAMENTO 702 DE LA TORRE 03**, del proyecto MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA SKY CLUB, Por un valor total de CIENTO VEINTIDOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (**\$122.155.500**)

B. Del valor total del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** el cual es de CIENTO VEINTIDOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL

CALLE 19 #14-17 PISO 8 EDIFICIO SURAMERICANA

TELEFONO: 7410064

CELULAR: 3206879058

CORREO ELECTRONICO: gsabogadosconsultores@outlook.com - abogadojcoonzalezsanchez@gmail.com

Página web: www.gsabogadosconsultores.com.co

ARMENIA - QUINDIO - COLOMBIA

QUINIENTOS PESOS MCTE (**\$122.155.500**) de los cuales el señor **NOLBERTO** han entregado la suma de **VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$25.449.888)** por concepto de cuota inicial del respectivo apartamento, a las cuentas bancarias de ahorros de Bancolombia No. 06956373024 o cuenta corriente Banco AV villas cuenta No. 313081531 a nombre de la CONSTRUCTORA DE LA SABANA S.A.S.

3.- En razón a que no se ha llevado a cabo la ejecución total de dicho inmueble, más precisamente la torre 03, y los continuos cambios generados en la publicidad que viene presentando la revista FINCA RAIZ, y aunado a esto la parálisis de las obras en dicha construcción y el vencimiento de los términos legales que quedaron plasmados en la promesa de compraventa y acuerdos contractuales, se hace necesario solicitar devolución de los recursos entregados por no generar la suficiente credibilidad y confianza en el proyecto mencionado.

Proyecto inicialmente ofrecido





Se publicita estación de servicios, el almacén ancla, la vitrina de autos y todo lo demás.- IMAGEN QUE PUBLICARON EN LA REVISTA FINCA RAIZ No.137 Mencionan claramente que existe un concesionario de vehículos en el proyecto y fuera de eso publican la bomba de gasolina. Este es el proyecto que están ofreciendo hoy:



Ya no cuenta con la estación de servicios, ni el almacén ancla, esto es lo que aparece en la página de internet.



Esto es lo que están ofreciendo en Facebook, hay un "hotel" encima del mall de comidas, así es que está ofreciendo la asesora comercial en la sala de ventas, pero no lo mencionan en su página de internet. Esto es lo mismo que se hacía con la bomba de gasolina y el local ancla.

4.- en la promesa de compraventa suscrita por las partes se generó una obligación en la cláusula sexta de esta, para lo cual me permito transcribirlas:

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

CALLE 19 #14-17 PISO 8 EDIFICIO SURAMERICANA
TELEFONO: 7410064
CELULAR: 3206879058

CORREO ELECTRONICO: gsabogadosconsultores@outlook.com - abogadoiconzalezsanchez@gmail.com
Página web: www.gsabogadosconsultores.com.co
ARMENIA – QUINDIO - COLOMBIA

otorgada dentro del **Primer semestre del año 2021** en la NOTARIA SEGUNDA del circulo NOTARIAL de Armenia, Quindío, fecha que podrá ser diferente para la escrituración del parqueadero si fuese adquirido dentro de la presenta promesa de compraventa. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, enviara a través de comunicación escrita al domicilio registrado en este contrato, la fecha y la hora para realizar el correspondiente trámite, sin embargo, las partes acuerdan de que en el caso que el PROMITENTE VENDEDOR, no logre tener listo el inmueble para tiempo, se otorgara un plazo de SEIS (6) meses más, el cual no podrá ser superior al TREINTA (30) de junio de 2021, 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 todas las gestiones pertinentes.-

Actualmente la situación que presenta mi poderdante cuenta con una serie de errores que rayan con la realidad, pues a la fecha no se tiene una obra en desarrollo específicamente donde se encuentra el inmueble prometido en venta al señor **NOLBERTO CARDONA BETANCURTH**, de igual manera las continuas reclamaciones que vienen adelantando los demás promitentes compradores, y la publicidad engañosa que ha generado la falta de credibilidad de este proyecto, se hace necesario solicitar la devolución de dicho dinero.

Aunado lo anterior, las fechas son inciertas, no claras para mi poderdante conllevando esto a confusiones que presuntamente fueron adrede de parte de la constructora.-

Por lo anteriormente, descrito se hace necesario adelantar las siguientes peticiones con el fin de rescindir el contrato mencionado para que sean devueltos los dineros con su debida indexación a favor de mi poderdante en los siguientes términos:

1. Que se ordene la devolución total de los dineros reconocidos por El señor **NOLBERTO CARDONA BETANCURTH**, los cuales ascienden a la suma **VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$ 25.449.888)**, más los intereses bancarios del dinero entregado.-
2. Es importante recalcar que en la cláusula sexta, **PARAGRAFO 3: DEVOLUCION DE DINEROS:** "Las partes acuerdan que en caso de que el incumplimiento sea por parte del PROMITENTE VENDEDOR se deba a razones de negligencia o dolo del mismo, él mismo, hará devolución de los dineros entregados.

Dicha reclamación directa se hace con base en lo preceptuado en el artículo 58 y ss de la ley 1480 de 2011, Estatuto del Consumidor, Constitución Política de Colombia ley 1437 del año 2011, ley 1755 de 2015, para lo cual se solicita a la

sociedad constructora se tenga en cuenta para las gestiones pertinentes y términos legales para su contestación.

Valor total reclamado:

Capital: VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MCTE (**\$ 25.449.888**)

TOTAL: VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MCTE (**\$ 25.449.888**)

TENIENDO EN CUENTA LAS DISPOSICIONES DEL DECRETO LEGISLATIVO 806 DE 2020, se tendrá como canal de comunicación los correos electrónicos de la sociedad requerida y los de mi poderdante.-

CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.: Correo electrónico:
constructododelasabana@gmail.com /// Juridico@constructododelasabana.com

Correo electrónico de NOLBERTO CARDONA BETANCURTH:
nolbertoc@gmail.com

Correo electrónico apoderado judicial de NOLBERTO CARDONA BETANCURTH:
abogadojcgonzalezsanchez@gmail.com /// gsabogadosconsultores@outlook.com

Atentamente;



JUAN CARLOS GONZALEZ SANCHEZ

C.C. 18.394.747 de Calarcá Quindío

T.P. 165.818 DEL C.S. DE LA J.-



AGOTAMIENTO RECLAMACION DIRECTA NOLBERTO CARDONA APARTAMENTO 702 TORRE 3



juan carlos gonzalez sanchez <abogadojcgonzalezsanchez@gmail.com>
para CONSTRUCTODO, Andres

7 dic 2020 11:28 ☆ ↶ ⋮

Buenos dias,

Me permito presentar formalmente reclamación directa, según lo estipulado en la ley 1480 del 2011 - ESTATUTO DEL CONSUMIDOR-, para lo cual solicito se de aplicación a la ley 1437 del 2011, a la ley 1755 del 2015 y a la constitución política de Colombia con respecto a la contestación de los términos de petición.

Solicito dar acuse de recibido al presente email.

Atentamente,

JUAN CARLOS GONZALEZ SANCHEZ
ABOGADO - UNIV. LA GRAN COLOMBIA
ADMINISTRADOR DE EMPRESAS - UNIV. DEL TOLIMA
ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO - UNIV. SANTO TOMAS
MAGISTER EN DERECHO PUBLICO - UNIV. LA GRAN COLOMBIA
CALLE 19 # 14-17 PISO 8 EDIFICIO SURAMERICANA
TELEFONOS: 3208979058
ARMENIA - QUINDIO - COLOMBIA
Correos electronicos: abogadojcgonzalezsanchez@gmail.com y gsabogadosconsultores@outlook.com

3 archivos adjuntos





AGOTAMIENTO RECLAMACION DIRECTA NOLBERTO CARDONA APARTAMENTO 702 TORRE 3



juan carlos gonzalez sanchez <abogadojcgonzalezsanchez@gmail.com>
para CONSTRUCTODO, Andres ▾

7 dic 2020 11:28 ☆ ↶ ⋮

Buenos dias,

Me permito presentar forma
2015 y a ala constitución poll

Solicito dar acuse de recibid

Atentamente,

de: **juan carlos gonzalez sanchez** <abogadojcgonzalezsanchez@gmail.com>
para: CONSTRUCTODO DE LA SABANA <constructododelasabana@gmail.com>, Andres Felipe Zamudio <juridico@constructododelasabana.com>
fecha: 7 dic 2020 11:28
asunto: AGOTAMIENTO RECLAMACION DIRECTA NOLBERTO CARDONA APARTAMENTO 702 TORRE 3
enviado por: gmail.com

lo cual solicito se de aplicación a la ley 1437 del 2011, a la ley 1755 del

JUAN CARLOS GONZALEZ SANCHEZ
ABOGADO - UNIV. LA GRAN COLOMBIA
ADMINISTRADOR DE EMPRESAS - UNIV. DEL TOLIMA
ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO - UNIV. SANTO TOMAS
MAGISTER EN DERECHO PUBLICO - UNIV. LA GRAN COLOMBIA
CALLE 19 # 14-17 PISO 8 EDIFICIO SURAMERICANA
TELEFONOS: 3208879058
ARMENA - QUINDIO - COLOMBIA
Correos electronicos: abogadojcgonzalezsanchez@gmail.com y qsabogadosconsultores@outlook.com

3 archivos adjuntos



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

Certificado generado con el Pin No: 201021375635322199

Nro Matrícula: 280-55508

FOLIO CERRADO

pagina 11

Impreso el 21 de Octubre de 2020 a las 01:59:52 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-280-1-71906

FECHA: 21-10-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO

L J R

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

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

Armenia, Quindío. Mayo 11 de 2021

Señores
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
Delegatura para asuntos jurisdiccionales
 Armenia-Quindío

I. IDENTIFICACION DE LAS PARTES

REFERENCIA	Acción de protección al Consumidor
Demandante	<p>NOLBERTO CARDONA BETANCURTH C.C 18.411.444, quien se localiza en la 100- 16 37 Av. Corona de la ciudad de New York de los Estados Unidos de América. - Correo electrónico: nolbertoc@gmail.com</p> <p>Apoderado: JUAN CARLOS GONZALEZ SANCHEZ C.C. 18.394.747, abogado en ejercicio portador de la T.P 165818 del C.S.J en la calle 19 No. 1417 oficinas 801 edificio suramericana de Armenia Quindío, Correo electrónico: gsabogadoconsultores@outlook.com abogadojcgonzalezsanchez@gmail.com</p>
Demandado	<p>CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. Nit 900.882.014-1</p> <p>Representante Legal: RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS, cedula de ciudadanía número 79.289.437 expedida en Bogotá D.C., o quien haga sus veces, dirección Calle 15 norte No. 11-21 barrio la castellana de Armenia Quindío. constructododelasabana@gmail.com Juridico@constructododelasabana.com</p>

JUAN CARLOS GONZALEZ SÁNCHEZ, mayor de edad, con domicilio profesional en la ciudad de Armenia Quindío, identificado con cédula de ciudadanía número 18.394.747, acreditado a través de la tarjeta profesional número 165.818 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado jurídico del señor **NOLBERTO CARDONA BETANCURTH** identificado con cedula de ciudadanía número 18.411.444 de Montenegro Quindío, por medio del presente escrito me permito presentar **Acción de protección al Consumidor**, ante esta entidad para que se resuelva conflicto en contra de CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. debido al incumplimiento de la construcción y publicidad engañosa generada por la no entrega del proyecto y la no construcción de los inmuebles prometidos en venta distinguidos así: **Apartamento 702 de la Torre 3**, del proyecto denominado **MONTECARLO PLAZA SKY CLUB** ubicado en las vías del Edén y la avenida Montecarlo tramo 2 identificado con dirección Km 1 vía la Tebaida Santana en la intersección de la carrera 18 con la Avenida Montecarlo. **conjunto Montecarlo plaza SKY CLUB propiedad Horizontal** de la ciudad de Armenia Quindío, fundamentada en los siguientes:

II. HECHOS:

PRIMERO: Que el día 11 del mes de octubre del año 2018, el señor NOLBERTO CARDONA BETANCURTH, suscribió en calidad de Promitente Comprador, Promesa de compraventa con CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S quien obra en calidad de promitente vendedor del Bien distinguido de la promesa de compraventa del apartamento 702 de la Torre 3 del proyecto denominado MONTECARLO PLAZA SKY CLUB en la ciudad de Armenia Quindío.

SEGUNDO: Que la descripción ofrecida en la promesa de compraventa y contenida en el **PARAGRAFO 1 DE LA CLAUSULA SEGUNDA**, manifestar lo siguiente:

“Sera el Apartamento 702 de la Torre 3, que consta de 51.13 m2 de Área construida, 2 (dos) Alcobas. 2 (dos) Baños, Sala comedor, cocina, cuarto de ropas y Balcón. Se entrega con puerta de Acceso, puertas de Alcobas y Baños, Closet en cada Habitación, Mueble de cocina inferior con mesón cocina de granito de mármol o similar, con estufa de cuatro puestos empotrada a gas natural, campana extractora de olores y horno eléctrico de empotrar en cocina y mueble superior, pisos en cerámica y muebles en madera.

TERCERO: Que el precio pactado en la promesa de compraventa de los bienes ofrecidos es el siguiente, por el Apartamento 702 de la Torre 3 por valor TOTAL de **CIENTO VEINTIDOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (\$122.155.500).**

CUARTO: Dentro de la promesa de compraventa se estipulo en su **Clausula Octava:** La entrega real y material de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compraventa se efectuará por el PROMITENTE VENDEDOR a los cinco (05) días siguientes de la firma de la escritura”.

Esto es que a la firma de la escritura que debe hacerse dentro del primer semestre de 2021, otorgándose un plazo de 6 meses más, es decir el 30 de diciembre de 2021, como lo estipula el clausulado SEXTO en la promesa de compraventa, cabe decir que debido a la situación actual, que presenta el proyecto, además de que la torre 2 apenas tiene construidos sus cimientos, y más de un año de abandono, es algo confuso y aparentemente incierto donde la torre 3, siendo está de más interés para el promitente comprador, debido al apartamento que se le prometió en venta no se cumpliría, hecho lamentable para cada uno de los compradores que han puestos sus finanzas en obras de construcción que se encuentran inconclusas y paradas por los deberes legales que la constructora no ha cumplido.

QUINTO: Que de acuerdo al cronograma de pago que se pactó dentro de la promesa, el promitente comprador se encontraba al día y había efectuado el siguiente pago, el cual relaciono a continuación, conforme a la CLAUSULA CUARTA (PRECIO):

Fecha	Concepto	Valor
15 de octubre de 2018	CUOTA INICIAL	\$6.107.775
15 de noviembre de 2018	CUOTA INICIAL	\$3.053.888
15 diciembre de 2018	CUOTA INICIAL	\$3.053.888
15 de enero de 2019	CUOTA INICIAL	\$1.018.000
15 de febrero de 2019	CUOTA INICIAL	\$1.018.000
15 de marzo de 2019	CUOTA INICIAL	\$1.018.000
15 de abril de 2019	CUOTA INICIAL	\$1.018.000
15 de mayo de 2020	CUOTA INICIAL	\$1.018.000
15 de junio de 2019	CUOTA INICIAL	\$1.018.000
15 de julio de 2019	CUOTA INICIAL	\$1.018.000
15 de agosto de 2019	CUOTA INICIAL	\$1.018.000
15 septiembre de 2019	CUOTA INICIAL	\$1.018.000
15 de octubre de 2019	CUOTA INICIAL	\$1.018.000
15 de noviembre de 2019	CUOTA INICIAL	\$1.018.000
15 de diciembre de 2019	CUOTA INICIAL	\$1.018.000
15 de enero de 2019	CUOTA INICIAL	\$1.018.000

TOTAL PAGO EFECTUADO		\$25.449.888

SEXTO: En razón al hecho notorio que se conoce en la sociedad quindiana por los reiterados incumplimientos que ha generado la sociedad demandada el 07 y 08 de octubre del año de 2020 el medio de comunicación DIARIO LA CRONICA DEL QUINDIO en su investigación para dar a conocer a la sociedad presento las razones por la cuales la secretaria de planeación municipal de Armenia, suspendió el proyecto denominado MONTECARLO PLAZA SKY CLUB, sin embargo el representante legal de dicha sociedad sin reparo alguno, no se pronunció con respecto al derecho de petición denominado agotamiento de reclamación directa, por tanto no se pronuncia de igual manera frente a la realidad de esta situación.

Aunado a lo anterior los demás compradores, mediante plantón (manifestación) solicitaron que les dieran respuestas sobre sus inversiones, pero esto fue infructuoso debido a que esta sociedad mediante publicidad engañosa, acuerdos fraudulentos e incumplimientos debidamente demostrados se ha burlado de los promitentes compradores que han puesto sus esfuerzos económicos en dicho proyecto, además de manera descarada y abusiva la sociedad demandada sigue cobrando las cuotas acordadas sin dar respuesta alguna a los atrasos, incumplimientos y suspensiones de las obras allí citadas, es por ello que mi poderdante ante tales eventos deciden no seguir vinculado a este acto contractual ya que ve en riesgo su patrimonio económico que con tanto esfuerzo lo ha conseguido.

SEPTIMO: debido a la publicidad que fue utilizada inicialmente para ofrecer el proyecto y firmar la promesa de compraventa entre las partes, esta se considera engañosa toda vez que al día de hoy es distinto a lo ofrecido inicialmente y lo que llamó la atención para adquirir los inmuebles por parte del promitente comprador, por lo anterior se manifiesta reiteradamente el deseo que tiene el demandante de no continuar dentro de este proceso y proyecto de vivienda y le sea devuelto el dinero pagado.

III. PRETENSIONES

En vista de lo expuesto anteriormente señor SUPERTINTENDENTE me permito solicitar:

PRIMERO: Que se declare que la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S identificada con el NIT 900.882014-1 INCUMPLIO los acuerdos contractuales establecidos con el señor NOLBERTO CARDONA BETANCURTH.

SEGUNDO: Que se le ordene La devolución de los dineros pagados y entregados a CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S., los cuales fueron sustentados con los documentos firmados y aceptado por el representante legal de dicha sociedad, por la suma de **VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$ 25.449.888).**

TERCERO: que se haga la debida indexación por parte de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO del dinero entregado en su momento por el señor NOLBERTO CARDONA BETANCURTH, o en su defecto el pago de sus intereses de mora establecidos por la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA, debido a que esta constructora ha trabajado con el dinero de mi poderdante, incurriendo en ilegalidades que son demostrables por su actuar, atribuyendo o endilgando responsabilidad por la no entrega a terceros que nada tienen que ver con el proyecto.

CUARTO: Que se le de aplicación al artículo 58 numeral 11 Literal a de la ley 1480 del año 2011

QUINTO: Que ante el eventual incumplimiento de parte de la sociedad demandada al proferir sentencia ejecutoriada se de aplicación al artículo 58 numeral 11 literal b de la ley 1480 del 2011.

SEXTO: Que se condene en costas a la parte demandada por los daños ocasionados a mi poderdante.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO Y RAZONES DE LA PETICION

Artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

EN CUANTO A LA PUBLICIDAD ENGAÑOSA: Se observa inicialmente los tipos de apartamentos que se ofrecen en su folleto publicitario donde ofrecen 3 tipos de apartamentos con las siguientes medidas **tipo 1** 59.06m², **tipo 2** 49.9m² y **tipo 3** 50.42m², situación que ha cambiado con el paso del tiempo no solo en los apartamentos sino en el proyecto general como tal En razón a que no se ha llevado a cabo la ejecución total de dicho proyecto urbanístico, y los continuos cambios generados en la publicidad que viene presentando la revista FINCA RAIZ, y aunado a esto el parálisis de las obras en dicha construcción y el vencimiento de los términos legales que quedaron plasmados en la promesa de compraventa y acuerdos contractuales.

Proyecto inicialmente ofrecido



Se publicita estación de servicios, el almacén ancla, la vitrina de autos y todo lo demás. - IMAGEN QUE PUBLICARON EN LA REVISTA FINCA RAIZ No. 137 Mencionan claramente que existe un concesionario de vehículos en el proyecto y fuera de eso publican la bomba de gasolina. Este es el proyecto que están ofreciendo hoy:



Ya no cuenta con la estación de servicios, ni el almacén ancla, esto es lo que aparece en la página de internet.



Esto es lo que están ofreciendo en Facebook, hay un "hotel" encima del mall de comidas, así es que está ofreciendo la asesora comercial en la sala de ventas, pero no lo mencionan en su página de internet. Esto es lo mismo que se hacía con la bomba de gasolina y la local ancla.

Ahora bien, en la promesa de compraventa que firmo el señor **NOLBERTOCARDONA BETANCURTH**, se describe los apartamento 702 de la torre 3 con un Área 51.13 m2 medida de área que no concuerda con los tipos de apartamento publicitados en su folleto, de igual manera, este inmueble a la fecha no se encuentra construido, debido a que existe una hipoteca abierta que recae sobre el lote donde se construye este proyecto, lo que ha generado dificultades para la escrituración del predio materia de la compra, pues es claro que la sociedad H.RINCON no es ningún socio estratégico como lo viene enunciando el demandado, muy al contrario es la parte ejecutante dentro del proceso hipotecario conocido con la radicación número 63001310300120190020100 en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia Q, Ejecutante: Sociedad H.RINCON Y CIA S EN C, Y como parte ejecutada RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS - CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S., y en la actualidad se encuentra embargado.

V. COMPETENCIA

Es usted competente como entidad protectora del consumidor para conocer de este caso que se realizó con la Constructora CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S toda vez que el proyecto denominado MONTECARLO PLAZA SKY CLUB se encuentra ubicado en el Kilómetro 1.5 Vía al Aeropuerto el Edén de Armenia Quindío.

PRUEBAS:

INTERROGATORIO DE PARTE: Solicito al señor Superintendente se sirva ordenar el interrogatorio de parte, que formulare de manera oral dentro de la audiencia que para su efecto fije el despacho fecha y hora al señor Rene Primitivo Rivera Ríos, quien actúa como representante legal de la sociedad demandada.

DOCUMENTAL: los relacionados en los anexos de la demanda.

VI. NOTIFICACIONES:

Demandante: NOLBERTO CARDONA BETANCURTH en la 100 – 16 37 Av. corona de la ciudad de New York de los Estados Unidos de América. - Correo electrónico: nolbertoc@gmail.com

Apoderado de la parte demandante: en la calle 19 No. 14-17 oficinas 801 edificio suramericana de Armenia Quindío Correo electrónico: gsabogadoconsultores@outlook.com y abogadojcgonzalezsanchez@gmail.com

Convocado: **CONSTRUCTODO DE LA SABANA**, representada legalmente por el señor RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS o quien haga sus veces, en la Calle 15 norte No. 11-21 barrio la castellana de Armenia Quindío. Correo electrónico: constructododelasabana@gmail.com y Juridico@constructododelasabana.com

VII. ANEXOS

- El memorial poder.
- Copia de la publicidad con la que se ofrece el proyecto diferente a la estipulada en la promesa de compraventa en la descripción de los apartamentos y del proyecto. (Registro fotográfico adjunto a la demanda), más las nuevas modificaciones de los diseños publicitados que nada tienen que ver con lo ofrecido inicialmente a mi poderdante.
- Copia del documento del contrato promesa de compraventa inicialmente firmado por las partes.
- Copia de Recibo de caja número 2386.
- Reclamación Directa enviada por correo electrónico con fecha del 07 diciembre de 2020.



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES

Bogotá D.C., 08/06/2021

Auto No. 68556

“Por el cual se admite una demanda de mínima cuantía”

Acción de protección al Consumidor

Radicado No. 21-194496

Demandante: NOLBERTO CARDONA BETANCURTH

Demandado: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.

Reunidos los requisitos contemplados en el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones previstas en la Ley 1480 de 2011, este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: Admitir la demanda de mínima cuantía, instaurada por **NOLBERTO CARDONA BETANCURTH** en contra de **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, en el marco de la acción de protección al consumidor prevista en el artículo 56 de la Ley 1480 de 2011¹.

SEGUNDO: A la presente demanda se le imprimirá el trámite del proceso verbal sumario, contemplado en el artículo 390 del Código General del Proceso y siguientes, con observancia de las reglas especiales contenidas en el artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

TERCERO: Por secretaría, notifíquese al demandado el presente proveído por el medio más expedito, dejando las constancias del acto de notificación, informándole al demandado que cuenta con el término de diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la presente providencia, para ejercer su derecho de defensa o contradicción, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 391 del Código General del Proceso.

CUARTO: Para efectos del reconocimiento de perjuicios patrimoniales, el demandante deberá tener en cuenta que éstos únicamente resultan procedentes en los casos de publicidad e información engañosa y cuando se originen daños derivados de la prestación de servicios que suponen la entrega de bienes. Por lo tanto, si las pretensiones se refieren a temas distintos a estos no procederá el reconocimiento de perjuicios en atención de las reglas de competencia previstas en el artículo 56, numeral 3, de la Ley 1480 de 2011.

QUINTO: Adviértase al demandado que agotado el proceso judicial, cuando la decisión sea favorable al consumidor, se podrá imponer al productor y/o proveedor, además de la condena que corresponda, una sanción de hasta ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio.

SEXTO: Se reconoce personería para actuar al Abogado **JUAN CARLOS GONZALEZ SANCHEZ** como apoderado judicial de la parte demandante, en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE

Firmado digitalmente
 por: SERGIO ESTEBAN
 MORENO ROZO
 Fecha: 2021.06.08
 09:50:07 COT
 Razón: Delegatura
 Asuntos Jurisdiccionales
 Ubicación: Bogotá,
 Colombia

SERGIO ESTEBAN MORENO ROZO²

¹ Tenga en cuenta que la Superintendencia de industria y Comercio tiene un término para decidir de fondo las pretensiones solicitadas con la presente demanda de un (1) año contabilizado a partir de la notificación del auto admisorio de la demanda al extremo demandado, prorrogable por una sola vez hasta por seis (6) meses más (Art. 121 de C.G.P).

² Profesional Universitario adscrito al Grupo de Trabajo de Calificación de la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales, autorizado para el ejercicio de funciones jurisdiccionales, mediante Resolución No. 14371 de 29 de marzo de 2017, expedida en desarrollo de lo previsto en el inciso segundo del párrafo 1º del artículo 24 del CGP.

AJ01-F02 Vr2 (2019-12-11)



Delegatura Para Asuntos Jurisdiccionales

De conformidad con lo establecido en el artículo 295 del C. G. del P., el presente auto se notificó por Estado.

No. 101

De fecha: 09/06/2021

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. P.', is written over the text 'FIRMA AUTORIZADA'.

FIRMA AUTORIZADA