

RV: Víctima de la constructora constructodo de la Sabana Montecarlo Plaza



De Claudia Milena osorio velez <claudiamilena_7@hotmail.com>
Destinatario Btorres@tcabogados.com.co <Btorres@tcabogados.com.co>
Fecha 2021-10-29 17:32

promesa de compraventa Local.pdf (~258 KB) promesa de compraventa Local.pdf (~288 KB)
 promesa de compraventa Local 1.pdf (~289 KB) promesa de compraventa Local 2.pdf (~288 KB)
 promesa de compraventa Local 3.pdf (~274 KB) promesa de compraventa Local 4.pdf (~288 KB)
 promesa de compraventa Local 5.pdf (~173 KB) promesa de compraventa Local 6.pdf (~32 KB)
 promesa de compraventa Local 6.pdf (~199 KB) promesa de compraventa Local 7.pdf (~256 KB)
 promesa de compraventa Local 8.pdf (~169 KB) promesa de compraventa Local 9.pdf (~100 KB)

Buenos días Dra Biviana soy Claudia Milena Osorio Velez víctima de la constructora constructodo de la sabana del proyecto Montecarlo plaza en Armenia Quindio, necesito su orientación de como es el procedimiento para ser parte del proceso y pueda ser indemnizada.

Mi predio es el local 8 del mall de comidas del mall comercial y residencial Montecarlo Plaza cuyo representante legal y con quien hice la promesa de compra venta en Enero del año 2016 es Rene Primitivo Rivera Rios a quien no he podido contactar hace mas de un año por ninguno de los medios de comunicacion oficiales. Adjunto los siguientes documentos:

- 1-promesa de compraventa donde se puede ver que me debian entregar el local el 30 de Marzo de 2019.
- 2- el documento donde pactamos la forma de pago lo cual cumpli a cabalidad.

Quedo atenta a su colaboracion ya que inverti todos mis ahorros para realizar aqui mi proyecto de vida el cual quedo completamente frustrado por esta constructora. Gracias.

1.2 ESPECIFICACIONES DEL ACABADO: *Estructura sismo resistente en muros. *Pisos en cerámica gris de 45 cm x 45 cm. *Guarda escobas en cerámica. *Instalaciones eléctricas e hidráulicas. Instalación de gas domiciliario. *Cielo raso en estuco y paredes en pintura en aceite. *Reja Metálica de 1,50 mts de altura por 3 mts de ancho aproximadamente y muro frontal de 1 mts de alto por 2 mts de ancho color natural.

1.3 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 y cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto y así lo acepta el PROMITENTE COMPRADOR.

1.4 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 mts 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 mts 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 mts 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 mt 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 mts 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 mts 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 mts 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 mts 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 mts 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 mts 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 mts 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 mts 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 mts aprox, lindando con la avenida Montecarlo; llegando al punto #9 (intersección de cerco lindero a borde de la avenida el Eden. Del punto #9 sale por un cerco lindero a borde de la avenida El Edén con una distancia de 15,54 mts aprox, lindando con la avenida el Eden; llegando al punto #10 (intersección de cerco y línea de partición lindero a borde de la avenida El Eden). Del punto



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos, de una parte el señor **RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Armenia, identificado con la cedula 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, con 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, y quien en adelante se llamara **EL PROMITENTE VENDEDOR** Y **CLAUDIA MILENA OSORIO VELEZ**, Mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía número **33.818.901** de Calarcá Quindío con estado civil casada quien en adelante se llamara **EL PROMITENTE COMPRADOR**; ambos hemos decidido suscribir el presente documento, previas estas consideraciones: 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, 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 y modelos exhibidos pueden cambiar, no por voluntad de **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 a los expuestos en el renders, tales como camas, lámparas, comedores, salas, cuadros, electrodomésticos, etc., son imágenes de animación que no hacen parte del presente contrato. El fin de estas piezas es recrear la imaginación para visualizar como podría llegar a organizarse los espacios de los inmuebles por cuenta y a gusto DEL **PROMITENTE COMPRADOR**, f) Las condiciones de precio, plazo, garantías exigidas en el pago de las sumas contenidas en este documento, y las referidas a la escritura y entrega del bien objeto de este documento, han sido debidamente negociadas y acordadas de manera libre y voluntaria con el **PROMITENTE COMPRADOR** quien 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 es cuatro(4). En tal virtud, las partes celebran este **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA- 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 Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza consta de cinco (5) Torres de Apartamentos, un (1) Centro Comercial, un (1) Mall de Comidas de 300 mts cuadrados con cubierta de 320 mts cuadrados a una altura de 6,50 mts aproximada; una (1) Estación de Servicio, un (1) Almacén Ancla, con acceso por vía publica y bahía. El inmueble objeto del presente contrato consta de las siguientes características y ubicación:

1.1 LOCAL COMERCIAL No. 08 UBICADO EN EL MALL DE COMIDAS DEL MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA, consta de un área de 15 mts cuadrados.



#10 sale por una línea de partición lindero con azimut de $320^{\circ}46'7''$ y con una distancia de 38,78mts aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto # 11 intersección delinea de partición lindero). Del punto # 11 salze por una línea de repartición lindero con azimut de $23^{\circ}46'7''$ y6 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 mts aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto # 13 intersección de línea de particio9n 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 mts 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 mts aprox, lindando con el lote de Urbano A; llegando al punto #3Apunto 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.

SEGUNDA- 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) 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.

TERCERA – PRECIO El precio del inmueble objeto de este contrato es de Ciento Treinta y Cinco Millones de Pesos mcte (\$135.000.000) PARAGRAFO 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 indicando el nombre y número de cedula del depositante (PROMITENTE COMPRADOR). Los pagos se harán de la siguiente forma: Primera cuota de \$3.500.000 Tres millones quinientos mil pesos mcte el día 08 de Enero del año 2016 mediante Transferencia Electrónica. Segunda cuota de \$10.000.000 Diez millones de pesos mcte el día 13 de Enero del año 2016 y el valor restante de \$54.000.000 Cincuenta y cuatro millones de pesos mcte en 36 cuotas iguales de \$1.500.000 Un millón quinientos mil pesos mcte comprendidas entre la primera cuota el 13 de Febrero del año 2016 y la última cuota el 13 de Enero del año 2019.

PARAGRAFO 2 El pago realizado posterior a la fecha estipulada, tendrá un interés del (2%) mensual o por fracción de mes sobre el valor de la cuota correspondiente sin perjuicio de que el PROMITENTE VENDEDOR pueda hacer efectivas las ARRAS y el PACTO COMISORIO pactado en este contrato por incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR y en consecuencia, el PROMITENTE VENDEDOR podrá resolver ipso facto este contrato. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para que interprete que la mora en el pago de las cuotas antes señaladas es una forma expresa de desistimiento del negocio jurídico.

PARAGRAFO 3: 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 ley 190 de 1995, 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 ,en relación con los recursos entregados al PROMITENTE VENDEDOR ,para el pago del precio del presente contrato de promesa de compraventa y con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en las normas anteriores mencionadas, que los mismos provienen del ejercicio normal de sus actividades personales, profesionales ,financieras y que no proceden ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades denominadas como ilícitas.

CUARTA-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.—

QUINTA - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: la escritura de compraventa que solemnice y de cumplimiento al presente contrato se otorga en la NOTARIA 3 del círculo NOTARIAL DE Armenia, el día 30 de marzo de 2019 a las 4 PM esto siempre y cuando el PROMITENTE COMPRADOR haya cumplido las estipulaciones sobre el pago del precio del inmueble establecido en este contrato y haya firmado el pagaré ante el banco que le financie la compra.-----



PARAGRAFO: Esta fecha podrá adelantarse o prorrogarse previa comunicación que realice el PROMITENTE VENDEDOR con ocho (8) días de anticipación al PROMITENTE COMPRADOR, en los casos que tenga ocurrencia motivos de fuerza mayor o caso fortuito, o circunstancias generadas por las adversidades del clima, falta de suministro oportuno de materiales de construcción ,incumplimiento de los contratistas, demora en la instalación de los suministros de servicios públicos domiciliarios, o huelga decretada por su personal o el de sus proveedores o contratistas en esa comunicación el PROMITENTE VENDEDOR dará a conocer la nueva fecha de suscripción del instrumento público correspondiente y entrega del inmueble.-----

SEXTA -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 financie 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-----

SEPTIMA - VISITAS Y MODIFICACIONES: EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá visitar la obra mediante la construcción. Al proyecto de construcción no se le podrán introducir modificaciones o adicionales -----

OCTAVA - SANEAMIENTO. ; 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 -----

NOVENA-ARRAS: Las partes convienen la suma de DOCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.000.000) como arras confirmatorias penales y se cobraran así: 1) si el incumplido es el PROMITENTE COMPRADOR. 2) si el que incumple es 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. **PARAGRAFO:** la constructora quedara eximida de pagar las arras pactadas en cualquiera de los siguientes casos: A) cuando no se logre llegar al punto de equilibrio que permita financieramente garantizar el éxito económico del proyecto) cuando las autoridades competentes no otorguen los permisos y licencias que se requieren para la construcción y venta del mencionado proyecto. C) 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 D) por cualquier caso de fuerza mayor , caso fortuito o de extrema gravedad que impida la iniciación o continuación del mencionado proyecto .en estos eventos la sociedad devolverá al PROMITENTE COMPRADOR los dineros recibidos reconociendo sobre los



mismos un interés del 0.5 % mensual para lo cual contara con un término de 30 días para hacer las respectivas devoluciones de los dineros y de los intereses causados

DECIMA- PACTO COMISORIO: en el evento que el PROMITENTE COMPRADOR no pague el precio o cualquiera de las cuotas en las fechas convenidas, se entenderá que el PROMITENTE COMPRADOR desiste en forma expresa de continuar con el negocio y por lo tanto autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para que resuelva 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, condición que acepta el PROMITENTE COMPRADOR quien expresamente renuncia a cualquier reclamación por esta causa y a los requerimientos de constitución en mora. En este caso se harán efectivas las arras pactadas en el presente contrato

DECIMA PRIMERA - ESPECIAL RESOLUCION DEL CONTRATO: CUANDO EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta su interés de desistir del negocio, o 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, o se niegue al crédito por culpa del PROMITENTE COMPRADOR como por ejemplo. Por encontrarse en las centrales de información y riesgo o por incumplimiento en el lleno total de requisitos; se entenderá que EL PROMITENTE COMPRADOR desiste en forma expresa en continuar con el negocio y por lo tanto autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para que resuelva 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, condición que acepta EL PROMITENTE COMPRADOR, quien expresamente renuncia a cualquier reclamación por esta causa y a los requerimientos de constitución en mora. En este caso se harán efectivas las arras pactadas en el presente contrato.

DECIMA SEGUNDA – CESION 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.

DECIMA TERCERA : AUTORIZACION 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.

DECIMA CUARTA: 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, al igual que los gastos de registro y de beneficencia que demande la escritura pública de compraventa. PARAGRAFO: EL PROMITENTE VENDEDOR entregara el inmueble prometido en venta a paz y salvo hasta la fecha de la escritura y 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. Toda factura que por Impuesto Predial y Valorización genere la Tesorería Municipal de Armenia a título de ficha



catastral individual del bien inmueble vendido, posterior al pago efectuado por el PROMITENTE VENDEDOR, será cancelada por el PROMITENTE COMPRADOR.

Para constancia, se firma ente Notario Público en dos ejemplares del mismo tenor y se reconoce su contenido a los trece (13) días del mes de Enero del año dos mil dieciséis (2.016).

[Handwritten signature of Rene Primitivo Rivera Rios]

PROMITENTE VENDEDOR
CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S
RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS
C.C. 79289437 de Bogotá
REPRESENTANTE LEGAL

[Handwritten signature of Claudia Milena Osorio Velez]

PROMITENTE COMPRADOR
CLAUDIA MILENA OSORIO VELEZ
C.C. 33.818.901 de Calarcá Q.



NOTARIA SEGUNDA DE BARRANCABERMEJA

**PRESENTACION PERSONAL
RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO**

Ante el Notario Segundo (E) del Circulo de Barrancabermeja,
hoy, 22/01/2016 a las 03:38:19 PM compareció:

CLAUDIA MILENA OSORIO VELEZ

quien se identificó con C.C. número: **33818901**
y manifestó que el contenido de este documento es cierto y
que la firma que aparece en él es la suya



En constancia firma:

[Handwritten signature of Claudia Milena Osorio Velez]

El compareciente



[Handwritten signature of Edison Ayala Angarita]

Edison Ayala Angarita
Circulo Notarial de Barrancabermeja

CUA: 31006 Notario Segundo Encargado.



C 2 3 8 1 8 9 0 1

NOTARIA TERCERA
ARMENIA QUINDIO - COLOMBIA
EL PRESENTE DOCUMENTO SE
AUTENTICA POR INSISTENCIA
DEL INTERESADO

NOTARIA TERCERA
ARMENIA QUINDIO - COLOMBIA
EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO
RELATIVO DE DOMINIO NI ES UNO DE LOS TITULOS RELATIVOS
DE LA ORDENA DE REGISTRO DEL CIRCULO DE BARRANCABERMEJA
DEPARTAMENTO DE CAUCA
EL PRESENTE DOCUMENTO SE AUTENTICA POR INSISTENCIA DEL INTERESADO
EL DIA 22 DE ENERO DE 2016

Entre los suscritos a saber: de una parte la empresa CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. con domicilio principal en la ciudad de Armenia , constituida por el registro mercantil bajo matricula N° 00201872 de la Cámara de Comercio de Armenia, en cuyo nombre suscribe este documento Rene Primitivo Rivera Ríos mayor de Edad vecino de Armenia Quindío , identificado con la Cedula de ciudadana N° 79.289.437 de Bogotá, en su condición de Gerente y Representante Legal, como consta en el certificado de Existencia y Representación Legal que se anexa, debidamente autorizado por los estatutos sociales, quien en adelante se denominara LA PARTE RESERVANTE y/o por la otra, LA PARTE A FAVOR DE LA CUAL SE HACE LA RESERVA cuyos datos y condiciones se describen en el presente documento y quien obra en su propio nombre, se celebrar un contrato comercial que se rige por las siguientes clausulas: PRIMERA: LA PARTE RESERVANTE plantea construir el proyecto **MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA** localizado en la ciudad de armenia. SEGUNDA: LA PARTE RESERVANTE se compromete a reservar a LA PARTE A FAVOR DE LA CUAL SE HACE LA RESERVA el (los) inmueble (s) N° **LOCAL 08 (OCHO) MALL DE COMIDAS DEL MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA**

TERCERA: El precio que tendrá el (los) inmueble (s) objeto de reserva es **\$ 135.000.000 Ciento treinta y cinco millones de pesos mcte.** Que LA PARTE A FAVOR DE LA CUAL SE HACE LA RESERVA pagara a LA PARTE RESERVANTE Cuota Inicial del 50% del valor del inmueble así:

| FECHA DE CONSIGNACION | AÑO | VALOR |
|-----------------------|------|---------------|
| ene-08 | 2016 | \$ 3.500.000 |
| ene-13 | 2016 | \$ 10.000.000 |
| feb-13 | 2016 | \$ 1.500.000 |
| mar-13 | 2016 | \$ 1.500.000 |
| abr-13 | 2016 | \$ 1.500.000 |
| may-13 | 2016 | \$ 1.500.000 |
| jun-13 | 2016 | \$ 1.500.000 |
| jul-13 | 2016 | \$ 1.500.000 |
| ago-13 | 2016 | \$ 1.500.000 |
| sep-13 | 2016 | \$ 1.500.000 |
| oct-13 | 2016 | \$ 1.500.000 |
| nov-13 | 2016 | \$ 1.500.000 |
| dic-13 | 2016 | \$ 1.500.000 |
| ene-13 | 2017 | \$ 1.500.000 |
| feb-13 | 2017 | \$ 1.500.000 |
| mar-13 | 2017 | \$ 1.500.000 |
| abr-13 | 2017 | \$ 1.500.000 |
| may-13 | 2017 | \$ 1.500.000 |
| jun-13 | 2017 | \$ 1.500.000 |
| jul-13 | 2017 | \$ 1.500.000 |
| ago-13 | 2017 | \$ 1.500.000 |
| sep-13 | 2017 | \$ 1.500.000 |
| oct-13 | 2017 | \$ 1.500.000 |
| nov-13 | 2017 | \$ 1.500.000 |
| dic-13 | 2017 | \$ 1.500.000 |

 CAMBIA
 NIA
 IO

| | | | |
|------------------|------|----|----------------------|
| ene-13 | 2018 | \$ | 1.500.000 |
| feb-13 | 2018 | \$ | 1.500.000 |
| mar-13 | 2018 | \$ | 1.500.000 |
| abr-13 | 2018 | \$ | 1.500.000 |
| may-13 | 2018 | \$ | 1.500.000 |
| jun-13 | 2018 | \$ | 1.500.000 |
| jul-13 | 2018 | \$ | 1.500.000 |
| ago-13 | 2018 | \$ | 1.500.000 |
| sep-13 | 2018 | \$ | 1.500.000 |
| oct-13 | 2018 | \$ | 1.500.000 |
| nov-13 | 2018 | \$ | 1.500.000 |
| dic-13 | 2018 | \$ | 1.500.000 |
| ene-13 | 2019 | \$ | 1.500.000 |
| TOTAL 50% | | | \$ 67.500.000 |

- Primer pago a realizarse por transferencia electrónica el día 08 de Enero de 2016 por valor de \$3.500.000 a la cuenta de Ahorros No. 138000020766 de Davivienda a nombre de Constructodo de la Sabana SAS.
- Segundo pago a realizarse mediante consignación de cheque de gerencia el día 13 de Enero de 2016 por valor de \$10.000.000 a la cuenta de Ahorros No. 138000020766 de Davivienda a nombre de Constructodo de la Sabana SAS.
- El pago de las cuotas restantes se hará mes a mes en las fechas establecidas en este contrato mediante consignaciones en la cuenta de Ahorros No. 138000020766 de Davivienda a nombre de Constructodo de la Sabana SAS.

PARAGRAFO PRIMERO: Cualquier pago efectuado con cheque por el prominente comprador, debe ser girado desde su cuenta personal o con cheque de gerencia. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso de que queden cuotas pendientes por cancelar al momento de firmar la Escritura Pública de compraventa LA PARTE A FAVOR DE LA CUAL SE HACE LA RESERVA se obliga a garantizar el pago de dichas cuotas mediante cheques o pagares avalados por FENALCO, quienes manifiestan conocer los requisitos de dicha entidad. **CUARTA:** LA PARTE RESERVANTE se compromete a reservar el (los) inmueble (s) descritos en la cláusula segunda de este contrato, a otorgar los contratos de promesa de compraventa, y posteriormente a firmar las escrituras públicas de compraventa una vez sea aprobado el crédito solicitado por LA PARTE A FAVOR DE LA CUAL SE HACE LA RESERVA. **QUINTA:** LA PARTE A FAVOR DE LA CUAL SE HACE LA RESERVA se compromete con LA PARTE RESERVANTE a pagar el valor correspondiente del (los) inmueble objeto (s) de esa reserva, a firmar los contratos de promesa de compraventa, dentro de los 5 días siguientes a la fecha que sea convocado para tal efecto por LA PARTE RESERVANTE a aportar la documentación pertinente para iniciar los trámites de crédito y posteriormente a firmar las escrituras públicas de compraventa e hipoteca correspondientes. **SEXTA:** LA PARTE A FAVOR DE LA CUAL SE HACE LA RESERVA se comprometa a NO adquirir deuda alguna con ninguna entidad ni persona natural o jurídica que altere su capacidad de endeudamiento durante el proceso de estudio y desembolso del crédito, en caso contrario se declara la terminación del presente contrato por incumplimiento, con la respectiva retención de la multa pactada. **SEPTIMA:** Los gastos causados por el trámite de crédito como avaluó, estudio de títulos, estudio de crédito, entre otros, corresponde cubrirlos a LA PARTE A FAVOR DE LA CUAL SE HACE LA RESERVA. **OCTAVA:** Como el presente documento contiene un contrato, cualquier incumplimiento en el pago, en caso de retiro del proyecto, o de incumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones contenidas en el presente contrato por LA PARTE A FAVOR DE LA CUAL SE HACE LA RESERVA, se genera una multa del veinte por ciento (20%) del precio total del inmueble(s) que podrán ser descontados por LA PARTE RESERVANTE de los dineros por ella recibidos o de los consignados por la primera a la cuenta de ahorros N° 138000020766 del Banco Davivienda. **NOVENO:** Las partes otorgantes del presente contrato, de común acuerdo manifiestan que en el evento, que en el desarrollo del proyecto de construcción se

establezca que por alguna razón financiera, económica, técnica, o de otro índole, NO es posible, NO es viable o pu presentar graves alteraciones en programación o calidad ya sea porque no se logró punto de equilibrio , o por la aparición de alguna causa no prevista el contrato se rescinde sin necesidad de requerimiento o pronunciamiento judicial o administrativo, sin derecho a indemnización alguna para ninguna de las partes, caso en el cual los dineros serán reintegrados dentro de los noventa (90) días siguientes.

Para constancia se firma en la ciudad Armenia Quindío, a los ocho (08) días del mes de Enero del año Dos mil dieciséis (2016).



LA PARTE RESERVANTE
CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S
RENE PRIMITIVO RIVERA RIOS
C.C. 79289437 de Bogotá
REPRESENTANTE LEGAL



Claudia Milena Osorio Velez

LA PARTE A FAVOR DE LA CUAL SE HACE LA RESERVA
CLAUDIA MILENA OSORIO VELEZ
C.C. 33.818.901 de Calarcá Q.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
REPUBLICA DE COLOMBIA ARMENIA QUINDIO
ANTE MI EL SUSCRITO NOTARIO QUINTO DEL CIRCULO
COMPARECÍO: *Rene Primitivo Rivera Rios*
QUIEN SE IDENTIFICÓ CON C.C.: *79289437*
EXPEDIDA EN: *Armenia* Y DECLARÓ QUE LA
FIRMA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES
SUYA Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO EN
CONSTANCIA FIRMA.
EL COMPARECIENTE: *Rene Primitivo Rivera Rios*
FECHA: **08 ENE. 2016**

EL SUSCRITO NOTARIO QUINTO
DEL CIRCULO DE ARMENIA Q.
DA TESTIMONIO QUE LA QUELLO
DIGNIDAD QUE ANTE DEE FUE
IMPRESA POR:
Rene P. Rivera
A SOLICITUD DEL MISMO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
 REPUBLICA DE COLOMBIA ARMENIA QUINDIO
 ANTE MI EL SUSCRITO NOTARIO QUINTO DEL CIRCUJO
 COMPARECIO Jardin Milne Castro Velazquez
 QUIEN SE IDENTIFICO CON C.C. 33.818.901
 EXPEDIDA EN: Palmar Y DECLARANDO LA
 FIRMA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO SU
 Suya Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES UN RUCO DE
 CONSTANCIA FILIAL.
 EL COMPARECIENTE Opuntarios
 FECHA: 08 ENE 2016

EL SUSCRITO NOTARIO QUINTO
 DEL CIRCUJO DE ARMENIA
 DA TESTIMONIO QUE LA
 FOLIA QUE ANTEDECE FUE
 IMPRESA POR:
Jardin M. Castro
 SOLICITUD DEL MISMO



[Handwritten signature]