

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI  
PALACIO DE JUSTICIA PISO 11  
CALI – VALLE**

**RADICACION 760014003020202100732-00**

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 370 del C.G.P., por secretaria córrase el respectivo traslado del escrito de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada **SOCIEDAD URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**, a través de su apoderada judicial, las cuales se mantendrán en secretaría a disposición de la parte actora, por el **término de cinco (5) días**.

En cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 110 del Código General del Proceso se fija en lista de traslado No. **003** hoy **once (11) de febrero de 2022** a las **8.00 a.m.**

**SARA LORENA BORRERO RAMOS**  
**Secretaria**

RE: RAD. 2021-00732 - CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIOENS

Juzgado 20 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j20cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 23/11/2021 15:32

Para: lorenasalazar327@hotmail.com <lorenasalazar327@hotmail.com>

Acuso recibido

---

**De:** LORENA SALAZAR GONZALEZ <lorenasalazar327@hotmail.com>

**Enviado:** martes, 23 de noviembre de 2021 15:30

**Para:** Juzgado 20 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j20cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: RAD. 2021-00732 - CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIOENS

Doctora

**RUBY CARDONA LONDOÑO**  
**JUEZ VEINTE CIVIL MUNICIPAL**  
Santiago de Cali

**PROCESO: VERBAL DE MENOR CUANTÍA – RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**RADICACIÓN: 76001 40 03 020 2021 00732 00**  
**ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA – EXCEPCIONES DE MÉRITO**  
**DEMANDANTE: DANIEL ALBESRTO VILLOTA BACCA**  
**DEMANDADO: URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S. REPRESENTADA POR MAURICIO MAYOR BRICEÑO**

**LORENA SALAZAR GONZALEZ**, mayor de edad, titular de la cédula de ciudadanía No. 29.506.580 expedida en Florida Valle, Abogada, con tarjeta profesional No. 170771 del Consejo Superior de la Judicatura, haciendo uso del poder que me ha conferido el señor **MAURICIO MAYOR BRICEÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.839.557 de Jamundí Valle, en calidad de representante legal de la sociedad **URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S., NIT. 900682372-5**, quien es demandado en el proceso de la referencia, respetuosamente me permito presentar para su estudio y consideración, contestación de la demanda principal, de conformidad con lo establecido en el artículo 96 del Código General del Proceso, y las **excepciones de mérito o de fondo** que se surtan en la presente, de acuerdo al artículo 370 del Código General del Proceso.

Así mismo en escrito separado **EXCEPCIONES PREVIAS**

**Anexo:**

- **PODER**
- **CONTESTACION DE LA DEMANDA – EXCEPCIONES DE MÉRITO**
- **ANEXOS**
- **EXCEPCIONES PREVIAS**
- **CONSTANCIA DE HABER REMITIDO EL TRASLADO AL APODERADO DEL DEMANDANTE A SU EMAIL CORRESPONDIENTE.**

Atentamente,

**LORENA SALAZAR GONZALEZ**  
**ABOGADA**

Doctora  
**RUBY CARDONA LONDOÑO**  
**JUEZ VEINTE CIVIL MUNICIPAL**  
Santiago de Cali

**PROCESO: PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTÍA – RESOLUCIÓN  
DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**RADICACIÓN: 76001 40 03 020 2021 00732 00**  
**ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS**

**LORENA SALAZAR GONZALEZ**, mayor de edad, titular de la cédula de ciudadanía No. 29.506.580 expedida en Florida Valle, Abogada, con tarjeta profesional No. 170771 del Consejo Superior de la Judicatura, haciendo uso del poder que me ha conferido el señor **MAURICIO MAYOR BRICEÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.839.557 de Jamundí Valle, en calidad de representante legal de la sociedad **URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**, NIT. **900682372-5**, quien obra como demandado en el presente proceso, respetuosamente me permito presentar para su estudio y consideración, excepciones previas en escrito separado.

Es preciso manifestar que se ha dado contestación a la demanda en las condiciones que lo indica el artículo 96 del Código General del Proceso, proponiendo igualmente excepciones de mérito.

Por tal motivo previo el trámite correspondiente y con citación al señor **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.068.720 de Pasto, quien obra como demandante, proceda a efectuar las siguientes

#### **DECLARACIONES Y CONDENAS**

**PRIMERO:** Declarar probada la excepción previa de **NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS**, como consecuencia de todo lo anteriormente señalado en la contestación de la demanda, se debe vincular como **LITISCONSORTE NECESARIO** a la señora **SANDRA PATRICIA BURBANO VALLEJO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.130.618.754 por ser la verdadera deudora del señor **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, tal y como figura en la cláusula **DECIMA CUARTA** de los contratos de promesa de compraventa de los lotes **1-I-1 y 1-I-2 CAMPOS DE KERASI**.

**SEGUNDO:** Condenar al señor **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, como demandante en el presente proceso al pago de costas del proceso.

Esta excepción previa se propone basado en los siguientes

#### **HECHOS**

**PRIMERO:** El demandante convocó a la audiencia de conciliación del 07 de marzo de 2019 a la señora **SANDRA PATRICIA BURBANO VALLEJO**, en calidad de representante legal de **XCABUR S.A.S**, porque tal y como lo señala el apoderado del

demandante, dicha empresa participó en la celebración de los contrato de promesa de compraventa, pero no firmó los mismos, de igual manera **XCABUR S.A.S.**, fue llamada a conciliar por ser parte del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPOS DE KERASI**.

**SEGUNDO:** Se trata de una deuda que aparece anotada en la **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** de los contratos de promesa de compraventa objeto de esta demanda, la que señalo a continuación: **“CLÁUSULA ESPECIAL: EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a entregar en la fecha estipulada para el trámite de escrituración del inmueble objeto de este contrato al PROMITENTE VENDEDOR, el título valor PAGARÉ No. 01, en ORIGINAL por valor de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) M/cte., suscrito el día veinte (20) de marzo de dos mil diecisiete (2017), entre la señora SANDRA PATRICIA BURBANO VALLEJO y DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA, con autenticación de firmas en la Notaría Dieciocho de Cali Valle.”**

Esto prueba señora Juez, que mi representado señor **MAURICIO MAYOR BRICEÑO**, en ningún momento recibió de parte del PROMITENTE COMPRADOR – señor **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, los **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) M/cte.**, que él manifiesta haber pagado como parte del precio de los dos lotes de terreno, tantas veces mencionados.

### PETICIÓN

Se sirva el despacho citar y hacer comparecer a la señora **SANDRA PATRICIA BURBANO VALLEJO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.130.618.754, la cual puede ser notificada en la **CARRERA 62 B No. 2 A - 77 DE CALI VALLE – CELULAR 3246087643 – Email sandraturvalle@hotmail.com**.

### DERECHO

Fundamento la presente excepción en lo consagrado en el numeral 9 del artículo 100 y artículo 101 del Código General del Proceso.

### PRUEBAS

Las aportadas con la contestación de la demanda.

### NOTIFICACIONES

- La del demandante y su apoderado: se conservan las que aparecen en la demanda.
- La señora **SANDRA PATRICIA BURBANO VALLEJO**, en la **CARRERA 62 B No. 2 A - 77 DE CALI VALLE – CELULAR 3246087643 – Email sandraturvalle@hotmail.com**.

- La sociedad **URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**, representada por el señor **MAURICIO MAYOR BRICEÑO** en la siguiente dirección: Carrera 79 B No. 6-33 de Cali Valle, celular 3183609376, email. mmayorb@hotmail.com
- Como apoderada del demandado, recibiré notificaciones en la calle 10 No. 19-48 de Florida Valle, celular 3155615283, email lorenasalazar327@hotmail.com

Atentamente,



**LORENA SALAZAR GONZALEZ**  
**CC. 29.506.580 de Florida Valle**  
**T.P. 170771 C.S.J.**

Doctor

**MAURICIO ALBERTO VILLOTA BACCA**

EMAIL. solucionesyjuridicas@gmail.com

**PROCESO: PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTÍA – RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**RADICACIÓN: 76001 40 03 020 2021 00732 00**  
**ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA – EXCEPCIONES DE MÉRITO**

**LORENA SALAZAR GONZALEZ**, mayor de edad, titular de la cédula de ciudadanía No. 29.506.580 expedida en Florida Valle, Abogada, con tarjeta profesional No. 170771 del Consejo Superior de la Judicatura, haciendo uso del poder que me ha conferido el señor **MAURICIO MAYOR BRICEÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.839.557 de Jamundí Valle, en calidad de representante legal de la sociedad **URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**, NIT. **900682372-5**, quien es demandado en el proceso de la referencia, por medio del presente me permito remitir a usted, los siguientes documentos:

- **PODER**
- **CONTESTACION DE LA DEMANDA – EXCEPCIONES DE MÉRITO**
- **ANEXOS**
- **EXCEPCIONES PREVIAS**

Lo anterior dando cumplimiento a lo establecido en el **DECRETO 806 DE 2020**, que indica lo siguiente:

*Artículo 9. Notificación por estado y traslados. Las notificaciones por estado se fijarán virtualmente, con inserción de la providencia, y no será necesario imprimirlos, ni firmarlos por el secretario, ni dejar constancia con firma al pie de la providencia respectiva.*

*No obstante, no se insertarán en el estado electrónico las providencias que decretan medidas cautelares o hagan mención a menores, o cuando la autoridad judicial así lo disponga por estar sujetas a reserva legal.*

*De la misma forma podrán surtirse los traslados que deban hacerse por fuera de audiencia.*

*Los ejemplares de los estados y traslados virtuales se conservarán en línea para consulta permanente por cualquier interesado.*

*Parágrafo. Cuando una parte acredite haber enviado un escrito del cual deba correrse traslado a los demás sujetos procesales, mediante la remisión de la copia por un canal digital, se prescindirá del traslado por secretaria, el cual se entenderá realizado a los dos (2) días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a correr a partir del día siguiente.*

Atentamente,



**LORENA SALAZAR GONZALEZ**  
**CC. 29.506.580 de Florida Valle**  
**T.P. 170771 C.S.J.**

**PROCESO: RAD. 2021-00732**

LORENA SALAZAR GONZALEZ &lt;lorenasalazar327@hotmail.com&gt;

Mar 23/11/2021 3:22 PM

Para: ikono83@hotmail.com &lt;ikono83@hotmail.com&gt;; solucionesyjuridicas@gmail.com &lt;solucionesyjuridicas@gmail.com&gt;

Cco: mauricio mayor &lt;mmayorb@hotmail.com&gt;

 3 archivos adjuntos (9 MB)

CONTESTACION - EXCEPCIONES PREVIAS OK.pdf; PODER CONTESTACION - EXCEPC MERITO Y ANEXOS OK.pdf; OFICIO REMISORIO APODERADO DTE.pdf;

Doctor

**MAURICIO ALBERTO VILLOTA BACCA**

EMAIL. solucionesyjuridicas@gmail.com

**PROCESO: PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTÍA – RESOLUCIÓN DE  
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**RADICACIÓN: 76001 40 03 020 2021 00732 00**  
**ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA – EXCEPCIONES DE MÉRITO**

**LORENA SALAZAR GONZALEZ**, mayor de edad, titular de la cédula de ciudadanía No. 29.506.580 expedida en Florida Valle, Abogada, con tarjeta profesional No. 170771 del Consejo Superior de la Judicatura, haciendo uso del poder que me ha conferido el señor **MAURICIO MAYOR BRICEÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.839.557 de Jamundí Valle, en calidad de representante legal de la sociedad **URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S., NIT. 900682372-5**, quien es demandado en el proceso de la referencia, por medio del presente me permito remitir a usted, los siguientes documentos:

- **PODER**
- **CONTESTACION DE LA DEMANDA – EXCEPCIONES DE MÉRITO**
- **ANEXOS**
- **EXCEPCIONES PREVIAS**

Lo anterior dando cumplimiento a lo establecido en el **DECRETO 806 DE 2020**, que indica lo siguiente:

*Artículo 9. Notificación por estado y traslados. Las notificaciones por estado se fijarán virtualmente, con inserción de la providencia, y no será necesario imprimirlos, ni firmarlos por el secretario, ni dejar constancia con firma al pie de la providencia respectiva.*

*No obstante, no se insertarán en el estado electrónico las providencias que decretan medidas cautelares o hagan mención a menores, o cuando la autoridad judicial así lo disponga por estar sujetas a reserva legal.*

*De la misma forma podrán surtirse los traslados que deban hacerse por fuera de audiencia. Los ejemplares de los estados y traslados virtuales se conservarán en línea para consulta permanente por cualquier interesado.*

*Parágrafo. Cuando una parte acredite haber enviado un escrito del cual deba correrse traslado a los demás sujetos procesales, mediante la remisión de la copia por un canal digital, se prescindirá del traslado por secretaria, el cual se entenderá realizado a los dos (2) días hábiles*

*siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a correr a partir del día siguiente.*

Atentamente,

**LORENA SALAZAR GONZALEZ**  
**ABOGADA**

Doctora  
**RUBY CARDONA LONDOÑO**  
**JUEZ VEINTE CIVIL MUNICIPAL**  
 Santiago de Cali

**REFERENCIA:** PODER  
**PROCESO:** PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTÍA – RESOLUCIÓN DE  
 CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
**RADICACIÓN:** 76001 40 03 020 2021 00732 00

**MAURICIO MAYOR BRICEÑO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.839.557 expedida en Jamundí Valle, con dirección para Notificaciones en la Carrera 79 B No. 6-33 de Cali Valle, email [mmayorb@hotmail.com](mailto:mmayorb@hotmail.com), en calidad de representante legal de la sociedad **URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**, NIT. 900682372-5, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal que aporfo, por medio del presente escrito manifiesto a usted, que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada **LORENA SALAZAR GONZALEZ**, mayor de edad, titular de la cédula de ciudadanía No. 29.506.580 expedida en Florida Valle, con tarjeta profesional No. 170771 del Consejo Superior de la Judicatura, email. [lorenasalazar327@hotmail.com](mailto:lorenasalazar327@hotmail.com), para que en mi nombre y representación conteste la **DEMANDA VERBAL DE MENOR CUANTÍA – RESOLUCIÓN DE CONTRATO**, que en mi contra ha propuesto el señor **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, a través de apoderado judicial.

Mi apoderada queda con las facultades del Art. 77 del C. G. P., proponer excepciones previas y de mérito, con fundamento en lo establecido en el artículo 100 y 370 del Código General del Proceso, solicitar nulidades, conciliar judicial o extrajudicialmente, recibir, desistir, transigir, sustituir, reasumir, cobrar, aportar pruebas, interponer recursos y en general para efectuar todos los actos necesarios para representarme en todo lo relacionado a la defensa de mis intereses.

Solicito se le reconozca personería para actuar.

Atentamente,

  
**MAURICIO MAYOR BRICEÑO**

Acepto

  
**LORENA SALAZAR GONZALEZ**  
 CC. 29.506.580 de Florida Valle  
 T.P. 170771 C.S.J.





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



7158683

En la ciudad de Jamundí, Departamento de Valle, República de Colombia, el veintitres (23) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Única del Círculo de Jamundí, compareció: MAURICIO MAYOR BRICEÑO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 16839557 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



pkz9ej9x2lqn  
23/11/2021 - 10:19:52



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

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

Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente.



MARTHA FERRER RIVADENEIRA

Notario Único del Círculo de Jamundí, Departamento de Valle

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)

Número Único de Transacción: pkz9ej9x2lqn



Acta 1

Doctora  
**RUBY CARDONA LONDOÑO**  
**JUEZ VEINTE CIVIL MUNICIPAL**  
 Santiago de Cali

**PROCESO:** PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTÍA – RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
**RADICACIÓN:** 76001 40 03 020 2021 00732 00  
**ASUNTO:** CONTESTACIÓN DEMANDA – EXCEPCIONES DE MÉRITO

**LORENA SALAZAR GONZALEZ**, mayor de edad, titular de la cédula de ciudadanía No. 29.506.580 expedida en Florida Valle, Abogada, con tarjeta profesional No. 170771 del Consejo Superior de la Judicatura, haciendo uso del poder que me ha conferido el señor **MAURICIO MAYOR BRICEÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.839.557 de Jamundí Valle, en calidad de representante legal de la sociedad **URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**, NIT. **900682372-5**, quien es demandado en el proceso de la referencia, respetuosamente me permito presentar para su estudio y consideración, contestación de la demanda principal, de conformidad con lo establecido en el artículo 96 del Código General del Proceso, y las excepciones de mérito o de fondo que se surtan en la presente, de acuerdo al artículo 370 del Código General del Proceso, en los siguientes términos.

#### **A LOS HECHOS**

**AL PRIMERO:** Es cierto. Existen dos promesas de compraventa suscritas el 13 de marzo de 2018, con autenticación de firmas, celebradas entre el señor **MAURICIO MAYOR BRICEÑO**, representante de la sociedad **URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**, y el señor **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**.

**AL SEGUNDO:** Es cierto. En la cláusula **QUINTA** del contrato de promesa de compraventa **“CAMPOS DE KERÁSI” No. 1-I-1**, se estableció como fecha de escrituración el día 13 de septiembre de 2018. Este punto solo se refiere a la **ESCRITURACIÓN** del predio denominado **No. 1-I-1, CAMPOS DE KERASI**.

**AL TERCERO:** Es cierto. Lo establecido sobre **ENTREGA** del predio **No. 1-I-2, CAMPOS DE KERASI**, quedó pactada para el 13 de marzo de 2019.

**AL CUARTO:** La suma de los valores pactados por los lotes Nos. **1-I-1 y 1-I-2, CAMPOS DE KERASI**, suman en su totalidad **CIENTO VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$123.750.000.00) M/cte.**, de acuerdo a la sumatoria de los precios establecidos en la cláusula **TERCERA** de los contratos de promesa de compraventa, y supuestamente el **PROMITENTE COMPRADOR** señala haber pagado **\$45.000.000.00 de pesos** a la firma de la promesa de compraventa por el lote **1-I-1**, y la suma de **\$55.000.000.00 de pesos** a la firma de la promesa de compraventa por el lote **1-I-2**, y además del lote **1-I-1**, quedó pendiente un saldo de **\$23.750.000.00**, que cancelaría el 13 de septiembre de 2018.

Esto es totalmente falso, el PROMITENTE COMPRADOR – **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, nunca entregó dinero alguno al PROMITENTE VENDEDOR – **MAURICIO MAYOR BRICEÑO** y tampoco tiene los respectivos soportes de pagos en efectivo, consignaciones, transferencias o cualquier otra modalidad en la que se pueda identificar la realización de estos pagos que suman **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) M/cte.**, suma de dinero que el señor **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA** debe comprobar en qué condiciones se la canceló al PROMITENTE VENDEDOR, y si fue a través de otro mecanismo, que proceda a señalarlo.

El día 13 de septiembre de 2018, el PROMITENTE COMPRADOR – **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, quedó de cancelar la suma de **VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$23.750.000.00) M/cte.**, que supuestamente era el saldo adeudado por el lote **1-I-1 “CAMPOS DE KERASI”**, y nunca existió dicho pago. No existe prueba que señale que alguna de las partes contratantes (PROMITENTE COMPRADOR y PROMITENTE VENDEDOR), hayan acudido el día 13 de septiembre de 2018 a las 3:00 pm, a la Notaría Veintiuno de la Ciudad de Cali Valle, a la firma de la escritura, tal y como quedó pactado en la Cláusula Quinta de los contratos de promesa de compraventa.

No hace mención el PROMITENTE COMPRADOR – **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, a través de su apoderado judicial del origen de los **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) M/cte.**, que supuestamente abonó por la compra de los dos lotes de terreno. Se trata de una deuda que aparece anotada en la **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** de los contratos de promesa de compraventa, que señalo a continuación: **“CLÁUSULA ESPECIAL: EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a entregar en la fecha estipulada para el trámite de escrituración del inmueble objeto de este contrato al PROMITENTE VENDEDOR, el título valor PAGARÉ No. 01, en ORIGINAL por valor de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) M/cte., suscrito el día veinte (20) de marzo de dos mil diecisiete (2017), entre la señora SANDRA PATRICIA BURBANO VALLEJO y DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA, con autenticación de firmas en la Notaría Dieciocho de Cali Valle.”**

Esto prueba señora Juez, que mi representado en ningún momento recibió de parte del PROMITENTE COMPRADOR – señor **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, los **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) M/cte.**, que él manifiesta haber pagado como parte del precio de los dos lotes de terreno, tantas veces mencionados.

**AL QUINTO: NO ES CIERTO.** El demandante no realizó ningún pago de todos los valores descritos en los contratos de compraventa. Lo que ocurrió exactamente es lo siguiente:

El 11 de abril de 2017, se celebró contrato de promesa de compraventa entre la **SOCIEDAD CARDONA DARY COMERCIAL S.A.S**, con NIT. 900.648.123-4, representada legalmente por **MARIA LUZ DARY CARDONA NIETO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.125.831 de Pereira, actuando como **PROMITENTE VENDEDORA** y como **PROMITENTES COMPRADORES**, señores **SANDRA PATRICIA BURBANO VALLEJO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.130.618.754 de Tumaco Nariño, en calidad de representante legal de la sociedad **XCABUR S.A.S.**, con NIT 900.701.480-5 y **MAURICIO MAYOR BRICEÑO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.839.557 de Jamundí Valle, como representante legal de la sociedad **URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**, con NIT 900682.372-5, sobre un lote de terreno con área de 92.399,21 m<sup>2</sup>

donde se desarrollarían tres mega proyectos de urbanismo habitacionales de 325 casas y 1312 apartamentos y en el PLAN PARCIAL ZANJON DEL MEDIO.

Con fundamento en lo anterior la señora **SANDRA PATRICIA BURBANO VALLEJO**, deudora del señor **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, por la suma de **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) M/cte.**, representados en un **PAGARÉ**, le entregaría dos lotes de terreno como pago de la deuda, y por ello, dentro de la sociedad conformada entre **XCABUR S.A.S** y **URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**, le solicita al señor **MAURICIO MAYOR BRICEÑO**, que firme las promesas de compraventa a favor del señor **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, y éste bajo el principio de la buena fe las suscribe en consideración a que el proyecto urbanístico se va a desarrollar.

Por inconvenientes este proyecto en el que iba incluido los lotes **1-I-1 y 1-I-2 (CAMPOS DE KERASI)**, no se pudo realizar y fracasó, motivo por el cual no se hizo entrega de los lotes de terreno, ni escrituraciones y los contratantes de manera verbal desistieron del contrato de compraventa firmado el 11 de abril de 2017, con autenticación de firmas en la Notaría Veintiuno de Cali Valle, sin haberse generado ninguna utilidad en el proyecto, y por haberse presentado inconvenientes técnicos y financieros.

En la cláusula **DÉCIMA** de los contratos de promesa de compraventa de los lotes **1-I-1 y 1-I-2 (CAMPOS DE KERASI)**, en forma clara se dijo lo siguiente: *Las partes del presente contrato de promesa de compraventa, de común acuerdo manifiestan, que en el evento en el que el desarrollo del proyecto de construcción conjunto Residencial CAMPOS DE KERÁSI se establezca que por alguna razón su desarrollo total o parcial no es posible o viable, por no haber llegado a punto de equilibrio en ventas o por circunstancias técnicas, financiera o de otra índole, el presente contrato se rescinde sin necesidad de requerimiento o pronunciamiento judicial ó Administrativo, sin indemnización alguna para ninguna de las partes. Para la rescisión prevista en esta cláusula se requiere que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, exponga los motivos de la decisión con Diez (10) días calendario de anticipación. **EL PROMITENTE VENDEDOR** contará con Treinta (30) días hábiles para reintegrar los dineros abonados como parte del precio de la venta.*

Basado en lo anterior, y como el PROMITENTE VENDEDOR no recibió ningún valor por la venta de los lotes de terreno **1-I-1 y 1-I-2 (CAMPOS DE KERASI)**, ningún valor está obligado a reintegrar al PROMITENTE COMPRADOR. Corresponde por consiguiente que el señor **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, inicie las acciones correspondientes en contra de la señora **SANDRA BURBANOVALLEJO**, utilizando los medios legales para hacer efectivo el cobro del valor que contiene el **PAGARÉ**, es decir la suma de **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) M/cte.**

**SEXTO:** Es cierto. Mi representado no asistió a la audiencia de conciliación convocada para el 7 de marzo de 2019, porque se considera que no es deudor del señor **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, y porque la fecha de convocatoria a la conciliación, es posterior a la fecha del 13 de septiembre de 2018, fecha en que debía celebrarse la escritura pública.

**SEPTIMO:** Es tan consciente el señor **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, que a la audiencia de conciliación fue convocada la sociedad **XCABUR S.A.S.**, representada legalmente por la señora **SANDRA PATRICIA BURBANOVALLEJO**, porque dicha empresa participó en la celebración de los contratos de Promesa de Compraventa, y no firmó los mismos. **XCABUR S.A.S.**, fue llamada a conciliar por ser parte del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPOS DE KERASI**, en

sociedad con **URBANIZZARE CONSTRUCTORAS.A.S.**, para lo cual debe tenerse en cuenta que la **SOCIEDAD CARDONA DARY COMERCIAL S.A.S.**, no transfirió derechos de dominio y posesión sobre el lote de terreno donde se desarrollaría el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPOS DE KERASI**.

## **EXCEPCIÓN PROPUESTA**

### **EXCEPCIONES DE MÉRITO**

#### **1. CONTRATO NO CUMPLIDO**

En los contratos bilaterales las partes tienen obligaciones recíprocas, de manera que cada una de ellas debe cumplir con la parte del contrato a la que se han comprometido, y quien no ha cumplido no puede demandar a la otra para que cumpla.

De conformidad con lo explicado el PROMITENTE COMPRADOR no ha cumplido con la obligación de pagar el precio pactado por los dos lotes de terreno, porque mi representado no ha recibido bajo ninguna modalidad el valor acordado.

En este caso la parte demandante tiene que probar que si cumplió con su propia parte del negocio, para solicitar por vía judicial la resolución de los contratos de promesa de compraventa y la exigencia de perjuicios materiales, entendiéndose el interés que tiene el demandante en realizar el cobro de un dinero a persona distinta al verdadero deudor, en este caso la señora **SANDRA PATRICIA BURBANO VALLEJO**.

Si la parte que demanda el cumplimiento no ha cumplido con su propia obligación, la parte demandada puede interponer la excepción de contrato no cumplido, la cual está contemplada en el artículo 1609 del código civil colombiano:

*“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”*

En este sentido, si la parte demandada propone la excepción de contrato no cumplido, y esta prospera, las pretensiones del demandante fracasan, por consiguiente si prospera la excepción de contrato no cumplido, trae como consecuencia que ninguna de las partes ha cumplido con sus compromisos, y lo que procede es la resolución del contrato por incumplimiento de las partes.

#### **2. INCUMPLIMIENTO NORMATIVO**

No existe constancia notarial de la comparecencia del PROMITENTE COMPRADOR, ya sea en acta o escritura pública que indique haber comparecido el día 13 de septiembre de 2018 a las 3:00 pm a la Notaría Veintiuno de Cali Valle para el otorgamiento de la escritura pública. Tal y como lo señala el artículo 45 del Decreto 2148 de 1983, que a la letra dice:

*“Artículo 45. Cuando se trate de comprobar que una persona concurrió a la notaría a otorgar una escritura prometida, el notario dará testimonio escrito de la comparecencia mediante acta o escritura pública, a elección del interesado. En todos los casos el notario dejará constancia de los documentos presentados por el compareciente.”*

### 3. TEMERIDAD Y MALA FE

Se aplica desde el momento en que se presenta la demanda invocando situación que no corresponde a la realidad, es decir, frente al pago de los valores establecidos para cada lote de terreno, toda vez que en ningún momento fue realizada esta entrega de dinero a la sociedad **URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**, representada por el señor **MAURICIO MAYOR BRICIEÑO**.

Existe temeridad o mala fe por parte del demandante, porque a sabiendas está alegando hechos contrarios a la realidad, entendiéndose la temeridad, como la actitud de quien demanda a sabiendas de que carece de razones para hacerlo. “Corte Constitucional, sentencia, agosto 12 de 1993, expedientes 12.721 y 12.723. M.P. Antonio Barrera Carbonell”.

El demandante conoce quién es el verdadero deudor de la suma de **CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) M/cte.**, que figuran en los contrato de promesa de compraventa y por eso la señora **SANDRA PATRICIA BURBANO VALLEJO**, en calidad de representante legal de la sociedad **XCABUR S.A.S.**, fue convocada a la audiencia de conciliación en la Cámara de Comercio de Cali el día 7 de marzo de 2019. Tampoco es procedente la indemnización de perjuicios por valor de **\$123.750.000.00 M/cte.**, cuando en el contrato de promesa de compraventa del lote No. **1-I-1 (CAMPOS DE KERASI)**, el demandante aparece como deudor de **\$23.750.000.00 M/cte.**, que serían cancelados a los seis (6) meses, es decir, el 13 de septiembre de 2018, dinero que no fue cancelado porque no se llevó a cabo la escrituración.

### PRETENSIONES

#### DECLARACIONES Y CONDENAS

1. Que sean resueltos los contratos de compraventa **CAMPOS DE KERASI Nos. 1-I-1 y 1-I-2**, celebrados el 13 de marzo de 2018 y con autenticación de firmas el día 20 de marzo de 2018 en la Notaría Veintiuna de Cali Valle, porque no se realizó el pago como quedó en las promesas de compraventa; no se hizo la entrega real y material de los bienes inmuebles y no se llevó a cabo de las escrituras públicas con las que se consumaría la negociación, porque no se registró el cumplimiento de obligaciones.
2. No existe lugar a condena para ninguna de las partes, y menos que **URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**, efectúe indemnización de perjuicios materiales a favor del demandante **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, toda vez que ningún pago realizó por la compra de los bienes inmuebles.
3. Referente al **JURAMENTO ESTIMATORIO** enunciado por el señor **DANIEL ALBERTO VILLOTA BACCA**, que cuantifica en la suma de **CIENTO VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS**

**(\$123.750.000.00) M/cte.**, presento objeción porque este valor corresponde al precio total de los dos lotes de terreno **1-I-1** por valor de **\$68.750.000.00** y **1-I-2** por valor de **\$55.000.000.00**, y en primer lugar el demandante no pagó a mi representado los valores pactados como cuota inicial, que suman **\$100.000.000.00 M/cte.**, y la suma de **\$23.750.000.00 M/cte.**, no fueron cancelados y su pago solamente se haría al momento de firmarse la escritura pública.

4. Declarar por lo tanto terminado el proceso;
5. Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares que se hayan decretado en contra de mi representado.
6. Condenar al demandante al pago de las costas procesales y de los perjuicios causados.

### **PRUEBAS**

Solicito tener en cuenta las siguientes:

#### **- DOCUMENTALES**

1. **El trámite surtido en el proceso principal.**
2. **Certificado de existencia y representación legal de la sociedad URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**
3. **Contrato de promesa de compraventa celebrado** entre la **SOCIEDAD CARDONA DARY COMERCIAL S.A.S**, con NIT. 900.648.123-4, representada legalmente por **MARIA LUZ DARY CARDONA NIETO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.125.831 de Pereira, actuando como **PROMITENTE VENDEDORA** y como **PROMITENTES COMPRADORES**, señores **SANDRA PATRICIA BURBANO VALLEJO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.130.618.754 de Tumaco Nariño, en calidad de representante legal de la sociedad **XCABUR S.A.S.**, con NIT 900.701.480-5 y **MAURICIO MAYOR BRICEÑO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.839.557 de Jamundí Valle, como representante legal de la sociedad **URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**, con NIT 900.682.372-5,.
4. Certificación expedida por la Secretaría de Planeación y Coordinación del Municipio de Jamundí Valle, sobre radicación de documentos para promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles del proyecto de vivienda CAMPOS DE KERASI.
5. Sobre la petición especial que se refiere al aporte en original de los contratos CAMPOS DE KERASI de los lotes Nos. 1-I-1 y 1-I-2, manifiesto al despacho que mi poderdante no posee dichos documentos en originales, y que por lógica deben reposar en los archivos del PROMITENTE COMPRADOR.

**- RECEPCIÓN DE TESTIMONIOS:**

Solicito se me permita en su debido momento contrainterrogar a la señora **ROSALBA BACCA SALAS**, sobre los hechos de la demanda y su respectiva contestación.

**6. Interrogatorio de parte:**

Señalar fecha y hora para que el demandante absuelva el interrogatorio de parte que personalmente o por escrito le formularé.

**ANEXOS**

- Copia del escrito para el traslado
- Constancia de envío por correo electrónico al apoderado del demandante.
- Los documentos aducidos como pruebas documentales

**COMPETENCIA**

La tiene su Despacho, por conocer del proceso.

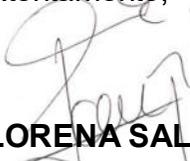
**DERECHO**

Fundamento lo anterior en los artículos 96 y 370 del Código General del Proceso.

**NOTIFICACIONES**

- La del demandante y su apoderado: se conservan las que aparecen en la demanda.
- La sociedad **URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**, representada por el señor **MAURICIO MAYOR BRICEÑO** en la siguiente dirección: Carrera 79 B No. 6-33 de Cali Valle, celular 3183609376, email. mmayorb@hotmail.com
- Como apoderada del demandado, recibiré notificaciones en la calle 10 No. 19-48 de Florida Valle, celular 3155615283, email lorenasalazar327@hotmail.com

Atentamente,

  
**LORENA SALAZAR GONZALEZ**  
**CC. 29.506.580 de Florida Valle**  
**T.P. 170771 C.S.J.**



Camara de Comercio de Cali  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**  
 Fecha expedición: 22/11/2021 03:47:18 pm

Recibo No. 8276633, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821IAESJC**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S  
 Nit.: 900682372-5  
 Domicilio principal: Cali

**MATRÍCULA**

Matrícula No.: 887626-16  
 Fecha de matrícula en esta Cámara: 11 de diciembre de 2013  
 Último año renovado: 2020  
 Fecha de renovación: 31 de diciembre de 2020  
 Grupo NIIF: Grupo 3

EL INSCRITO NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU REGISTRO. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL FORMULARIO DE MATRÍCULA/INSCRIPCIÓN Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2020

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: CRA 79 B # 6 - 33  
 Municipio: Cali - Valle  
 Correo electrónico: mmayorb@hotmail.com  
 Teléfono comercial 1: 3183609376  
 Teléfono comercial 2: No reportó  
 Teléfono comercial 3: No reportó

Dirección para notificación judicial: CRA 79 B # 6 - 33  
 Municipio: Cali - Valle  
 Correo electrónico de notificación: mmayorb@hotmail.com  
 Teléfono para notificación 1: 3183609376  
 Teléfono para notificación 2: No reportó  
 Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S SI autorizó recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Camara de Comercio de Cali  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha expedición: 22/11/2021 03:47:18 pm

Recibo No. 8276633, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821IAESJC**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

### CONSTITUCIÓN

Por documento privado del 11 de diciembre de 2013 de Cali, inscrito en esta Cámara de Comercio el 11 de diciembre de 2013 con el No. 14475 del Libro IX, se constituyó sociedad de naturaleza Comercial denominada URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S

### TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es 11 de diciembre del año 2033

### OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL.- LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO SOCIAL:

A. PRESENTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE INGENIERÍA, MEDIANTE CONSULTORIA, DISEÑO, INTERVENTORIA Y CONSTRUCCIÓN DE CUALQUIER TIPO DE OBRA CIVIL O DE VIVIENDA, TALES COMO ESTUDIOS PRELIMINARES, PLANEAMIENTOS, PROYECTOS, INGENIERÍA BÁSICA Y DE DETALLE EN GENERAL TODO TIPO DE SERVICIOS DE INGENIERÍA COMO LA EJECUCIÓN DE OBRAS CIVILES, ARQUITECTÓNICAS Y MECÁNICAS.

B. ADQUISICIÓN A TÍTULO ONEROSO DE EQUIPOS, MAQUINARIA, INSTALACIONES, ACCESORIOS E IMPLEMENTOS AUXILIARES, EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS O EDIFICACIONES CON EL PROPÓSITO DE DARLOS EN ALQUILER O ARRENDAMIENTO: EL ALQUILER DE LOS MISMOS Y SU ADQUISICIÓN A TÍTULO NO TRASLATIVO DE DOMINIO PARA SUBARRENDADOS Y EL SUBARRIENDO DE ELLOS.

C. MANTENIMIENTO DE TANQUES Y EQUIPOS INDUSTRIALES, ASÍ COMO, MAQUINARIAS E IMPLEMENTOS DE QUE TRATA EL LITERAL ANTERIOR.

D. COMERCIALIZACIÓN DIRECTA O COMO REPRESENTANTE O AGENTE DE EMPRESAS NACIONALES O EXTRANJERAS DE MAQUINARIA, PLANTAS Y EQUIPOS EN GENERAL PARA TODAS LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS, ASÍ COMO PARTES, REPUESTOS Y ACCESORIOS Y COMPLEMENTOS DE LOS MISMOS Y LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS RELACIONADOS COMO SON LOS DE INSTALACIÓN, MONTAJE, REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO Y LA DISTRIBUCIÓN BAJO CUALQUIER MODALIDAD COMERCIAL DE EQUIPOS, INSTALACIONES, MAQUINARIA E IMPLEMENTOS UTILIZABLES EN LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES, VIVIENDA Y EDIFICACIONES.

E. LA ADQUISICIÓN, PRODUCCIÓN, TRANSFORMACIÓN, DISTRIBUCIÓN Y EN GENERAL, EL COMERCIO DE MATERIALES, ACCESORIOS, HERRAMIENTAS E IMPLEMENTOS DE NATURALEZA DIVERSA, EMPLEADOS EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN; PODRÁ POR LO TANTO TENER ALMACENES Y/O ATENDER REPRESENTACIONES DE TODO TIPO RELACIONADAS CON ESTOS CAMPOS.

PARA EL DESARROLLO DE SU OBJETO LA SOCIEDAD PODRÁ IMPORTAR LOS BIENES Y SERVICIOS QUE COMERCIALICE; ASOCIARSE O FUSIONARSE CON OTRAS EMPRESAS, QUE DESARROLLEN LA MISMA ACTIVIDAD COMERCIAL, CONTRATAR EL PERSONAL NECESARIO CON DEPENDENCIA LABORAL O SIN ELLA Y REALIZAR TODAS LAS ACCIONES COMERCIALES Y FINANCIERAS INHERENTES AL DESARROLLO ECONÓMICO Y ADMINISTRATIVO DE LA SOCIEDAD.

EN DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL LA SOCIEDAD PODRÁ DESARROLLAR LOS SIGUIENTES ACTOS: CONSTITUIR, FORMAR PARTE O HACERSE SOCIAL, SUSCRIBIR, ADQUIRIR A CUALQUIER TÍTULO,



Camara de Comercio de Cali  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha expedición: 22/11/2021 03:47:18 pm

Recibo No. 8276633, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821IAESJC**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

ENAJENAR USUFRUCTUAR O MANEJAR INTERESES SOCIALES DE CUALQUIER COMPAÑÍA COMERCIAL, COMPRAR, VENDER, PERMUTAR EN FIN ENAJENAR TODA CLASE DE BIENES POR CUALQUIERA DE LOS MEDIOS COMERCIALES EN GENERAL PARA EL DESARROLLO DE SU OBJETO PODRÁ LA SOCIEDAD EJECUTAR TODOS LOS ACTOS O CONTRATOS QUE FUERAN CONVENIENTES O NECESARIOS PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL

**CAPITAL**

\*CAPITAL AUTORIZADO\*

Valor:	\$200,000,000
No. de acciones:	200,000
Valor nominal:	\$1,000

\*CAPITAL SUSCRITO\*

Valor:	\$20,000,000
No. de acciones:	20,000
Valor nominal:	\$1,000

\*CAPITAL PAGADO\*

Valor:	\$1,000,000
No. de acciones:	1,000
Valor nominal:	\$1,000

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD.- LA SOCIEDAD TENDRÁ UN ÓRGANO DE DIRECCIÓN, DENOMINADO ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, UN GERENTE DE LA SOCIEDAD Y A DECISIÓN DE LA ASAMBLEA, DOS SUPLENTE DEL GERENTE, QUIENES TENDRÁN LAS FACULTADES DE REPRESENTACIÓN LEGAL.

GERENTE DE LA SOCIEDAD. LA SOCIEDAD TENDRÁ UN (1) GERENTE Y SEGÚN DECISIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, DOS (2) SUPLENTE QUE LO REEMPLAZARAN EN SUS FALTAS TEMPORALES O ABSOLUTAS. EL GERENTE Y SUS SUPLENTE SERÁN DE LIBRE NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, TODOS POR PERIODOS DE UN (1) AÑO Y SERÁN REELEGIBLES INDEFINIDAMENTE. TENDRÁN LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD Y SE ENCARGARÁN DE LA ADMINISTRACIÓN DE SUS BIENES Y NEGOCIOS. EL GERENTE DE LA SOCIEDAD CONTINUARA EN EL EJERCICIO DE ESTE CARGO AUN DESPUÉS DE VENCIDO EL PERIODO PARA EL CUAL HAYA SIDO NOMBRADO, HASTA QUE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS ELIJA LA PERSONA QUE DEBA REEMPLAZARLO.

FACULTADES DEL GERENTE DE LA SOCIEDAD - LA SOCIEDAD SERÁ GERENCIADA, ADMINISTRADA Y REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL GERENTE DE LA SOCIEDAD, Y DE SUS SUPLENTE EN SUS FALTAS ACCIDENTALES, TEMPORALES O ABSOLUTAS QUIENES TENDRÁN RESTRICCIONES DE CONTRATACIÓN POR RAZÓN DE LA NATURALEZA O DE LA CUANTÍA DE LOS ACTOS QUE CELEBRE. POR LO TANTO, SE ENTENDERÁ QUE EL GERENTE DE LA SOCIEDAD PODRÁ CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE



Camara de Comercio de Cali  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha expedición: 22/11/2021 03:47:18 pm

Recibo No. 8276633, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821IAESJC**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. LOS SUPLENTE DEBERÁN PRESENTAR AUTORIZACIÓN POR LA ASAMBLEA GENERAL DEL ACCIONISTAS EN CONTRATOS QUE SUPEREN VEINTE MILLONES DE PESOS O SU EQUIVALENTE EN UVT.

EL GERENTE DE LA SOCIEDAD SE ENTENDERÁ INVESTIDO DE LOS MÁS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCIÓN DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARÁ OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL.

LE ESTÁ PROHIBIDO AL GERENTE DE LA SOCIEDAD Y A SUS SUPLENTE, POR SI O POR INTERPUESTA PERSONA, OBTENER BAJO CUALQUIER FORMA O MODALIDAD JURÍDICA PRÉSTAMOS POR PARTE DE LA SOCIEDAD U OBTENER DE PARTE DE LA SOCIEDAD AVAL, FIANZA O CUALQUIER OTRO TIPO DE GARANTÍA DE SUS OBLIGACIONES PERSONALES.

### NOMBRAMIENTOS

#### REPRESENTANTES LEGALES

Por documento privado del 11 de diciembre de 2013, inscrito en esta Cámara de Comercio el 11 de diciembre de 2013 con el No. 14475 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE	MAURICIO MAYOR BRICEÑO	C.C.16839557

### RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cali, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certifica, NO se encuentra en trámite ningún recurso.



Camara de Comercio de Cali  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha expedición: 22/11/2021 03:47:18 pm

Recibo No. 8276633, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821IAESJC**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 4111  
 Actividad secundaria Código CIIU: 4210  
 Otras actividades Código CIIU: 4220  
 Otras actividades Código CIIU: 4290

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo provisto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es: MICRO

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU:4111

\*\*\*\*\*

Este certificado refleja la situación jurídica del inscrito hasta la fecha y hora de su expedición.

Que no figuran otras inscripciones que modifiquen total o parcialmente el presente certificado.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (onac) y sólo puede ser verificada en ese formato.



Camara de Comercio de Cali  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 22/11/2021 03:47:18 pm

Recibo No. 8276633, Valor: \$6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821IAESJC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

*A. M. Z. P.*

**NO HA CUMPLIDO  
CON LA OBLIGACION  
RENOVAR SU MATRICULA MERCANTIL**





Legalmente por **MAURICIO MAYOR BRICEÑO** mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número **16.839.557** de **ARMUNDI, Y XCABUR S.A.S., NIT. 900.701.480**, Representada Legalmente por **SANDRA PATRICIA BURBANO VALLEJO** mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.130.618.754 de Tumaco, y en adelante se denominarán LOS PROMITENTES COMPRADORES y manifestaron: Que han celebrado un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA que se registrá por las siguientes cláusulas:-

**PRIMERA:** LA PROMITENTE VENDEDORA por este instrumento se obligan a transferir a título de COMPRAVENTA en favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES y estos a su vez se obligan a adquirir el pleno derecho de dominio propiedad y posesión, que tiene y ejerce sobre 92.399,21 m2 del siguiente inmueble: UG-8 Y UG-9 QUE HACEN PARTE DEL LOTE DE TERRENO MAYOR EXTENSION con superficie de 43 hectáreas con 1.627 m2 Y 9 hectareas con 2.800 metros cuadrados, inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias número 370-18259 y 370-11109 respectivamente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cuyos generales linderos y demás especificaciones se encuentran en la Escritura Publica número 1067 de fecha 11 de Marzo de 2016 otorgada en la Notaria veintiuno (21) del Circulo de Cali que hace parte integral de la presente promesa de compraventa.

**PARAGRAFO PRIMERO:** EL lote de terreno prometido en compraventa hace parte del lote de mayor extensión descrito anteriormente, lo prometido en venta corresponde a 92.399,21 m2 que la PROMITENTE VENDEDORA efectuará la correspondiente División Material y desenglobe del predio, para efectos de delimitar los metros cuadrados prometidos en venta, por tanto los linderos específicos quedan a expensas de ser determinados a más tardar el 30 DE JULIO DE 2017.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL ANEXO 3 corresponde al PLANO TOPOGRÁFICO de los LOTES DE TERRENO UG-8 Y UG-9 que hace parte integral de la presente promesa de compraventa.

**SEGUNDA: TRADICIÓN:** El anterior predio fue adquirido por LA PROMITENTE VENDEDORA, por compra hecha a NIRAY GARZÓN DEVIA, mediante Escritura Pública numero 1067 de fecha 11 de Marzo de 2016 otorgada en la Notaria Veintiuno (21) del Circulo de Cali.

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del Predio objeto de la presente Promesa de Compraventa se ha establecido como precio del metro cuadrado \$ 180.000 por los 92.399,21 m2 prometido en venta:

92.399,21 m2 (m2 prometido en venta)  
X \$ 180.000 (valor m2)

**\$ 16.631.857.800**

Elaboró: Jhon Frank Vente. Asesor Jurídico

Revisó: Diego Rolando Correa. Gerente PROYECTOS CRESCENDO SAS



**DIECISEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE.**

A su vez las partes pactaron que hace parte del precio de la presente promesa de compraventa que las utilidades netas del costo total de los proyectos contentivas en el ANEXO 1, el cual se establece como 25 % del costo total del proyecto como utilidad neta en promedio dependiendo las etapas del proyecto, y el costo total del proyectos de DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE. (\$ 266.934'000.000). Dichas utilidades serán repartidas en un 20% para el dueño del lote y 80% para las sociedades desarrolladoras del proyecto (XCABUR SAS Y URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S).

Por tanto la utilidad proyectada que se suma al valor total de la compraventa corresponde al 20% del costo total del proyecto es de **TRECE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES TRECIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE (\$13.982.322.800).**

El valor total del predio prometido en venta junto a las utilidades es la suma de **TREINTA MIL SEISCIENTOS CATORCE MILLONES CIENTO OCHENTA MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE (\$30.614.180.600)**, suma que LOS PROMITENTES COMPRADORES, pagarán a LA PROMITENTE VENDEDORA de la siguiente manera:

1) La suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES TRECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS MCTE (\$ 276.382,200)**, al momento de la firma de la presente promesa de compraventa.

2) El saldo, es decir, la suma de **TREINTA MIL TRECIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE (\$ 30.537.789,400)** tal como está previsto en el ANEXO 1.

2017	\$ 123.617,700
2019 ABRIL	\$ 1.660.919,700
2020 ABRIL	\$ 1.660.919,700
2021 ABRIL	\$ 6.175.551,800
2022 ABRIL	\$ 4.514.632,100
2023 ABRIL	\$ 4.050.593,300
2024 ABRIL	\$ 4.050.593,300
2025 ABRIL	\$ 4.050.593,300
2026 ABRIL	\$ 4.050.593,300

**PARÁGRAFO:** Las anteriores sumas podrán variar dependiendo el comportamiento del mercado sujeto a la toma de decisiones de común acuerdo entre las partes.

Elaboró: Jhon Frank Vente. Asesor Jurídico

Revisó: Diego Rolando Correa. Gerente PROYECTOS CRESCENDO SAS



**PARAGRAFO Arras:** La suma establecida el numeral (i) **DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES TRECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS MCTE (\$ 276.382,200)** de la Cláusula anterior que declara el Promitente Vendedor haber recibido del

Promitente Comprador, se entenderá entregada por el Promitente Comprador en calidad de Arras de retracto. De esta manera el incumplimiento de una de las partes hará que el Vendedor devuelva el doble del monto recibido o el comprador perderá el dinero entregado como Arras por el Promitente Comprador, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora de la parte incumplida en cualquiera de los casos.

**CUARTA. CLÁUSULA PENAL.** En caso de incumplimiento de las obligaciones de la presente promesa de compraventa, diferente a la retractación prevista en el párrafo único de esta cláusula anterior, por cualquiera de las partes antes de la firma de escritura pública que perfeccione el contrato de compraventa, la parte que incumplidora, deberá cancelar a la otra el diez por ciento (10%) del precio total estipulado para el contrato de compraventa prometido, como cláusula penal indemnizatoria, para lo cual y desde ya el presente documento presta mérito ejecutivo para hacerla exigible una vez se acredite el incumplimiento. Que en este caso sería la suma de **MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS (\$ 1.663.185.780)**

**QUINTA. SANEAMIENTO. LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta que **EL LOTE** prometido en venta identificado en la cláusula primera, se entregará a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** libre de embargos, arrendamiento por escritura pública, movilización de la propiedad raíz, demandas civiles, penales y/o de extinción de dominio, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, censos anticresis, pleitos pendientes, afectaciones a vivienda familiar, gravámenes en general, etc.; y se entregará a paz y salvo por todo concepto en cuanto a redes de servicios públicos, impuestos distritales, predial y valorización, se obliga igualmente a salir al saneamiento, tanto por evicción como por vicios redhibitorios u ocultos en la forma prevista en el artículo 1893 y 1894 del Código Civil y demás normas complementarias y en los casos previstos por la Ley.

**PARAGRAFO UNICO. LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que no han suscrito Promesa de Compraventa con persona diferente de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** con relación al predio objeto de esta promesa.

**SEXTA. ENTREGA: LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega real y material de **EL LOTE** de manera directa por medio de Acta de Entrega suscrita entre las partes A LA FIRMA DE LA PROMESA Y RUBRICADO

Elaboró: Jhon Frank Vente. Asesor Jurídico

Revisó: Diego Rolando Correa. Gerente PROYECTOS CRESCENDO SAS



DE COMPRAVENTA, en sujeción a la **PROYECCIÓN FLUJO DE FONDOS SOCIEDAD CARDONA DARY S.A.S. - PLAN PARCIAL ZANJON DEL MEDIO -UG-8 Y UG-9 QUE CONSTITUYE EL ANEXO 2** que hace parte integral de la presente promesa de compraventa.

**OCTAVA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La Escritura que solemnice la presente promesa de compraventa, se suscribirá el día **Treinta (30) de Julio** del año **2017**, en la **Notaría 18 del Circulo de Cali**. Por acuerdo escrito entre las partes se podrá anticipar o prorrogar la fecha mencionada.

**PARAGRAFO UNICO.** Si el día acordado para la fecha de la escritura pública no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

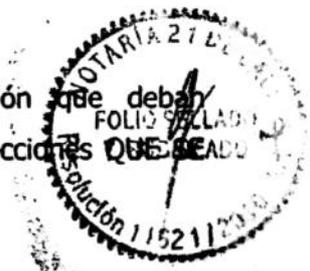
**NOVENA. GASTOS DE LA PROMESA DE VENTA (ESCRITURACIÓN Y REGISTRO):** Los gastos de impuestos que se ocasionen con motivo de la firma de la promesa de compraventa y los notariales que se generen con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán cancelados en partes iguales (50%) por las partes.

**PARAGRAFO UNICO:** Los gastos, impuestos, tasas y contribuciones que se causen sobre el inmueble objeto del presente contrato hasta la entrega del predio prometido en venta serán de cuenta de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Los gastos, impuestos, tasas y contribuciones incluidas las contribuciones de valorización o sus reajustes que fueren causados o decretados por las autoridades distritales a partir de la fecha de la entrega de inmueble objeto del contrato, serán de cargo de los proyectos a desarrollar.

**DECIMA. CESIÓN: LOS PROMITENTES COMPRADORES** no podrán ceder el presente contrato salvo que medie autorización previa y escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por su parte, en caso de constituirse patrimonio autónomo, esta deberá ceder la presente promesa de compraventa al patrimonio autónomo tan pronto este se constituya, para que continúen en cabeza de este patrimonio los derechos y obligaciones, surgidos de la presente promesa de compraventa.

**DECIMA PRIMERA. DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para todos los efectos legales se estipula como lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato la ciudad de Cali - Colombia.

**DECIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES:** Cualquier comunicación o notificación que deba realizarse las partes en desarrollo del presente contrato deberán remitirse a las direcciones **QUE DEBE**  
Elaboró: Jhon Frank Vente. Asesor Jurídico  
Revisó: Diego Rolando Correa. Gerente PROYECTOS CRESCENDO SAS



SEÑALAN A CONTINUACIÓN Y requerirán, para predicar su validez, constancia de recepción mediante correo certificado. (Para los efectos del presente contrato **no es mecanismo de notificación válido el correo electrónico.**

**SOCIEDAD CARDONA DARY COMERCIAL S.A.S.**

Carrera 100 11-60 local 226 teléfono 3137225032 correo electrónico

**URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**

Calle CALLE 17 62 42 de la ciudad de Cali teléfono 318-3609376 correo electrónico MMAYORB@HOTMAIL.COM

**XCABUR S.A.S.**

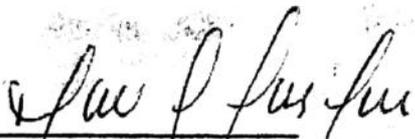
Calle 28 # 98-75 apartamento 703C de la ciudad de Cali, teléfono 391 9081 correo electrónico EXCABURS.A.S@GMAIL.COM

**DECIMA TERCERA. Modificaciones:** Cualquier modificación al presente contrato debe constar por escrito y debidamente firmado y reconocido por las dos partes. De lo contrario se reputará inexistente.

**PARAGRAFO UNICO:** El presente contrato reemplaza y deja sin efecto, cualquier otro contrato verbal o escrito, que se hubiera celebrado sobre el mismo objeto y entre las partes con anterioridad.

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el presente contrato en la ciudad de Santiago de Cali, en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, el día Once (11) de ABRIL de 2017.

**PROMITENTE VENDEDORA**



**MARIA LUZ DARY CARDONA NIETO**

**C.C. No. 42.125.831**

**Representante Legal**

**SOCIEDAD CARDONA DARY COMERCIAL S.A.S.**

**NIT: 900.648.123-4**

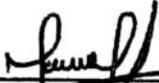
Elaboró: Jhon Frank Vente. Asesor Jurídico

Revisó: Diego Rolando Correa. Gerente PROYECTOS CRESCENDO SAS



**LOS PROMITENTES COMPRADORES**



  
**MAURICIO MAYOR BRICEÑO**  
 C.C. 16'839 557 de Jemundi.  
 Representante Legal  
**URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.AS.**  
 NIT: 900.682.372-5

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

  
**SANDRA PATRICIA BURBANO VALLEJO**  
 C.C. 1.130.618.754 de Tumaco -N-  
 Representante Legal  
**XCABUR S.A.S.**  
 NIT: 900.701.480

Elaboró: Jhon Frank Vente. Asesor Jurídico  
 Revisó: Diego Rolando Correa. Gerente PROYECTOS CRESCENDO SAS





## ANEXO 1

### DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

Proyecto de urbanismo que consta de 325 *casas* y 1312 apartamentos en un lote de 92.399,21m<sup>2</sup> con excelente localización.

El lote está dividido en 3 mega proyectos.

#### Proyecto 1

Área: 25.376,45m<sup>2</sup>

No. Casas tipo A: 181 en lotes mínimo de 6.0m x 14.0m (84.0m<sup>2</sup>)

#### Proyecto 2

Área: 21.717,92m<sup>2</sup>

No. Casas tipo A: 78 en lotes mínimo de 6.0m x 14.0m (84.0m<sup>2</sup>)

No. Casas tipo B: 66 en lotes mínimo de 7.0m x 14.0m (98.0m<sup>2</sup>)

TOTAL: 144 Casas

#### Proyecto 3

Área: 32.591,01m<sup>2</sup>

No. Apartamentos tipo A: 712 con un área privada de 75.0 m<sup>2</sup>

No. Apartamentos tipo B: 600 con un área privada de 90.0 m<sup>2</sup>

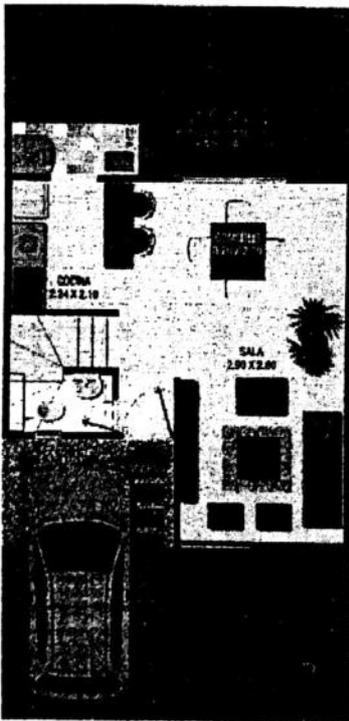
TOTAL: 1312 apartamentos



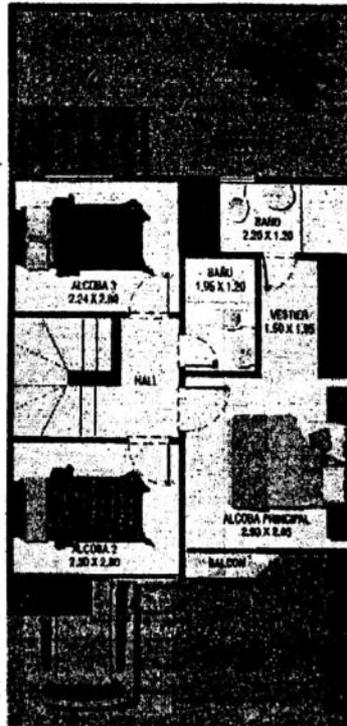
**DESCRIPCIÓN PROYECTO 1:**



*Fachada (Dos niveles) Casa Tipo A*



**PLANTA DE PRIMER PISO**  
ÁREA CONSTRUIDA: 46.19 M2



**PLANTA DE SEGUNDO PISO**  
ÁREA CONSTRUIDA: 38.09 M2

**Casas Tipo A:** Casas de 2 niveles, 84.03 m<sup>2</sup> construidos (Lote Tipo 6.0m x 14.0m)

181 casas (84.03m<sup>2</sup>) x \$150'000.000 = \$ 27.150'000.000

**PRECIO DE VENTA: \$ 150'000.000**





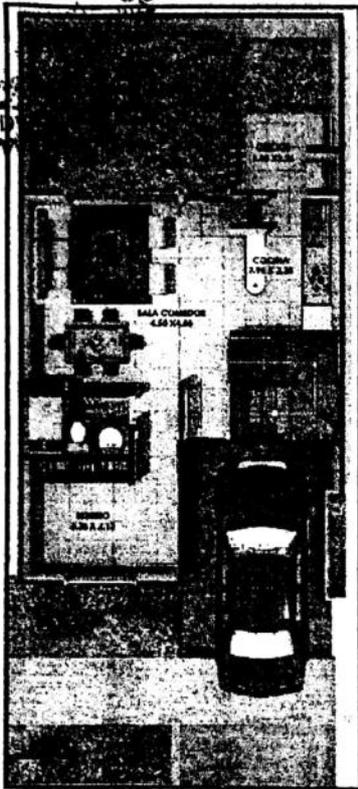
DESCRIPCIÓN	VALOR	%
Lote	\$25.236.250	16,8%
Obras de urbanismo	\$8.500.000	5,7%
Administración	\$4.500.000	3,0%
Imprevistos, impuestos	\$4.500.000	3,0%
Costos Directos (Materiales y Mano de obra)	\$54.650.000	36,4%
Costos Indirectos	\$22.600.000	15,1%
Costos financieros	\$7.500.000	5,0%
Utilidad	\$22.513.750	15,0%
<b>TOTAL</b>	<b>\$150.000.000</b>	<b>100,0%</b>

#### DESCRIPCIÓN PROYECTO 2:

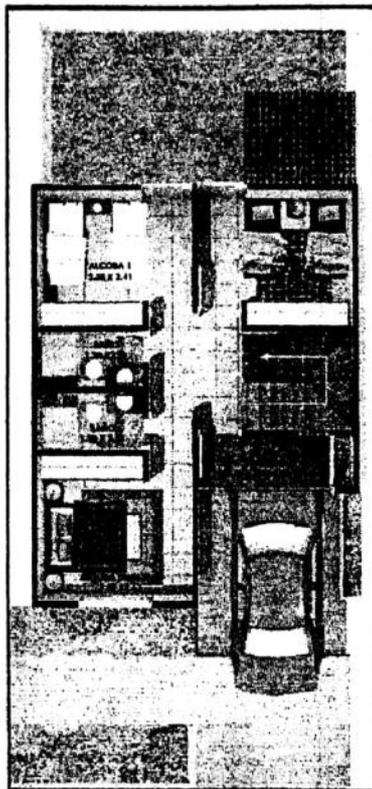


Fachada (Dos niveles) Casa Tipo B





Planta Primer Piso



Planta Segundo Piso

Existen dos tipos de viviendas distribuidas de la siguiente manera:

**Casas Tipo 1:** Casas de 2 niveles, 84.03 m<sup>2</sup> construidos (Lote Tipo 6.0m x 14.0m)

$$78 \text{ casas (84.03m}^2\text{)} \times \$168'000.000 = \$ 13.104'000.000$$

**PRECIO DE VENTA:**

**\$ 168'000.000**

DESCRIPCIÓN	VALOR	%
Lote	\$25.059.139	14,9%
Obras de urbanismo	\$9.250.000	5,5%
Administración	\$4.750.000	2,8%
Imprevistos, impuestos	\$4.750.000	2,8%
Costos Directos (Materiales y Mano de obra)	\$62.301.000	37,1%
Costos Indirectos	\$25.300.000	15,1%
Costos financieros	\$8.000.000	4,8%
Utilidad	\$28.589.861	17,0%
<b>TOTAL</b>	<b>\$168.000.000</b>	<b>100,0%</b>





Casas Tipo 2 niveles, 108.0 m<sup>2</sup> construidos (Lote Tipo 7.0m x 14.0m)

6 casas (108.0m<sup>2</sup>) x \$216'000.000 = \$ 14.256'000.000

**PRECIO DE VENTA:**

**\$ 216'000.000**

DESCRIPCIÓN	VALOR	%
Lote	\$29.615.346	13,7%
Obras de urbanismo	\$9.750.000	4,5%
Administración	\$5.000.000	2,3%
Imprevistos, impuestos	\$5.000.000	2,3%
Costos Directos (Materiales y Mano de obra)	\$79.800.000	36,9%
Costos Indirectos	\$29.400.000	13,6%
Costos financieros	\$10.200.000	4,7%
Utilidad	\$47.234.654	21,9%
<b>TOTAL</b>	<b>\$216.000.000</b>	<b>100,0%</b>

### DESCRIPCIÓN PROYECTO 3: (APARTAMENTOS – TORRES DE 8 PISOS)

Existen dos tipos de apartamentos distribuidas de la siguiente manera:

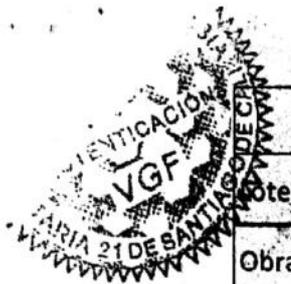
**Apartamentos Tipo 1:** 75.0m<sup>2</sup> construidos

712 apartamentos (75.0m<sup>2</sup>) x \$150'000.000 = \$ 106.800'000.000

**PRECIO DE VENTA:**

**\$ 150'000.000**





DESCRIPCIÓN	VALOR	%
Lote	\$5.726.735	3,8%
Obras de urbanismo	\$5.250.000	3,5%
Administración	\$4.750.000	3,2%
Imprevistos, impuestos	\$4.750.000	3,2%
Costos Directos (Materiales y Mano de obra)	\$57.450.000	38,3%
Costos Indirectos	\$25.300.000	16,9%
Costos financieros	\$8.000.000	5,3%
Utilidad	\$38.773.265	25,8%
<b>TOTAL</b>	<b>\$150.000.000</b>	<b>100,0%</b>

**Apartamentos Tipo 2:** 90.0m<sup>2</sup> construidos

600 apartamentos (90.0m<sup>2</sup>) x \$180'000.000 = \$ 108.000'000.000

**PRECIO DE VENTA:** \$ 180'000.000

DESCRIPCIÓN	VALOR	%
Lote	\$6.795.726	3,8%
Obras de urbanismo	\$5.750.000	3,2%
Administración	\$5.000.000	2,8%
Imprevistos, impuestos	\$5.600.000	3,1%
Costos Directos (Materiales y Mano de obra)	\$62.450.000	34,7%
Costos Indirectos	\$29.400.000	16,3%
Costos financieros	\$10.200.000	5,7%
Utilidad	\$54.804.274	30,4%
<b>TOTAL</b>	<b>\$180.000.000</b>	<b>100,0%</b>





**PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del Predio objeto de la presente Promesa de Compraventa se ha establecido como precio del metro cuadrado \$ 180.000 por los 92.399,21 m2 prometido en venta:

92.399,21 m2 (m2 prometido en venta)  
X \$ 180.000 (valor m2)

**\$ 16.631.857.800**

**DIECISÉIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN MILONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS.**

A su vez las partes pactaron que hace parte del precio de la presente promesa de compraventa que las utilidades netas del costo total de los proyectos contentivas en el ANEXO 1, el cual se establece como **25 % del costo total del proyecto como utilidad neta, y el costo total del proyectos de DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE. (\$ 266.934'000.000)**. Dichas utilidades serán repartidas en un **20%** para el dueño del lote y **80%** para las sociedades desarrolladoras del proyecto (**XCABUR SAS Y URBANIZARE CONSTRUCTORA**).

Por tanto la utilidad proyectada que se suma al valor total de la compraventa corresponde al 20% del costo total del proyecto es de **TRECE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS TRECIENTOS VEINTE DOS OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$13.982.322.800)**.

El valor total del predio prometido en venta junto a las utilidades es la suma de **TREINTA MIL SEISCIENTOS CATORCE CIENTO OCHENTA SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.614.180.600)**, suma que LOS PROMITENTES COMPRADORES, pagarán a LA PROMITENTE VENDEDORA de la siguiente manera:

- 1) La suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES TRECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 276.382,200)**, al momento de la firma de la presente promesa de compraventa.
- 2) El saldo, es decir, la suma de **TREINTA MIL TRECIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$**



30.337.789,400) tal como está previsto en el ANEXO 1.

2019 ABRIL	\$ 1.23.617,700
2019 ABRIL	\$ 1.660.919,700
2020 ABRIL	\$ 1.660.919,700
2021 ABRIL	\$ 6.175.551,800
2022 ABRIL	\$ 4.514.632,100
2023 ABRIL	\$ 4.050.593,300
2024 ABRIL	\$ 4.050.593,300
2025 ABRIL	\$ 4.050.593,300
2026 ABRIL	\$ 4.050.593,300

Firma de las partes:

*[Handwritten signature]*

C.C. No.  
Representante Legal  
**SOCIEDAD CARDONA DARY COMERCIAL S.A.S.**  
NIT:

*[Handwritten signature]*

C.C. 161839557 *[Handwritten]*  
Representante Legal  
**URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S.**  
NIT:

*[Handwritten signature]*

C.C. 1130619754  
Representante Legal  
**XCABUR S.A.S.**  
NIT: 900701480-5.

VI  
MER



ANEXO 2

PROYECCIÓN FLUJO DE FONDOS SOCIEDAD CARDONA DARY COMERCIAL S.A.S - PLAN PARCIAL ZANJON DEL MEDIO - UG-8 Y UG-9

MES	CASAS			APARTAMENTOS				Ingresos (Lote + utilidad)
	CONDOMINIO 1	CONDOMINIO 2	CONDOMINIO 3	CONDOMINIO 4	CONDOMINIO 5	CONDOMINIO 6	CONDOMINIO 7	
0 - 6	\$ 276.382,2							\$ 276.382,2
6 - 12	\$ 123.617,7							\$ 123.617,7
12 - 18								
18 - 24								
24 - 30								\$ 1.660.919,7
30 - 36								\$ 1.660.919,7
36 - 42								\$ 6.175.551,8
42 - 48								\$ 4.514.632,1
48 - 54								\$ 4.050.539,3
54 - 60								\$ 4.050.539,3
60 - 66								\$ 4.050.539,3
66 - 72								\$ 4.050.539,3
72 - 78								\$ 4.050.539,3
78 - 84								\$ 4.050.539,3
84 - 90								\$ 4.050.539,3
90 - 96								\$ 4.050.539,3
96 - 102								\$ 4.050.539,3
102 - 108								\$ 4.050.539,3
108 - 114								\$ 4.050.539,3
<b>TOTAL</b> (En Miles)	\$ 5.382.758,9	\$ 4.978.724,9	\$ 4.050.539,3	\$ 4.050.539,3	\$ 4.050.539,3	\$ 4.050.539,3	\$ 4.050.539,3	\$ 30.614.180,6

CONVENIONES  FASE PREOPERATIVA  CONSTRUCCIÓN ETAPA B   
 CONSTRUCCIÓN ETAPA A  CONSTRUCCIÓN ETAPA C



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

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



96023



En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el once (11) de abril de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiuno (21) del Círculo de Cali, compareció:

MARIA LUZ DARY CARDONA NIETO, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0042125831 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Maria Luz Dary Cardona Nieto*



80r6wymevgd8

11/04/2017 - 14:39:24:906

----- Firma autógrafa -----

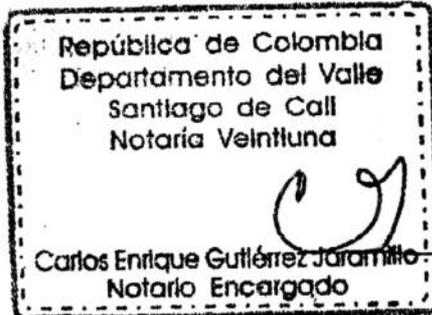
Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA y que contiene la siguiente información CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA .

*CJ*



**CARLOS ENRIQUE GUTIERREZ JARAMILLO**  
Notario veintiuno (21) del Círculo de Cali - Encargado





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

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



96029

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el once (11) de abril de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiuno (21) del Círculo de Cali, compareció:

**SANDRA PATRICIA BURBANO VALLEJO**, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #1130618754 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----

7wnbgicpon1w

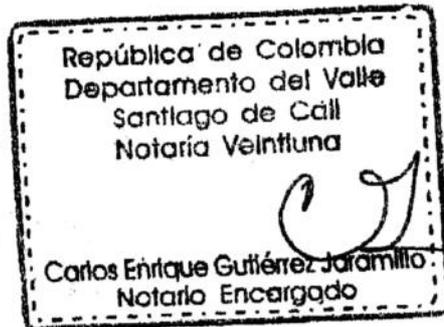
11/04/2017 - 14:45:07:714

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

Este folio se asocia al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA y que contiene la siguiente información PROMESA DE COMPRAVENTA.



**CARLOS ENRIQUE GUTIERREZ JARAMILLO**  
Notario veintiuno (21) del Círculo de Cali - Encargado





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



96036

En la Ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el once (11) de abril de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiuno (21) del Círculo de Cali, compareció:

MAURICIO MAYOR BRICEÑO, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0016839557 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*[Handwritten signature]*



5n8o45177fko

11/04/2017 - 14:57:15:124

----- Firma autógrafa -----

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

Este folio se asocia al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA y que contiene la siguiente información PROMESA DE COMPRAVENTA.

*[Handwritten initials]*



CARLOS ENRIQUE GUTIERREZ JARAMILLO  
Notario veintiuno (21) del Círculo de Cali - Encargado





39-38-13-136

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y COORDINACIÓN DEL MUNICIPIO DE  
JAMUNDÍ – VALLE

CERTIFICA:

Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 185 del Decreto 019 de 2.012, "URBANIZZARE CONSTRUCTORA S.A.S", con Nit.900682372-5 en su calidad de promotor del Proyecto de Vivienda denominado "CAMPOS DE KERASI", mediante oficio 1896(radicado de ventanilla única) de 14 de Febrero de 2.018, ha radicado en su totalidad la documentación necesaria para promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles, correspondiente a 307 unidades, teniendo en cuenta la Resolución No.39-49-1031 de fecha 24 de noviembre de 2.017(licencia urbanística de sub-división y de urbanización modalidad de desarrollo), que hacen parte del proyecto denominado "EL CAIRO" del Plan Parcial Zanjon del medio, ubicado en el Municipio de Jamundí – Valle.

Jamundí, Febrero 14 de 2.018.

  
MARINO BALANTA MEZÚ  
Secretario de Planeación y Coordinación

Proyectó-Elaboró: Carmen I. P.  
Revisó-Aprobó: Marino B.M.

Teléfono: 5190969 - Correo electrónico: [planeacion@jamundi-valle.gov.co](mailto:planeacion@jamundi-valle.gov.co)

Dirección:

Calle 10 Cra 10 Esquina -