

CONTESTACION DEMANDA rad 2020-00-327-00

depto.juridico@lapeninsulaconstructores.com <depto.juridico@lapeninsulaconstructores.com>

Mié 2/12/2020 3:49 PM

Para: Juzgado 09 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j09cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (577 KB)

PROMESA AP 205-6 JAIME ALBERTO CADENA PARDO - OCT 28 2016.pdf; CAMARA DE COMERCIO NOV 3 2020.pdf;
CONTESTACION DEMANDA JAIME ALBERTO CADENA PARDO.pdf;

Buenas tardes

Me permito enviar contestación de demanda Declarativa interpuesta por el señor **JAIME ALBERTO CADENA PARDO**, radicado No. 2020-00-327-00, junto con los anexos respectivos.

Agradezco su atención

Atentamente,

LAURA FERNANDA DIAZ GARCIA

Dpto. Jurídico.

INVERSIONES LA PENINSULA LTDA

Centro Empresarial Suramericana

Calle 36 N° 26-48 Interior 110 Oficina 202

www.lapeninsulaconstructores.com



Señor

JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E.S.D.

PROCESO: CONTESTACIÓN DEMANDA- DECLARATIVA
DEMANDANTE: JAIME ALBERTO CADENA PARDO
DEMANDADO: INVERSIONES LA PENINSULA LTDA
RADICADO: 68001400300920200032700

DIEGO GUILLERMO ANAYA GONZALEZ mayor de edad, vecino de la ciudad de Bucaramanga, identificado con cédula de ciudadanía número No.91.270.077, de la misma localidad, tarjeta profesional número 87.987 del C.S.J en calidad de representante legal de **INVERSIONES LA PENINSULA LTDA** identificada con Nit No. 800149556-6 y como apoderado especial de la demandada, **procedo a contestar DEMANDA DECLARATIVA** instaurada por el señor **JAIME ALBERTO CADENA PARDO**, de la siguiente manera:

DE MANERA PRELIMINAR

Para efectos de ser tenido en cuenta por el despacho judicial, manifiesto que la presente contestación es presentada dentro del respectivo término procesal, por las siguientes consideraciones:

El auto que ordena correr traslado de la demanda admitida por el término de diez (10) días hábiles, fue notificado con sus anexos a la parte demandada el trece (13) de Noviembre del 2020.

De conformidad con el artículo 8 del decreto legislativo 806 de 2020, el auto admisorio se entiende notificado personalmente trascurridos dos (2) días contados a partir de su recibido, es decir los días 17 y 18 de Noviembre de 2020.

El término de diez (10) días otorgado por el despacho empezó a correr a partir del jueves diecinueve (19) de Noviembre de 2020.

Los días, 21, 22, 28, 29 de Noviembre de 2020 fueron inhábiles, al corresponder a días sábado y domingo.

En consecuencia, de lo anterior, la contestación a la demanda, es presentada dentro del término legal otorgado por el despacho para ello; venciendo finalmente el día 2 de Diciembre del 2020.

1. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

INVERSIONES LA PENINSULA LTDA., se opone de manera enfática y radical a cada una de las pretensiones de la parte demandante, teniendo en cuenta que la devolución de dinero no se ha hecho efectiva, debido a circunstancias externas de la compañía, las cuales, han imposibilitado ciertos tramites como se indica en el presente escrito, por lo anterior, solicito que se condene al demandante al pago de las costas del proceso.

2. FRENTE A LOS HECHOS:

PRIMERO: ES CIERTO, El día veintiocho (28) de Octubre del 2016 **INVERSIONES LA PENINSULA LTDA.**, celebró con el señor **JAIME ALBERTO CADENA PARDO**, promesa de compraventa sobre el bien inmueble futuro 205 Torre 6 del proyecto **PRADOS DE SAN SEBASTIAN**, ubicado en Lote 3ª Fracción del Carrizal, Municipio de Girón, Santander.

SEGUNDO: ES CIERTO, Entre las partes se pactó un precio y forma de pago, el cual se encuentra estipulado en la promesa de compraventa, asimismo, **INVERSIONES LA PENINSULA LTDA**, recibió la suma de **VEINTIUN MILLONES SEICIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS PESOS (\$ 21.613.600)** y **M/CTE**, como abono a la cuota inicial del apartamento 507 Torre 6 del Proyecto **PRADOS DE SAN SEBASTIAN**.

TERCERO: ES CIERTO, Atendiendo en la promesa de compraventa, se pactó una **CLAUSULA PENAL**.

CUARTO: NO ES CIERTO, En la **CLAUSULA SEPTIMA** del contrato de promesa de compraventa se estipuló un precio de venta y forma de pago, consignándose unas cuotas fijas mensuales, las cuales revisando el estado de cuenta en ciertas fechas no fueron cumplidas.

QUINTO: PARCIAMENTE CIERTO, Según lo dispuesto en la **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA** del contrato de promesa de compraventa, la firma de escritura se llevaría a cabo el día **Treinta (30) del mes de MAYO del año 2018** a las **3:00 P.M.**, en la Notaría Única de Girón y/o Notaria Segunda de Bucaramanga y/o Notaria Tercera. No obstante, según el **PARAGRAFO PRIMERO** de la **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA**, establece que *“si por cualquier circunstancia **LA PROMETIENTE VENDEDORA** no se encuentra en posibilidades de otorgar la Escritura Pública de Compraventa en la fecha y hora pactada, **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.) faculta expresamente a LA PROMETIENTE VENDEDORA para prorrogar la fecha del perfeccionamiento del presente contrato”*** por tal razón no existiría incumplimiento por parte de la compañía.

SEXTO: ES CIERTO, El señor **JAIME ALBERTO CADENA PARDO**, envió comunicaciones solicitando información de la entrega del bien inmueble futuro.

SEPTIMO: PARCIALMENTE CIERTO, Si bien es cierto que la parte demandante solicitó la devolución de los dineros aportados, no es cierto como el aduce, que a la fecha no hay construcción, teniendo en cuenta que el proyecto **PRADOS DE SAN SEBASTIAN**, se encuentra actualmente en ejecución.

OCTAVO: ES CIERTO, al momento no ha sido posible cancelar en las fechas estipuladas, teniendo en cuenta que hemos estado tramitando unos desembolsos, los cuales no han sido recibidos y diligencias ante las entidades financieras, situaciones externas de la compañía que han imposibilitado la devolución, gestiones que se han llevado a cabo durante todo el año y no han sido resueltas en su totalidad, de igual manera, en los meses de Marzo, abril y Mayo estuvieron detenidas las actividades, debido al estado de Emergencia declarado por el Gobierno Nacional, lo cual detuvo varios trámites.

3. EXCEPCIONES

I. BUENA FE EXCENTA DE CULPA ANTES, DURANTE Y DESPUES DE LAS NEGOCIACIONES COMERCIALES POR PARTE DE INVERSIONES LA PENÍNSULA LIMITADA, EN CALIDAD DE PROMITENTE VENDEDORA.

El artículo 83 de la Constitución Política de Colombia preceptúa:

“Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las actuaciones que aquellos adelanten ante estas”

El principio de la buena fe, como principio cumbre del derecho, coadyuva a regular las relaciones entre los seres humanos, llamados a impregnar el ordenamiento jurídico en su conjunto, presentando proyecciones específicas en los diferentes ámbitos de las relaciones sancionadas por las normas jurídicas.

Frente a la buena fe y su presunción ante la autoridad judicial, es menester traer a colación lo referido en la sentencia C-840 de 2001, en donde se indicó:

*“(...) bajo el criterio de que el principio de la buena fe debe presidir las actuaciones de los particulares y de los servidores públicos, quiso el constituyente que solo en caso de los primeros ella se presuma. **Por lo mismo, mientras no obre prueba en contrario, la presunción de la buena fe que protege las actuaciones de los particulares se mantiene incólume.** (Sentencia de la Corte Constitucional C-840 de 2001)*

En virtud de lo establecido en la sentencia referenciada, no obra en el plenario prueba si quiera sumaria que permita llegar a establecer que bajo el actuar de la sociedad demandada **INVERSIONES LA PENINSULA LIMITADA**, existió o existe un obrar de mala fe en su actividad comercial, encaminado a defraudar o perjudicar través de sus actividades negociales con los particulares.

Y en consecuencia de ello, es más que claro que todas y cada una de las actuaciones ejecutadas por **INVERSIONES LA PENINSULA LIMITADA**, fueron realizadas a la luz de la buena fe exenta de culpa, y en cumplimiento de las normas y procedimientos que regulan la actividad comercial de bienes y servicios por parte empresas privadas como lo es **INVERSIONES LA PENINSULA LIMITADA**.

4. PRUEBAS

Solicito se decreten, practiquen y tengan en cuenta, además de los documentos aportados con la demanda, según su valor probatorio, las siguientes pruebas:

4.1. DOCUMENTAL

- Copia del Contrato de promesa de compraventa celebrado entre **INVERSIONES LA PENÍNSULA LTDA.** y el señor **JAIME ALBERTO CADENA PARDO.**

4.2. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito señor Juez se sirva ordenar la recepción del interrogatorio de parte del demandante, por lo anterior, Solicito al Señor Juez se sirva fijar fecha y hora para hacer comparecer a su Despacho al demandante, con el fin de aclarar la situación presentada actualmente.

5. ANEXOS

- Cámara de comercio de la compañía **INVERSIONES LA PENINSULA LTDA.**

6. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Sustento lo consignado en la presente contestación de demanda, en los artículos 96 del Código General del Proceso, artículo 83 Constitución política de Colombia y demás normas pertinentes para la defensa de la entidad que represento.

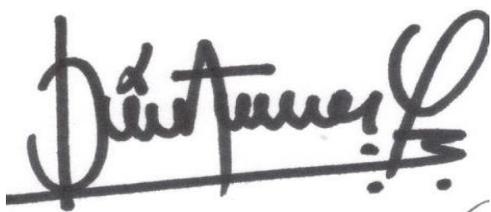
7. NOTIFICACIONES

A la demandante, en la dirección aportada con la presentación de la demanda.

La sociedad demandada **INVERSIONES LA PENÍNSULA LTDA.**, recibirá notificaciones personales en la Calle 36 # 26 – 48 Interior 110 Ofc. 202 Centro Empresarial Suramericana.

Dirección electrónica: depto.juridico@lapeninsulaconstructores.com

Del Señor Juez,



DIEGO GUILLERMO ANAYA GONZALEZ

Representante Legal /Apoderado

INVERSIONES LA PENINSULA LTDA

Nit. 800149556-6

TP 87.987 del C.S.J

PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN
BIEN FUTURO
F-PRV-15
REVISIÓN Nº 0



Conste que entre los suscritos a saber de una parte, **JUAN GUILLERMO PALACIO RESTREPO**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.092.790** expedida en **Bogotá**, quien en este acto obra en nombre y representación, en su calidad de Gerente de la sociedad **INVERSIONES LA PENINSULA LTDA** sociedad domiciliada en Bucaramanga, con **NIT 800.149.556-6**, constituida mediante Escritura Pública No. 4.773 del 10 de Diciembre de 1.991 de la Notaría Cuarta del Círculo de Bucaramanga reformada por varias escrituras, siendo la ultima la Escritura No. 1700 de febrero 28 de 2015 otorgada en la Notaría Treinta y Ocho de Bogotá, quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y de la otra parte **JAIME ALBERTO CADENA PARDO**, vecino(s) de **BUCARAMANGA**, de estado civil **SOLTERO**, identificado(s) con la(s) cédula(s) número(s) **13.742.947** expedida en **BUCARAMANGA**, respectivamente, quien(es) en adelante y para efectos del presente contrato se denominará(n) **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)**, se ha celebrado un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** El presente contrato se determina así: **PROMETIENTE VENDEDORA** se compromete a transferir a título de venta real y efectiva mediante escritura pública debidamente registrada y a favor de **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** quien (es) promete(n) adquirir al mismo título, un bien inmueble futuro que hará parte del **CONJUNTO PRADOS DE SAN SEBASTIAN** y que individualiza así: El inmueble futuro que se promete está ubicado en el Lote 3A en la fracción del El Carrizal en el municipio de Girón, denominado **CONJUNTO PRADOS DE SAN SEBASTIAN**, el que se distingue como: Apartamento **205 TORRE 6**, localizado en la **SEGUNDA planta** consta de: Sala, Comedor, balcón, cocina, área de ropas, alcoba principal con baño privado y dos alcobas, un (1) baño para uso general del apartamento; tiene un área Construida aproximada de **Sesenta Metros Cuadrados (60.00 m²)**, con un área privada aproximada de **Cincuenta Metros Cuadrados con Setenta y Un Centímetros Cuadrados (50.71 m²)**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El inmueble aquí determinado se construirá en un lote de terreno denominado lote 3ª con un área aproximada de 18.799,99 metros cuadrados ubicado en la fracción del carrizal municipio de Girón, Departamento de Santander, identificado con matrícula inmobiliaria N°300-389225 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y cuyos linderos se describen a continuación: **POR EL ORIENTE**, del punto D al punto 1 en distancia de 69,06 metros y del punto 1 al 2 en distancia de 105,47 metros con el lote 4. **POR EL SUR**, del punto 2 al punto 3 en distancia de 161, 31 metros, con el lote 3B. **POR EL OCCIDENTE**, del punto 3 al Punto 4 en distancia de 96,07 metros, y del punto 4 al punto Q en distancia de 80,51 metros con el lote 2. **POR EL NORTE**, del punto Q al punto E en distancia de 42,05 metros, con el lote 2 y del punto E al punto D, en distancia del 71, 67 metros con el lote 1. Hace parte de las cédulas catastrales: 01043300001000 y 010403300006000. **SEGUNDA: LINDEROS DEL INMUEBLE: POR EL NORTE:** Del punto número **6** al punto número **7** con longitud aproximada de Dos Metros con Ochenta Centímetros (**2.80 mts**) con muro común de fachada que lo separa de área de escalera en concreto común; del punto número **7** al punto número **8** con longitud aproximada de Un Metro con Ochenta y Seis Centímetros (**1.86 mts**) con muro común de fachada que lo separa de vacío que llega a zona verde común; del punto número **8** al punto número **9** con longitud aproximada de Dos Metros con Sesenta y Cuatro Centímetros (**2.64 mts**) con muro común de fachada que lo separa de vacío que llega a zona verde común. **POR EL SUR:** Del Punto número **16** al punto número **17** con longitud aproximada de Cuatro Metros con Veinte Centímetros (**4.20 mts**) con muro común que lo separa del apartamento **206**. **POR EL ORIENTE:** Del Punto número **17** al punto número **18** con longitud aproximada de Sesenta y Dos Centímetros (**0.62 mts**) con muro común de fachada que lo separa de buitrón común; del Punto número

PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN
BIEN FUTURO
F-PRV-15
REVISIÓN Nº 0



18 al punto número **19** con longitud aproximada de Quince Centímetros (**0.15 mts**) con muro común de fachada que lo separa de buitrón común; del Punto número **19** al punto número **20** con longitud aproximada de Un Metro con Diez Centímetros (**1.10 mts**) con muro común de fachada que lo separa de área común de circulación; del Punto número **20** al punto número **21** con longitud aproximada de Sesenta y Dos Centímetros (**0.62 mts**) con muro común de fachada que lo separa de buitrón común; del Punto número **21** al punto número **22** con longitud aproximada de Cuarenta y Seis Centímetros (**0.46 mts**) con muro común de fachada que lo separa de buitrón común; del Punto número **22** al punto número **1** con longitud aproximada de Setenta y Siete Centímetros (**0.77 mts**) con muro común de fachada que lo separa de buitrón común; del punto número **1** al punto número **2** con longitud aproximada de Un Metro con Seis Centímetros (**1.06 mts**) parte con muro común de fachada que lo separa de área común de circulación y parte con puerta de acceso al apartamento que lo separa de área común de circulación; del Punto número **2** al punto número **3** con longitud aproximada de Treinta Centímetros (**0.30 mts**) con muro común de fachada que lo separa de buitrón común; del Punto número **3** al punto número **4** con longitud aproximada de Un Metro con Ocho Centímetros (**1.08 mts**) con muro común de fachada que lo separa de buitrón común; del Punto número **4** al punto número **5** con longitud aproximada de Quince Centímetros (**0.15 mts**) con muro común de fachada que lo separa de buitrón común; del Punto número **5** al punto número **6** con longitud aproximada de Seis Metros con Ochenta y Tres Centímetros (**6.83 mts**) con muro común de fachada que lo separa de área común de circulación. **POR EL OCCIDENTE:** Del punto número **9** al punto número **10** con longitud aproximada de Cinco Metros con Cuarenta y Seis Centímetros (**5.46 mts**) con muro común de fachada que lo separa de vacío que llega a zona verde común; del punto número **10** al punto número **11** con longitud aproximada de Setenta y Cuatro Centímetros (**0.74 mts**) con Pasamano Metálico de Fachada que lo separa de vacío que llega a zona verde común; del punto número **11** al punto número **12** con longitud aproximada de Dos Metros con Tres Centímetros (**2.03 mts**) con Pasamano Metálico de Fachada que lo separa de vacío que llega a zona verde común; del punto número **12** al punto número **13** con longitud aproximada de Setenta y Cuatro Centímetros (**0.74 mts**) con Pasamano Metálico de Fachada que lo separa de vacío que llega a zona verde común; del punto número **13** al punto número **14** con longitud aproximada de Veintiún Centímetros (**0.21 mts**) con muro común de fachada que lo separa de vacío que llega a zona verde común; del punto número **14** al punto número **15** con longitud aproximada de Un Metro con Nueve Centímetros (**1.09 mts**) con muro común de fachada que lo separa de vacío que llega a zona verde común; del punto número **15** al punto número **16** con longitud aproximada de Un Metro con Cincuenta y Cinco Centímetros (**1.55 mts**) parte con muro común de fachada que lo separa de buitrón común y parte con muro común de fachada que lo separa de vacío que llega a zona verde común. **POR EL CENIT:** A Dos Metros con Cuarenta Centímetros (**2.40 mts**) de la placa estructural que lo separa del apartamento **305**. **POR EL NADIR:** De la placa estructural que lo separa del apartamento **105**. **TERCERA: IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE. EL(LAS,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** dejan constancia expresa de haber identificado plenamente sobre los planos de todo el Proyecto, el inmueble que promete comprar y que por lo tanto no tienen duda ni salvedad alguna que hacer en cuanto a su localización, dimensiones y demás especificaciones. Con base en el conocimiento adquirido en esta forma, las partes declaran su satisfacción al respecto, aceptando que la nomenclatura es la que establezca la Secretaria de Planeación Municipal de Girón. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes dejan expresa constancia que no obstante haberse determinado sobre planos el inmueble por su área y linderos para todos los efectos relacionados en este contrato y con el de compraventa prometido, el inmueble se promete como cuerpo cierto y no por su cabida, lo que aceptan expresamente **EL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** declaran conocer y aceptar que el inmueble prometido en venta se entregará con los acabados y especificaciones de la construcción que se detallan en el **ANEXO No 1** que forma

PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN
BIEN FUTURO
F-PRV-15
REVISIÓN Nº 0



parte integral del presente Contrato de Promesa de Compra Venta, el cual está firmado por las partes contratantes, en la fecha de suscripción del presente contrato. **CUARTA: DE LA TRADICIÓN:** La propiedad del terreno y de las construcciones en él levantadas, que conforman el inmueble denominado **CONJUNTO PRADOS DE SAN SEBASTIAN.- PROPIEDAD HORIZONTAL**, radica actualmente en cabeza de la sociedad **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PRADOS DE SAN SEBASTIAN, con NIT.800.256.769-6.**

La sociedad **PROMITENTE VENDEDORA INVERSIONES LA PENINSULA LTDA** DECLARA:

1. Que **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** obra como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PRADOS DE SAN SEBASTIAN** constituido por medio de la Escritura Pública N°2481 otorgada el 13 de Febrero de 2015 en la Notaria Decima del Círculo notarial de Bucaramanga y por lo tanto con límite de responsabilidad en los activos que conforman el patrimonio autónomo.
2. Que la sociedad **VENDEDORA INVERSIONES LA PENINSULA LTDA** en calidad de Fideicomitente, ostenta los Derechos Fiduciarios en el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PRADOS DE SAN SEBASTIAN con NIT.800.256.769-6.**
3. Que **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PRADOS DE SAN SEBASTIAN** manifiesta que no es vendedor, ni constructor, ni interventor, ni gerente del Proyectos inmobiliarios, ni es responsable por la venta, terminación, ni calidad de la obra, o precios de las unidades que conforman proyectos inmobiliarios, ni ha participado en aspectos técnicos, operativos, administrativos o económicos que hayan determinado la viabilidad para realización de proyectos inmobiliarios. En virtud de lo anterior la Fiduciaria no conoce ni adquiere responsabilidad alguna por la definición de cierres financieros, ni por la realización de Proyectos de Construcción que adelante o haya adelantado el Vendedor. La labor de la Fiduciaria se circunscribe única y exclusivamente a ejecutar las disposiciones contractuales estipuladas en el Contrato de Fiducia Mercantil encaminadas a (i) la administración del inmueble fideicomitado (ii) suscribir la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal y (iii) por instrucción del fideicomitente comparecer al otorgamiento de las escrituras públicas en calidad de Tradente de conformidad con el artículo 741 del Código Civil por medio de las que se realizará la transferencia del derecho de dominio que el fideicomitente le instruya, sin que la Fiduciaria ni el Fideicomiso tengan obligación o vínculo alguno con los terceros interesados en adquirir unidades.

QUINTA: PROPIEDAD HORIZONTAL. El proyecto **PRADOS DE SAN SEBASTIAN** del cual hace parte la unidad privada objeto de este contrato estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal del cual se encuentra en trámite, con el lleno de los requisitos establecidos por la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 y las que la modifiquen o adición. Por lo tanto, **EL(LA,LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(A, ES,AS)** quedara(n) sujeto(s) al aludido régimen de Propiedad Horizontal y además: a) Contribuir a las expensas comunes del conjunto; b) Cumplir con todas las obligaciones consagradas en el reglamento de Propiedad Horizontal; c) Participar proporcionalmente según el coeficiente de copropiedad sobre las áreas o zonas comunes que son dominio indivisible e inalienable de todos los Propietarios del citado conjunto. **SEXTA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.** **LA PROMETIENTE VENDEDORA** en concordancia con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 se radicó bajo el No. **0018841 el Seis (6) de Septiembre de 2016**, los documentos requeridos ante la Secretaria de Planeación Municipal de Girón para tramitar el permiso de ventas para diez torres de apartamentos, para un total de **400 unidades.** **SEPTIMA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO.** El precio acordado para el inmueble al que se refiere el presente contrato es la suma de: **NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$99.520.000) M/CTE.,** que **EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A)** cancelará de la siguiente forma: **1) La suma de ONCE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS (\$11.952.000)**

PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN FUTURO
F-PRV-15
REVISIÓN Nº 0



M/CTE., recibidos a satisfacción. **2)** La suma de **DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL PESOS (\$17.904.000)** **M/CTE.**, que cancelará con cuotas mensuales así:
XX

Nº	VALOR	FECHA
1	\$ 895.200,00	30-oct-16
2	\$ 895.200,00	30-nov-16
3	\$ 895.200,00	30-dic-16
4	\$ 895.200,00	30-ene-17
5	\$ 895.200,00	28-feb-17
6	\$ 895.200,00	30-mar-17
7	\$ 895.200,00	30-abr-17
8	\$ 895.200,00	30-may-17
9	\$ 895.200,00	30-jun-17
10	\$ 895.200,00	30-jul-17

Nº	VALOR	FECHA
11	\$ 895.200,00	30-ago-17
12	\$ 895.200,00	30-sep-17
13	\$ 895.200,00	30-oct-17
14	\$ 895.200,00	30-nov-17
15	\$ 895.200,00	30-dic-17
16	\$ 895.200,00	30-ene-18
17	\$ 895.200,00	28-feb-18
18	\$ 895.200,00	30-mar-18
19	\$ 895.200,00	30-abr-18
20	\$ 895.200,00	30-may-18
TOTAL	\$ 17.904.000,00	

3) Y el saldo, o sea, la suma de **SESENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$69.664.000)** **M/CTE.**, con el producto de un préstamo que se tramitará ante una entidad Financiera. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el momento en que **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)**, cancelara alguna suma con cheque y este resultare impagado por cualquier causa imputable a el (ella), se entiende por este hecho que hubo incumplimiento del presente contrato y en consecuencia, se hará efectiva una sanción del 20% sobre el valor girado, sin perjuicio de las demás acciones legales. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL (LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS)** manifiesta(n) conocer los requisitos exigidos por la entidad Financiera, que se hacen constar en el **ANEXO No. 2** y que está suscrito por **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)**, quien(es) manifiesta(n) estar en posibilidad de presentarlos antes del **TREINTA (30) del mes de MARZO de 2018**. No obstante, si en el curso del trámite la Entidad Financiera exigiere otros documentos deberá(n) presentarlos en un plazo máximo de diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por parte de la Entidad Financiera. **PARÁGRAFO TERCERO:** Si **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** no cumpliera(n) con el trámite del crédito en los plazos fijados o con el lleno de los requisitos exigidos por la Entidad Financiera se entenderá incumplido de su parte el presente contrato con los efectos y consecuencias previstos a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, quien declarara resuelto el presente contrato, sin que para tal fin se requiera decisión judicial al respecto, ni requerimientos para constituir en mora a **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)**, condiciones a las cuales renuncian las partes expresamente y **LA PROMETIENTE VENDEDORA** queda en libertad para proceder a vender el inmueble objeto del contrato de compraventa. En este evento **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** reconocerá(n) a título de indemnización a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** la suma establecida en la cláusula décima quinta de esta promesa de compraventa quien podrá retener dicha suma de los dineros recibidos de **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)**. **PARÁGRAFO CUARTO:** Aprobado el préstamo por La Entidad Financiera, **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** tendrá(n) un plazo de cinco (5) días calendario para completar los trámites exigidos y para pagar los valores correspondientes a estudio del crédito, estudio de títulos, timbre de pagare, avalúo y otros que por estos conceptos cobre la ENTIDAD FINANCIERA. Si transcurrido este plazo **EL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** no han completado los trámites exigidos por la ENTIDAD FINANCIERA deberá(n)

PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN
BIEN FUTURO
F-PRV-15
REVISIÓN Nº 0



pagar intereses moratorios a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** sobre el valor del crédito aprobado por la ENTIDAD FINANCIERA por los días transcurridos desde el día de la aprobación del crédito hasta a la fecha de legalización del mismo a la tasa máxima permitida por la ley; interés que serán exigidos sin necesidad de requerimiento alguno. **PARÁGRAFO QUINTO:** Es entendido que si la entidad financiera no aprueba el crédito solicitado por **ÉL (LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)**, no obstante el haberse presentado la documentación exigida en debida forma, se entenderá resuelto automáticamente el presente contrato, y **LA PROMETIENTE VENDEDORA** devolverá a **ÉL (LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** en un plazo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha en que la citada entidad financiera haya manifestado por escrito la no aprobación del crédito, las sumas que haya recibido del **PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** deduciendo la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) M/CTE.**, correspondiente a los gastos de trámite y papelería. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** no reconocerá suma alguna a título de intereses, ni unidades de valor real (UVR), sobre los dineros recibidos de parte de **ÉL (LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)**, y, podrá prometer en venta de nuevo el inmueble. **PARÁGRAFO SEXTO:** En caso de mora en el cumplimiento de los pagos previstos en la presente cláusula **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** quedará(n) sometido(s) a las siguientes sanciones que serán aplicadas por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** en su orden: **1)** Hacer la cancelación de la parte o cuota adeudada con los intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la Ley, aunque esto no debe interpretarse como prórroga del plazo o novación de la obligación. **2)** Hacer el pago total de la obligación junto con sus intereses liquidados en la forma antes establecida. **3)** Declarar resuelto el presente contrato, haciendo efectiva la sanción establecida en la cláusula décima quinta de esta promesa de compraventa. De ésta decisión se enviará carta por correo certificado a **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.))** a la dirección que aparezca registrada en el presente contrato o en los archivos de la sociedad **PROMETIENTE VENDEDORA**. **PARÁGRAFO SEPTIMO:** Si dentro de los dos (2) días siguientes a la notificación de recibir el inmueble prometido no comparece(n) a recibirlo **EL ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** autoriza (n) irrevocablemente a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** para que la subrogación del crédito sea efectuada con el Certificado de Habitabilidad expedido por el Interventor del Proyecto. **PARÁGRAFO OCTAVO:** Para el otorgamiento de la Escritura Pública con la cual se perfeccione el presente contrato, **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** debe(n) estar a paz y salvo por todo concepto. **PARÁGRAFO NOVENO:** En caso de muerte de **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** se declarara rescindido el presente negocio. Es decir, la **PROMETIENTE VENDEDORA** queda en libertad de proceder a vender el inmueble, sin que para tal fin se requiera decisión judicial al respecto y los dineros entregados por **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** serán devueltos por la Prometiente Vendedora a los herederos según la adjudicación en la sucesión debidamente tramitada según las normas legales vigentes. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** no reconocerá suma alguna a título de intereses, ni unidades de valor real (UVR) sobre los dineros recibidos. Por consiguiente, no se aplicara lo estipulado en la Clausula Decima quinta "CLAUSULA PENAL". **PARÁGRAFO DÉCIMO:** En el caso de que **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** opte(n) por utilizar una financiación inferior a la suma señalada o decida (n) no utilizarla, deberá (n) cancelar la diferencia antes de la fecha fijada para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa a través de la cual se perfeccione el presente contrato. **PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO:** **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)**, autoriza (n) expresa e irrevocablemente a **INVERSIONES LA PENÍNSULA LIMITADA** para consultar y obtener de cualquier fuente, medio, Banco de Datos o archivos de entidades públicas o privadas, la información comercial, crediticia, financiera correspondiente, para conocer el comportamiento personal, crédito, hábitos de pago, manejo de cuentas corrientes y bancarias y cumplimiento de obligaciones pecuniarias en general.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN
BIEN FUTURO
F-PRV-15
REVISIÓN Nº 0



PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: EL (LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) de manera voluntaria y dando certeza que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente documento declara que los recursos entregados en parte de pago por la compra del inmueble descrito en la cláusula Primera, provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio desarrolla lícitamente y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifican, adicionan o complementen. **OCTAVA: LIBERTAD DEL INMUEBLE.** LA PROMETIENTE VENDEDORA garantiza a **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** que el inmueble objeto del presente contrato es de su exclusiva propiedad y no lo ha enajenado a ninguna otra persona, que lo posee natural, quieta y pacíficamente, que está libre de embargo, demanda civil, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública y cualquier otra limitación de dominio, con excepción de las limitaciones derivadas de la Hipoteca que constituirá **LA PROMETIENTE VENDEDORA** en mayor extensión a favor de la Entidad Financiera para fines de obtener los recursos para la construcción del Conjunto **PRADOS DE SAN SEBASTIAN**, hipoteca que será cancelada por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** en la proporción que le corresponde al inmueble. La cancelación de la hipoteca antes mencionada se efectuará de conformidad con los trámites y requisitos exigidos por la misma entidad financiera y una vez se cancele la prorrata correspondiente al inmueble objeto del contrato. **NOVENA: ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE.** LA PROMETIENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato Siempre y cuando se haya firmado la Escritura Pública de compraventa y la entidad Financiera quien le otorgo el crédito al **PROMETIENTE COMPRADOR(ES)** haya efectuado el desembolso del crédito a la **PROMETIENTE VENDEDORA**. **PARÁGRAFO:** La fecha de entrega establecida en la presente cláusula podrá ser modificada a juicio de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, caso en el cual se informará a **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** mediante carta enviada a la dirección señalada en la cláusula Vigésima Primera, indicando la nueva fecha de entrega, notificación que se entenderá surtida con el solo envío de la carta por correo certificado. **DÉCIMA: ENTREGA ANTICIPADA:** Si la construcción se termina antes de lo previsto, la Escritura Pública y la entrega el inmueble prometido en venta podrá efectuarse antes de la fecha pactada siempre y cuando **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** cumpla los requisitos señalados en la cláusula séptima del presente contrato. **DÉCIMA PRIMERA: AUTONOMÍA DE LA PROMETIENTE VENDEDORA.** **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** no intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta. **DÉCIMA SEGUNDA: PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA:** La Escritura Pública mediante la cual se dé cumplimiento al presente contrato se otorgará el día **TREINTA (30) del mes de MAYO del año 2018** a las **3:00 P.M.**, en la Notaría Única de Girón y/o Notaria Segunda de Bucaramanga y/o Notaria Tercera. Sin embargo, **ÉL (LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** faculta expresamente a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, para cambiar la Notaría donde se ha de perfeccionar el contrato prometido, siempre que dicha decisión se le notifique por correo certificado, a la dirección registrada en el presente contrato, por lo menos con (05) días hábiles de anticipación, sin que bajo ninguna circunstancia deba justificar dicha decisión. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si por cualquier circunstancia **LA PROMETIENTE VENDEDORA** no se encuentra en posibilidades de otorgar la Escritura Pública de Compraventa en la fecha y hora pactada, **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)** faculta expresamente a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** para prorrogar la fecha del perfeccionamiento del presente contrato, siempre que dicha decisión se le notifique por correo certificado a la dirección registrada en el presente contrato por lo menos con cinco (5) días hábiles de anticipación, y sin que bajo ninguna circunstancia deba justificar dicha decisión; notificación que se entenderá surtida con el solo envío de la carta referida. **DÉCIMA TERCERA: GASTOS DE OTORGAMIENTO.** Los gastos que se ocasionen con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante la cual se perfeccionará el

PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN
BIEN FUTURO
F-PRV-15
REVISIÓN Nº 0



presente contrato, incluyendo los gastos notariales, los de su registro y boleta fiscal, serán pagados por **EL (LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) Y LA PROMETIENTE VENDEDORA** por partes iguales. Los gastos de hipoteca y del crédito, si los hubiere, tales como: notariales, registro, boleta fiscal, timbres del pagaré, honorarios de abogado y avalúo serán a cargo de **EL (LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. **DÉCIMA CUARTA: IMPUESTOS.** La contribución de Valorización que se cause, liquide o reajuste con relación al inmueble objeto del presente contrato con posterioridad a la firma de la presente promesa de compraventa, será pagada por **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)**. El impuesto predial que se cause, liquide o reajuste, con posterioridad a la firma de la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato, será de cargo de **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)**. **DÉCIMA QUINTA: CLAUSULA PENAL.** El incumplimiento de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato por cualquiera de las partes contratantes da derecho a aquel que hubiere cumplido o estuviere dispuesto a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir de inmediato a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el valor de **Diez Millones de Pesos(\$10.000.000) M/CTE.**, suma ésta que será exigible el día siguiente al incumplimiento, sin necesidad de requerimiento Judicial, ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Si quien incumpliere fuere **ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)**, se faculta a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** para retener o descontar la suma pactada como cláusula penal, de los valores que hubiere recibido como parte del precio del inmueble objeto del presente contrato e imputarle el valor de dicha cláusula penal. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** devolverá el saldo de los dineros a **EL (LAS-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** en un plazo de noventa (90) días hábiles. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** no reconocerá suma alguna a título de intereses, ni unidades de valor real (UVR), sobre los dineros recibidos de parte de **ÉL (LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)**, y, podrá prometer en venta de nuevo el inmueble. **DÉCIMA SEXTA: CONDICIÓN RESOLUTORIA.** El Contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en el caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir las que le correspondan, bien el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo por la vía ordinaria, excepto en los eventos previstos en la Cláusula Sexta del presente contrato, donde la resolución opera de manera automática, sin necesidad de pronunciamiento judicial alguno. **DÉCIMA SEPTIMA: PAGO DE MATRICULAS.** El pago de las matrículas de acueducto - alcantarillado, energía eléctrica y Gas serán por cuenta de **EL (LA) PROMETIENTE VENDEDOR(A)**. **DÉCIMA OCTAVA: LEGALIZACION DEL PRESENTE CONTRATO.** Para el perfeccionamiento del presente contrato, las partes suscribirán el documento ante dos testigos frente a los cuales manifiestan su intención de obligarse conforme al contenido del mismo. **DÉCIMA NOVENA: DOMICILIO CONTRACTUAL.** Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, se fija como domicilio contractual la ciudad de Bucaramanga y en lo que hace relación con el pago del precio convenido, este deberá cumplirse en las Oficinas de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. **VIGÉSIMA: CESION.** Por ninguna causa **LA PROMETIENTE VENDEDORA** aceptará la cesión del presente contrato por parte de **EL (LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ni total, ni parcialmente. **VIGÉSIMA PRIMERA: DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES.** Con la finalidad de que se cumpla en debida forma las notificaciones previstas en el presente contrato, las partes señalan las siguientes direcciones: **CALLE 36 Nº 26-48 INTERIOR 110 OFICINA 202 CENTRO EMPRESARIAL SURAMERICANA EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, TELÉFONO 6359796. EL (LAS,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES,AS) CALLE 63 Nº 2W - 34 BARRIO MUTIS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA , TELEFONOS: FIJO 6441186 CELULAR 3188560206. PARAGRAFO:** Las partes se obligan a notificar, dentro de las 72 horas siguientes, cualquier cambio que ocurra en la dirección registrada en ésta cláusula. Por lo tanto, si no se notifica dicho cambio se mantendrá la dirección establecida en la presente promesa de compraventa.

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN
BIEN FUTURO
F-PRV-15
REVISIÓN Nº 0**



Para constancia se firman tres (3) ejemplares del presente contrato, ante testigos en Bucaramanga, a los **VEINTIOCHO (28)** días del mes **OCTUBRE** del **Dos mil Diez y Seis (2016)**.

LA PROMETIENTE VENDEDORA,

**INVERSIONES LA PENINSULA LTDA
JUAN GUILLERMO PALACIO RESTREPO
C. C.19.092.790 de BOGOTA**

ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)

**JAIME ALBERTO CADENA PARDO
C.C.Nº 13.742.947 DE BUCARAMANGA**

**DIRECCION RESIDENCIA:
TELEFONO RESIDENCIA:
CELULAR:**

TESTIGO

**MARTHA JANETH VILLARREAL RAMIREZ
C.C. 63.366.558 DE BUCARAMANGA**

TESTIGO

**ESPERANZA MANTILLA DE REYES
C. C 28.148.926 DE GIRÓN**

PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN
BIEN FUTURO
F-PRV-15
REVISIÓN Nº 0



ANEXO No. 1

**OBRA NEGRA
ACABADOS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN APARTAMENTOS PRADOS DE SAN
SEBASTIAN**

El proyecto se desarrolla teniendo en cuenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Girón, RETIE, Normas Técnicas Colombianas No. 3728 y 2705 (Compendio de normas para instalaciones de red de gas), RAS 2000 y Norma sismo-resistente colombiana NSR-10.

1. RED HIDRÁULICA

El sistema de la red hidráulica en Tubería de **PVC** comprende:

a. Acometida

La conexión a la red matriz se hace en tubería PVC.

b. Red Interna

Se compone de la conexión de agua fría para la instalación de aparatos sanitarios, lavamanos, duchas, lavaplatos, lavadora y lavadero

c. Contador

Cada inmueble cuenta con un contador con su respectiva caja

2. ALCANTARILLADO

Corresponde a un sistema de alcantarillado separado de aguas lluvias y aguas negras que se conecta a pozos existentes con la aprobación y recibo de las obras por parte de la Empresa Pública de Alcantarillado de Santander S.A E.S.P EMPAS.

3. RED SANITARIA INTERNA

Se compone de:

a. Desagües de aguas lluvias y negras

Este sistema trabaja a través de bajantes en tubería de PVC por gravedad.

b. Reventilaciones

La red de instalación sanitaria tiene incorporado un sistema de reventilación en tubería PVC, con desfogue a la cubierta de la torre.

4. RED DE GAS INTERNA

Tubería en HG con punto para conexión de estufa y horno.

5. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

a. Redes Internas

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN
BIEN FUTURO
F-PRV-15
REVISIÓN Nº 0**



- **Voltaje**

El sistema eléctrico está alimentado a una tensión de 110 voltios de corriente alterna.

- **Ductería y conductores**

La tubería es PVC Conduit y los conductores cumplen con la norma RETIE.

- **Aparatos Eléctricos**

Los interruptores y tomacorrientes son de tipo incrustación, apropiados para el sistema de corriente alterna.

Las salidas para luces incandescentes son plafones.

b. Redes Externas

El sistema eléctrico comprende la conexión subterránea de alta tensión. Esta conexión se hará al poste asignado por la Electrificadora de Santander S.A.

c. Acometida Principal

El Transformador recibe la conexión aérea de alta tensión para convertirla en baja tensión y alimentar todas las redes hacia el interior de la Torre.

6. RED TELEFÓNICA

La red principal está provista de alambrado barrera contra humedad. Cada inmueble está provisto de la canalización y un punto de conexión para la línea telefónica, la línea telefónica deberá ser adquirida por EL PROPIETARIO del inmueble al igual que su instalación.

7. SEÑAL DE TELEVISIÓN

Los apartamentos cuentan con ductería y un aparato para instalación de señal de televisión.

8. ESTRUCTURA

Mampostería estructural y placa maciza en concreto.

La altura libre de los entresijos es de 2,35 metros aproximadamente.

9. CUBIERTA

Teja liviana sobre estructura metálica.

10. APARATOS SANITARIOS, ACCESORIOS y REVESTIMIENTOS CERÁMICOS

a. Baño Auxiliar

Los aparatos sanitarios y accesorios son cerámicos.

El enchape de muros de la zona húmeda en cerámica y el área restante del baño en cerámica a una altura de 1.5 m.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN
BIEN FUTURO
F-PRV-15
REVISIÓN Nº 0



El piso de toda el área es cerámico

La ducha es sencilla en color cromo

Grifería de lavamanos sencilla para salida de agua fría.

b. Baño Principal

El piso de toda el área es en mor tero

c. Cocinas

Mesón en concreto, enchape cerámico, con salpicadero en cerámica de altura de 60 cm aproximadamente

d. Zona de ropas

Lavadero en fibra de vidrio con salpicadero en cerámica de 60 cm de altura aproximadamente

11. CARPINTERÍA METÁLICA

a. Ventanería

La ventanería es en aluminio color natural, de corredera o persiana según su ubicación y tiene incorporada una alfajía en aluminio.

b. Otras obras metálicas

La baranda del balcón es metálica protegida con anticorrosivo y terminada en esmalte.

c. Puerta Principal

Puerta metálica protegida con anticorrosivo y terminada en esmalte.

12. CARPINTERÍA DE MADERA

a. Puerta baño auxiliar

Puerta entamborada con cara en melamínico del color estimado por el departamento de arquitectura.

b. Barra americana

Barra americana que divide cocina-comedor en madera del color estimado por el departamento de arquitectura.

13. CERRAJERÍA

Todas las puertas tienen cerradura de acuerdo con el uso de cada área

14. APARATOS COCINA

Lavaplatos en acero inoxidable con grifería sencilla

15. ZONAS COMUNES

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN
BIEN FUTURO
F-PRV-15
REVISIÓN N° 0**



Las zonas comunes en general están definidas como las externas a los inmuebles. Entre ellas tenemos: juegos de niños, piscina para adultos y piscina para niños, cancha para el desarrollo de actividades recreativas, portería, cuarto de basura, parqueaderos descubiertos y kiosco social.

LA PROMETIENTE VENDEDORA,

**INVERSIONES LA PENÍNSULA LIMITADA
JUAN GUILLERMO PALACIO RESTREPO
C. C.19.092.790 de BOGOTA**

ÉL(LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS.)

**JAIME ALBERTO CADENA PARDO
C.C.N° 13.742.947 DE BUCARAMANGA**

TESTIGO

**MARTHA JANETH VILLARREAL RAMIREZ
C.C. 63.366.558 DE BUCARAMANGA**

TESTIGO

**ESPERANZA MANTILLA DE REYES
C. C 28.148.926 DE GIRÓN**

PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN FUTURO
F-PRV-15
REVISIÓN Nº 0



ANEXO 2
DOCUMENTACIÓN PARA CRÉDITO HIPOTECARIO

EMPLEADOS	INDEPENDIENTES	PENSIONADOS	RENTISTAS CAPITAL	TRANSPORTADORES
Fotocopia de la cédula ampliada 150%.	Fotocopia de la cédula ampliada 150%.	Fotocopia de la cédula ampliada 150%.	Fotocopia de la cédula ampliada 150%.	Fotocopia de la cédula ampliada 150%.
Certificado Laboral reciente (donde figure cargo, salario, tipo de contrato, fecha de vinculación). Original o copia.	Certificado de Ingresos por Contador Público (donde figure actividad económica e ingreso promedio mensual).	Fotocopia de la Resolución de la Pensión	Certificado de Inmobiliaria o contrato de arrendamiento autenticado.	Carta de la empresa (donde figure que está afiliado a una empresa).
Fotocopia de los desprendibles de nomina de los últimos 2 meses, si el pago es quincenal son 4 desprendibles. (Opcional)	Fotocopia tarjeta profesional del contador publico	Fotocopia de los últimos 2 desprendibles de pago de Pensión.	Copia de último impuesto predial o certificado de tradición y libertad.	Fotocopia Tarjeta de operación del vehículo.
Fotocopia ultimo certificado de ingresos y retenciones. (Opcional)	Certificado Cámara y Comercio (original expedido hace menos de 30 días) ó Fotocopia del RUT.	Fotocopia declaración de renta (si declara).	Extractos bancarios de los 3 últimos meses.	Fotocopia de la tarjeta de propiedad del vehículo.
Fotocopia declaración de renta (si declara).	Extractos bancarios de los 3 últimos meses.		Fotocopia declaración de renta (si declara).	Fotocopia de la licencia de conducción (si es conductor).
	Fotocopia declaración de renta (si declara), o estados financieros de los últimos 2 años (balance y P y G).			Extractos bancarios de los 3 últimos meses (si es el propietario) .
	Referencias comerciales, de proveedores o clientes.			Fotocopia del seguro obligatorio SOAT.

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO GENERADO A TRAVÉS DE PLATAFORMA VIRTUAL
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: BUCARAMANGA, 2020/11/04 HORA: 8:19:43
9627908

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: LCZ51B01AE

LA PERSONA O ENTIDAD A LA QUE USTED LE VA A ENTREGAR EL CERTIFICADO PUEDE VERIFICAR EL CONTENIDO Y CONFIABILIDAD, INGRESANDO A WWW.CAMARADIRECTA.COM OPCIÓN CERTIFICADOS ELECTRONICOS Y DIGITANDO EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN CITADO EN EL ENCABEZADO. ESTE CERTIFICADO, QUE PODRÁ SER VALIDADO DE MANERA ILIMITADA, DURANTE 60 DIAS CALENDARIO CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN, CORRESPONDE A LA IMAGEN Y CONTENIDO DEL CERTIFICADO CREADO EN EL MOMENTO EN QUE SE GENERÓ EN LAS VENTANILLAS O A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA VIRTUAL DE LA CÁMARA.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE SOC. LIMITADA DE:
INVERSIONES LA PENINSULA LIMITADA

ESTADO MATRICULA: ACTIVO

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

C E R T I F I C A

FECHA DE RENOVACIÓN: JUNIO 26 DE 2020
GRUPO NIIF: GRUPO II.

C E R T I F I C A

MATRICULA: 05-036166-03 DEL 1991/12/18
NOMBRE: INVERSIONES LA PENINSULA LIMITADA
SIGLA: LA PENINSULA LTDA.
NIT: 800149556-6

DOMICILIO: BUCARAMANGA

DIRECCION COMERCIAL: CALLE 36 # 26 - 48 INTERIOR 110 OFICINA 202 CENTRO
EMPRESARIAL SURAMERICANA
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6359796
TELEFONO2: 3162348610
EMAIL : esperanzamantilla@lapeninsulaconstructores.com

NOTIFICACION JUDICIAL

DIRECCION: CALLE 36 # 26 - 48 INTERIOR 110 OFICINA 202 CENTRO EMPRESARIAL
SURAMERICANA
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6359796
TELEFONO2: 6359796
TELEFONO3: 3162348610
EMAIL : depto.juridico@lapeninsulaconstructores.com

CONSTITUCION: QUE POR ESCRIT. PUBLICA No 4773 DE 1991/12/10 DE NOTARIA 04 DEL

INVERSIONES LA PENINSULA LIMITADA

CIRCULO DE BUCARAMANGA DE BUCARAMANGA INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 1991/12/18 BAJO EL No 14688 DEL LIBRO 9 , SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD DENOMINADA INVERSIONES LA PENISULA LTDA

C E R T I F I C A

QUE DICHA SOCIEDAD/ENTIDAD HA SIDO REFORMADA POR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

DOCUMENTO	NUMERO	FECHA	ENTIDAD	CIUDAD	INSCRIPC.
ESCRIT. PUBLICA					
5123	1995/07/14	NOTARIA 03	BUCARAMANGA	1995/09/07	
ESCRIT. PUBLICA					
7534	1995/10/23	NOTARIA 03	BUCARAMANGA	1995/10/26	
ESCRIT. PUBLICA					
4560	1997/07/29	NOTARIA 03	BUCARAMANGA	1997/09/01	
ESCRIT. PUBLICA					
5603	1997/09/12	NOTARIA 03	BUCARAMANGA	1997/09/15	
ESCRIT. PUBLICA					
5480	1998/10/07	NOTARIA 03	BUCARAMANGA	1998/10/14	
ESCRIT. PUBLICA					
2822	2007/06/28	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2007/07/06	
ESCRIT. PUBLICA					
0411	2009/02/05	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2009/02/24	
ESCRIT. PUBLICA					
12119	2013/12/30	NOTARIA 38	BOGOTA D.C.	2014/11/06	
ESCRIT. PUBLICA					
8803	2014/09/24	NOTARIA 38	BOGOTA D.C.	2014/11/06	
ESCRIT. PUBLICA					
1700	2014/02/28	NOTARIA 38	BOGOTA D.C.	2015/03/11	
ESCRIT. PUBLICA					
2256	2015/05/27	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2015/06/09	
ESCRIT. PUBLICA					
1648	2019/05/15	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2019/05/29	

C E R T I F I C A

VIGENCIA ES: DESDE EL 1991/12/10 HASTA EL 2025/07/14

C E R T I F I C A

OBJETO SOCIAL: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 5.123, ANTES CITADA CONSTA: "LAS ACTIVIDADES DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION DE QUE TRATA LA LEY 66 DE 1968 Y DEMAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS, LA COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES, LA URBANIZACION Y PARCELACION DE PROPIEDADES URBANAS O RURALES, LA CONSTRUCCION DE VIENDAS Y EDIFICIOS EN ENAJENACION A TITULO ONEROSO. EN DESARROLLO DE SU OBJETO LA SOCIEDAD PODRA: A.- ADQUIRIR, ENAJENAR, GRAVAR, ADMINISTRAR, RECIBIR O DAR EN ARRENDAMIENTO O A CUALQUIER OTRO TITULO TODA CLASE DE BIENES. B.- ORGANIZAR Y ADMINISTRAR ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO. C.- DAR O RECIBIR DINERO EN MUTUO. D.- CELEBRAR CON ESTABLECIMIENTOS DE CREDITO O ENTIDADES FINANCIERAS Y COMPANIAS ASEGURADORAS TODA CLASE DE OPERACIONES. E.- GIRAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TITULOS VALORES Y CUALQUIER OTRA CLASE DE CREDITOS. F.- FORMAR PARTE DE OTRAS SOCIEDADES O FUSIONARSE CON OTRAS EMPRESAS. G.- TRANSIGIR, DE SISTIR O APELAR A DECISIONES ARBITRALES. H.- CELEBRAR Y EJECUTAR EN GENERAL, TODOS LOS ACTOS O CONTRATOS RELACIONADOS CON SU OBJETO SOCIAL, LOS COMPLEMENTARIOS O ACCESORIOS DE LOS MISMOS Y LOS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER LOS DE RECHOS O CUMPLIR LAS OBLIGACIONES QUE SE DERIVEN DE SU EXISTENCIA Y ACTIVIDAD".

C E R T I F I C A

CAPITAL SOCIAL ES : \$800.000.000 DIVIDO EN : 800.000
 CUOTAS DE UN VALOR NOMINAL DE \$1.000,00 CADA UNA, DISTRIBUIDAS ASI :

SOCIOS NOMBRE	DOCUMENTO IDENTIDAD	NUMERO CUOTAS	VALOR APORTES
------------------	------------------------	------------------	------------------

SERRANO GOMEZ Y CIA. S. EN C.

INVERSIONES LA PENINSULA LIMITADA

SERRANO LIEVANO Y CIA S EN C	800018183-0	107.120	107.120.000,00
LATINOAMERICANA DE CONSERVAS S.A.	800018181-6	9.600	9.600.000,00
SERRANO PINTO WILLIAM	860531962-9	80.920	80.920.000,00
SERRANO PINTO ERNESTO	5560149	50.920	50.920.000,00
LIEVANO DE SERRANO MARIA VICTORIA	17037137	196.000	196.000.000,00
SERRANO LIEVANO CAROLINA	27950042	96.880	96.880.000,00
DE HART PINTO CARLOS ANDRES	37558448	35.520	35.520.000,00
DE HART PINTO CATALINA	91488654	18.000	18.000.000,00
DE DE HART MARTHA HELENA	37746667	18.000	18.000.000,00
SERRANO LIEVANO GUILLERMO	37806389	20.000	20.000.000,00
SERRANO LIEVANO MARTHA LILIANA	91253511	27.520	27.520.000,00
PINTO CASTRO FERNANDO JOSE	63358509	27.520	27.520.000,00
PINTO CASTRO PAULA	79869214	18.000	18.000.000,00
PINTO GONZALEZ LUIS FERNANDO	52410427	18.000	18.000.000,00
PINTO GONZALEZ SILVIA MARINA	19167214	20.000	20.000.000,00
	41709566	56.000	56.000.000,00

C E R T I F I C A

RESPONSABILIDAD DE LOS SOCIOS: SE LIMITA AL MONTO DE SUS APORTES.

C E R T I F I C A

REPRESENTANTE LEGAL: EL GERENTE, QUIEN TENDRA UN SUPLENTE QUE LO REEMPLAZARA EN SUS FALTAS ABSOLUTAS, TEMPORALES, OCASIONALES O ACCIDENTALES, QUIEN ACTUARA CON LAS MISMAS FACULTADES DE AQUEL.

C E R T I F I C A

QUE POR ACTA No 77 DE 2018/12/19 DE JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2019/01/04 BAJO EL No 163553 DEL LIBRO 9, CONSTA:

CARGO	NOMBRE
GERENTE	ANAYA GONZALEZ DIEGO GUILLERMO
	DOC. IDENT. C.C. 91270077

QUE POR ACTA No 78 DE 2019/03/14 DE JUNTA DE SOCIOS INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2019/05/17 BAJO EL No 168154 DEL LIBRO 9, CONSTA:

CARGO	NOMBRE
SUPLENTE DEL GERENTE	GUZMAN OSORIO FABIAN ENRIQUE
	DOC. IDENT. C.C. 72246457

C E R T I F I C A

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 1648 DE FECHA 2019/05/15 DE LA NOTARIA 02 DE BUCARAMANGA, CONSTA: REFORMA ESTATUTOS, ARTICULO 20.- EL GERENTE SERA EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD Y EN EJERCICIO DE LAS FUNCIONES PODRA ENAJENAR LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES, HIPOTECAR ESTOS Y DAR EN PRENDA AQUELLOS, COMPARECER EN JUICIOS, DESISTIR, TRANSIGIR Y ACUDIR A DECISIONES ARBITRALES, CELEBRAR EL CONTRATO COMERCIAL DE CAMBIO EN TODAS SUS MANIFESTACIONES; SUSCRIBIR INSTRUMENTOS NEGOCIABLES CONSTITUIR APODERADOS GENERALES O ESPECIALES Y EJECUTAR, EN GENERAL TODAS LAS OPERACIONES

INVERSIONES LA PENINSULA LIMITADA

COMPRENDIDAS DENTRO DEL OBJETO SOCIAL, PERO PARA LA CELEBRACION DE ACTOS O CONTRATOS CUYA CUANTIA EXCEDA DE DOS MIL SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES (2.000 SMMLV) VIGENTE A LA FECHA DEL CONTRATO U OPERACION, REQUERIRA AUTORIZACION PREVIA DE LA JUNTA DE SOCIOS.

C E R T I F I C A

OTRAS FUNCIONES JUNTA DE SOCIOS: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 1648 DE FECHA 2019/05/15 DE LA NOTARIA 02 DE BUCARAMANGA, CONSTA: REFORMA ESTATUTOS, ARTICULO 18. LITERAL J). AUTORIZAR AL GERENTE PARA LA CELEBRACION DE ACTOS O CONTRATOS QUE EXCEDAN DOS MIL SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2.000 SMMLV) EN LA FECHA DEL CONTRATO U OPERACION.

C E R T I F I C A

OTROS NOMBRAMIENTOS: QUE POR ACTA No 036 DE 2002/03/22 DE JUNTA DE SOCIOS INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2002/07/04 BAJO EL No 51335 DEL LIBRO 9, CONSTA:

REVISOR FISCAL PRINCIPAL EDDY TARAZONA ARCINIEGAS
C.C. 63288816

REVISOR FISCAL PRINCIPAL VILLAMIL AYALA ASOCIADOS LTDA
C.C. 800222051

REVISOR FISCAL SUPLENTE RAQUEL VILLAMIL AYALA
C.C. 37826888

C E R T I F I C A

CIUU-CODIFICACION ACTIVIDAD ECONOMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : 4111 CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES.

C E R T I F I C A

PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO

DE: MUNICIPIO DE GIRON

CONTRA: INVERSIONES LA PENINSULA LIMITADA

ALCALDIA DE GIRON GIRON

EMBARGO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO IDENTIFICADO CON MATRICULA 35829

RESOLUCION No 31616 DEL 2019/08/08 INSCR 2020/09/02

C E R T I F I C A

MATRICULA ESTABLECIMIENTO: 35829 DEL 1991/12/18

NOMBRE: INVERSIONES LA PENINSULA LIMITADA

FECHA DE RENOVACION: JUNIO 26 DE 2020

DIRECCION COMERCIAL: CALLE 36 # 26 - 48 INTERIOR 110

MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER

TELEFONO: 6359796

E-MAIL: esperanzamantilla@lapeninsulaconstructores.com

ACTIVIDAD PRINCIPAL : 4111 CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES.

NO APARECE INSCRIPCION POSTERIOR DE DOCUMENTOS QUE MODIFIQUE LO ANTES ENUNCIADO

TAMAÑO DE EMPRESA

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO 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 :

MEDIANA EMPRESA - RSS

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O INSCRITO EN EL FORMULARIO RUES:

INVERSIONES LA PENINSULA LIMITADA

INGRESOS POR ACTIVIDAD ORDINARIA \$5.726.832.671

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA CUAL PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERIODO CÓDIGO - CIIU: 4111

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA, A 2020/11/04 08:19:43 - REFERENCIA OPERACION 9627908

LOS ACTOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE, DENTRO DE DICHO TERMINO, NO SEAN OBJETO DE LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN ANTE ESTA ENTIDAD, Y / O DE APELACIÓN ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

PARA EFECTOS DEL CÓMPUTO DE LOS TÉRMINOS LOS SÁBADOS NO SON DÍAS HÁBILES EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA.

EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE CONCEPTOS FAVORABLES DE USO DE SUELO, NORMAS SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

IMPORTANTE: LA FIRMA DIGITAL DEL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA CONTENIDA EN ESTE CERTIFICADO ELECTRONICO, SE ENCUENTRA EMITIDA POR UNA ENTIDAD DE CERTIFICACIÓN ABIERTA AUTORIZADA Y VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, DE CONFORMIDAD CON LAS EXIGENCIAS ESTABLECIDAS EN LA LEY 527 DE 1999.

EN EL CERTIFICADO SE INCORPORAN TANTO LA FIRMA MECÁNICA QUE ES UNA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FIRMA DEL SECRETARIO DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, COMO LA FIRMA DIGITAL Y LA RESPECTIVA ESTAMPA CRONOLÓGICA, LAS CUALES PODRÁ VERIFICAR A TRAVÉS DE SU APLICATIVO VISOR DE DOCUMENTOS PDF.

NO, OBSTANTE SI USTED EXPIDIÓ EL CERTIFICADO A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA VIRTUAL PUEDE IMPRIMIRLO DESDE SU COMPUTADOR CON LA CERTEZA DE QUE FUE EXPEDIDO POR LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA. LA PERSONA O ENTIDAD A LA QUE USTED LE VA A ENTREGAR EL CERTIFICADO PUEDE VERIFICAR, POR UNA SOLA VEZ, SU CONTENIDO INGRESANDO A WWW.CAMARADIRECTA.COM OPCION CERTIFICADOS ELECTRONICOS Y DIGITANDO EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE SE ENCUENTRA EN EL ENCABEZADO DEL PRESENTE DOCUMENTO. EL CERTIFICADO A VALIDAR CORRESPONDE A LA IMAGEN Y CONTENIDO DEL CERTIFICADO CREADO EN EL MOMENTO EN QUE SE GENERÓ EN LAS VENTANILLAS O A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA VIRTUAL DE LA CÁMARA.

