

RADICADO 20210014900. Solicitud decretar prueba

Judiciales Abogado Fiduciario <judiciales@abogadofiduciario.com>

Mié 17/11/2021 12:51 PM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; zapatacristian@gmail.com <zapatacristian@gmail.com>; nelozano@cable.net.co <nelozano@cable.net.co>

Señor:

JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**Atn. Dr. WILSON PALOMO ENCISO**

E. S. D.

Asunto: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA (con objeción al juramento estimatorio)**Demandante:** CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO**Demandados:** INVERSIONES BIBO S.A.S.**Proceso:** DECLARATIVO - ORDINARIO**Radicado:** 11001310301220210014900

OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía número 16.919.570 expedida en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado número 148.062 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte demandada; mediante el presente escrito acudo de la forma más respetuosa al Despacho para **remitir documento del asunto ara los fines pertinentes.**

Mil Gracias

Señor:
JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Atn. Dr. WILSON PALOMO ENCISO
E. S. D.

Asunto: REMISION PRUEBA INTEGRAL
Demandante: CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO
Demandados: INVERSIONES BIBO S.A.S.
Proceso: DECLARATIVO - ORDINARIO
Radicado: 11001310301220210014900

OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía número 16.919.570 expedida en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado número 148.062 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte DEMANDADA; mediante el presente escrito acudo de la forma más respetuosa al Despacho para REMITIR prueba enlistada en el numeral 3 de la contestación de la demanda referente al Contrato de promesa de compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado "D.C." de fecha veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018), radicada el doce (12) de noviembre de 2021 debido a que por fallas técnicas no se evidencia en el escrito enviado.

De igual manera, se informa al honorable juzgado que la promesa de compraventa que en este escrito se envía es parte integral de la prueba 4 aportada referente al Otrosí No. 1 de fecha diecisiete (17) de octubre de dos mil diecinueve (2019) al Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado "D.C.", por lo que en su conjunto forman el documento que se pretende hacer valer.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, solicito la siguiente:

PETICION

1. DECRETAR como prueba el Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado "D.C." de fecha veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018) como parte integral del Otrosí No. 1 de fecha diecisiete (17) de octubre de dos mil diecinueve (2019) al Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado "D.C."

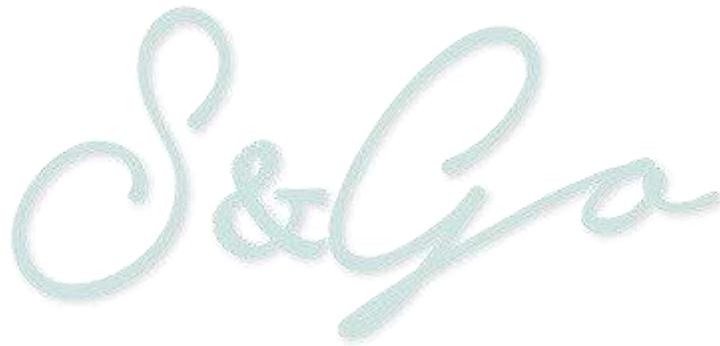
PRUEBAS

1. Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado "D.C." de fecha veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018)

Atentamente,



OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ
c.c. 16.919.570
t.p. 148.062



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA
PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C."**

Entre los suscritos a saber, **JOHANNA ALEXANDRA RUÍZ MURILLO**, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número de 52.713.970 de Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal Suplente de **INVERSIONES BIBO S.A.S.**, sociedad debidamente constituida, y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el correspondiente Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con NIT 900.172.584-1, quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte y por la otra, **CRISTIAN MARCEL RIVERA GUZMÁN**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 14.397.016 expedida en Ibagué (Tolima), quien actúa en calidad de Representante Legal de **MADOC S.A.S.**, sociedad debidamente constituida mediante documento privado de asamblea de accionistas, de fecha 13 de octubre de 2011, inscrito el 14 del mismo mes y año, bajo el número 01520533 del Libro IX, compañía domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el correspondiente Certificado de Existencia y Representación Legal, identificada con NIT. 900.470.698-0, quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos acordado celebrar la siguiente **PROMESA DE COMPRAVENTA**, de acuerdo con las siguientes:

CONSIDERACIONES.

1. Que **EL PROMITENTE COMPRADOR** ha suscrito con **LA PROMITENTE VENDEDORA** y con FIDUCIARIA COLPATRIA Contrato de Encargo Fiduciario Individual Inmobiliario de Preventas N° 0024 285059 mediante el cual ha manifestado su interés en adquirir la unidad privada número 203, parqueadero número 48 y depósito número 3 con un área privada aproximada de 57.08 mts², y un área construida aproximada de 63.33 mts², del proyecto denominado "Edificio D.C."
2. Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** en su calidad de desarrolladora, constructora y/o beneficiaria del mencionado proyecto, está interesado en enajenar la unidad arriba descrita y alinderada.
3. Que el valor pactado por las partes para la adquisición de la unidad privada corresponde a la suma de **QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$548.000.000.00)**.
4. Que el día diecinueve (19) de febrero de 2018, fue suscrito Encargo Fiduciario número 0024 285059, entre las partes mediante el cual fue pactado el precio y forma de pago. Encargo que posteriormente fue modificado mediante otro si al mismo de fecha veinticinco (25) de junio de 2018 en lo que respecta al plan de pagos y bajo la cual se entiende que opera el presente contrato de promesa.
5. Que teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, la presente promesa de compraventa se rige por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA-. ENTRADA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO. El presente contrato empezará a regir desde el momento en el cual **LA PROMITENTE**

VENDEDORA notifique a **EL PROMITENTE COMPRADOR** sobre la acreditación y alcance del punto de equilibrio, conforme a lo consagrado en la Cláusula Tercera del Contrato de Encargo Fiduciario Individual Inmobiliario de Preventas, dejando sin efecto y reemplazando en todas sus partes a dicho contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA-. OBJETO. LA PROMITENTE VENDEDORA promete transferir a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, quien adquirirá, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que tiene y ejerce sobre la unidad inmobiliaria privada, descrita y alinderada en el numeral 1 de las consideraciones del presente contrato, y que a continuación se reitera: unidad privada número 203, parqueadero número 48, y depósito número 3 con un área privada aproximada de 57.08 mts², y un área construida aproximada de 63.33 mts², del proyecto denominado "Edificio D.C.", cuyos linderos especiales se verán fijados en la correspondiente escritura pública de enajenación a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

Para los efectos del presente contrato de promesa de compraventa se enuncian los **LINDEROS GENERALES** de los predios de mayor extensión en los cuales se desarrollará el proyecto, linderos que posteriormente variaran en el momento en el cual se engloben los terrenos y se conforme un solo loteo, ese orden de ideas, **LA PROMITENTE VENDEDORA** pone en conocimiento la individualización de los dos inmuebles:

1. Casa de habitación junto con el lote de terreno en que está edificada, ubicada en la ciudad de Bogotá. D.C., distinguida en la nomenclatura urbana con el número OCHETA Y CINCO- SESENTA Y TRES (85-63) de la carrera VEINTIUNA (21), Barrio Antiguo Country. Inmueble que tiene una extensión superficial aproximada de TRESCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS (308.00 mts²). **LINDEROS ESPECIALES:** POR EL ORIENTE: En extensión de DOCE metros (12.00 mts) con la carrera VEINTIUNA (21). POR EL NORTE: En extensión aproximada de VEINTISÉIS METROS, CINCUENTA CENTÍMETROS (26.50 mts) con el lote número TRES (3) de la manzana M. POR EL OCCIDENTE: En extensión de DOCE metros (12.00 mts) con el lote número DIECIOCHO (18) de la referida manzana M. POR EL SUR: En una extensión de VEINTISÉIS METROS CINCUENTA CENTÍMETROS (26.50 mts) con el lote número CINCO (5) de la manzana M.
2. El lote y la casa ubicado en la URBANIZACIÓN DEL ANTIGUO COUNTRY CLUB, distinguido con el número TRES (3) de la manzana M del plano de loteo de la mencionada urbanización, distinguida en la nomenclatura urbana con el número OCHENTA Y CINCO- SETENTA Y UNO (85-71) de la carrera VEINTIUNA (21), con una cabida aproximada de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS VARAS CUADRADAS CON OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO CENTÉSIMAS DE VARA CUADRADA (496.875 V²), equivalente a TRESCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS (318 M²). **LINDEROS GENERALES:** POR EL ORIENTE: En una extensión aproximada de DOCE metros (12.00 mts) con la carrera VEINTIUNO (21) en el sector comprendido entre las calles OCHENTA Y CINCO (85) y OCHENTA Y SEIS A (86-A). POR EL NORTE: En una extensión aproximada de VEINTISÉIS METROS, CINCUENTA CENTÍMETROS (26.50 mts) con el lote número DOS (2) de la misma manzana M. POR EL OCCIDENTE: En una extensión aproximada de DOCE metros (12.00 mts) con el lote número DIECINUEVE (19) de la referida manzana M. POR EL SUR: En una extensión aproximada de VEINTISEIS METROS CINCUENTA CENTÍMETROS (26.50 mts) con el lote número CUATRO (4) de la manzana M.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Que las partes, saben y entienden que la presente promesa de compraventa se realiza sobre un proyecto de construcción, para lo cual se le ha entregado al **PROMITENTE COMPRADOR** por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la descripción, especificaciones, diseños, y demás características del proyecto y de la unidad inmobiliaria, que así mismo las partes aceptan que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al momento de expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos, o por factores tales como cambios de diseño, modificaciones arquitectónicas y de ingeniería entre otros, siendo el área aproximada, y la variación permitida por las partes será del tres por ciento (3%) del área total aproximada establecida en el presente contrato.

En consecuencia, si el área es inferior hasta en un tres por ciento (3%) **LA PROMITENTE VENDEDORA** descontará del valor total del inmueble el valor proporcional de dicha disminución, si el área es mayor sin superar el tres por ciento (3%) del área total, **EL PROMITENTE COMPRADOR** cancelará el excedente **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

En caso de ser mayores las diferencias en el porcentaje establecido en la cláusula anterior, las partes podrán modificar las condiciones del presente contrato o rescindir el mismo sin ningún tipo de sanción.

CLAUSULA TERCERA.- TRADICIÓN. El inmueble objeto de esta promesa de compraventa será adquirido por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a través de constitución de patrimonio Autónomo con una entidad FIDUCIARIA reconocida idoneidad.

CLÁUSULA CUARTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA, garantiza al **PROMITENTE COMPRADOR** que el inmueble prometido en venta mediante este documento no lo han enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, que en la actualidad lo posee en forma regular, pública y pacífica, que se halla libre de hipotecas, censos, anticresis, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, uso, habitación, arrendamientos por escritura pública o por contrato privado, pero en todo caso se obliga a salir al saneamiento por vicios ocultos, redhibitorios o cualquier otro vicio que afecte el inmueble prometido en venta.

CLÁUSULA QUINTA.- PAZ Y SALVO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a entregar el inmueble prometido en venta, a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización o complementarios, servicios de agua, acueducto y alcantarillado, servicios de aseo, de energía eléctrica, de gas, administración y cualquier otro servicio del que goce el inmueble objeto de ésta promesa de compraventa hasta la fecha de entrega del mismo.

CLÁUSULA SEXTA.-PRECIO Y FORMA DE PAGO. El valor acordado como precio de venta del inmueble prometido en venta es la suma de **QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (548.000.000.00)** los cuales se aportarán a FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., conforme al cronograma de aportes estipulado en el

Contrato de Encargo Fiduciario Individual Inmobiliario de Preventas N° 0024 285059, el cual para los efectos prestará mérito ejecutivo.

Valor	Fecha	Valor	Fecha
\$27.400.000	22/06/2018	\$53.300.000	30/04/2019 ¹
\$53.300.000	30/10/2018 ¹	\$334.000.000	Contra entrega.
\$80.000.000	15/12/2018 ¹		

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que el **PROMITENTE COMPRADOR** fuere a cancelar el pago final o parte del mismo mediante la obtención de un crédito o mediante contrato de leasing, impartirá la instrucción a la correspondiente entidad crediticia o financiera a través de la cual tramite el crédito o el leasing, para que el valor sea desembolsado directamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente entidad crediticia.

El trámite del crédito le corresponde adelantarlo directamente al **PROMITENTE COMPRADOR** y su no otorgamiento no lo exime de su obligación de cancelar los recursos a los que se comprometió en el contrato de fiducia de preventas y en la presente promesa de compraventa.

Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de leasing, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, reconocerá y pagará a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, intereses de subrogación, a partir de los diez (10) días calendario posteriores a la suscripción de la escritura pública que transfiera el dominio y hasta el momento en que la entidad crediticia o financiera gire dichos recursos **LA PROMITENTE VENDEDORA**, intereses que se liquidaran a una tasa igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, exigibles por mensualidades vencidas.

Si pasados treinta (30) días contados a partir de la fecha en que se empiezan a cobrar los intereses de subrogación y la entidad crediticia o financiera no hubiere desembolsado la suma en mención, **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses de mora a la tasa máxima autorizada, sin perjuicio de la sanción que por incumplimiento se prevé en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** realice contrato de obra civil de acabados, adecuaciones y/o adicionales con **LA PROMITENTE VENDEDORA** será necesario que para la suscripción de la correspondiente escritura pública de enajenación que **EL PROMITENTE COMPRADOR** se encuentre a paz y salvo por todo concepto para con **LA PROMITENTE VENDEDORA** so pena de que ésta última se encuentre facultada para abstenerse de suscribir la correspondiente escritura pública hasta tanto se registre el pago total de las sumas adeudadas, pudiendo además ejercer **AL PROMITENTE VENDEDORA** las acciones legales a que haya lugar con el objetivo de obtener los pagos pendientes.

CLÁUSULA SÉPTIMA-. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR. Serán obligaciones del **PROMITENTE COMPRADOR** además de las pactadas y adquiridas con ocasión de este tipo de negocio las siguientes: 1. El pago oportuno de los aportes conforme a lo establecido por el cronograma; 2. Informar por escrito a **LA**

¹Se deja constancia de que estas sumas provienen del canje por concepto de retenciones Contrato de Obra-Estructura.

PROMITENTE VENDEDORA si existe algún tipo de cambio en su domicilio; 3. No ceder total o parcialmente el presente contrato de promesa de compraventa sin que medie autorización escrita por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y aval de FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. al respecto, pues en caso de que llegare a presentarse esta situación dicha cesión se entenderá como inválida; 4. Actuar de buena fe; 5. Suscribir la escritura pública de enajenación en el día y hora acordados, so pena de que este contrato pueda declararse como incumplido por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y hacer efectivo el cobro de la correspondiente cláusula penal; 6. Realizar de manera oportuna todos los trámites necesarios para adquirir el crédito hipotecario, préstamo, leasing, etc... destinado al pago de las obligaciones contraídas para adquirir la unidad privada sobre la que versa esta promesa, actividades que deben estar adelantados para el momento de suscripción de la correspondiente escritura pública; 7. Pagar las sumas por concepto de intereses a que haya lugar cuando le sean exigidas por su incumplimiento; 8. Asumir el pago de la cláusula penal en caso de ser necesario; 9. Encontrarse a paz y salvo por todo concepto con FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. y con **LA PROMITENTE VENDEDORA** al momento de la suscripción de la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio, so pena de que se de aplicación a lo dispuesto en el parágrafo segundo de la Cláusula Sexta, sin que pueda **EL PROMITENTE COMPRADOR** exigir por ningún medio a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suscripción de la escritura pública.

CLÁUSULA OCTAVA-. ENTREGA DEL INMUEBLE: **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega real y material del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa al **PROMITENTE COMPRADOR** en el estado en que se encuentra, el día en el que se suscriba por las partes la correspondiente escritura pública de enajenación de la unidad privada, o antes si así lo pactan, en ambos casos dicha entrega se hará constar en acta por escrito.

CLÁUSULA NOVENA-. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: De común acuerdo entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se define que los gastos notariales serán pagados por partes iguales. Por su parte, los gastos de registro y beneficencia serán asumidos exclusivamente por el comprador.

CLÁUSULA DÉCIMA-. ESCRITURACIÓN: Las partes acuerdan, que la firma de la escritura pública que perfeccione la presente promesa de compraventa se llevará a cabo a más tardar dentro de los veintiún (21) meses siguientes a la entrada en vigencia de éste contrato, es decir a partir de la notificación del punto de equilibrio del proyecto, en la ciudad de Bogotá, en la notaría doce (12) del círculo de Bogotá, a las tres de la tarde (3:00 p.m.) y en caso de ser día dominical o festivo se trasladara al día hábil siguiente a la misma hora y en la misma notaria.

PARÁGRAFO PRIMERO. Entienden las partes que en el desarrollo de proyecto se pueden presentar retrasos o demoras que no permitan la suscripción de la escritura pública dentro del término establecido anteriormente, en consecuencia establecen una prórroga automática de dos (2) meses contados a partir de la fecha inicial, en la ciudad de Bogotá, en la notaría doce (12) del círculo de Bogotá, a las tres de la tarde (3:00 p.m.) y en caso de ser día dominical o festivo se trasladara al día hábil siguiente a la misma hora y en la misma notaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO-. La fecha acordada para la firma de la escritura pública podrá modificarse de común acuerdo por las partes y dependerá del cumplimiento en

el pago por todo concepto de acuerdo a la Cláusula Sexta y demás concordantes del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: En atención a lo arriba dispuesto, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentra facultada para convocar al **PROMITENTE COMPRADOR** para proceder a la suscripción de la escritura pública que perfecciona el presente contrato de promesa de compraventa antes de lo previsto, caso en cual deberá informar por escrito al **PROMITENTE COMPRADOR** sobre la fecha y hora fijadas para la suscripción, con un término mínimo de treinta (30) días calendario, siendo obligación de éste último comparecer a dicha suscripción.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA-. CLÁUSULA PENAL. Que las partes acuerdan que el incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato dará derecho a la parte cumplida a exigir un pago equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) del valor total del contrato a la parte incumplida.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA-. ARRAS. Como arras del negocio las partes acuerdan que el valor de las mismas es equivalente al porcentaje pactado en la Cláusula Penal, es decir el quince por ciento (15%) del valor acordado como el de precio de venta del inmueble. En caso de incumplimiento del **PROMITENTE COMPRADOR** este perderá las arras en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Por su parte, en caso de incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, este las restituirá dobladas a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO-- En caso de que el **PROMITENTE COMPRADOR**, manifieste su retractación una vez se encuentre en vigencia este contrato, será su obligación dar instrucción a FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., para que le haga devolución de los recursos aportados, previo descuento de la suma pactada como arras, en caso de que no cumpla con dicha obligación faculta a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para que de aviso a la entidad fiduciaria para proceder con dicho descuento, de lo contrario **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse dar autorización a la entidad fiduciaria para que restituya las sumas a que haya lugar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si la suma consignada en el encargo no alcanzare a cubrir el quince por ciento (15%) del valor total del inmueble **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá instruir a FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. para que haga la devolución total del dinero a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien además se encuentra facultada para exigir el pago de la suma restante vía ejecutiva.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA-. INTERESES. Acuerdan las partes que en caso de existir incumplimiento en el pago de los aportes conforme a lo establecido en el cronograma de aportes establecido en el Contrato de Encargo Fiduciario Individual Inmobiliario de Preventas, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentra facultada para exigir a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el pago de intereses mensuales sobre la (s) suma (s) adeudada (s) a la tasa máxima legal permitida, sin que medie requerimiento judicial alguno o constitución en mora, a las cuales renuncia de manera expresa, manifestando además que dichas sumas por intereses serán cobradas de manera independiente por **LA PROMITENTE VENDEDORA** debiendo ser canceladas directamente a ésta. La misma disposición aplica para el caso en el cual **EL PROMITENTE COMPRADOR** registre mora en la suscripción de la correspondiente

Escritura Pública de Enajenación, por causa de demoras en la aprobación y entrega del crédito utilizado por parte del mismo para la adquisición del inmueble.

CLAUSULA DÉCIMO CUARTA-. NOTIFICACIONES. Los suscriptores del presente **ACUERDO PRIVADO** recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

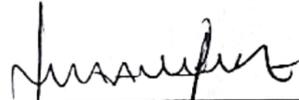
INVERSIONES BIBO S.A.S.
DIRECCION: Carrera 19 n° 82-85, oficina 703.

MADOC S.A.S
DIRECCION: Calle 67 b n° 40-45.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA-. MÉRITO EJECUTIVO. Las partes contratantes reconocen que la presente promesa de compraventa, junto con sus copias, prestan mérito ejecutivo y por consiguiente será factible que con base en él se acuda a la vía judicial para exigir el pago de las sumas de dinero que se adeuden, incluido lo indicado en las **CLÁUSULAS DÉCIMO PRIMERA y DÉCIMO SEGUNDA**, así como para lograr el cumplimiento de las obligaciones de hacer en él contenidas.

Para este efecto, se firma la presente promesa de compraventa en dos ejemplares del mismo tenor literal, una vez leída y aprobada en todas sus partes por quienes en ella intervinieron, hoy veinticinco (25) de junio del año dos mil dieciocho (2018).

LA PROMITENTE VENDEDORA, EL PROMITENTE COMPRADOR,



INVERSIONES BIBO S.A.S.
NIT 900.172.584-1
TELEFONO: 7037820.



MADOC S.A.S
NIT. 900.470.698-0
TELEFONO 4602172

PROYECTO D.C.

Especificaciones Generales de Acabados de Apartamentos



Fecha: Noviembre de 2017

DESCRIPCION	LOCALIZACION	ESPECIFICACIONES BASICAS DE ACABADOS
APARATOS DE COCINA	CAMPANA EXTRACTORA	CAMPANA TIPO ISLA, CON FILTRO DE CARBONO ACTIVADO - SIN DUCTO DE EXTRACCION AL EXTERIOR - GENERAL ELECTRIC O SIMILAR
	HORNÓ	HORNÓ ELÉCTRICO A 220v de 60 cm CONTROL PERILLA EN ACERO INOXIDABLE - GENERAL ELECTRIC O SIMILAR
	PLATEADO	LAVAPLATOS DE SUBMONTAR EN ACERO INOXIDABLE 55x43 SOCODA O SIMILAR
	CALDERA DE AGUA CALIENTE	SI
MADERA	PUERTAS DE PASO, ALCOBAS, BAÑOS, ROPAS	PUERTA ENTAMBORADA CHAPILLADA EN MELAMINA
	MUEBLE COCINA	MUEBLE INFERIOR MELAMINA MUEBLE SUPERIOR EN HDF DE 18 MM DE ALTA DENSIDAD LACADO EN PINTURA DE POLIURETANO BRILANTE INTERIOR EN MELAMINA
	MUEBLE LAVAMANOS	MUEBLE EN MELAMINA
MESONES ENCHAPES	COCINA	QUARTZITE BLANCO POLAR
APARATOS DE BAÑO	MUROS	ENCHAPE DE PARED DE LA DUCHA EN GINERRA BEIGE CO 30X60 CORONA O SIMILAR
	SANITARIO	SANITARIO SMART ALONGADO BLANCO CORONA O SIMILAR
	LAVAMANOS	LAVAMANOS DE INCRUSTAR EN PORCELANA BLANCO
	LAVADERO	ESTANDAR EN FIBRA DE VIDRIO
PISOS	PISOS COCINA	PISO EN PORCELANATO URBAN MOCCA DIM 28 3/8x6 6 CORONA O SIMILAR
	PISOS BAÑO	PISO EN PORCELANATO URBAN CHOCOLATE DIM 28 3/8x6 6 CORONA O SIMILAR
	HALL DE ACCESO, SALON COMEDOR, CORREDOR DE ALCOBAS, HALL DE ALCOBAS ALC, PIPAL ALCOBAS	PISO LAMINADO IMPORTADO
GRIFERIAS Y ACCESORIOS	DUCHAS BAÑO PRINCIPAL	DN MONOCONTROL CON DIVERTER TEL YANGZI 558 CORONA O SIMILAR
	DUCHA BAÑO ALCOBAS	REGADERA ARZONA CUADRADA ULTRA DEL GABA BRAZO REGADERA RETTO TECTO GTRIP CORONA O SIMILAR
	LAVAMANOS	GRIFERIA MONOCONTROL BAJO THAMES LVM CORONA O SIMILAR
	COCHINAS	GRIFERIA MONOCONTROL THAMES LVM CORONA O SIMILAR
CLOSET Y VESTIER	ACCESORIOS BAÑO PIPAL, BAÑO ALCOBAS	GRIFERIA MONOCONTROL Y ACCESORIOS LINEA THAMES LVM CORONA O SIMILAR, INCLUYE TELEFONO DE DUCHA
	ACCESORIOS BAÑO SOCIAL	GRIFERIA MONOCONTROL Y ACCESORIOS LINEA THAMES LVM CORONA O SIMILAR, NO LLEVA TELEFONO DE DUCHA
	VESTIER ALCOBA PRINCIPAL	EXTERIOR EN MELAMINA HIDROREPELENTE DE ALTA DENSIDAD, INTERIOR EN MELAMINA
VIDRIOS	CLOSET ALCOBAS	MUEBLE EXTERIOR EN MELAMINA, MUEBLE INTERIOR EN MELAMINA
	DIVISIONES DUCHAS	VIDRIO CRISTAL TEMPLADO ACCESORIOS EN ACERO INOXIDABLE SATINADO
PINTURA	ESPEJOS	ESPEJO BILAYADO EN CRISTAL 4MM, BORDE PULIDO Y BRILLADO
	VENTANERIA GENERAL	FILTRO A EN ALUMINIO COLOR NEGRO, CRISTAL INCOLORO LAMINADO 4 + 4
BALCONES	ESTUCO Y VINILO	ESTUCO Y VINILO
	CIelos	DRYWALL Y VINILO RELLENO EN FRESCASA
INSTALACIONES HIDRAULICAS	BARANDAS	METALICA COLOR NEGRO SEGUN DISEÑO
	SEGUN TIPO DE APTO	JARDINERAS EN ALCOBA PRINCIPAL SEGUN TIPO DE APTO, BALCÓN EN SALA SEGUN TIPO DE APTO
	COCINA Y ROPAS	SALIDA HIDRAULICA PARA LAVADERO, LAVADORA, LAVADERO, REJILLAS EN PISO (SIFONES) Y DESAGUES PARA LAVADORA, LAVADERO
INSTALACIONES ELECTRICAS	BAÑOS SOCIAL	SALIDA HIDRAULICA PARA LAVAMANOS Y SANITARIO, SALIDA SANITARIA PARA LAVAMANOS Y SANITARIO
	BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y ALCOBAS	SALIDA HIDRAULICA PARA LAVAMANOS SANITARIO Y DUCHA SALIDA SANITARIA PARA LAVAMANOS, SANITARIO Y DUCHA
	HALL DE ACCESO, BAÑO SOCIAL, SALON COMEDOR, CORREDOR A ALCOBAS, HALL DE ALCOBAS, ALC, PIPAL, ALCOBAS, DUCHAS BAÑOS ALC, PIPAL Y BAÑOS ALCOBAS	ILUMINACION CON BALAS 110V TIPO LED
REMATO REGISTROS Y DESAGUES	BAÑOS SOCIAL ALC PIPAL ALCOBAS	ILUMINACION CON BALAS 110V TIPO LED
	ROPAS COCINA	ILUMINACION CON BALAS 110V TIPO LED
CHIMENEA	APARTAMENTO EN GENERAL	REDES ELECTRICAS SALIDAS DE TV EN LAS ALCOBAS Y SALON, (EL CABLEADO DE LA RED DE TELEVISION SE HARA POR PARTE DEL PROPIETARIO SEGUN SU OPERADOR), PUNTO TELEFONICO EN ALCOBA PRINCIPAL, SALON, COCINA Y ESTUDIO, (LA RED TELEFONICA SE ENTREGA PERO LA SOLICITUD DE LINEA SE HARA POR PARTE DEL PROPIETARIO SEGUN SU CONVENIENCIA)
	REJILLA DE SIFONES	PLASTICAS
ACABADOS GENERALES EDIFICACION	TAPA DE REGISTRO	PLASTICAS
	SOLO EN APTO TIPO 5	SEGUN DISEÑO

DESCRIPCION	LOCALIZACION	ESPECIFICACIONES BASICAS DE ACABADOS
FACHADA	LADRILLO	LADRILLO MODULAR GRAN FORMATO REF TIERRA DE LADRILLERA SANTAFE O SIMILAR
	CERRAMIENTOS METALICOS	CELOSIA EN TUBULARES COLD ROLLED O SIMILAR
	VENTANERIA	PERFILERIA EN ALUMINIO COLOR NEGRO CRISTAL INCOLORO LAMINADO 4 + 4
	VENTANERIA	PERFILERIA EN ALUMINIO COLOR NEGRO CRISTAL INCOLORO
LOBBY	MUROS	MUROS PAÑETADOS Y PINTADOS
	PISOS	PORCELANATO CORONA O SIMILAR
	CIELORASO	DRYWALL Y VINILO ESTRUCTURA A LA VISTA
ESPACIOS COMUNES PISOS HABITABLES	MUEBLE RECEPCION	MUEBLE RECEPCION
	ILUMINACION	BALAS Y APLIQUES SEGUN DISEÑO
	PUERTA DE ACCESO Y FACHADA	VIDRIO TEMPLADO, PUERTA ENTAMBORADA CON CHAPILLA DE MELAMINA
	PISOS	CONCRETO Y GRAVILLA LAVADA Y/O LADRILLO
PARQUEADEROS	ILUMINACION	BALAS Y APLIQUES SEGUN DISEÑO
	ESCALERAS	BARANDAS METALICAS
	DELINEACION	CONCRETO Y/O GRAVILLA LAVADA Y/O LADRILLO
NOTAS ADICIONALES DE OBRA:	PISOS	CONCRETO Y/O GRAVILLA LAVADA Y/O LADRILLO
	MUROS	DEMARCACION EN PINTURA TRAFICO
	MUROS	PISO EN CONCRETO ESMALTADO
		MUROS EN MAMOSTERIA DE CEMENTO Y SEÑALIZACION CON PINTURA
		PUERTAS METALICAS PARA DEPOSITOS Y SERVICIOS

NOTAS ADICIONALES DE OBRA:

Se deja constancia de que el consumidor declara conocer que los acabados pueden cambiar por referencias, formatos y similares, dependiendo de la disponibilidad de los mismos y de los proveedores en el momento de la construcción, variaciones que se puedan presentar respecto de colores, formas, diseños, dimensiones, texturas, etc., siempre y cuando su calidad no se vea disminuida. De la misma manera se le pone de presente que las ilustraciones y las animaciones presentadas en los planos de ventas que hacen referencia a los apartamentos en su interior (decoración, acomodación) y/o el edificio, zonas comunes, son una representación artística.

Las dimensiones de muros, columnas, ductos, closet, puertas, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a modificaciones o ajustes causados por modulación de materiales y ajustes propios del proceso constructivo.

Los marmoles, maderas, chapillas de madera, por ser productos naturales, pueden presentar variaciones en las vetas, tonalidad, granulometría, etc., incluso dentro del mismo lote.

Los acabados de balcones y terrazas no se pueden modificar, ya que se constituirán como bienes comunes de uso exclusivo de la copropiedad.

La constructora se reserva el derecho de cambiar marca o referencia de aparatos y materiales de acabados por otros de especificación y calidad similares o superiores.

Los diseños de muebles especiales requeridos por el cliente, no hacen parte de los acabados entregados por el constructor y en caso de realizarse el cliente declara conocer que los mismos tendrán un costo adicional que será indicado por el asesor de ventas.

APARTAMENTO N°	
FECHA	

Manuella

D.C.

Apartamento 203

Diseño en planta

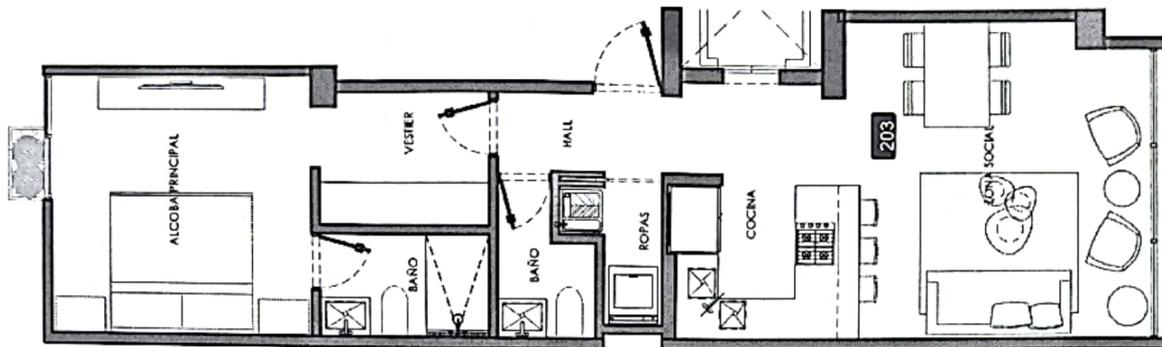
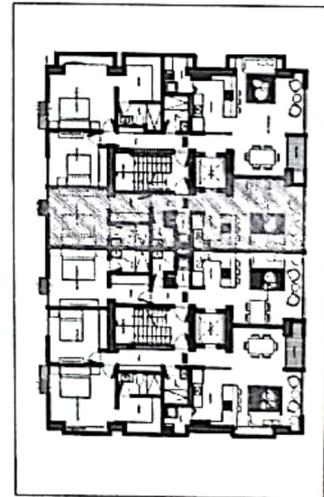
Ubicación:
Piso 2

Área construída apróx:
63,33 m²

Área privada apróx:
57,08 m²

Área común apróx:
5,73 m²

Área balcón apróx:
0,53 m²



ESCALA: 1:100

NOTA: las dimensiones están sujetas a modificaciones por ajustes durante el proceso de construcción.

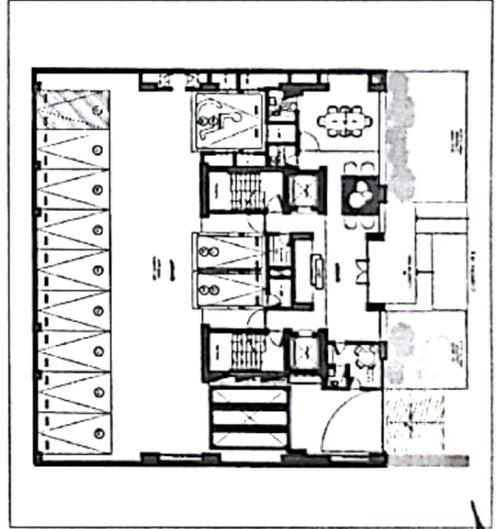
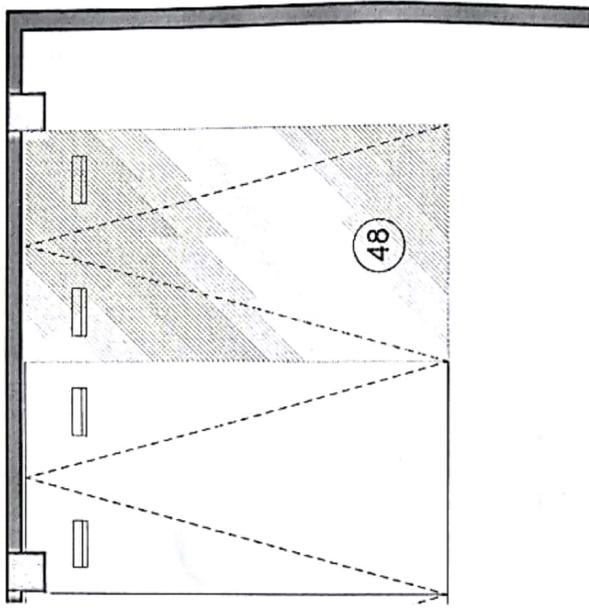
Handwritten signature

RS
Rodrigo Ramirez & Cia.

D.C.

Apartamento 203

Diseño en planta



ESCALA: 1:75

NOTA: las dimensiones están sujetas a modificaciones por ajustes durante el proceso de construcción.

Arquitecto
RS
Arquitectos Asociados S. de RL de CV