

Señor
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ.
Ibagué.

C/f
XII-17-20
6:21 P.M.
203

Ref. Verbal resolución de contrato 2020-00000-800
De: HELIANA PAOLA RAYO TORRES
Vs. PRABYC INGENIEROS S.A.S

YINA LIZETH DIAZ TORRES, mayor de edad, domiciliada en Ibagué Tolima, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.110.513.514 de Ibagué Tolima, abogada en ejercicio portadora de la T. P. No. 276.788 del Consejo Superior de la Judicatura, concurre en forma oportuna, obrando en nombre y representación judicial de la sociedad demandada PRABYC INGENIEROS S.A.S, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, debidamente inscrita en el registro mercantil Cámara de Comercio de Bogotá e identificada con el NIT 800.173.155-7, conforme al poder conferido por su representante legal LUZ AMPARO CHIRIVI PINZON, mayor de edad y domiciliada en Bogotá, para CONTESTAR LA DEMANDA, siguiendo los parámetros fijados en el art. 96 del CGP, en la siguiente forma:

I. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA.

El auto admisorio de la demanda ordenó imprimir el trámite del proceso verbal y correr traslado por el término de 20 días. De esta providencia PRABYC INGENIEROS S.A.S., se notificó el día 02 de marzo de 2020.

Ahora, en atención a los Acuerdos PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549, PCSJA20-11556 y PCSJA20-11567 del Consejo Superior de la Judicatura, los términos judiciales estuvieron suspendidos entre el 16 de marzo y el 30 de junio de 2020.

Por lo anterior, siendo 14 de julio de 2020, la contestación se presenta dentro del citado término de 20 días hábiles previsto en la Ley procesal y así concedido en el auto mencionado.

La contestación se realiza con apego a las exigencias del artículo 96 del Código General del Proceso.

II.- FRENTE A LAS PRETENSIONES

Siguiendo el orden previsto en el artículo 96 del CGP, hacemos pronunciamiento expreso en ~~primer lugar~~ respecto de las pretensiones formuladas así:

Nos oponemos a la prosperidad de las pretensiones en la forma como fueron formuladas, por carecer de sustento factico y jurídico, especialmente por cuanto la demandante no demuestra o podrá demostrar un incumplimiento del contrato por parte de PRABYC INGENIEROS S.A.S.

20A

En todo caso haremos pronunciamiento frente a cada una de las pretensiones, así.

A la primera. Nos oponemos a la resolución del contrato si el fundamento de tal solicitud es el incumplimiento de PRABYC INGENIEROS S.A.S. Pero manifestamos estar de acuerdo en que se declare que el contrato ha sido resuelto por justa causa legal y contractual.

A la Segunda. Nos oponemos a la restitución en la forma solicitada, nos oponemos a que se ordene restituirla con indexación, por resultar improcedente y sin justificación legal o contractual. La suma a restituir será la de **CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS (\$153.895.260)**, sin intereses, indexación o corrección alguna. Nos oponemos a la condena al pago de intereses moratorios, por no haberse causado ni estar obligada mí representada a su reconocimiento y pago.

A la tercera. Nos oponemos a que se condene a PrabyC Ingenieros S.A.S a pagar indemnización alguna desde cualquier calenda, dado que no existe obligación indemnizatoria.

A la cuarta. Una vez declarada la resolución del Contrato de compraventa, se procederá a restituir la suma de (\$241.500) DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE por concepto del Contrato civil de obra para la realización de acabados de apartamentos del proyecto Mirador de los Andes, suscrito el día 27 de diciembre de 2018.

A la quinta. Nos oponemos a esta pretensión, pues como se demostrará en el proceso, PRABYC INGENIEROS S.A.S se allanó a cumplir concurriendo a la Notaría en la fecha y hora fijada con los documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura. Y posteriormente, en reiteradas ocasiones le solicitó a la demandante llevar a cabo la suscripción de la escritura pública y el recibo de los inmuebles, situación que no ocurrió ya que la parte actora nunca tuvo disposición de recibir los inmuebles.

A la sexta. Nos oponemos por no corresponder a la realidad del proceso y por el contrario a quien deberá condenarse en costas es a quien ha presentado la demanda, dado lo impróspero de su acción y de sus pretensiones.

III.- OBJECCIÓN A LA ESTIMACIÓN DE LOS PERJUICIOS.

Advirtiendo que la estimación juramentada presentada por la parte actora al subsanar la demanda no cumple las exigencias del art. 206 del C. G. del P. en la medida que no se hizo en forma razonada y sin condicionamientos, por lo que no debe tenerse en cuenta, procedemos para lo cual a presentar en forma razonada las inexactitudes a la estimación, sin que ello pueda inferirse como aceptación o reconocimiento de la existencia de perjuicios.

208

Sea lo primero advertir que al contestar he formulado oposición a las pretensiones, que no reconocemos que haya existido o exista incumplimiento por parte de mi poderdante, pero que a efectos de impedir consecuencias procesales probatorias del juramento estimatorio, procedemos a formular las objeciones a la cuantificación de la indemnización, por las siguientes razones:

1. La estimación presentada, si bien presenta unas cifras y unos conceptos no cumple con las condiciones sustanciales y procesales para considerar que se hizo en forma razonada que indique los conceptos claros de su valoración, por lo que resulta caprichosa y arbitraria.
2. La cuantificación presentada bajo juramento, involucra conceptos que desbordan los presuntos daños endilgados y no guardan coherencia con los hechos narrados.
3. Si consideramos los hechos de la demanda, resulta irrisorio que la demandante reclame como perjuicios sus cánones de arrendamiento, asumiendo equivocadamente que mi poderdante debe asumirlos. Esta condición NO se encuentra contemplada en ninguno de los documentos suscritos entre las partes del caso sub-examine y no se entiende su naturaleza, teniendo de presente que ha sido la propia demandante quien en todo momento se ha negado a recibir los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa.
4. Vemos que pretende una suma por intereses a su crédito de libre inversión y que al parecer son los que se reclaman como perjuicios. Al respecto Prabyc Ingenieros S.A.S en ningún modo y bajo ninguna circunstancia constriñó a la demandante hacer uso de un crédito de esta naturaleza; muy por el contrario desde la suscripción del contrato de promesa de compraventa se consignó la opción como crédito hipotecario, el cual comenzaría a pagar una vez se hubiera suscrito la escritura pública, que se reitera, la demandante NO QUISO suscribir. No entiende mi poderdante por qué debería asumir obligaciones propias de la demandante como si hubieran sido parte de las condiciones del contrato.
5. Finalmente de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa, se debe tener en cuenta que al considerarse la cláusula penal como una tasación anticipada de perjuicios, no habría derecho a reclamar más que lo pactado.

Por las razones expuestas, existe inexactitud en la estimación de los perjuicios porque involucra obligaciones y valores que no corresponden propiamente a los presuntos perjuicios.

206

IV.- FRENTE A LOS HECHOS

Los contestamos uno a uno así:

Al primero.- Es cierto que se celebró contrato de separación o compromiso ente la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S y HELIANA PAOLA RAYO TORRES como oferente sobre los inmuebles apartamento 1405 de la torre 5 y parqueadero el día 29 de marzo del 2017.

Al segundo.- Es cierto.

Al tercero.- Es cierto que se celebró contrato promesa de compraventa con crédito – entre la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S como prometiende vendedora y HELIANA PAOLA RAYO TORRES como la prometiende compradora, sobre los inmuebles apartamento 1405 torre 5 y parqueadero del proyecto Mirador de los Andes, el día 08 de octubre del 2017.

Al cuarto.- Es cierto, de conformidad con la cláusula décima primera del contrato de promesa de compraventa, el otorgamiento de escritura pública se programó para el día treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil dieciocho (2018) dentro de la hora que comienza a las 08:00 a.m, en la Notaría Tercera (03) del Circulo de Ibagué. Y entrega material de los inmuebles para el día 03 de diciembre del año dos mil dieciocho (2018).

Sin embargo, omite la demandante informar que en dicha oportunidad NO concurrió al otorgamiento de la escritura pública en la fecha y hora fijada (31 de octubre de 2018 dentro de la hora que comienza a las 8:00 a.m ante la Notaría Tercera del círculo de Ibagué), ni había pagado para tal calenda el valor acordado, el contrato estaba incumplido por la demandante, contrato de promesa de compraventa debidamente firmado y aceptado por las partes. Tal y como consta en el acta de comparecencia No. 3441 de fecha 31 de octubre de 2018 expedida por la Notaría Tercera del Círculo de Ibagué.

Al quinto.- Es cierto, el día 29 de noviembre de 2017, se suscribió la carta de instrucciones con encargo fiduciario No. 10043213938-3 para la administración de los dineros entregados, en la cual se le informó detalladamente los pormenores del proyecto Mirador de los Andes, sobre el cual estaba separando un apartamento sobre planos, que requería determinadas condiciones para su comercialización, construcción y posterior enajenación, además de consignar las obligaciones y derechos como consumidor de la señora Rayo Torres.

Al sexto.- No es cierto como está planteado y aclaro que si bien es verdadero que la demandante pagó el valor de la cuota inicial a lo largo del tiempo, no es exacto afirmar que lo hizo en los términos previstos en el contrato de promesa de compraventa y carta de instrucciones respectiva,

207

pues de los propios documentos aportados con la demanda se aprecia que no siempre los pagos fueron oportunos, inclusive siendo requerida en tres oportunidades por mora.

Al séptimo.- No es cierto, la fecha en la que se notificó sobre el inicio del trámite para estudio y aprobación del crédito hipotecario y/o subsidio, de conformidad con lo estipulado en el contrato promesa de compraventa, fue el día 21 de junio de 2018 a través de comunicación denominada *Aviso trámite de crédito y/o subsidio*.

Igualmente omite la demandante informar que el 22 de agosto de 2018 a través de comunicado solicitó *"prórroga para correr escrituración del apto 1405 torre 5 mirador de los andes"*, argumentando que a la fecha no contaba con la aprobación del crédito hipotecario, solicitando por tal razón trasladar la fecha de escrituración un mes más.

Posteriormente el 28 de agosto de 2018, la demandante radicó comunicado denominado *"desistimiento de compraventa del apartamento 1405 torre 5 mirador de los andes ibague Tolima y solicitud de devolución del dinero que se ha aportado a la fecha"*, a través del cual comunicó su decisión de desistir de la compraventa en razón que no ha habido la aprobación del crédito. Sin embargo, el 10 de septiembre de 2018 a las 7:48 a.m se recibió correo electrónico en donde se retractó del desistimiento.

Al octavo.- Es cierto.

Al noveno.- Parcialmente cierto y se aclara, efectivamente se suscribió otrosí No. 2 al contrato promesa de compraventa en el cual se estipuló el otorgamiento de escritura pública se programó para el día veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018) dentro de la hora que comienza a las 08:00 a.m, en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Ibagué. Sin embargo llegada la fecha de suscripción de la escritura pública, la demandante no había pagado la totalidad del precio de los inmuebles de acuerdo al contrato de promesa de compraventa y sus otrosíes suscritos.

Al décimo.- Es cierto. El 26 de noviembre de 2018 se envió notificación para la suscripción del OTROSÍ No. 3 al contrato de promesa de compraventa celebrado, dado que a la fecha no se contaba con el pago total de los inmuebles por parte de la prometedora compradora, pactándose como fecha para el pago del saldo el día 15 de febrero de 2019 por la suma de UN MILLON NOVECIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS (\$1.912.760), suma que fue cancelada como indica la demandante, el 12 y 27 de febrero de 2019.

Al décimo primero.- Parcialmente cierto ya que solo hasta el 11 de marzo de 2019 fue expedido PAZ Y SALVO en razón a que la prometedora compradora, hoy demandante terminó de pagar el valor de los inmuebles hasta el día 27 de febrero de 2019, variando las condiciones de pago inicialmente planteadas.

Al décimo segundo.- No me consta, y cabe aclarar que de acuerdo al documento aportado por la demandante, que reposa a folio 253; el OTROSÍ No. 3 no fue suscrito por las partes y por lo tanto no se encuentra legalizado. Razón por la cual, la declaración extra juicio que la demandante anexa como soporte, no es más que una manifestación propia, que no surte ningún efecto en el proceso sub-examine.

Caso contrario, el señor Notario hubiera procedido a expedir un acta de comparecencia, como bien lo hizo el día 31 de octubre de 2018, bajo el consecutivo número 3441, en donde dejó constancia que la hoy demandante no se presentó a suscribir la escritura pública en el lugar y la fecha convenida de conformidad con los documentos contractuales suscritos.

Al respecto se debe tener en cuenta que, los acuerdos de Notaría, fecha y hora no tienen finalidad social o lúdica. La asistencia a la Notaría tiene finalidad netamente jurídica, solemnizar los contratos a los que se hayan comprometido las partes.

Al décimo tercero.- Es cierto. Pero se aclara que el contrato promesa de compraventa con crédito – entre la sociedad PRBYC INGENIEROS S.A.S como prometiente vendedora y HELIANA PAOLA RAYO TORRES como la prometiente compradora, sobre los inmuebles apartamento 1405 torre 5 y parqueadero del proyecto Mirador de los Andes, se suscribió el día 08 de octubre del 2017.

Al décimo cuarto.- Lo que se plantea en este punto no es un hecho sino una manifestación de la parte actora.

Al décimo quinto.- Es cierto.

Al décimo sexto.- Es cierto, efectivamente el día 27 de diciembre de 2018 se celebró contrato civil de obra para la realización de acabados de apartamentos del proyecto Mirador de los Andes por un valor de \$241.500. Sin embargo revisando el anexo del presupuesto del referenciado contrato solo se encuentran dos ítems por valor de \$161.000.

Al décimo séptimo.- No me consta.

Al décimo octavo.- Parcialmente cierto y se aclara, que efectivamente se llevó a cabo audiencia de conciliación ante la Cámara de Comercio de Ibagué el día 03 de mayo de 2019, siendo aplazada para el día 08 de mayo de 2019, pero la misma no fue consecuencia de incumplimiento por parte de Prabyc Ingenieros S.A.S, como temerariamente manifiesta la demandante.

Al décimo octavo.- (Numeración dada en la demanda). No es cierto, es una afirmación de la parte actora que no corresponde a la realidad. Así mismo omite la demandante mencionar, toda la disponibilidad que ha tenido PRBYC INGENIEROS S.A.S durante la etapa contractual y las múltiples solicitudes e invitaciones a firmar la escritura pública y recibir los inmuebles que se han elevado por parte de la constructora, por lo que no se trata reiterados incumplimientos como

erróneamente manifiesta, si no de la decisión personal y autónoma de la demandante en no recibir los inmuebles.

Por lo que si actualmente no se ha llevado a cabo la firma de la escritura pública y entrega material de los inmuebles (apartamento 1405 de la torre 5 y garaje 2-420 del proyecto Mirador de los Andes), dicha situación es resultado de la negativa rotunda que ha presentado la demandante, señora HELIANA PAOLA RAYO TORRES, pese a la insistencia de PRABYC INGENIEROS S.A.S, lo cual también se encuentra consignado en el acta de no acuerdo expedida por la Cámara de Comercio de Ibagué.

V.- EXCEPCIONES DE MERITO

Frente a las pretensiones de la demanda se formulan las siguientes excepciones de mérito:

A- INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE PRABYC INGENIEROS S.A.S.

La cual se sustenta fundamentalmente en que PRABYC INGENIEROS S.A.S, de ningún modo incurrió en incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y por lo tanto no existe razón o justificación legal alguna que soporte el pedimento de condenarla a pagar arras, indexación, intereses moratorios y perjuicios.

PRABYC INGENIEROS S.A.S. obrando con lealtad y buena fe contractual siempre estuvo atenta a cumplir sus obligaciones contractuales e incluso procuró modificaciones, otrosíes, que facilitarían el desarrollo y la debida ejecución del contrato a conveniencia incluso de los prometedores compradores, como modificar el lugar de otorgamiento de la escritura pública.

B- RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR MUTUO DISENSO.

La cual se formula de manera subsidiaria y en el remoto evento que no se declaren probadas las anteriores y se sustenta en los siguientes hechos y consideraciones:

- 1- En el presente caso la prometedora compradora ha expresado su deseo de resolver el contrato de promesa de compraventa.
- 2- Esa intención no solo se ha evidenciado expresamente por parte de la prometedora compradora en la pretensión primera de su demanda, si no en su negativa constante en aceptar la escritura pública en reiteradas ocasiones, incluso no concurriendo a la Notaría en la hora y fecha fijadas.
- 3- Igualmente, la prometedora vendedora, manifiesta estar de acuerdo en que se declare que el contrato ha sido resuelto por justa causa legal y contractual.

209

- 210
- 4- Existiendo un mutuo disenso de continuar el contrato, no podrá determinarse en sentencia cosa diferente que la resolución del mismo sin lugar a condenas como las deprecadas en la demanda que nos ocupa.

C- CUALQUIERA OTRA QUE RESULTE PROBADA EN EL CURSO DEL PROCESO.

VI.- PRUEBAS

A efectos de probar los hechos en que se sustentan la oposición a las pretensiones y las excepciones de mérito propuestas, solicito decretar y practicar las siguientes:

A- Documentales

Con la contestación se allegan los siguientes documentos que se encontraban en poder de mi poderdante:

1. El poder debidamente conferido.
2. Contrato de separación o compromiso suscrito el 29 de marzo de 2017.
3. Carta de instrucciones con número de encargo fiduciario 100.432.139.38-3 suscrita el 29 de noviembre de 2017.
4. Comunicado de fecha 21 de junio de 2018 informando sobre inicio de trámite de crédito y/o subsidio.
5. Copia página No. 1, página No. 99 y página No. 200 de la escritura pública número 2029 del 16 de julio de 2018, por medio de la cual se adicionó la etapa 3 constituida por las torres 5 y 6 del Conjunto residencial Mirador de los Andes y se creó el apartamento 1405 de la torre 5 identificado con la matrícula inmobiliaria 350-251696.
6. Copia página No. 1, página No. 349 y página No. 420 de la escritura pública número 2052 del 17 de julio de 2018 por medio la cual se reformó y adicionó el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Mirador de los Andes Centro Comercial, escritura dónde se creó el inmueble garaje 2-420 identificado con la matrícula inmobiliaria 350-252880.
7. Comunicado de fecha 22 de agosto de 2018 suscrito por la demandante solicitando prórroga para la escrituración.
8. Comunicado de fecha 28 de agosto de 2018, con el respectivo sello de recibo por parte de Prabyc Ingenieros S.A.S (desistimiento de la demandante).
9. Impresión de los mensajes de datos (correo electrónico) del 10 de septiembre de 2018 en donde la demandante se retracta de la solicitud de desistimiento.

- 211
10. Copia original del acta de comparecencia 3441 del 31 de octubre de 2018 expedida por la Notaria tercera de Ibagué.
 11. Estado individual de cartera del 11 de marzo de 2019 en donde se evidencia que las cuotas no se pagaron en los términos previstos en el contrato de promesa de compraventa y carta de instrucciones respectiva.
 12. Impresión de los mensajes de datos (correo electrónico) del 15 de noviembre de 2019 en donde Prabyc Ingenieros S.A.S reiteró la solicitud de llevar a cabo la firma de la escritura pública y la recepción de los inmuebles.
 13. Certificado de existencia y representación legal de Prabyc Ingenieros S.A.S

Interrogatorio de parte.

Con las formalidades legales solicito convocar a la demandante HELIANA PAOLA RAYO TORRES, para que en la audiencia correspondiente y bajo juramento absuelva el cuestionario que le formularé sobre los hechos de la demanda y de las excepciones, especialmente respecto del cumplimiento del contrato, y las consideraciones que tuvo PRABYC INGENIEROS S.A.S durante la etapa contractual.

B- Testimonial.

Solicito se reciba declaración a las siguientes personas, mayores de edad y domiciliadas en Ibagué y Bogotá, sobre los hechos de las excepciones y en especial, sobre las modificaciones en la fecha de otorgamiento de la escritura, el incumplimiento de las obligaciones por parte de la demandante.

- Martha Beltrán Hernández, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.454.752 de Cota. Dirección carrera 16 No. 93A – 36 Oficina 304 Bogotá – Cundinamarca.
- Lilliana Díaz, identificada con cédula de ciudadanía No. 65.772.504 de Ibagué. Dirección en la Calle 93 No. 20-40 Sur Mirador de los Andes Ibagué – Tolima.

212

VII- NOTIFICACIONES

LA DEMANDANTE, en la indicada en su demanda y ya obrante en el proceso.

A la demandada, bajo juramento manifiesta que recibe notificación en la siguiente dirección: Calle 45 A No. 3-35 Piedra Pintada parte Alta, correo electrónico ydiaz@prabyc.com.co y número telefónicos 3134502277 y 2643779.

Respetuosamente,



YINA LIZETH DIAZ TORRES

C. C. No. 1.110.513.514 de Ibagué

T. P. No. 276.788 del CSJ.

10

213

Señor
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE
E. S. D

REF: PODER ESPECIAL
PROCESO: VERBAL DECLARATIVO
RADICACION: 73001-3103-003-2020-00008-00.
DEMANDANTE: HELIANA PAOLA RAYO TORRES
DEMANDADO: PRABYC INGENIEROS S.A.S

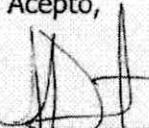
LUZ AMPARO CHIRIVÍ PINZÓN, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número **51.602.070** de Bogotá, Abogada Titulada con Tarjeta Profesional Número 42.509 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de Apoderada General y Representante Legal para asuntos judiciales y administrativos de la sociedad **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, con NIT 800.173.155-7, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 3.063 otorgada el día 13 de Junio de 1.991 ante la Notaría 9 del Círculo de Bogotá, confiero poder especial amplio y suficiente a **YINA LIZETH DÍAZ TORRES**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. **1.110.513.514** de Ibagué y con tarjeta profesional **276.788** expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para actuar como apoderada de la sociedad que represento dentro del proceso en referencia.

Mi apoderada queda revestida de las facultades necesarias para cumplir específicamente con el mandato que se le ha conferido, en especial las de correr traslados, interponer recursos de Ley, rendir los informes que requiera el Despacho, notificarse, transigir, conciliar desistir, dar contestación, sustituir, reasumir, recibir, solicitar copias y en general para realizar todos los actos inherentes al presente mandato en defensa de los intereses de la sociedad que represento.

Atentamente,


LUZ AMPARO CHIRIVÍ PINZÓN
C.C 51.602.070 de Bogotá
Tarjeta Profesional Número 42.509 del C.S de la Judicatura.
Representante legal PRABYC INGENIEROS S.A.S

Acepto,


YINA LIZETH DÍAZ TORRES
C.C. 1.110.513.514 de Ibagué
Tarjeta Profesional No. 276.788 del C.S. de la Judicatura

21A

FIRMA TOMADA
FUERA DEL DESPACHO

NOTARIA 44 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
 JOHAN LILIANA BARRANTES CARDENAS
 NOTARIA 44 DE BOGOTÁ ENCARGADA
PRESENTACIÓN PERSONAL

Se presentó personalmente
CHIRIVI PINZON LUZ AMPARO
 identificado con C.C. 51602070
 y Tarjeta Profesional de abogado No
 42509 del C.S.J. MGT

Autenticó la firma y huella
 y declaró que el contenido
 del presente documento
 es cierto.

Bogotá D.C. 12/03/2020
 65wtvtyv5tvgtvty

Verifique en
www.notariaenlinea.com
N8LAVNG5P2KXNMBH

VOICE DERECHO




NOTARIA 44
MIREYA GARZON TINJACA
52108766



Luz Amparo Pinzon

Handwritten mark resembling a stylized 'C' or 'G'.



CONTRATO DE SEPARACION O COMPROMISO MIRADOR DE LOS ANDES

[Fc-21]V1

FECHA: 29 DE MARZO DE 2017

OFERENTE(S): HELIANA PAOLA RAYO TORRES

Yo(Nosotros) HELIANA PAOLA RAYO TORRES manifiesto(amos) que por este documento Separo(amos) y hago(hacemos) Oferta Comercial para la adquisición de el(los) inmueble(s) sobre planos definidos a continuación, en el proyecto **MIRADOR DE LOS ANDES**, ubicado Calle 93 No. 17Sur 40 Barrio: Berlin de la ciudad de Ibagué.

TORRE 5	ETAPA 3	SUBETAPA 5	
VIS _____	NO VIS	X	
APARTAMENTO No. 1405	Tipo _____	Area m2 60,24	
PRECIO DEL APARTAMENTO		\$141.895.260	
DESCUENTO		\$1.000.000	
GARAJE(s) No. _____		\$13.000.000	
TOTAL		\$153.895.260	
NUMERO DE ENCARGO FIDUCIARIO		10043213938-3	

En cumplimiento a esta Oferta comercial y como garantía de la seriedad de la misma me obligo a suscribir un contrato de Encargo Fiduciario con ALIANZA FIDUCIARIA S.A para la administración de los recursos aportados en la etapa de Preventas, mientras se logra el cumplimiento de la condiciones técnicas definidas entre la Constructora y la Fiduciaria en un termino máximo de diez (10) días hábiles siguientes contados a partir de la presente separación, y, a suscribir la respectiva promesa de compraventa a más tardar el quinto día hábil siguiente a aquel en que sea notificado por parte de La Constructora Prabyc Ingenieros S.A.S., respecto el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de Encargo Fiduciario. Los linderos y demás características de (los) inmueble (s) se consignarán en la referida promesa de compraventa. El precio que me (nos) obligo(amos) a pagar por los inmuebles, será la siguiente suma de dinero, en las cuotas y fechas que a continuación se indican:

ITEM	CUOTAS	VALOR	FECHA DE PAGO
1	Separacion	\$2.000.000	30-Mar-17
2	Abono Cuota	\$3.155.000	30-Abr-17
3	Abono Cuota	\$3.155.000	30-May-17
4	Abono Cuota	\$3.155.000	30-Jun-17
5	Abono Cuota	\$3.155.000	30-Jul-17
6	Abono Cuota	\$3.155.000	30-Ago-17
7	Abono Cuota	\$3.155.000	30-Sept-17
8	Abono Cuota	\$3.155.000	30-Oct-17
9	Abono Cuota	\$3.155.000	30-Nov-17
10	Abono Cuota	\$3.155.000	30-Dic-17
11	Abono Cuota	\$3.155.000	30-Ene-18
12	Abono Cuota	\$3.155.000	28-Feb-18
13	Abono Cuota	\$3.155.000	30-Mar-18
14	Abono Cuota	\$3.155.000	30-Abr-18
15	Abono Cuota	\$3.153.578	30-May-18
16	Abono Cuota		
17	Abono Cuota		
18	Abono Cuota		
19	Abono Cuota		
20	Abono Cuota		
21	Abono Cuota		
22	Abono Cuota		
23	Abono Cuota		
24	Abono Cuota		
25	Abono Cuota		
26	Cesantias		
	TOTAL CUOTA INICIAL	\$46.168.578	
27	Saldo Corporacion	\$107.726.682	
	VALOR TOTAL	\$153.895.260	

216

La presente oferta no constituye promesa de compraventa del inmueble ocionado.

Si por cualquier circunstancia, no cumpla(amos) con los pagos en las fechas pactadas o con la obligacion de suscribir el encargo fiduciario y/o la promesa de compraventa, en los terminos aqui establecidos, o me(nos) retiro(amos) del negocio, autorizo(amos) desde ya a dar por terminado este contrato de oferta comercial o compromiso y a descontar de las sumas pagada por mi(nosotros), la suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00)** Moneda Corriente a titulo de sancion penal. El saldo que quedare despues de descontar la sancion aqui estipulada, sera entregado por la Fiduciaria y/o la Constructora a mi(nosotros) dentro de los sesenta (60) dias habiles siguientes a la fecha de la notificacion del incumplimiento o de mi (nuestra) carta de retro. A partir de la notificacion del incumplimiento, la constructora quedara en libertad de vender el (los) inmueble(s) a terceros. Manifiesto saber que si no me presento a reclamar el cheque correspondiente a la devolucion de mis recursos solo si los hubiese, dentro de los diez (10) dias habiles siguientes a la terminacion de los plazos establecidos anteriormente, los recursos se depositaran en un Encargo Fiduciario a mi nombre en las Carteras Colectivas administradas por la Fiduciaria. Lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no me presente a reclamar los recursos depositados.

La mora en el pago de cualquiera de las cuotas pactadas generara intereses, a la tasa maxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, el cual sera exigible sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a este expresamente. Los intereses seran: Corrientes que se liquidaran a partir del dia primer dia de retardo y hasta el dia 30 del respectivo mes, y a partir del dia 31 se liquidaran intereses de mora. Lo anterior sin perjuicio al cobro de la obligacion principal.

Con fundamento en lo anterior solicito(amos) a ustedes dar el tramite correspondiente a esta oferta comercial.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Ibague, a los 29 dias del mes de Marzo de 2017.

FIRMA DE EL(LOS) OFERENTE(S)

Heliana Paola Rayo Torres
C.C. 28553360 de Ibague - C.C.

COMPRADOR 1 (NOMBRE) HELIANA PAOLA RAYO TORRES	
C.C. No. 28.553.360	TELEFONO CASA: 2733783
DIRECCION RESIDENCIA: Cra 11b No. 5 A - 22	
CIUDAD: Ibague	
DIRECCION OFICINA: DIAN Cra 3 con calle 9 esquina	
CIUDAD: Ibague	CEL: 3183658749
TELEFONO OFICINA:	
E-MAIL: heliray2009@hotmail.com	
ESTADO CIVIL:	
SOLTERO <input checked="" type="checkbox"/>	
UNION LIBRE <input type="checkbox"/>	
CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE <input type="checkbox"/>	
CASADO Y CON SOCIEDAD DISUELTA Y LIQUIDADADA <input type="checkbox"/>	
COMPRADOR 2 (NOMBRE)	
C.C. No.	TELEFONO CASA:
DIRECCION RESIDENCIA:	
CIUDAD:	
DIRECCION OFICINA:	
CIUDAD:	CEL:
TELEFONO OFICINA:	
E-MAIL:	
ESTADO CIVIL:	
SOLTERO <input type="checkbox"/>	
UNION LIBRE <input type="checkbox"/>	
CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE <input type="checkbox"/>	
CASADO Y CON SOCIEDAD DISUELTA Y LIQUIDADADA <input type="checkbox"/>	

NOTA: Cualquier cambio en la direccion de notificacion debe ser informado a la constructora de inmediato, de lo contrario, para todos los efectos se entendera notificado en la direccion indicada inicialmente.

EJECUTIVA DE VENTA LILIANA DIAZ
TEL. SALA DE VENTAS 2693574
CEL. EJECUTIVA DE VENTAS 3204765939-3174038460

MEDIO COMUNICACION POR EL CUAL CONOCIO EL PROYECTO:

Internet <input checked="" type="checkbox"/>	Prensa <input type="checkbox"/>
Feria <input type="checkbox"/>	Sala de ventas <input type="checkbox"/>
Valla <input type="checkbox"/>	Vecino <input type="checkbox"/>

217

PROYECTO MIRADOR DE LOS ANDES CARTA DE INSTRUCCIONES
No.10043213938-3

ETAPA DEL PROYECTO: (3) SUB-ETAPA: CINCO (5) TORRE: CINCO (5) UNIDAD: 1405

Yo, (nosotros) HELIANA PAOLA RAYO TORRES, actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de administración Inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES contenido en Documento Privado de fecha diecisiete (17) de Agosto de dos mil quince (2015) y sus modificaciones, constituidos para el desarrollo, por cuenta y riesgo de su FIDEICOMITENTE GERENTE, esto es PRABYC INGENIEROS S.A.S., a través de dicho Patrimonio Autónomo de un proyecto inmobiliario denominado Mirador De Los Andes, y autorizo(amos) irrevocablemente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., que en adelante se denominará la FIDUCIARIA, para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, siga las siguientes:

INSTRUCCIONES:

1. Recibir los aportes que realizaré de acuerdo con lo señalado en el numeral noveno del presente documento, según las instrucciones recibidas en la Sala de Negocios del FIDEICOMITENTE GERENTE, a fin de que sean administrados por la FIDUCIARIA en el Fondo Abierto Alianza, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES contenido en el documento privado de fecha diecisiete (17) de Agosto de dos mil quince (2015) y sus modificaciones, que manifiesto conocer y aceptar. Se entiende que la FIDUCIARIA recibe estos recursos, una vez los mismos sean entregados real y efectivamente por parte mía (nuestra) junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por mi (nosotros) como ENCARGANTE(S). En consecuencia, la FIDUCIARIA, hasta tanto no reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por mí (nosotros), no podrá identificar ni responderá por el destino que se le dé a los dineros que supuestamente hayan ingresado a la cuenta de recaudo.

2. Poner a disposición de PRABYC INGENIEROS S.A.S., como FIDEICOMITENTE GERENTE, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil referido en el numeral primero anterior, los dineros por mi (nosotros) entregados y administrados en el Fondo Abierto Alianza, de conformidad con las presentes instrucciones, sociedad que para efectos de esta comunicación se denominará el BENEFICIARIO CONDICIONADO, una vez obtenidas las CONDICIONES GIRO que se mencionan a continuación. Por tanto, la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S., se tendrá como BENEFICIARIO CONDICIONADO de los referidos dineros hasta tanto se cumplan dichas condiciones. Una vez cumplidas las mismas, la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S., será el BENEFICIARIO de tales recursos, y empezará a regir ya no la presente carta de instrucciones sino el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA que suscriba con la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S, con el fin de adquirir la calidad de PROMITENTE COMPRADOR dentro del referido Patrimonio Autónomo. Para poner a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos por mí entregados, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá acreditar ante ALIANZA las siguientes condiciones:

2.1 La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.

2.2 La existencia y entrega de contratos de encargo de inversión que correspondan al cincuenta por ciento (50%) de la etapa o subetapa respectiva del proyecto, suscritos por las respectivas partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.

Teniendo en cuenta que el proyecto inmobiliario Mirador de los Andes, se desarrollará por etapas el punto de equilibrio para cada una de las Etapas y Sub-Etapas es el siguiente:
El punto de equilibrio para la Etapa 1, conformada por la Sub-etapa 1 y 2, corresponderá al cincuenta por ciento (50%) de las unidades inmobiliarias a desarrollar en la etapa 1, para las Etapas 2 y 3 el punto de equilibrio corresponderá al cincuenta por ciento (50%) para cada una de las Sub-etapas, tal como se describe en el presente cuadro.

PUNTO DE EQUILIBRIO PROYECTO MIRADOR DE LOS ANDES					
	SUB ETAPA	TORRE	NÚMERO UNIDADES	PORCENTAJE DE PUNTO DE EQUILIBRIO	PUNTO DE EQUILIBRIO
ETAPA 1	1	TORRE 1	136	50%	136
	2	TORRE 2	136		
ETAPA 2	3	TORRE 3	136	50%	68
	4	TORRE 4	136		
ETAPA 3	5	TORRE 5	119	50%	60
	6	TORRE 6	136		

- 2.3 La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- 2.4 La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR
- 2.5 La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.
- 2.6 La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.
- 2.7 La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delimitación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- 2.8 La entrega a ALIANZA de un estudio de títulos emitido por abogado, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.
- 2.9 Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES, Sea la propietaria de los bienes inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria 350-130835 y 350-139181 o de sus derivados, o tenga la instrucción irrevocable de serlo.

PARAGRAFO PRIMERO: En todo caso los recursos por mí (nosotros) entregados serán puestos a disposición del BENEFICIARIO CONDICIONADO vencidos quince días hábiles después de la fecha de radicación por parte del BENEFICIARIO CONDICIONADO de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del PROYECTO MIRADOR DE LOS ANDES, ante la autoridad competente, siempre y cuando se hubieren cumplido las demás CONDICIONES DE GIRO.

Estas condiciones deben cumplirse antes del día dieciséis (16) de Febrero de dos mil diecisiete (2017), para la Torre 5, Subetapa 5 que hace parte de la Etapa 3. No obstante lo anterior, si vencido dicho término, EL BENEFICIARIO CONDICIONADO no ha cumplido con las mencionadas condiciones, dicho término se prorrogará automáticamente por ocho (8) meses más. Si vencido dicho término y su prórroga no se cumplen las mencionadas condiciones, ALIANZA deberá entregar a mi favor los recursos por mí entregados de la forma que se establece en el numeral siguiente.

3. Poner a mi(nuestra) disposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del término arriba referido, mediante cheque, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la administración de los recursos en el Fondo Abierto Alianza, a que haya lugar, en el evento de que dicha terminación tenga lugar por no cumplirse, dentro del término de duración del Contrato mencionado, las CONDICIONES DE GIRO mencionadas en el numeral segundo del presente documento. Manifiesto(amos) saber que si no me presento a reclamar el cheque dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se podrán a mi disposición en un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza a mi nombre. Lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no me presente a reclamar los recursos depositados.

4. Cumplidas las condiciones arriba establecidas dentro del término pactado, entregar al BENEFICIARIO CONDICIONADO, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES, los rendimientos producidos por mis (nuestros) recursos, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista para la FIDUCIARIA.

5. Descontar la comisión prevista para la FIDUCIARIA en los términos y condiciones estipuladas en el contrato de encargo fiduciario de inversión suscrito por mí, en el Fondo Abierto Alianza, en virtud del cual se administran los recursos por mí entregado de conformidad con lo establecido en las presentes instrucciones.

DECLARACIONES:

6. Manifiesto conocer que el número mínimo de Encargos Fiduciarios de Inversión y sus correspondientes Cartas de Instrucciones indicado en el numeral 2.2. fue establecido por el BENEFICIARIO CONDICIONADO, y que dicha definición no compromete la viabilidad del PROYECTO.

7. En caso de que yo(nosotros) desista(amos) del negocio, presente mora de más de sesenta (60) días en las cuotas pactadas en esta Carta de Instrucciones o me abstenga de tramitar oportunamente el crédito con el que se financiará la adquisición del inmueble identificado en la parte inicial de la presente carta, autorizo a que se me(nos) descuenta(n) una suma equivalente al quince por ciento (15%) del total de los recursos por mí(nosotros) entregados, suma que en todo caso no podrá ser inferior a DOS

219

MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2'000.000,00), a título de sanción y que dicha suma sea entregada al BENEFICIARIO CONDICIONADO. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a mi (nuestra) disposición el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el BENEFICIARIO CONDICIONADO notifique a la FIDUCIARIA alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas, mediante cheque. Manifiesto saber que si no me (nos) presento (amos) a reclamar el cheque dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento de los citados cinco (5) días hábiles, los recursos se podrán a mi (nuestra) disposición en un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza a mi (nuestro) nombre.

8. Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a la CIFIN y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente, en los mismos términos en que el BENEFICIARIO CONDICIONADO autoriza dentro contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES, celebrado entre el BENEFICIARIO CONDICIONADO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

9. El valor de los aportes pactados con el BENEFICIARIO CONDICIONADO será la suma de CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS MLC (\$153.895.260) de acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que me(nos) obligo(amos) a cumplir expresamente, así:

Fecha Marzo 30 de 2017	Cuantía	\$2.000.000
Fecha Abril 30 de 2017	Cuantía	\$3.155.000
Fecha Mayo 30 de 2017	Cuantía	\$3.155.000
Fecha Junio 30 de 2017	Cuantía	\$3.155.000
Fecha Julio 30 de 2017	Cuantía	\$3.155.000
Fecha Agosto 30 de 2017	Cuantía	\$3.155.000
Fecha Septiembre 30 de 2017	Cuantía	\$3.155.000
Fecha Octubre 30 de 2017	Cuantía	\$3.155.000
Fecha Noviembre 30 de 2017	Cuantía	\$3.155.000
Fecha Diciembre 30 de 2017	Cuantía	\$3.155.000
Fecha Enero 30 de 2018	Cuantía	\$3.155.000
Fecha Febrero 28 de 2018	Cuantía	\$3.155.000
Fecha Marzo 30 de 2018	Cuantía	\$3.155.000
Fecha Abril 30 de 2018	Cuantía	\$3.155.000
Fecha Mayo 30 de 2018	Cuantía	\$3.153.578

Total de la cuota inicial \$46.168.578

Total financiación \$107.726.682

Manifiesto saber que el desarrollo del PROYECTO MIRADOR DE LOS ANDES será única y exclusivamente responsabilidad del BENEFICIARIO CONDICIONADO, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

10. Manifiesto(amos) saber que ALIANZA FIDUCIARIA S.A no garantiza el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las condiciones referidas en el numeral segundo anterior, no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del proyecto, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.

11. Manifiesto(amos) conocer y aceptar que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del artículo 63 del Código Civil.

12. Manifiesto(amos) que conozco(amos) y acepto(amos) el reglamento del Fondo Abierto Alianza Alianza, en la cual serán invertidos los aportes que entregue(amos) en desarrollo de la presente carta, a mi(nuestro) nombre, reglamento que ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co

13. Manifiesto que conozco (amos) y acepto (amos) que la presente carta de instrucción, no es ni constituye una promesa de compraventa.

14. Autorizo (amos) al BENEFICIARIO CONDICIONADO para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia.

15. Cualquier modificación que altere las condiciones de giro de recursos a favor del BENEFICIARIO CONDICIONADO, definidas en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES, me deberá ser notificado previamente y por escrito.

16. La presente carta de instrucciones constituye el escrito informativo al cual hace referencia la circular 54 de 2004 de la Superintendencia Financiera, en concordancia con la circular básica jurídica expedida por la misma entidad.

17. Manifiesto (amos) que las instrucciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del BENEFICIARIO CONDICIONADO.

18. Manifiesto (amos) conocer y aceptar que la inversión por mí realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo Abierto Alianza, cuyo reglamento ha sido puesto a mi disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por mí entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi cabeza.

19. Que he recibido en la sala de negocios del BENEFICIARIO CONDICIONADO capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA con respecto al desarrollo del PROYECTO, de quien llevará a cabo el control de la cartera y tesorería del PROYECTO, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios

Recibiré (mos) comunicaciones y notificaciones en la ciudad de Ibagué en la siguiente dirección Cra 11 B No. 5 A-22, teléfono 3183658749 y correo electrónico heliray2009@hotmail.com obligándome (nos) a notificar por escrito a la FIDUCIARIA y al BENEFICIARIO CONDICIONADO todo cambio que se produzca en los mismos.

Anexo a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de Ibagué a los (29) días del mes de Noviembre del (2017).

Heliana Paola Rayo Torres
HELIANA PAOLA RAYO TORRES
C.C 28.553.360 de Ibagué

Suscribo (imos) la presente carta de instrucciones en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

[Signature]
Representante Legal
PRBYC INGENIEROS S.A.S.
NIT 800.173.155-7



Bogotá, Junio 21 de 2.018.

Señor(es)
HELIANA PAOLA RAYO TORRES
Carrera 11b #5a-22
3183139474
Ibagué

REF: Aviso trámite de crédito y/o subsidio.
APARTAMENTO 1405 TORRE 5

Apreciado Cliente,

Por medio de la presente, le recordamos , debe tener ya radicados los documentos correspondientes ante la entidad financiera de su escogencia y/o caja de compensación, para el estudio y aprobación del crédito hipotecario y/o subsidio de vivienda, de conformidad a lo estipulado en la promesa de compraventa.

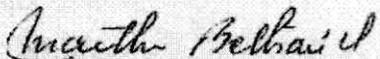
Si los documentos no estuviesen radicados ante la entidad financiera y/o caja de compensación en la fecha establecida, estaría INCUMPLIENDO al compromiso adquirido en dicha promesa con las consecuencias que esto acarrea.

Por lo tanto le informamos que el trámite del crédito y/o subsidio de vivienda es de su exclusiva responsabilidad y en consecuencia dos meses antes del otorgamiento de la escritura pública debe entregar en la oficina central, la carta de aprobación del mismo.

"Creamos y desarrollamos proyectos para la vida"

Cualquier información adicional con gusto será suministrada.

Cordialmente,


MARTHA BELTRAN HERNANDEZ
DIRECTORA COMERCIAL NACIONAL



República de Colombia



A091039617

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO ===== 2029 =====

DOS MIL VEINTINUEVE =====

FECHA DE OTORGAMIENTO: DIECISEIS (16) DE JULIO DEL DOS MIL
DIECIOCHO (2.018) =====

===== REPÚBLICA DE COLOMBIA =====

===== DEPARTAMENTO DEL TOLIMA =====

===== NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE IBAGUE =====

NOTARIO: **BLADIMIRO MOLINA VERGEL** =====

===== SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO =====

===== FORMATO DE CALIFICACIÓN =====

MATRICULA INMOBILIARIA EN MAYOR EXTENSION: **350-225404**, =====

FICHA Ó CÓDIGO CATASTRAL EN MAYOR EXTENSION: **01-13-0032-0040-000**.

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL ()

MATRICULAS INMOBILIARIAS INDIVIDUALES: PRIMERA ETAPA derivadas
del lote de mayor extensión **350-225402 (LOTE 1)** con ficha catastral número
01-13-0032-0037-000. =====

350-234570	350-234610	350-234650	350-234690	350-234730	350-234770	350-234810
350-234571	350-234611	350-234651	350-234691	350-234731	350-234771	350-234811
350-234572	350-234612	350-234652	350-234692	350-234732	350-234772	350-234812
350-234573	350-234613	350-234653	350-234693	350-234733	350-234773	350-234813
350-234574	350-234614	350-234654	350-234694	350-234734	350-234774	350-234814
350-234575	350-234615	350-234655	350-234695	350-234735	350-234775	350-234815
350-234576	350-234616	350-234656	350-234696	350-234736	350-234776	350-234816
350-234577	350-234617	350-234657	350-234697	350-234737	350-234777	350-234817
350-234578	350-234618	350-234658	350-234698	350-234738	350-234778	350-234818
350-234579	350-234619	350-234659	350-234699	350-234739	350-234779	350-234819
350-234580	350-234620	350-234660	350-234700	350-234740	350-234780	350-234820
350-234581	350-234621	350-234661	350-234701	350-234741	350-234781	350-234821
350-234582	350-234622	350-234662	350-234702	350-234742	350-234782	350-234822
350-234583	350-234623	350-234663	350-234703	350-234743	350-234783	350-234823
350-234584	350-234624	350-234664	350-234704	350-234744	350-234784	350-234824
350-234585	350-234825	350-234665	350-234705	350-234745	350-234785	350-234825
350-234586	350-234826	350-234666	350-234706	350-234746	350-234786	350-234826
350-234587	350-234627	350-234667	350-234707	350-234747	350-234787	350-234827

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



AR051R25578

223

APARTAMENTO 1405. Su acceso es por la Calle 93 N° 20 - 40 Sur y está localizado en el Catorceavo piso de la Torre 5. Tiene área privada de 59,00 M². Se determina por los siguientes linderos: muros comunes y de fachada de por medio: En línea recta entre los puntos 1 y 2, en distancia de 6,65 metros, con el Apartamento 1404 y con ducto común. En línea quebrada entre los puntos 2 y 3, en distancias sucesivas de 2,75, 1,22 y 5,43 metros, con vacío sobre zona común de uso exclusivo del Apartamento 105 (terrazza). En línea quebrada entre los puntos 3 y 4, en distancias sucesivas de 4,24, 1,10 y 2,73 metros, con vacío sobre zona común de uso exclusivo del Apartamento 105 (terrazza) y con vacío sobre zona común (zona verde). En línea quebrada entre los puntos 4 y encierra en 1, en distancias sucesivas de 3,63, 1,20, 2,44, 1,35, 2,07, 1,69 y 1,15 metros, con vacío sobre zona común (jardinera), con vacío sobre patio del Apartamento 105 y con ductos comunes. ===== Como se indica en los planos, los muros que se encuentran en su interior, son de propiedad común. **CENIT:** Con la placa común que lo separa del Quinceavo piso. **NADIR:** Con la placa común que lo separa del Treceavo piso. ===== **DEPENDENCIAS Y ALTURAS:** Sala-comedor con balcón, cocina, ropas, hall de alcobas, baño de hall y tres alcobas, la principal con baño. Su altura es de 2,50 metros. =====

APARTAMENTO 1406. Su acceso es por la Calle 93 N° 20 - 40 Sur y está localizado en el Catorceavo piso de la Torre 5. Tiene área privada de 60,32 M². Se determina por los siguientes linderos, muros comunes y de fachada de por medio: En línea quebrada entre los puntos 1 y 2, en distancias sucesivas de 0,64, 2,07, 1,35, 2,44, 1,20 y 3,63 metros, con zona común (hall), con vacío sobre patio del Apartamento 106, con vacío sobre zona común (jardinera) y con ductos comunes. En línea quebrada entre los puntos 2 y 3, en distancias sucesivas de 2,73, 1,10 y 4,24 metros, con vacío sobre zona común (zona verde) y con vacío sobre zona común de uso exclusivo del Apartamento 106 (terrazza). En línea quebrada entre los puntos 3 y 4, en distancias sucesivas de 5,43, 1,28 y 2,75 metros, con vacío sobre zona común de uso exclusivo del Apartamento 106 (terrazza). En línea quebrada entre los puntos 4 y encierra en 1, en distancias sucesivas de 7,76 y 1,14 metros, con el Apartamento 1407, con zona común (hall) y con ducto común. ===== Como se indica en los planos, los muros que se encuentran en su interior, son de propiedad común. **CENIT:** Con la placa común que lo separa del Quinceavo piso.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

224

Derechos Notariales: \$115.200.00 =====
 (Resolución 0858 del 31/01/2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro)
 IVA: \$446.025.00 =====
 Superintendencia: \$5.850.00 =====
 Cuenta Especial para el Notariado: \$5.850.00 =====
 ===== gstv. ccr=====

Maria del Rosario Rubio Barbosa

MARIA DEL ROSARIO RUBIO BARBOSA

Cédula Ciudadanía 38.243.629 de Ibagué

Quien obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, Como
 vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES**

Se autoriza la firma fuera del despacho notarial. (Art. 12 Decreto 2148 de 1983, y
 Art. 3° Resolución 6467 de 2015)

EL NOTARIO.



BLADIMIRO MOLINA VERGEL
NOTARIO TERCERO DEL CIRCULO DE IBAGUÉ





República de Colombia



A:051830012

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO ===== 2052 =====

DOS MIL CINCUENTA Y DOS =====

FECHA DE OTORGAMIENTO: DIECISIETE (17) DE JULIO DEL DOS MIL
DIECIOCHO (2.018). =====

===== REPÚBLICA DE COLOMBIA =====

===== DEPARTAMENTO DEL TOLIMA =====

===== NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE IBAGUÉ =====

NOTARIO: **BLADIMIRO MOLINA VERGEL.** =====

===== SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO =====

===== FORMATO DE CALIFICACIÓN =====

MATRÍCULA INMOBILIARIA EN MAYOR EXTENSION: **350-225405.** =====

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS INDIVIDUALES: **PRIMERA ETAPA (LOTE 4)**

350-234848	350-234849	350-234850	350-234851	350-234852	350-234853	350-234854	350-234855	350-234856	350-234857	350-234858
350-234859	350-234860	350-234861	350-234862	350-234863	350-234864	350-234865	350-234866	350-234867	350-234868	350-234869
350-234870	350-234871	350-234872	350-234873	350-234874	350-234875	350-234876	350-234877	350-234878	350-234879	350-234880
350-234881	350-234882	350-234883	350-234884	350-234885	350-234886	350-234887	350-234888	350-234889	350-234890	350-234891
350-234892	350-234893	350-234894	350-234895	350-234896	350-234897	350-234898	350-234899	350-234900	350-234901	350-234902
350-234903	350-234904	350-234905	350-234906	350-234907	350-234908	350-234909	350-234910	350-234911	350-234912	350-234913
350-234914	350-234915	350-234916	350-234917	350-234918	350-234919	350-234920	350-234921	350-234922	350-234923	350-234924
350-234925	350-234926	350-234927	350-234928	350-234929	350-234930	350-234931	350-234932	350-234933	350-234934	350-234935
350-234936	350-234937	350-234938	350-234939	350-234940	350-234941	350-234942	350-234943	350-234944	350-234945	350-234946
350-234947	350-234948	350-234949	350-234950	350-234951	350-234952	350-234953	350-234954	350-234955	350-234956	350-234957
350-234958	350-234959	350-234960	350-234961	350-234962	350-234963	350-234964	350-234965	350-234966	350-234967	350-234968
350-234969	350-234970	350-234971	350-234972	350-234973	350-234974	350-234975	350-234976	350-234977	350-234978	350-234979



11/03/2018 10:24:28 AM



A2051830236

276

Segundo piso. Tiene área privada de 10,80 M². Se determina por los siguientes linderos: En línea recta entre los puntos 1 y 2, en distancia de 4,50 metros, con el Garaje 2-418. En línea recta entre los puntos 2 y 3, en distancia de 2,40 metros, con el Garaje 2-390. En línea recta entre los puntos 3 y 4, en distancia de 4,50 metros, con el Garaje 2-420. En línea recta entre los puntos 4 y encierra en el 1, en distancia de 2,40 metros, con zona común (circulación vehicular). **CENIT:** Con la placa común que lo separa del Tercer piso. **NADIR:** Con la placa común que lo separa del Mezzanine. ===== **DEPENDENCIAS Y ALTURAS:** Espacio para estacionamiento de un vehículo. Su altura es de 2,50 metros. =====

GARAJE 2-420. Su acceso es por la Calle 93 N° 20-40 Sur y está localizado en el Segundo piso. Tiene área privada de 10,80 M². Se determina por los siguientes linderos: En línea recta entre los puntos 1 y 2, en distancia de 4,50 metros, con el Garaje 2-419. En línea recta entre los puntos 2 y 3, en distancia de 2,40 metros, con el Garaje 2-389. En línea recta entre los puntos 3 y 4, en distancia de 4,50 metros, con el Garaje 2-421. En línea recta entre los puntos 4 y encierra en el 1, en distancia de 2,40 metros, con zona común (circulación vehicular). **CENIT:** Con la placa común que lo separa del Tercer piso. **NADIR:** Con la placa común que lo separa del Mezzanine. ===== **DEPENDENCIAS Y ALTURAS:** Espacio para estacionamiento de un vehículo. Su altura es de 2,50 metros. =====

GARAJE 2-421. Su acceso es por la Calle 93 N° 20-40 Sur y está localizado en el Segundo piso. Tiene área privada de 10,80 M². Se determina por los siguientes linderos: En línea recta entre los puntos 1 y 2, en distancia de 4,50 metros, con el Garaje 2-420. En línea recta entre los puntos 2 y 3, en distancia de 2,40 metros, con el Garaje 2-388. En línea recta entre los puntos 3 y 4, en distancia de 4,50 metros, con zona común (circulación) y con columna común. En línea recta entre los puntos 4 y encierra en el 1, en distancia de 2,40 metros, con zona común (circulación vehicular). **CENIT:** Con la placa común que lo separa del Tercer piso. **NADIR:** Con la placa común que lo separa del Mezzanine. ===== **DEPENDENCIAS Y ALTURAS:** Espacio para estacionamiento de un vehículo. Su altura es de 2,50 metros. =====

GARAJE 2-422. Su acceso es por la Calle 93 N° 20-40 Sur y está localizado en el Segundo piso. Tiene área privada de 10,80 M². Se determina por los siguientes linderos: En línea recta entre los puntos 1 y 2, en distancia de 4,50 metros, con



A2051830236

MUNICIPALIDAD DE BOGOTÁ
10001827345901
8707/150/151

23



MARIA DEL ROSARIO RUBIO BARBOSA

Cédula Ciudadanía 38.243.629 de Ibagué

Quien obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, Como
vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES**

Se autoriza la firma fuera del despacho notarial. (Art. 12 Decreto 2148 de 1983, y
Art. 3° Resolución 6467 de 2015)



EL NOTARIO,



BLADIMIRO MOLINA VERGEL
NOTARIO TERCERO DEL CIRCULO DE IBAGUÉ

Ibagué 22 de agosto de 2018

Señores

Constructora prabyc -alianza fiduciaria
Proyecto Mirador de los Andes
Bogotá D.C

Asunto: solicitud de prórroga para correr escrituración del apto 1405 torre 5 mirador de los andes a nombre de Heliana Paola Rayo Torres.

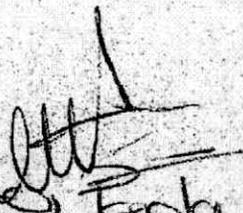
Reciba un cordial saludo:

Me dirijo a ustedes con el fin de informarles que a la fecha no ha sido imposible conseguir el crédito hipotecario para cubrir el valor faltante del apartamento del asunto, tal cual como se evidencia en las cartas anexas a esta petición, razón por la cual me encuentro actualmente en espera de una aprobación de crédito por libranza o libre inversión que he solicitado al Banco DAVIVIENDA en Ibagué, razón por la cual solicito a ustedes que se corra o aplace la fecha de escrituración del bien inmueble ubicado en el proyecto mirador de los andes en Ibagué. Apto 1405 torre 5, de la cual se ha depositado hasta la fecha un valor de \$56.400.000 pesos, por lo menos a un mes más, es decir que la fecha de escrituración que se encuentra prevista para el 31 de octubre de 2018 se corra para el 31 de noviembre de la presente anualidad toda vez que me encuentro en espera de la respuesta del banco Davivienda.

Agradezco de antemano la atención prestada a mi solicitud y espero una pronta respuesta a mi solicitud.

Anexo copia de la carta de desaprobación de crédito Bancolombia y banco caja social y copia del correo del proceso de operación de reproceso.

Cordialmente;


Heliana Paola Rayo Torres
c.c. No 28.553.360
Tel: 3229010964

229

Ibagué 28 de agosto de 2018

Señores
Prabyc
Bogota

Asunto: desistimiento de compraventa del apartamento 1405 torre 5 mirador de los andes ibague Tolima y solicitud de devolución del dinero que se ha aportado a la fecha.

Yo HELIANA PAOLA RAYO TORRES identificada con cc. No 28.553.360 de Ibagué, me dirijo a ustedes con el fin de comunicarles que desisto de la compra venta del apartamento relacionado en el asunto por fuerza mayor toda vez que me han negado el crédito hipotecario que he solicitado ante las diferentes entidades, razón por la cual presento el desistimiento del negocio y por ende solicito la devolución total del valor correspondiente a \$56.400.000 millones de pesos tal cual como aparece en el estado de cuenta.

Igualmente dicha solicitud la hago en razón de lo anteriormente expuesto y la devolución la solicito en cheque de gerencia, agradezco de antemano la atención prestada a mi solicitud y espero una pronta respuesta a la misma. (6 fotos)

Adjunto a la presente copia de las cartas de negación de crédito, copia del correo electrónico de caja social, copia del estado de cuenta, copia de la carta enviada a prabyc Ibagué.

Cordialmente;

Heliana Paola Rayo Torres
Heliana paola rayo torres

cc. 28.553.360

tel.3229010964

dirección. Carrera 11b N5 A -22 Barrio san diego Ibagué

NOTARIS SEGUNDA DE IBAGUE

COLOMBIA
DE IBAGUE
Notario
Catalan
ario

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE
Cesar Alvarado

Julia Herran
cc. 28.542.773 Ibagué

Prabyc Ingenieros
NIT. 800.173.155-7
SALA DE VENTAS
MIRADOR DE LOS ANDES
TELÉFONO: 2693584

28-08-2018

Prabyc Ingenieros S.A.S.
NIT. 800.173.155-7
30 AÑO 2018
EL PAGAMPO DE ESTA CORRESPONDENCIA
NO SIGNIFICA SU ACEPTACIÓN
Hora: 9:05
Fecha: 28/08

230

De: Heliana Paola Rayo Torres
Enviado el: lunes, 10 de septiembre de 2018 7:48 a. m.
Para: 'jherran@prabyc.com.co' <jherran@prabyc.com.co>; 'Viviana Ramirez' <VRamirez@prabyc.com.co>
Asunto: cancelación desistimiento

Buenos Días
Señores
Constructora Prabyc
Proyecto Mirador de los andes

Reciban un cordial saludo

La presente es con el fin de informarles que al día de hoy he cancelado 86.300.000, para dar cumplimiento al pago del apto 1405 de la torre 5 proyecto mirador de los andes, razón por la cual me retracto del desistimiento presentado ante ustedes, para seguir en el proceso con la escrituración del inmueble antes mencionado a nombre de Heliana Paola Rayo Torres, razón por la cual esperare el otro si para cuadrar el resto del saldo que a la fecha seria por \$11.100.000 pesos, los cuales cancelare de estos 5.600.000 con mis cesantías las cuales se encuentran en el fondo nacional del ahorro tal cual como se les envió la certificación a ustedes del fondo nacional por correo y de estos pagaría los otros 5.500.000 con recursos propios, un mes antes de la fecha en que se realice la escrituración, sin embargo la prórroga de realizar la escrituración hasta el 31 de noviembre si sigue en pie.

Gracias por la atención prestada a mi solicitud quedando atenta a una pronta respuesta.

Pdta: por favor comunicar a Bogotá para que se enteren de lo acontecido.

Cordialmente;

Heliana Paola Rayo Torres
Tel. 3229010964

*aprobado
aportar firma de pago*

*Recibi
VIA CORREO
13- SEPT 18
4: 40 PM.*



231

ACTA DE COMPARECENCIA No. 3441 ✓
FECHA: 31 / 10 / 2018 ✓

Ante mi **BLADIMIRO MOLINA VERGEL**, Notario Tercero del Circulo de Ibagué, hoy treinta y uno (31) de octubre de Dos mil dieciocho (2018), siendo las 08:00 am Compareció la señora **MARIA DEL ROSARIO RUBIO BARBOSA**, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía numero 38.243.629 de Ibagué, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, identificada con NIT. 800.173.155-7, en su calidad de DIRECTORA SUCURSAL IBAGUE conforme al Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Ibagué y como Apoderada Especial del señor **CARLOS ALBERTO BARBERI PERDOMO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.202.308 de Ibagué, como Presidente y Representante Legal de la sociedad, de acuerdo al Poder especial conferido a su favor, de cuya vigencia y autenticidad se hace responsable la apoderada; cuya copia se anexa, junto al Certificado de existencia y representación legal de la mencionada sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; facultada para la ejecución de los Actos y trámites de escrituración y demás afines del **PROYECTO MIRADOR DE LOS ANDES**, UBICADO SEGUN "CONTRATO" EN LA CALLE 93 N° 17 SUR 40 DE LA CIUDAD DE IBAGUE Y SEGÚN "ORDEN ACTA DE PRESENTACION" SE UBICA EN LA CALLE 93 # 20-40 SUR -- CARRERA 20 SUR No 93-32/ 60/82/100 y CRA 20 SUR # 93 - 132 DE LA CIUDAD DE IBAGUE, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA, manifestando lo siguiente, a saber: =====



PRIMERO: Que La Persona Jurídica denominada "**PRABYC INGENIEROS S.A.S.**", con NIT. 800.173.155-7", para efectos del desarrollo del proyecto ha constituido un "Patrimonio Autónomo de Administración inmobiliaria denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES**" cuya vocera y administradora es la Persona jurídica **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, entidad de Servicios Financieros, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C. con autorización de funcionamiento otorgada por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número S.B. 3.357 del 16 de Junio de 1.986, (LA FIDUCIARIA). =====

SEGUNDO: Que el día 08 de octubre de 2017, la sociedad **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, identificada con NIT. 800.173.155-7, en su calidad de "**FIDEICOMITENTE GERENTE DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES**" Celebró Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA como "**PROMETIENTE VENDEDORA**" con la señora **HELIANA PAOLA RAYO TORRES**, identificada con la cédula de ciudadanía número 28.553.360 de Ibagué; como "**LA PROMETIENTE**



232

COMPRADORA"; la cual como tal relaciona la transferencia a título de venta de los siguientes bienes inmuebles: **APARTAMENTO 1405 TORRE 5 – SUBETAPA 5 – ETAPA 3 y PARQUEADERO, QUE HACEN PARTE DEL PROYECTO MIRADOR DE LOS ANDES, UBICADO SEGUN "CONTRATO" EN LA CALLE 93 N° 17 SUR 40 DE LA CIUDAD DE IBAGUE, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA.** =====

TERCERO: Con base en los antecedentes relacionados, comparece ante este Despacho con el fin cumplir con lo estipulado en la Promesa de compraventa, CLAUSULA DECIMA PRIMERA, "Otorgamiento de la Escritura Pública" donde se estableció la fecha del treinta y uno (31) de octubre de Dos Mil Dieciocho (2018), a las 08:00 am Para la firma / otorgamiento de la Escritura Pública de Transferencia en la Notaria Tercera del Círculo de Ibagué.

La parte Compareciente presentó los siguientes documentos: =====

- 1) Fotocopia de la Promesa de Compraventa suscrita entre **PRABYC INGENIEROS S.A.S** con NIT. **800.173.155-7**, en su calidad de GERENTE DEL PROYECTO - (FIDEICOMITENTE) y como "LA PROMETIENTE VENDEDORA" con la señora HELIANA PAOLA RAYO TORRES, identificada con la cédula de ciudadanía número 28.553.360 de Ibagué; como "LA PROMETIENTE COMPRADORA", de fecha 08 de octubre de 2017. =====
- 2) Fotocopia del Poder especial otorgado por CARLOS ALBERTO BARBERI PERDOMO identificado con la cedula de ciudadanía 14.202.308 de Ibagué, Representante Legal de la sociedad **PRABYC INGENIEROS S.A.S**, identificada con NIT. 800.173.155-7 a favor de la compareciente. =====
- 5) Fotocopia del Certificado de existencia y representación legal de PRABYC INGENIEROS S.A.S. "Sucursal Ibagué", expedido por la Cámara de Comercio de Ibagué. =====
- 6) Fotocopia del Certificado de existencia y Representación Legal de PRABYC INGENIEROS S.A.S expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; =====
- 7) Fotocopia del Copia de la cedula de ciudadanía de la Compareciente. =====

OBSERVACIONES: La Compareciente estuvo presente en este Despacho Notarial, hoy 31 de octubre de 2018 desde las 08:00 am Hasta las 09:00 am. =====



NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE IBAGUÉ

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
en guerra de la fe pública

233

PARTE COMPARECIENTE:

MARIA DEL ROSARIO RUBIO BARBOSA
C.C N° 38.243.628



BLADIMIRO MOLINA VERGEL
Notario Tercero del Circulo de Ibagué



VALOR..... \$ 12.700
IVA..... \$ 2.413
TOTAL..... \$ 15.113

Calle 13 N° 2 - 35 Ibagué - Tolima, Teléfono (8) 2610384 - Telefax : (8) 2633232
E - mail : notaria3_ibague@yahoo.es

**Alianza****ESTADO INDIVIDUAL DE CARTERA**

23A

Adquiriente:	28553360	Heliana Paola Rayo Torres			
Proyecto:	3032	MIRADOR DE LOS ANDES			
Encargo:	10043213938	Tasa Mora:	29.08%	Vinculación:	354934
Fecha de vr Unidades:	11-Mar-2019	Plan:	3032-Mirador De Los Andes Rayo Torres Heliana Paola Rayo Torres		
	\$153,895,260.00				

UNIDADES	
Código Unidad	Nombre Unidad
1	PROY - ET-3-APTO-ET-3 SUBET-5 T-5 APTO-1405 GJ 2-420

TOTAL PLAN DE PAGOS			
Cuota Número	Fecha Cuota	Valor Cuota	Concepto Cuota
1	2017-03-30	\$2,000,000.00	Cuota Inicial
2	2017-04-30	\$3,155,000.00	Cuota Inicial
3	2017-05-30	\$3,155,000.00	Cuota Inicial
4	2017-06-30	\$3,155,000.00	Cuota Inicial
5	2017-07-30	\$3,155,000.00	Cuota Inicial
6	2017-08-30	\$3,155,000.00	Cuota Inicial
7	2017-09-30	\$3,155,000.00	Cuota Inicial
8	2017-10-30	\$3,155,000.00	Cuota Inicial
9	2017-11-30	\$3,155,000.00	Cuota Inicial
10	2017-12-30	\$3,155,000.00	Cuota Inicial
11	2018-01-30	\$3,155,000.00	Cuota Inicial
12	2018-02-28	\$3,155,000.00	Cuota Inicial
13	2018-03-30	\$3,155,000.00	Cuota Inicial
14	2018-04-30	\$3,155,000.00	Cuota Inicial
15	2018-05-30	\$3,153,578.00	Cuota Inicial
16	2018-06-30	\$96,540,866.00	Cuota Inicial
17	2018-10-25	\$5,394,548.00	Cesantias Para Compra
18	2018-11-09	\$5,791,268.00	Cuota Inicial
Total		\$153,895,260.00	

PAGOS Y AJUSTES REALIZADOS						
Fecha Pago	Concepto Cuota	Días Mora	Abonos a Capital	Abonos a Mora	Valor Total	Saldo
2017-03-31	Pago	0	\$2,000,000.00	\$0.00	\$2,000,000.00	\$151,895,260.00
2017-04-28	Pago	0	\$3,155,000.00	\$0.00	\$3,155,000.00	\$148,740,260.00
2017-06-05	Pago	0	\$2,500,000.00	\$0.00	\$2,500,000.00	\$146,240,260.00
2017-06-29	Pago	0	\$3,200,000.00	\$0.00	\$3,200,000.00	\$143,040,260.00
2017-07-28	Pago	0	\$9,000,000.00	\$0.00	\$9,000,000.00	\$134,040,260.00
2017-09-28	B2046464 - Cobro	0	-\$10,284.00	\$10,284.00	\$0.00	\$132,050,544.00
2017-09-28	Pago	0	\$2,000,000.00	\$0.00	\$2,000,000.00	\$132,050,544.00
2017-10-17	B2069305 - Cobro	0	-\$8,931.00	\$8,931.00	\$0.00	\$132,059,475.00
2017-11-07	Pago	0	\$1,500,000.00	\$0.00	\$1,500,000.00	\$130,559,475.00
2017-12-04	Pago	0	\$1,500,000.00	\$0.00	\$1,500,000.00	\$129,059,475.00
2017-12-11	Pago	0	\$3,000,000.00	\$0.00	\$3,000,000.00	\$126,059,475.00
2017-12-22	Pago	0	\$9,000,000.00	\$0.00	\$9,000,000.00	\$117,059,475.00
2018-01-30	Pago	0	\$3,000,000.00	\$0.00	\$3,000,000.00	\$114,059,475.00
2018-02-26	B2207301 - Cobro	0	-\$26,341.00	\$26,341.00	\$0.00	\$114,085,816.00
2018-03-06	Pago	0	\$1,700,000.00	\$0.00	\$1,700,000.00	\$112,385,816.00
2018-03-26	Pago	0	\$2,400,000.00	\$0.00	\$2,400,000.00	\$109,985,816.00
2018-05-31	Pago	0	\$2,500,000.00	\$0.00	\$2,500,000.00	\$107,485,816.00
2018-06-25	Pago	0	\$10,000,000.00	\$0.00	\$10,000,000.00	\$97,485,816.00
2018-09-06	Pago	0	\$86,300,000.00	\$0.00	\$86,300,000.00	\$11,185,816.00
2018-10-10	Pago	0	\$3,900,000.00	\$0.00	\$3,900,000.00	\$7,285,816.00
2018-10-22	Pago	0	\$5,373,056.00	\$0.00	\$5,373,056.00	\$1,912,760.00
2019-02-12	Pago	0	\$1,900,000.00	\$0.00	\$1,900,000.00	\$12,760.00
2019-02-27	Pago	0	\$12,760.00	\$0.00	\$12,760.00	\$0.00
Total			\$153,895,260.00	\$45,556.00	\$153,940,816.00	

DETALLES CUOTAS EN MORA								
Cuota No.	Fecha Cuota	Concepto Cuota	Días Vc.	Saldo Cuota		Saldo Mora	Total Adeudado	
				Saldo	Saldo a Favor		Adeudado	Saldo a Favor
15	2018-05-30	Cuota Inicial	0	\$0.00	\$100,440,866.00	\$0.00	\$0.00	\$100,440,866.00
16	2018-06-30	Cuota Inicial	0	\$89,255,050.00	\$0.00	\$0.00	\$89,255,050.00	\$0.00
17	2018-10-25	Cesantias Para	137	\$5,394,548.00	\$0.00	\$0.00	\$5,394,548.00	\$0.00
18	2018-11-09	Cuota Inicial	122	\$5,791,268.00	\$0.00	\$0.00	\$5,791,268.00	\$0.00
Total				\$100,440,866.00	\$100,440,866.00	\$0.00	\$100,440,866.00	\$100,440,866.00

235

Yina Lizeth Diaz Torres

De: Yina Lizeth Diaz Torres
Enviado el: viernes, 15 de noviembre de 2019 9:30 a.m.
Para: 'heliana.rayo@hertmail.com'
Asunto: RESPUESTA A CORREO ELECTRÓNICO DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2019
Datos adjuntos: RESPUESTA A CORREO ELECTRÓNICO - APTO 1405 T5 - SRA. HELIANA RAYO.pdf

Respetada señora Heliana,

Por medio del presente, se da contestación a su correo electrónico recibido el 02 de noviembre de 2019.

Agradecemos la confirmación de recepción.

Cordialmente,



YINA LIZETH DÍAZ TORRES
 ABOGADA SUICIDAL IBAGUÉ

Calle 45 A N° 3 - 35 - Piedra Pintada - Ibagué, Tolima
 Cel: 318 350 6880
 ydiaz@prabyc.com.co
 www.prabyc.com.co

Aviso Legal: El presente mensaje junto con sus anexos tiene como destinatario(s) únicamente a la(s) persona(s) a quien(es) está dirigido. Cualquier información contenida en el correo reviste un carácter confidencial y privilegiado, y no podrá dársele un tratamiento público. En caso de que haya recibido el mensaje por error, por favor absténgase de utilizar su contenido pues el mismo está restringido y su distribución y/o utilización prohibida. De haber recibido el correo por error, agradecemos nos lo comunique y proceda con su eliminación. Muchas gracias.

236

Yina Lizeth Diaz Torres

De: Microsoft Outlook
Para: heliray2009@hotmail.com
Enviado el: viernes, 15 de noviembre de 2019 9:31 a.m.
Asunto: Retransmitido: RESPUESTA A CORREO ELECTRÓNICO DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2019

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

heliray2009@hotmail.com (heliray2009@hotmail.com)

Asunto: RESPUESTA A CORREO ELECTRÓNICO DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2019



Carrera 11b No. 5A-22
Bogotá D.C.
Teléfono: 322 9010964
Correo electrónico: heliray2009@hotmail.com

237

Ibagué, 15 de octubre de 2019

Señora
HELIANA PAOLA RAYO TORRES
Carrera 11b No. 5A-22
Teléfono: 322 9010964
heliray2009@hotmail.com
Ibagué

ASUNTO: RESPUESTA A CORREO ELECTRÓNICO DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2019.

Respetada señora,

Por medio de la presente, nos permitimos dar respuesta al correo electrónico recibido el 02 de noviembre de 2019, por medio de la cual manifestó lo siguiente:

"Buenas tarde señores prabyc ingenieros me permito informarles que despues de todas las molestias que me han causado por su incumplimiento del contrato que firme con ustedes para la compra del bien inmueble ubicado en mirador de los andes ibague, despues de haber sido coaccionada por prabyc cuando me dijo que si no tenia un preaprobado de un hipotecario me sacarian por la derecha de los 53 millones que les habia dado de cuota inicial los 23 millones de las arras y verme yo a la tarea de conseguir un credito de libre inversion por 87 millones de los cuales les pague 86, sacar mis cesantias y pagar el restante de mi pecunio de caracter urgente para que a ustedes les tenia que pagar el total del apartamento sin haber firmado escrituras , cuando uno cancela es a la firma de la escrituracion y despues de tres otro si, en donde el ultimo otro si decia que la fecha de entrega y escrituracion seria el 7 de maroz de 2019 y yo ir a la notaria y presentarme a la hora pactada y nadie aparecer y decimen en la notaria que no ahbia escritura alguna para mi HELIANA RAYO, es indignante , y que me entregarian en la fecha el bien inmueble y el parqueadero una vez escrituraramos en la fecha, la verdad es humillante que me hallian salido con un chorro de babas, y despues de una citacion para conciliar ante la camara de comercio que yo misma solicite me digan que me darian 11 millones de pesos de las arras a sabiendas que PRABYC habia incumplido con lo pactadon en el contrato inicial, y yo entrar en gastos con abogados para que me representen en audiencia, ademas de eso ustedes ofrecerme tan descaradamente un comodato, cuando yo no les estaba pidiendo nada prestado sino reclamando un derecho que habia pagado hace mucho, la verdad ya se han dado las condiciones para que ustedes me respondan con la clausula penal y arras agregado a eso la devolucion del dinero pagado indexado a la fecha y por ende los perjuicios economicos que me han causado con su incumplimiento , el tener yo que estar pagando un credito desde octubre del 2018 a la fecha de hoy 02/11/2019 , es muy triste que ya he pagado 22 millones aproximadamente del credito con el que tuve que terminales de pagar a ustedes y girado en octubre del 2018, la verdad , solo quiero decirles que exijo el pago de perjuicios causados a la fecha , la devolucion del dinero indexado a la fecha , el pago de la clausula penal y arras, y eso contando los arrendamientos que he tenido que pagar durante el tiempo que ustedes me incumplieron. por otro lado me comuniquen con prabyc bogota muchas veces y nunca me daban respuesta de nada y con ibague me canse de que me vacilaran , el dia de hoy fui apenas vi el mensaje de ustedes a sala de ventas y la verdad ellas solo me dijeron que enviara un correo.increible como juegan con el tiempo, las ilusiones y el dinero de los usuarios."

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Conforme lo dispone el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia,



Carrera 15 No. 963 - 16
Bogotá 101
TEL: 664 1200
TEL: 664 1215
Bogotá D.C. Colombia
www.prabyc.com

238

"Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales".

Dicho artículo fue desarrollado por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual a su vez fue modificado por la Ley 1755 de 2015, instrumento normativo que rige en la actualidad.

La citada Ley no solo regula la procedencia del derecho de petición frente a entidades particulares, sino el alcance y términos que son concedidos para dar respuesta a las peticiones respetuosas que son elevadas por los ciudadanos, en el marco del derecho recogido en el artículo 23 de la Carta Política.

A fin de analizar las peticiones elevadas en esta oportunidad, es preciso hacer una revisión de los fundamentos normativos que solventan la viabilidad de la misma, antes de entrar a analizar la petición particular, razón por la cual es preciso traer a colación el Artículo 32 de la Ley 1755, en el cual se dispone lo siguiente:

Derecho de petición ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales. *Toda persona podrá ejercer el derecho de petición para garantizar sus derechos fundamentales ante organizaciones privadas con o sin personería jurídica, tales como sociedades, corporaciones, fundaciones, asociaciones, organizaciones religiosas, cooperativas, instituciones financieras o clubes.*

Salvo norma legal especial, el trámite y resolución de estas peticiones estarán sometidos a los principios y reglas establecidos en el Capítulo I de este título.

De esta forma, de acuerdo con la normatividad vigente, existe en efecto el derecho para los ciudadanos de presentar solicitudes respetuosas ante sociedades privadas como lo es PRABYC INGENIEROS S.A.S.

La norma citada previamente, además, indica que el procedimiento para dar respuesta y atender los derechos de petición, se deberá someter a lo dispuesto en el Capítulo I de la misma ley 1755 de 2015, procedimiento que se puede sintetizar como se indica a continuación.

En primer lugar, se tiene que el Artículo 14 dispone lo siguiente:

Términos para resolver las distintas modalidades de peticiones. Salvo



Cámara de Comercio de Ibagué
Calle 10 No. 100 - 10
Ibagué - Tolima
Tel: +57 314 300 0000
Fax: +57 314 300 0001
www.prabyc.com

norma legal especial y so pena de sanción disciplinaria, toda petición deberá resolverse dentro de los quince (15) días siguientes a su recepción

Así las cosas, teniendo en cuenta el artículo antes citado, Prabyc Ingenieros S.A.S. cuenta con quince (15) días hábiles¹ luego de recibir un derecho de petición, para dar respuesta al mismo.

Considerando que su correo electrónico fue recibido el 02 de noviembre de 2019, nos encontramos dentro del término dispuesto por la ley para dar respuesta.

RESPUESTA

Como es de su conocimiento, en la diligencia de conciliación llevada a cabo el pasado 17 de abril de 2019 ante el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Ibagué; muy amablemente nos permitimos reiterar nuestra propuesta consistente en llevar a cabo la suscripción de la escritura pública de transferencia de dominio a título de compraventa de los inmuebles, apartamento 1405 de la torre 5 y garaje 2-420 del Conjunto Residencial Mirador de los Andes e inmediatamente se realizará la entrega material de los mismos; así mismo reiteramos que Prabyc Ingenieros S.A.S asumirá todos los gastos por concepto del proceso de escrituración

Es así que con el ánimo de dar por terminado el negocio celebrado de la mejor forma posible, nos permitimos reiterar la solicitud de llevar a cabo la suscripción de la escritura pública por medio de la cual se transfiera el dominio de los inmuebles (apartamento 1405 de la torre 5 y el garaje 2-420 del proyecto Mirador de los Andes), razón por la cual se programa para el día veintinueve (29) de noviembre de 2019 de conformidad con el cronograma establecido para el mes de noviembre de 2019.

Con lo anterior, quedamos a la espera de su contestación y la invitamos de manera comedida a la suscripción de la escritura pública y a la recepción de los inmuebles, para llevar a cabo la culminación del negocio pactado en los mejores términos, pues es nuestro deseo la completa satisfacción de sus intereses.

Cordialmente,

LIZETH DÍAZ TORRES
Abogada sucursal Ibagué
PRABYC INGENIEROS S.A.S

¹ Según interpretación jurisprudencial, cuando la ley hace referencia a "días" sin especificar si son hábiles o calendario, se presume que estos son hábiles.