

Rad.2021-00016-00 Contestacion demanda y anexos**Gabriel Peñaloza G** <gerenciageneral@cyu.com.co>

Lun 31/05/2021 15:09

Para: Juzgado 08 Civil Municipal - Tolima - Ibagué <j08cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co>**CC:** Janeth Sierra <janethsiera@hotmail.com> 15 archivos adjuntos (9 MB)

Poder -Johana Carolina Baez.pdf; promesa de compra venta completa JOHANA CAROLINA BAEZ.pdf; Avance de Obra Colina Park.pdf; Hoja 1 Estado de Cta Mayo 27 2021.pdf; Hoja 2 Estado cta Mayo 27 2021.pdf; Hoja 3 Estado cta Mayo 27 2021.pdf; Refinanciación Deuda.pdf; Opcion Premiun Colina Park.pdf; Carta aceptación resolución de contrato.pdf; Prueba envio.pdf; Contestacion demanda Colina Park.pdf; Foto No. 1 Colina Park.JPG; Foto No. 2 Colina Park.JPG; Foto No. 3 Colina Park.JPG; Foto No. 4 Colina Park.JPG;

Doctor**GERMAN ALONSO AMAYA AFANADOR****JUZGADO 008 CIVIL MUNICIPAL IBAGUE****Rad. 2021-00016-00**

De conformidad con la notificación allegada y dentro del término de ley procedo a enviar escrito de contestación de la demanda junto con las pruebas documentales y el poder otorgado a la abogada JANETH DEL CARMEN SIERRA ROJAS c.c. 51.799.590 y t.p. 50934 CSJ, para que nos represente dentro de la citada acción.

Se envian en total 15 anexos todos en formato pdf.

Favor acusar recibo del mismo.

Cordialmente,



Gabriel Hernan Peñaloza Gallo
Gerente General

Tel: (8) 516 0000

Email: gerentegeneral@cyu.com.co

Doctor
GERMAN ALONSO AMAYA AFANADOR
Juez Octavo Civil Municipal de Ibagué
Correo electrónico: j08cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: Contestación de la Demanda Declarativa de Resolución de Contrato
Demandante: JOHANA CAROLINA BAEZ PEREZ
Demandado: CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAS
Radicación: 73001 400 300 8 2021 00016 00

JANETH DEL CARMEN SIERRA ROJAS, mayor, domiciliada en Ibagué, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderada de la sociedad CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAS, persona jurídica con domicilio en Ibagué, identificada con Nit 890703779-5, y representada legalmente por el señor GABRIEL HERNAN PEÑALOZA GALLO, por medio de este documento dentro del término de ley procedo a contestar A CONTESTAR LA DEMANDA, presentar excepciones, solicitar pruebas y contestar la demanda en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS.

1. Es cierto en cuanto a la suscripción de la promesa de compra venta de inmueble en proyecto Colina Park, el cual es un proyecto a desarrollarse por etapas.
2. Es cierto conforme el texto de la citada y aportada promesa de compra venta, la cual estamos anexando completa ya que falta una de sus páginas.
3. Es parcialmente cierto conforme lo citado en la promesa de compra venta, sin embargo la demandante omitió informar al Despacho que ella adquirió una opción premiun con un costo adicional de \$9.729.000 para un total de \$116.309.000,00, igualmente y por refinanciación se adquirió un nuevo esquema de pagos, así:
Cuota Inicial \$41.703.000,00, a pagarse:
-Un anticipo de \$3.000.000,00
-Dieciocho (18) cuotas por valor de \$1.334.586
-Catorce (14) cuotas por valor de \$897.170,00
-Una cuota de \$1.222.904,00
-Una cuota final de \$ 897.168,00
El saldo del precio o sea la suma de \$74.606.000,00 con la adquisición de un crédito, se anexan en las pruebas documentales los documentos que sustentan lo acá anotado, junto con el estado de cuenta general donde se prueba que esos eran los montos que la demandante abonaba a la fiducia.
4. Es cierto en cuanto a la existencia de un contrato de encargo fiduciario de administración e inversión celebrado entre CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAS y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

5. Es parcialmente cierto ya que hay un error en el número, el encargo fiduciario correcto es : 10043213248
6. Es cierto.
7. Es parcialmente cierto en cuanto a la fecha y contenido de la misma, sin embargo no lo es cuanto a determinar que la obra se entregaría en el mes de Mayo del año 2019, ya que esto es una suposición del actor. Es claro dentro del texto de la promesa de compra venta en su cláusula Séptima que el tiempo de construcción de las obras se estima en 18 meses calendario para cada una de las etapas correspondientes, en su parágrafo se cita textualmente . *"Para dar inicio a la construcción del proyecto se requiere por parte del promitente vendedor: 1. El cumplimiento de ventas del 60% sobre el total de las unidades en la respectiva etapa del proyecto 2. Obtener aprobación del crédito constructor por parte de la entidad financiera correspondiente."*
Igualmente y conforme la cláusula decima primera se estatuyo contractualmente la figura de *"imprevistos y fuerza mayor en la cual los contratantes acordaron expresamente que en casos de fuerza mayor o caso fortuito, incumplimiento de contratistas, incumplimiento de proveedores, causas imputables a las empresas prestadoras de servicios públicos o a las autoridades municipales , retrasos en expedición de licencias, y registro de propiedad horizontal que retrasara la obra no se generaría incumplimiento por parte del promitente vendedor."*
8. Es cierto en cuanto la fecha de la comunicación y el aviso al que se comprometió a entregar la constructora a sus clientes. Como es de todos conocido por ser un hecho notorio la pandemia del Covid 19 afecto desde Marzo del año 2020 y hasta finales de año pasado, todos los estamentos de la economía a nivel mundial, así las cosas y volviendo a este caso en particular los presuntos 18 meses habrían dejado de correr o se suspendieron durante 10 meses, por lo cual nos encontramos dentro del término inicialmente acordado.
9. Es cierto.
10. Es cierto en cuanto a lo que compete a la sociedad demandada, no nos consta en cuanto a la otra sociedad. No es cierto en cuanto a lo que denominan en este hecho "múltiples incumplimientos contractuales", ya que no es cierto que la sociedad haya incurrido en los mismos.
La demandante parte de un hecho errado y es el supuesto incumplimiento de la constructora, lo cual no es cierto como se prueba en las fotografías anexas, el avance de obra y se verificara con los testimonios del residente de obra y el gerente de proyectos.
11. Es cierto.
12. No es cierto. A la fecha de la contestación de esta demanda la demandante debe la suma de \$7.976.437,00 como consta en el anexo estado de cuenta general.

13. No es cierto, como se demuestra con las pruebas documentales y fotografías se denota claramente el avance de la obra, la cual será entregada dentro del plazo otorgado, no obstante las situaciones acaecidas de fuerza mayor y caso fortuito.

Es de anotar que quien está resolviendo el contrato de manera unilateral es la demandante y que es ella quien está incumpliendo con el acuerdo de pago, es por ello que mal podría solicitar indemnización alguna ya que es ella la parte que está incumpliendo y resolviendo el mismo, se anexa comunicación donde se acepta la resolución unilateral por parte de la demandante y se le solicita enviar certificación bancaria para la devolución de los abonos efectuados descontada la penalidad.

14. Es cierto.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos a todas por carecer de fundamentos de hecho y de derecho, así:

PRIMERA. Nos oponemos. El contrato de promesa de compra venta ya está resuelto por voluntad unilateral de la parte promitente compradora a lo cual la constructora se pronunció en comunicación enviada al correo electrónico de la demandante, por lo cual de hecho ya está resuelto el citado contrato.

SEGUNDA. Nos oponemos. La devolución de los dineros una vez descontada la penalidad por incumplimiento de la parte promitente compradora, tiene un trámite ante la Fiduciaria ya que como es claro para la demandante estos dineros no están depositados ante ninguna cuenta bancaria de la constructora, procedimiento que ya se esta efectuando con la finalidad de devolver los dineros que la señora deposito en la fiducia, para lo cual se le solicito anexar la certificación bancaria.

TERCERA. Nos oponemos, ya que el incumplimiento se dio por parte de la promitente compradora al no pagar la totalidad acordada y además por ser su voluntad resolver el contrato de manera unilateral sin justa causa para hacerlo.

CUARTA. Nos oponemos. La sociedad constructora no tiene como objeto social el financiar y/o dar rendimientos financieros por dineros máxime cuando los mismos están depositados y a órdenes de una Fiduciaria.

QUINTA. No es una pretensión.

PRUEBAS QUE SE SOLICITAN Y APORTAN CON LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Documentales:

1. Téngase como tales las aportadas al proceso.
2. Promesa de compra venta completa en 8 folios
3. Fotografías (4) avance proyecto Colina Park .

4. Correo electrónico del Director de Construcción Ingeniero Nicolas Pelaez Hackspiel donde consta el avance de obra a fecha Noviembre del año 2020.
5. Tres folios con el estado de cuenta a fecha 27 de Mayo del 2021.
6. Copia donde consta la refinanciación de la deuda.
7. Copia donde consta la opción premium y la modificación del precio.
8. Comunicación donde consta la aceptación a la resolución del contrato y su envío vía correo electrónico.

TESTIMONIALES

Sírvase citar a las siguientes personas en calidad de testigos para que se pronuncien concretamente acerca de si les consta:

- Como es el proceso de preparación, excavación, instalación y obras internas en general del proyecto Colina Park.
- Que se ha desarrollado hasta el momento del proyecto Colina Park y para cuando están programadas entregas según las diferentes etapas del proyecto.
- Que retrasos se presentaron por circunstancias de caso fortuito y fuerza mayor que hicieron retrasar o suspender el proyecto.
- Si la demandante ha efectuado los pagos conforme el negocio celebrado.
- Si la demandante ha cumplido o no con los pagos efectuados y cuanto está debiendo a la fecha de esta diligencia.

Las personas a servir de testigos son:

1. El señor MARTIN HERNANDEZ DE BEDOUT c.c. 79.143.313, quién puede ser citado en la Av Ambala No. 69-80 oficina 310 Plazas del Bosque P.H. en la ciudad de Ibagué.
2. El señor NICOLAS PELAEZ HACKSPIEL C.C. 1.110.473.407 quién podrá ser notificada en la Av. Ambala No. 69-80 Oficina 307 en la ciudad de Ibagué.
3. La señora IVONNE ALEJANDRA PEREZ OLIVEROS c.c.1.110.576.346 quien podrá ser notificada en la Av Ambala No. 69-80 oficina 310 en la ciudad de Ibagué

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase ordenar interrogatorio de parte a la parte demandante a fin de absolver interrogatorio respecto de los hechos de la demanda, su contestación y en fin sobre todos los hechos relacionados con este proceso.

EXCEPCION DE FONDO DENOMINADA HECHO YA OCURRIDO

Me permito interponer la excepción ya citada por cuanto la pretensión incoada de hecho ya está cumplida por voluntad unilateral de la parte demandante, voluntad que fue formalmente considerada por la constructora y comunicada a la demandante al haber aceptado la resolución del contrato de promesa de compra venta de manera unilateral por parte de la accionante.

Es así como igualmente se le solicito a la accionante enviar la correspondiente certificación bancaria para la devolución de los abonos depositados en la fiducia una vez descontada la penalidad por incumplimiento ya que como se prueba en esta acción quien no se ha allanado a cumplir con la totalidad del pago ha sido la demandante y quien unilateralmente solicita la resolución del contrato es ella misma, motivo por el cual la constructora accede a la voluntad de la demandante.

Como vera señor Juez el motivo de la presentación de esta demanda la cual es la resolución del contrato no tiene fundamento fáctico ya que el mismo se encuentra de hecho resuelto y por lo tanto ya esta superado.

EN CUANTO A LA CUANTIA

Objetamos la cuantía por cuanto a la demandante no se le está debiendo la suma de dinero indicada.

Es de anotar que los abonos efectuados le deben ser devueltos por parte de la Fiduciaria, para lo cual se le solicito la certificación bancaria correspondiente.

ANEXOS

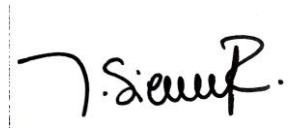
Los enunciados en el acápite de pruebas, el poder a mi conferido.

NOTIFICACIONES

Las mismas enunciadas en la demanda, las más las recibiré en la oficina de administración primer piso de Plazas del Bosque P.H. ubicada en la Av Ambala No. 69-80 en la ciudad de Ibagué.

Correo electrónico: janethsiera@hotmail.com

Cordialmente,



JANETH DEL CARMEN SIERRA ROJAS

c.c. 51799590

t.p. 50934

Correo Electrónico: janethsiera@hotmail.com

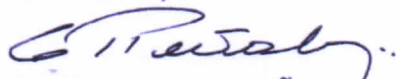
Doctor
GERMAN ALONSO AMAYA AFANADOR
JUEZ OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

Ref. Poder
Radicación 2021-00016-00

GABRIEL HERNAN PEÑALOZA GALLO, mayor, domiciliado en la ciudad de Ibagué, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de Gerente General en nombre y representación de la sociedad denominada CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES S.A.S., Nit 890703779-5, con domicilio principal en la ciudad de Ibagué, por medio del presente documento otorgo poder amplio y suficiente a la Abogada JANETH DEL CARMEN SIERRA ROJAS, para que en nombre y representación de la empresa conteste la demanda y ejerza en derecho la defensa dentro del proceso verbal interpuesto por la señora JOHANA CAROLINA BAEZ PEREZ a través de apoderado.

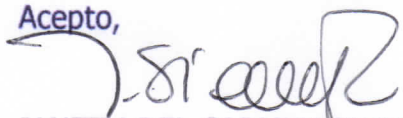
Mi apoderada queda facultada para arreglar, conciliar, recibir, entregar, desistir, sustituir y reasumir este poder, delegar, excepcionar, presentar todo tipo de recursos y nulidades y en fin investida de todas las facultades de ley inherentes al cumplimiento de su mandato.

Cordialmente,



GABRIEL HERNAN PEÑALOZA GALLO
c.c. 14.229.724

Acepto,



JANETH DEL CARMEN SIERRA ROJAS
c.c. 51799590 Bogotá
t.p. 50934 C.S.de la J.

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE EN PROYECTO
COLINA PARK**

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO:

Ciudad	Mes	Día	Año
Ibague	01	18	2017

EL PROMITENTE VENDEDOR:

GABRIEL HERNAN PEÑALOZA GALLO, identificado con cédula de ciudadanía 14'229.724 expedida en Ibague, en su condición de representante legal de la sociedad **Construcciones y Urbanizaciones s.a.s.**, identificada con NIT. 890'703.779-5.

EL PROMITENTE COMPRADOR:

Nombres	Cedula	Lugar de Expedición	Estado Civil	Participacion(%)
JOHANA CAROLINA BAEZ PEREZ	1018411297	BOGOTA D.C.	SOLTERO(A)	100.00

DOMICILIO DE EL PROMITENTE COMPRADOR:

Dirección	Ciudad (Departamento)	Teléfonos
CALLE 23F # 85A-54	BOGOTA D.C.	3142835981

OBJETO:

Unidad	Area Total	Area Privada
APARTAMENTO - 4-503	60.10	52.00

(Verificar área según tipo de apartamento)

PRECIO DE VENTA Y CONDICIONES DE PAGO:

Valor de venta	\$106,580,000.00
----------------	------------------

A pagar así:

2017-01-10	\$3,000,000.00
2017-02-10	\$999,103.00
2017-03-10	\$999,103.00
2017-04-10	\$999,103.00
2017-05-10	\$999,103.00
2017-06-10	\$999,103.00
2017-07-10	\$999,103.00
2017-08-10	\$999,103.00
2017-09-10	\$999,103.00
2017-10-10	\$999,103.00
2017-11-10	\$999,103.00
2017-12-10	\$999,103.00
2018-01-10	\$999,103.00
2018-02-10	\$999,103.00
2018-03-10	\$999,103.00
2018-04-10	\$999,103.00
2018-05-10	\$999,103.00
2018-06-10	\$999,103.00
2018-07-10	\$999,103.00
2018-08-10	\$999,103.00
2018-09-10	\$999,103.00
2018-10-10	\$999,103.00
2018-11-10	\$999,103.00
2018-12-10	\$999,103.00
2019-01-10	\$999,103.00
2019-02-10	\$999,103.00

Handwritten signature/initials

2019-03-10	\$999,103.00
2019-04-10	\$999,103.00
2019-05-10	\$999,103.00
2019-06-10	\$999,116.00

Saldo final: \$74,606,000.00 (Valor de inmueble – cuota inicial)

Valor a financiar: \$ _____

(Presentar aprobación de crédito tres meses previo a la fecha de entrega)

* No se incluye gastos notariales y de registro y matricula de gas

Venta:

CONTADO _____

CREDITO HIPOTECARIO _____

LEASING HABITACIONAL _____

Entre los suscritos, EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR, se ha celebrado un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, que se registrará además de las anteriores estipulaciones, de común acuerdo entre las partes por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO.-** EL PROMITENTE VENDEDOR, se compromete a vender a EL PROMITENTE COMPRADOR, y éste se obliga a comprarle a aquel, el derecho de dominio y la posesión plena que tiene y ejerce sobre el proyecto de construcción del (de los) bien(es) inmueble(s) descritos en el encabezado del presente documento, en **Colina Park**, cuyos linderos y naturaleza específicos estarán determinados en el reglamento de propiedad horizontal del proyecto, ubicado en lotes: LOTE DE TERRENO OCHENTA Y DOS B (82B) LOTE DE TERRENO OCHENTA Y DOS (82), LOTE DE TERRENO OCHENTA Y TRES (83), LOTE DE TERRENO OCHENTA Y DOS A (82 A) ubicados en la Parcelación La Florida del municipio de Melgar, Departamento Tolima, el cual se desarrolla sobre terreno con área bruta total de diez mil novecientos sesenta y ocho metros cuadrados cuarenta décimos cuadrados (10.968.40 m2), adquiridos mediante escritura mil novecientos cincuenta y nueve (2654) de noviembre cinco (5) de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría Séptima (7ª) de Ibagué, con matrículas inmobiliarias 366-1615, 366-1952, 366-2576, fichas catastrales 01-02-0075-0189-000, 01-02-0075-0025-00, 01-02-0075-0188-000, Comprenden los siguientes linderos: LOTE DE TERRENO OCHENTA Y DOS B (82B) con extensión superficial de mil cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados (1.475 m2), alinderado así: Por el NORTE: en cuarenta y dos (42) metros con posesión de José Antonio Rubiano; por el SUR en setenta y dos (72) metros quebrada de por medio, con propiedad del Ministerio de Defensa; por el ORIENTE: en quince (15) metros con propiedad del Ministerio de Defensa; y por el OCCIDENTE: en veintiocho (28) metros con posesión de José Antonio Rubiano, quebrada de por medio. LOTE DE TERRENO OCHENTA Y DOS (82) con extensión superficial de cinco mil trescientos cuatro metros cuadrados con cuarenta centímetros cuadrados (5.304.40 m2) alinderado así: por el NORTE: en noventa metros con cincuenta centímetros (90,50 mts) con posesión Eliecer Puentes; por el SUR: en setenta y dos metros (72 mts) con posesión de Tomás A. Cárdenas, y en setenta metros. LOTE DE TERRENO OCHENTA Y TRES (83) con extensión superficial de dos mil seiscientos cincuenta metros cuadrados (2.650 m2), alinderado así: Por el NORTE: carretable de por medio en sesenta metros (60 mts) con propiedad del Ministerio de Defensa; Por el SUR: en diecisiete metros (17 mts) con posesión de Tomás A. Moreno; Por el ORIENTE: en ochenta y un metros (81 mts) carretable de por medio con posesión de Eliecer Puentes; y por el OCCIDENTE: en cuarenta y seis metros (46 mts) con posesión de Tomás A. Moreno y veintisiete metros (27 mts) con Carlos Mesa. LOTE DE TERRENO OCHENTA Y DOS A (82 A) con extensión superficial aproximada de mil quinientos treinta y nueve metros cuadrados (1.539 m2), demarcado por los siguientes linderos: Por el NORTE: en longitud de veintidós metros (21 mts) con predio de propiedad del Ministerio de Defensa; por el SUR: en dieciocho metros (18 mts) con predio de Tomás Moreno, hoy Edilberto Castañeda; por el ORIENTE: en noventa y un metros (91 mts) con predio de José A. Rubiano, hoy de Rosa Ana Daza; y por el OCCIDENTE: en ochenta y un metros (81 mts) con predio de Custodio López B. hoy de Rosa Ana Daza y encierra. Que posteriormente se protocolizará el reglamento de propiedad horizontal del proyecto, mediante escritura pública, y se registrará debidamente, para asignarle el número de matrícula inmobiliaria expedido por Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y el número de ficha catastral individual asignado por la Oficina de Catastro. **Parágrafo.-** La venta del (de los) inmueble(s) descrito(s) en la presente cláusula, se hará como de cuerpo(s) cierto(s), vale decir, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las áreas reales y las declaradas en esta promesa, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. **SEGUNDA. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.- Ubicación:** Localizado en la Parcelación la Florida del Municipio de Melgar, como consta en el Anexo uno (1), titulado Descripción del proyecto y especificaciones básicas **COLINA PARK**, que forma parte integral del presente documento. **Parágrafo 1.-** Por corresponder el presente contrato de promesa de compraventa a la adquisición de inmueble(s) en proyecto, el material promocional se encuentra sujeto a cambio, como resultado de los diseños técnicos y la gestión de licencias y permisos requeridos. **Parágrafo 2.-** EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunes que integran el mismo, bien sea actualmente aprobadas o las que se llegasen a autorizar las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos necesarios para el

efecto. **Parágrafo 3.-** El conjunto del cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) que en este contrato se enajena(n), estará(n) sometido(s) al régimen de propiedad horizontal según ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001).

Parágrafo 4.- EL PROMITENTE COMPRADOR y sus causahabientes quedarán sometidos a dicho régimen jurídico especial, el cual deberán conocer y aceptar a cabalidad y cumplirán fielmente el respectivo reglamento de propiedad horizontal, especialmente el pago oportuno de expensas comunes que correspondan a partir de la fecha pactada para entrega del (de los) inmueble(s).

Parágrafo 5.- EL PROMITENTE VENDEDOR no responderá por modificación alguna que realice EL PROMITENTE COMPRADOR en las unidades privadas ni en los bienes comunes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL PROMITENTE COMPRADOR.

Parágrafo 6.- EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar el diseño aprobado por la autoridad competente para el desarrollo del proyecto tanto en los aspectos arquitectónicos, urbanísticos, como en los materiales y especificaciones que componen el(los) inmueble(s) ofrecido(s) en venta.

Parágrafo 7.- En razón de requerimientos que puedan originarse en el proceso de construcción en las especificaciones de materiales previstos o diferencias entre lotes de fabricación de elementos para acabados, EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de modificar los diseños y especificaciones iniciales, de manera que presten adecuado servicio o por materiales de igual calidad y similar apariencia, color y diseño que empleará en las unidades del proyecto.

Parágrafo 8.- EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar que la estratificación de los predios sobre los cuales se edifica el proyecto, podrá variar si así lo disponen las autoridades competentes.

Parágrafo 9.- EL PROMITENTE COMPRADOR no intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del (de los) inmueble(s) prometido(s) en venta, ni del conjunto, salvo estipulación en contrario que siempre debe constar por escrito.

Parágrafo 10.- El(los) inmueble(s) objeto de la presente promesa será(n) destinado(s) única y exclusivamente para vivienda familiar (local comercial) y el(los) parqueadero(s) para estacionamiento de vehículos livianos, de acuerdo con su área, perímetro y altura, lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por EL PROMITENTE COMPRADOR o sus causahabientes a cualquier título.

TERCERA. ESTADO DEL INMUEBLE.- EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble mencionado en este contrato de compraventa y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, declarando que hará su entrega libre de registro por demanda civil, arrendamiento por escritura pública, movilización de la propiedad raíz, condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones y gravámenes, con excepción de la hipoteca en mayor extensión que podrá constituirse, a favor de la entidad financiera otorgante del crédito de constructor, en el evento que se requiera y la que es inherente al régimen de propiedad horizontal a que se encuentre(n) sometido(s) el(los) inmueble(s). De todas maneras se estipula el saneamiento de esta venta en los casos previstos por la ley, así como el pago de impuestos, contribuciones, valorizaciones, tasas y multas que por servicios y demás cargos causados hasta la fecha de entrega del inmueble pactada en esta promesa, entregándose el inmueble a paz y salvo por estos conceptos.

CUARTA. PRECIO DE VENTA Y CONDICIONES DE PAGO.- Los contratantes han convenido que el precio de esta promesa de compraventa es el valor registrado en el encabezado del presente documento, sumas que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR en una cuota inicial por la suma registrada en el encabezado del presente documento, valores que deberán ser consignados única y exclusivamente por EL PROMITENTE COMPRADOR a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR, en la cuenta que este le indique según las condiciones de pago registradas en el encabezado del presente documento. El saldo del valor de la venta, por la suma registrada en el encabezado del presente documento, será cancelado por EL PROMITENTE COMPRADOR de contado en la misma fecha pactada para la entrega de la unidad, establecida en la cláusula décima de este documento.

Parágrafo 1.- Los gastos de escrituración y registro corresponden a valores estimados, recaudados para cancelar a terceros (instituciones pertinentes) por cuenta de EL PROMITENTE COMPRADOR, no se entienden incluidos en el valor de venta del (de los) inmueble(s) para efecto del valor de enajenación.

Parágrafo 2.- Las modificaciones o adicionales en diseño o acabados solicitadas durante el desarrollo del proyecto serán incluidas en el valor final del inmueble y canceladas por EL PROMITENTE COMPRADOR una vez sean solicitadas.

Parágrafo 3.- En caso que EL PROMITENTE COMPRADOR determine la cancelación del saldo del valor de la venta con el producto de un crédito, en ningún momento es responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR la tramitación ni consecución del mismo. Por tanto, la negación del crédito, y la no cancelación del saldo del valor de venta, será considerada como incumplimiento y EL PROMITENTE VENDEDOR podrá hacer efectiva la cláusula penal establecida en la cláusula octava del presente contrato.

Parágrafo 4.- En el evento en que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura que perfeccionará este contrato, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar los intereses a la tasa máxima legal permitida al igual que las expensas de administración y los servicios públicos que se generen, a partir de la fecha pactada para la firma hasta la fecha en que efectivamente se desembolse el crédito.

Parágrafo 5.- EL PROMITENTE COMPRADOR declara que el origen de los recursos con los que está adquiriendo el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo, declara que dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione. EL PROMITENTE VENDEDOR quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que se le proporcione a EL PROMITENTE VENDEDOR para la celebración de este contrato.

Parágrafo 6.- En los casos de traslado de recursos de cuentas de ahorro fomento para construcción AFC, destinados al pago de la cuota inicial, EL PROMITENTE COMPRADOR faculta a EL PROMITENTE VENDEDOR a restituir a la cuenta AFC el producto de los dineros trasladados; por lo tanto, en el evento en que se

resuelva la compraventa prometida o no se conceda el crédito hipotecario como parte de pago del precio de venta, EL PROMITENTE VENDEDOR girará estos recursos a fin de que la entidad financiera que administre la cuenta AFC pueda deducir la retención en la fuente y las sanciones a que haya lugar por el retiro de estos dineros. **Parágrafo 7.-** No habrá reajuste de precio de no presentarse hechos anormales que puedan distorsionar los aspectos económicos de la negociación. Se consideran situaciones anormales la creación de nuevos impuestos que afecten el producto final, la aceleración en la tasa de devaluación o el incremento excesivo en la tasa de inflación. En el evento en que el Índice de Costos de Construcción de Vivienda ICCV expedido por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE a junio de dos mil diecinueve (2019), registre un incremento superior a siete punto treinta por ciento (7,30%) respecto al índice ICCV obtenido a junio de dos mil dieciocho (2018), se determinará un reajuste de precio correspondiente al resultado de multiplicar el valor de la presente promesa de compraventa, por los puntos proporcionales de porcentaje excedente de variación del ICCV que superen el índice de variación determinado, liquidación esta que EL PROMITENTE VENDEDOR efectuará en forma unilateral y así lo acepta EL PROMITENTE COMPRADOR. **Parágrafo 8.-** De resultar saldos a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR a la liquidación del negocio, EL PROMITENTE VENDEDOR realizará la devolución a EL PROMITENTE COMPRADOR del valor correspondiente dentro de un plazo de noventa (90) días posteriores a la entrega del (de los) inmueble(s). **QUINTA. INTERESES MORATORIOS.-** El atraso en la cancelación de cualquiera de los pagos de la cuota inicial o del saldo del valor de la presente promesa de compraventa, será causal de mora y por consiguiente se liquidará un interés moratorio diario, a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Bancaria, vigente a la fecha de la mora. **Parágrafo.-** EL PROMITENTE VENDEDOR elaborará programación de entrega del (de los) inmueble(s) que forman parte de la etapa o sector del proyecto, la cual será informada a EL PROMITENTE COMPRADOR. Si pasada la fecha estipulada no se ha cancelado el saldo del valor de la presente promesa de compraventa, se dará como incumplimiento y será causal de mora. **SEXTA. CONDICIÓN RESOLUTORIA.-** Si alguna de las partes del presente contrato no cumple en todo o en parte sus obligaciones, dará lugar a la resolución del presente contrato, y cancelará el valor de la cláusula penal pactada a favor del contratante cumplido o que se hubiese allanado a cumplir lo suyo. **Parágrafo.-** El atraso en la cancelación de cualquiera de los pagos de la cuota inicial o del saldo del valor de la presente promesa de compraventa, mayor de treinta (30) días calendario, o el atraso en el pago de los gastos notariales y de registro, o la no suscripción de la escritura de venta, será tomado y aplicado como justa causa para que EL PROMITENTE VENDEDOR termine el presente contrato de compraventa en forma unilateral, sin necesidad de requerimiento judicial y haga efectiva la cláusula penal, estipulada en la cláusula octava del presente contrato, además del derecho que le asiste para cobrar los respectivos intereses que genere la mora. **SÉPTIMA. DURACIÓN DE LA OBRA.-** El tiempo de construcción de las obras se estima en dieciocho (18) meses calendario para la etapa correspondiente. **Parágrafo.-** Para dar inicio a la construcción del proyecto, se requiere por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR: 1. El cumplimiento de ventas del sesenta por ciento (60,00%) sobre el total de las unidades en la respectiva etapa del proyecto, 2. Obtener aprobación de crédito a constructor por parte de la entidad financiera correspondiente. **OCTAVA. CLÁUSULA PENAL.-** En caso de incumplimiento de algunas de las partes del presente contrato se establece una sanción económica que se estipula en ocho punto cinco por ciento (8,5%) del valor del (de los) inmueble(s), de acuerdo con la aplicación descrita en los parágrafos uno (1) y dos (2). **Parágrafo 1.-** Si por alguna circunstancia, EL PROMITENTE COMPRADOR no cumple con el pago de los abonos a la cuota inicial en los términos estipulados en la cláusula cuarta de la presente promesa de venta y se retirara del proyecto, la cuota de separación no será devuelta a EL PROMITENTE COMPRADOR, tomándose como cláusula penal del contrato y se dará aplicación a lo establecido en la cláusula sexta de la presente promesa de venta. **Parágrafo 2.-** Si por alguna circunstancia, EL PROMITENTE COMPRADOR no cumple con el pago de alguno de los abonos segundo en adelante de la cuota inicial en los términos estipulados, y se retirara del proyecto, o no cumple con la cancelación del saldo del valor del apartamento, se tomará como cláusula penal del negocio el valor de la cuota de separación más los siguientes aportes o cuotas hasta el valor máximo total estipulado en la presente cláusula y se dará aplicación a lo establecido en la cláusula sexta de la presente promesa de venta. La fiduciaria o EL PROMITENTE VENDEDOR según corresponda, girará a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR los dineros restantes de los abonos a cuota inicial, en caso de haber sido pagadas, con sus correspondientes rendimientos menos la comisión de manejo cobrada por la fiduciaria y demás gastos inherentes al encargo fiduciario. En caso de hacerse efectiva la cláusula penal, los rendimientos producto de las cuotas aplicables, serán de EL PROMITENTE VENDEDOR. **Parágrafo 3.-** Si EL PROMITENTE COMPRADOR solicitare la cesión del (de los) inmueble(s) a adquirir y EL PROMITENTE VENDEDOR manifestare su aprobación expresa y escrita, conforme se establece adelante, EL PROMITENTE COMPRADOR cancelará el costo de la gestión administrativa y comercial del proyecto, que se estipula en TRES MILLONES DE PESOS (\$3'000.000.), excepto que esta se realice dentro de miembros del mismo grupo familiar, para efectos de solicitud de crédito. **NOVENA. SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.-** De conformidad con el artículo 1611 del Código Civil la promesa de compraventa puede someterse a plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el mismo. Con base en lo anterior las partes de común acuerdo pactan que la fecha de suscripción de la escritura estará sujeta a la programación de entrega física de el (los) inmueble (s) prometidos en venta, la cual se le notificará mediante comunicación escrita por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR con 90 días de antelación a la fecha en que se programará la entrega física del inmueble, en la cual se fijará fecha, hora y notaria del círculo de Melgar donde EL PROMITENTE COMPRADOR firmará la escritura pública de compraventa con la cual se legalizará la presente promesa de compraventa y que el representante legal de EL PROMITENTE VENDEDOR lo hará dentro de los

tres (3) días hábiles siguientes a la firma de EL PROMITENTE COMPRADOR en sus oficinas de la ciudad de Ibagué.

Parágrafo 1.- En caso de requerir modificar esta fecha, las partes, de común acuerdo, con un plazo anterior a treinta (30) días de la fecha estipulada para la firma de la escritura pública de compraventa, pactarán una nueva fecha de firma de escritura y entrega material del mismo, sin que sea tomado como incumplimiento, por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR.

Parágrafo 2: Para la firma de la escritura de compraventa EL PROMITENTE COMPRADOR debe haber cumplido con todos los requisitos para ello, en particular haber obtenido la aprobación del crédito para pagar el saldo adeudado la cual deberá estar vigente hasta el momento del desembolso por parte del banco, y la expedición de las garantías exigidas por EL PROMITENTE VENDEDOR para garantizar el pago del precio total de venta; igualmente deberá haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte del banco (firma del pagaré, constitución de seguros, etc), trámites que EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y acepta cumplir. En caso contrario la presente promesa se entenderá incumplida por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, quienes asumirán las consecuencias señaladas en este contrato.

Parágrafo 3.- EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta la manifestación que ha hecho EL PROMITENTE VENDEDOR, y en consecuencia, no se reputará incumplimiento de EL PROMITENTE VENDEDOR, la no comparecencia a la mencionada Notaría en la fecha y hora prevista para otorgar la escritura pública de compraventa.

DÉCIMA. ENTREGA REAL Y MATERIAL.- EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble que aquí compromete en venta, con todas sus anexidades, usos, costumbres, bienes sin limitación alguna, y servicios públicos, el mismo día de la firma de la escritura de venta, una vez EL PROMITENTE COMPRADOR haya cancelado el valor total del (los) inmueble(s).

Parágrafo 1.- De la entrega del (de los) inmueble(s) se levantará acta de entrega que será suscrita por ambas partes, en la cual constará el inventario, la revisión de todas las dependencias, especificaciones de construcción, apariencia y funcionamiento de elementos y equipos, de conformidad con lo ofrecido en venta.. En caso de existir observaciones sobre los materiales de acabados, las especificaciones o el estado en que se encuentra(n) el(los) inmueble(s) EL PROMITENTE COMPRADOR consignará las observaciones respectivas en el acta de entrega y suscribirá el documento. En el caso de posventas, se debe regir por lo estipulado en el artículo 932 del Código de Comercio en cuanto a la garantía del inmueble, lo cual no será causa para no recibir el inmueble, entendiéndose que EL PROMITENTE COMPRADOR a partir de la fecha se hará cargo de servicios públicos, expensas de administración y demás costos aplicados a la tenencia del (los) inmueble(s).

Parágrafo 2.- EL PROMITENTE VENDEDOR responderá a partir de la fecha de entrega durante un año (1) a título de garantía por daños que se presenten en el(los) inmueble(s) por el proceso de construcción, siempre y cuando EL PROMITENTE COMPRADOR no haya efectuado reparaciones por su cuenta, ni haya cambiado las especificaciones, o llevado a cabo reformas que pudieren haber afectado el(los) inmueble(s). EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá treinta (30) días a partir del recibo de la solicitud por escrito para dar curso a los arreglos pertinentes.

Parágrafo 3.- EL PROMITENTE VENDEDOR no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto.

Parágrafo 4.- EL PROMITENTE VENDEDOR no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión.

Parágrafo 5.- EL PROMITENTE VENDEDOR entregará a EL PROMITENTE COMPRADOR los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados junto con la entrega de cada unidad, conforme al artículo veinticuatro (24) de la ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) y al reglamento de propiedad horizontal del conjunto.

Parágrafo 6.- EL PROMITENTE VENDEDOR cederá a EL PROMITENTE COMPRADOR las garantías determinadas por los proveedores respecto de los elementos con que está(n) dotado(s) el(los) inmueble(s).

Parágrafo 7.- En el evento que EL PROMITENTE VENDEDOR se encuentre en condiciones de terminar la construcción antes de la fecha acordada en la cláusula novena de la presente promesa de compraventa, comunicará por escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR con antelación no inferior a treinta (30) días calendario, la fecha real de terminación de la obra, y de común acuerdo las partes establecerán la nueva fecha de entrega y escrituración, así como la oportunidad de cancelación de los valores sobre la cuota inicial y saldo sobre el valor de los inmuebles que EL PROMITENTE COMPRADOR adeude a EL PROMITENTE VENDEDOR.

Parágrafo 8. Si EL PROMITENTE COMPRADOR no comparece a recibir los inmuebles en el plazo pactado, salvo casos de fuerza mayor o caso fortuito, este (os) se tendrá(n) por entregado(s) a satisfacción, para todos los efectos. En este evento, las llaves del inmueble quedarán a disposición de EL PROMITENTE COMPRADOR en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR ó donde ésta la señale.

DÉCIMA PRIMERA. IMPREVISTOS Y FUERZA MAYOR.- Los contratantes acuerdan expresamente que la oportunidad prevista para la entrega del(de los) inmueble(s) prometido(s) en compraventa se estimó con base en el programa que EL PROMITENTE VENDEDOR elaboró para la construcción del proyecto; la cual podrá posponerse, sin que EL PROMITENTE VENDEDOR incurra en incumplimiento cuando exista fuerza mayor o caso fortuito que retrase la obra, por incumplimiento de los contratistas o de los proveedores, por causas imputables a las empresas prestadoras de servicios públicos o a las autoridades municipales y por retrasos en la expedición de la licencia y registro de la propiedad horizontal. En consecuencia, ocurridas cualquiera de las circunstancias que retrasen la obra, EL PROMITENTE VENDEDOR informará de estas circunstancias a EL PROMITENTE COMPRADOR así como la nueva fecha de entrega del (de los) inmueble(s) y suscripción de la escritura pública.

Parágrafo.- No obstante lo dispuesto en la cláusula anterior, en el evento en que los inmuebles no puedan ser entregados en las condiciones pactadas por causa de fuerza mayor o caso fortuito, esta circunstancia no generará

responsabilidad alguna legal ni patrimonial por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR. **DÉCIMA SEGUNDA. PAGO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS.-** El impuesto predial, contribuciones, valorizaciones, tasas, multas, servicios públicos, cuotas de administración y demás cargos causados hasta la fecha de entrega del(de los) inmueble(s) pactada en esta promesa, correrán por cuenta de EL PROMITENTE VENDEDOR, independientemente, de si para esa fecha se ha solicitado el desglose catastral o se ha producido la asignación individual de ficha catastral, las partes contratantes convienen en determinar que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará íntegramente los gravámenes (contribución por valorización local o de beneficio general y demás), servicios o cuotas que se liquiden o notifiquen con posterioridad a la fecha del presente contrato de promesa de compraventa respecto del(de los) inmueble(s) objeto de la misma, toda vez que estas contribuciones no son conocidas por EL PROMITENTE VENDEDOR. **Parágrafo 1.-** EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a partir de la fecha de la entrega del inmueble a declarar y pagar el impuesto predial sobre el (los) inmueble(s) materia del presente contrato y por lo tanto, liberan a EL PROMITENTE VENDEDOR de toda responsabilidad en el cumplimiento de tales obligaciones. **Parágrafo 2.** EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el(los) inmuebles(s) objeto de este contrato a paz y salvo por conceptos de tasas y de servicios públicos y dotado de las acometidas domiciliarias de acueducto, alcantarillado, gas, energía y pagados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones de acueducto y alcantarillado. El valor de los derechos de conexión de gas y su respectivo contador serán por cuenta de EL PROMITENTE COMPRADOR. **DÉCIMA TERCERA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO.-** Los gastos notariales que perfeccionen esta negociación en cuanto a la venta serán sufragados en cincuenta por ciento (50,0%) por EL PROMITENTE VENDEDOR y cincuenta por ciento (50,0%) por EL PROMITENTE COMPRADOR. Los gastos notariales, por concepto de hipoteca(s) si la(s) hubiere en esta negociación, serán cancelados cien por ciento (100,0%) por EL PROMITENTE COMPRADOR. Los gastos correspondientes al registro de la venta e hipoteca si la hubiere, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar, correrán cien por ciento (100,0%) por cuenta de EL PROMITENTE COMPRADOR. **Parágrafo 1.-** EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a situar, con una antelación no inferior a diez (10) días calendario a la fecha prevista para la firma de la escritura, el valor correspondiente a estos costos, según liquidación elaborada por EL PROMITENTE VENDEDOR, en la cuenta que le sea indicada por éste último. En caso de que el proceso de legalización de la operación inmobiliaria se interrumpa debido al no pago por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR de los gastos notariales y de registro, se configurará causal de incumplimiento y se dará aplicación a lo establecido en la cláusula sexta de la presente promesa de venta. **Parágrafo 2.-** Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a EL PROMITENTE COMPRADOR, a la entidad otorgante del crédito, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaría y cualquier otra copia que EL PROMITENTE COMPRADOR solicite, las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuesto a las ventas y cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por EL PROMITENTE COMPRADOR. **DECIMA CUARTA. CESIÓN DEL CONTRATO.-** EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a no ceder a ningún título los derechos y obligaciones que para ellos se derivan de la promesa de compraventa contenida en este documento, sin aceptación expresa y escrita de EL PROMITENTE VENDEDOR. En este caso EL PROMITENTE COMPRADOR cancelará el valor establecido en la cláusula octava del presente contrato. **Parágrafo.-** El PROMITENTE VENDEDOR podrá ceder a cualquier título los derechos y obligaciones que se deriven de este contrato, siempre y cuando el cesionario se encuentre registrado ante la Secretaría de Planeación Municipal. **DÉCIMA QUINTA. CONTROVERSIAS.-** Toda controversia o diferencia que surja en virtud de la interpretación, terminación, desequilibrio económico o liquidación del presente contrato será sometida a conciliación en el Centro de Conciliación y Arbitramento de la Cámara de Comercio de Ibagué, y de no llegar a un acuerdo o solución, se acudirá al arbitramento, según las disposiciones del decreto un mil ochocientos dieciocho (1.818) de mil novecientos noventa y ocho (1998) y la ley cuatrocientos cuarenta y seis (446) de mil novecientos noventa y ocho (1998), y demás disposiciones que modifiquen y regulen la solución alterna de conflictos. **Parágrafo.-** De ser necesario el arbitramento, cada parte seleccionará un árbitro de la lista de árbitros inscritos en el Centro de Conciliación y Arbitramento, y el tercero será escogido de común acuerdo entre las partes. De no ser posible el consenso se delegará esta decisión en el Secretario Jurídico de la Cámara de Comercio de Ibagué. **DECIMA SEXTA. DECLARACIÓN ADICIONAL.-** EL PROMITENTE COMPRADOR acepta que la hoja de negocios en que se establecieron las condiciones de venta hacen parte del presente contrato y declara que tuvo oportunidad de revisar el texto con detenimiento y de entender su contenido y alcances. **DECIMA SÉPTIMA. DOMICILIO CONTRACTUAL.-** El domicilio contractual es la ciudad de Ibagué, departamento del Tolima, Para el envío de correspondencia, notificaciones y demás fines relacionados con el presente contrato, las partes indican las siguientes direcciones: EL PROMITENTE VENDEDOR: Avenida Ambalá (carrera 14) 69-80/90 local 310, Plazas del Bosque – centro comercial; EL PROMITENTE COMPRADOR la dirección registrada en el encabezado del presente documento. **Parágrafo.-** En lo relacionado con el presente contrato, las partes renuncian expresamente a las notificaciones por cualquier medio electrónico. He leído y aceptado las condiciones del presente contrato.

Para constancia se firma en Ibagué en dos (2) ejemplares iguales por las partes contratantes.

EL PROMITENTE VENDEDOR


GABRIEL HERNÁN PEÑALOZA GALLO
Construcciones y Urbanizaciones s.a.s.

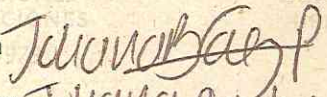
EL PROMITENTE COMPRADOR

Huella

Firma

Nombre

Cédula



Johana Carolina Pérez Pérez
1013411207

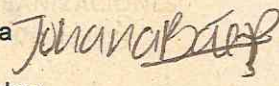
EL PROMETIENTE COMPRADOR

Huella

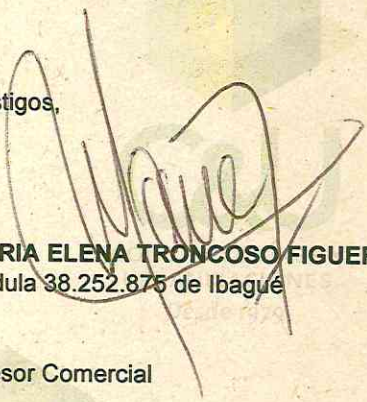
Firma

Nombre

Cédula



Testigos,


MARIA ELENA TRONCOSO FIGUEROA
Cédula 38.252.875 de Ibagué

Asesor Comercial

Firma

Nombre









----- Forwarded message -----

De: **Nicolas Pelaez** <nicolas.pelaez@cyu.com.co>

Date: lun, 23 nov 2020 a las 15:30

Subject: Re: INFORMACIÓN COLINA PARK

To: Alejandra Pérez <alejandra.perez@cyu.com.co>

Cc: Janeth Sierra <janethsiera@hotmail.com>, Alejandro Trujillo <alejandro.trujillo@cyu.com.co>

Alejandra buenas tardes,

URBANISMO

- MOVIMIENTO DE TIERRA AL 100%
- NIVELACIÓN REPLANTEO TORRES 100%
- OBRAS DE URBANISMO AGUAS LLUVIAS Y REDES SANITARIAS AL 90%
- ACOMETIDA RED MEDIA TENSIÓN: 100%
- CERRAMIENTO PERIMETRAL AL 100%
- TANQUE ALMACENAMIENTO AGUA POTABLE: 100%
- CUARTO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA: 100%
- SUBESTACIÓN ELÉCTRICA: 100%

TORRE 6:

- EXCAVACION Y MOVIMIENTO DE TIERRA 100%
- MEJORAMIENTO DEL SUELO 100%
- REDES HIDROSANITARIAS PRIMER PISO AL 50%
- ZAPATAS Y VIGAS CIMENTACIÓN AL 100%
- PLACA DE CONTRAPISO 100%

TORRE 4:

- EXCAVACION Y MOVIMIENTO DE TIERRA 100%
- MEJORAMIENTO DEL SUELO 100%
- REDES HIDROSANITARIAS PRIMER PISO AL 50%
- ZAPATAS Y VIGAS CIMENTACIÓN AL 100%
- PLACA DE CONTRAPISO 100%

TORRE 5:

- EXCAVACION Y MOVIMIENTO DE TIERRA 100%
- MEJORAMIENTO DEL SUELO 100%
- REDES HIDROSANITARIAS PRIMER PISO AL 50%
- ZAPATAS Y VIGAS CIMENTACIÓN AL 100%
- PLACA DE CONTRAPISO 100%

El alcantarillado está ejecutado en un 90% y ya está la conexión al punto donde estaba autorizado por EMPUMELGAR. Esta conexión está en el barrio Juan de Dios. En cuanto a la red potable, ya se tiene autorizado el punto de conexión por el lado del barrio Juan de Dios y la tubería esta instalada desde el tanque hasta el punto de conexión.

Atentamente,



NICOLÁS PELÁEZ

Director de Construcción



Av. Ambalá Carrera 14 # 69-80/90, Local 310/311
Centro Comercial Plazas del Bosque

✉ nicolas.pelaez@cyu.com.co

🌐 www.cyu.com.co

ESTADO DE CUENTA GENERAL

PROYECTO: COLINA PARK ETP-1 T (4-6)
CLIENTE: BAEZ PEREZ JOHANA CAROLINA
DIRECCIÓN: CALLE 23F # 85A-54
VENDEDOR: SOUL GROUP MARKETING Y PUBLICIDAD
ENTIDAD DE CRÉDITO: Entidad Propia
ENTIDAD DE SUBSIDIO: Sin Asignar
ENTIDAD DE AHORRO: Sin Asignar

AGRUPACIÓN: APT-4-503
IDENTIFICACIÓN: 1018411297
TELÉFONO: 3142835981
TIPO VENTA: Crédito
ENTIDAD DE CESANTIAS: Sin Asignar
ENTIDAD FIDUCIARIA: FIDUCIARIA CARTERA COLECTIVA ALIANZA
SUBSIDIO CONCURRENTE: Sin Asignar

ÚLTIMO TRÁMITE CUMPLIDO	
TRÁMITE	FECHA
FIRMA PROMESA DE COMPRAVENTA Y/O FIDUCIA	07/03/2017

DETALLE: APT-4-503 \$107,645,800PREM-CLOSETS-2 \$4,386,000PREM-COCINA INT-2 \$3,381,000PREM-DIV.BAÑOS-2 \$1,962,000
REFORMAS: 0

CONCEPTO	Doc. CONTAB.	Doc. No	TIPO	FECHA	FECHA CONSG.	Vr. CUOTA	Vr.PAGO	Vr.SALDO	OBS.
SEPARACIÓN No.1				10/01/2017		3,000,000	0	3,000,000	-
CUOTA No.1				10/02/2017		1,334,586	0	4,334,586	-
PAGO SEPARACIÓN No.1	RC-17020226	RC-17020226	PROYECTO EN FIDUCIA	23/02/2017	11/01/2017	0	500,000	3,834,586	BANC-9781-
PAGO SEPARACIÓN No.1	RC-17020227	RC-17020227	PROYECTO EN FIDUCIA	23/02/2017	31/01/2017	0	2,500,000	1,334,586	BANCOL-9781-
PAGO CUOTA No.1	RC-17020263	RC-17020263	PROYECTO EN FIDUCIA	27/02/2017	20/02/2017	0	335,500	999,086	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.1	RC-17030131	RC-17030131	PROYECTO EN FIDUCIA	06/03/2017	10/02/2017	0	999,086	0	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.2	RC-17030131	RC-17030131	PROYECTO EN FIDUCIA	06/03/2017	10/02/2017	0	914	-914	FIDUCIA-
CUOTA No.2				10/03/2017		1,334,586	0	1,333,672	-
PAGO CUOTA No.2	RC-17030184	RC-17030184	PROYECTO EN FIDUCIA	10/03/2017	10/02/2017	0	1,000,000	333,672	FIDUCIA-
INTERESES DE MORA No.1				06/04/2017		48,399	0	382,071	-
CUOTA No.3				10/04/2017		1,334,586	0	1,716,657	-
PAGO CUOTA No.2	RC-17040121	RC-17040121	PROYECTO EN FIDUCIA	10/04/2017	07/04/2017	0	333,672	1,382,985	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.3	RC-17040121	RC-17040121	PROYECTO EN FIDUCIA	10/04/2017	07/04/2017	0	952,515	430,470	FIDUCIA-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-17040121	RC-17040121	PROYECTO EN FIDUCIA	10/04/2017	07/04/2017	0	48,399	382,071	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.3	RC-17040185	RC-17040185	PROYECTO EN FIDUCIA	18/04/2017	10/03/2017	0	382,071	0	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.4	RC-17040185	RC-17040185	PROYECTO EN FIDUCIA	18/04/2017	10/03/2017	0	952,515	-952,515	FIDUCIA-
CUOTA No.4				10/05/2017		1,334,586	0	382,071	-
PAGO CUOTA No.4	RC-17050267	RC-17050267	PROYECTO EN FIDUCIA	24/05/2017	10/05/2017	0	382,071	0	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.5	RC-17050267	RC-17050267	PROYECTO EN FIDUCIA	24/05/2017	10/05/2017	0	952,515	-952,515	FIDUCIA-
CUOTA No.5				10/06/2017		1,334,586	0	382,071	-
PAGO CUOTA No.5	RC-17070151	RC-17070151	PROYECTO EN FIDUCIA	07/07/2017	12/06/2017	0	382,071	0	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.6	RC-17070151	RC-17070151	PROYECTO EN FIDUCIA	07/07/2017	12/06/2017	0	952,515	-952,515	FIDUCIA-
CUOTA No.6				10/07/2017		1,334,586	0	382,071	-
PAGO CUOTA No.6	RC-17070282	RC-17070282	PROYECTO EN FIDUCIA	12/07/2017	10/07/2017	0	382,071	0	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.7	RC-17070282	RC-17070282	PROYECTO EN FIDUCIA	12/07/2017	10/07/2017	0	952,515	-952,515	FIDUCIA-
CUOTA No.7				10/08/2017		1,334,586	0	382,071	-
PAGO CUOTA No.7	RC-17080200	RC-17080200	PROYECTO EN FIDUCIA	15/08/2017	10/08/2017	0	382,071	0	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.8	RC-17080200	RC-17080200	PROYECTO EN FIDUCIA	15/08/2017	10/08/2017	0	952,515	-952,515	FIDUCIA-
CUOTA No.8				10/09/2017		1,334,586	0	382,071	-
PAGO CUOTA No.8	RC-17090118	RC-17090118	PROYECTO EN FIDUCIA	15/09/2017	13/09/2017	0	382,071	0	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.9	RC-17090118	RC-17090118	PROYECTO EN FIDUCIA	15/09/2017	13/09/2017	0	952,515	-952,515	FIDUCIA-
CUOTA No.9				10/10/2017		1,334,586	0	382,071	-
PAGO CUOTA No.9	RC-17100320	RC-17100320	PROYECTO EN FIDUCIA	19/10/2017	10/10/2017	0	382,071	0	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.10	RC-17100320	RC-17100320	PROYECTO EN FIDUCIA	19/10/2017	10/10/2017	0	952,515	-952,515	FIDUCIA-
CUOTA No.10				10/11/2017		1,334,586	0	382,071	-
PAGO CUOTA No.10	RC-17110351	RC-17110351	PROYECTO EN FIDUCIA	27/11/2017	17/11/2017	0	382,071	0	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.11	RC-17110351	RC-17110351	PROYECTO EN FIDUCIA	27/11/2017	17/11/2017	0	617,929	-617,929	FIDUCIA-
CUOTA No.11				10/12/2017		1,334,586	0	716,657	-
PAGO CUOTA No.11	RC-17120393	RC-17120393	PROYECTO EN FIDUCIA	30/12/2017	13/12/2017	0	716,657	0	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.12	RC-17120393	RC-17120393	PROYECTO EN FIDUCIA	30/12/2017	13/12/2017	0	283,343	-283,343	FIDUCIA-
CUOTA No.12				10/01/2018		1,334,586	0	1,051,243	-
INTERESES DE MORA No.1				05/02/2018		24,234	0	1,075,477	-
CUOTA No.13				10/02/2018		1,334,586	0	2,410,063	-
PAGO CUOTA No.12	RC-18020351	RC-18020351	PROYECTO EN FIDUCIA	24/02/2018	20/02/2018	0	1,051,243	1,358,820	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.13	RC-18020351	RC-18020351	PROYECTO EN FIDUCIA	24/02/2018	20/02/2018	0	900,674	458,146	FIDUCIA-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-18020351	RC-18020351	PROYECTO EN FIDUCIA	24/02/2018	20/02/2018	0	24,234	433,912	FIDUCIA-
CUOTA No.14				10/03/2018		1,334,586	0	1,768,498	-
INTERESES DE MORA No.1				13/03/2018		32,868	0	1,801,366	-
CUOTA No.15				10/04/2018		1,334,586	0	3,135,952	-
INTERESES DE MORA No.1				08/05/2018		107,613	0	3,243,565	-
CUOTA No.16				10/05/2018		1,334,586	0	4,578,151	-
INTERESES DE MORA No.1				04/06/2018		88,910	0	4,667,061	-
CUOTA No.17				10/06/2018		1,334,586	0	6,001,647	-
INTERESES DE MORA No.1				05/07/2018		115,085	0	6,116,732	-
CUOTA No.18				10/07/2018		1,334,586	0	7,451,318	-
INTERESES DE MORA No.1				08/08/2018		166,219	0	7,617,537	-
CUOTA No.19				10/08/2018		1,222,904	0	8,840,441	-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-18080179	RC-18080179	PROYECTO EN FIDUCIA	14/08/2018	10/08/2018	0	32,868	8,807,573	FIDUCIA-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-18080179	RC-18080179	PROYECTO EN FIDUCIA	14/08/2018	10/08/2018	0	107,613	8,699,960	FIDUCIA-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-18080179	RC-18080179	PROYECTO EN FIDUCIA	14/08/2018	10/08/2018	0	88,910	8,611,050	FIDUCIA-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-18080179	RC-18080179	PROYECTO EN FIDUCIA	14/08/2018	10/08/2018	0	115,085	8,495,965	FIDUCIA-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-18080179	RC-18080179	PROYECTO EN FIDUCIA	14/08/2018	10/08/2018	0	55,524	8,440,441	FIDUCIA-
INTERESES DE MORA No.1				05/09/2018		159,559	0	8,600,000	-
PAGO CUOTA No.13	RC-18090417	RC-18090417	PROYECTO EN FIDUCIA	29/09/2018	24/09/2018	0	433,912	8,166,088	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.14	RC-18090417	RC-18090417	PROYECTO EN FIDUCIA	29/09/2018	24/09/2018	0	1,334,586	6,831,502	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.15	RC-18090417	RC-18090417	PROYECTO EN FIDUCIA	29/09/2018	24/09/2018	0	861,248	5,969,916	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.15	RC-18090418	RC-18090418	PROYECTO EN FIDUCIA	29/09/2018	24/09/2018	0	473,338	6,358,164	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.16	RC-18090418	RC-18090418	PROYECTO EN FIDUCIA	29/09/2018	24/09/2018	0	1,334,586	4,162,330	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.17	RC-18090418	RC-18090418	PROYECTO EN FIDUCIA	29/09/2018	24/09/2018	0	892,076	2,827,744	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.17	RC-18090419	RC-18090419	PROYECTO EN FIDUCIA	29/09/2018	24/09/2018	0	442,510	3,719,820	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.18	RC-18090419	RC-18090419	PROYECTO EN FIDUCIA	29/09/2018	24/09/2018	0	1,334,586	1,493,158	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.19	RC-18090419	RC-18090419	PROYECTO EN FIDUCIA	29/09/2018	24/09/2018	0	1,222,904	270,254	FIDUCIA-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-18090417	RC-18090417	PROYECTO EN FIDUCIA	29/09/2018	24/09/2018	0	110,695	159,559	FIDUCIA-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-18090417	RC-18090417	PROYECTO EN FIDUCIA	29/09/2018	24/09/2018	0	159,559	0	FIDUCIA-
CUOTA No.20				30/10/2018		897,170	0	897,170	-
PAGO CUOTA No.20	RC-18100574	RC-18100574	PROYECTO EN FIDUCIA	31/10/2018	30/10/2018	0	897,170	0	FIDUCIA-
CUOTA No.21				30/11/2018		897,170	0	897,170	-
PAGO CUOTA No.21	RC-18120126	RC-18120126	PROYECTO EN FIDUCIA	11/12/2018	30/11/2018	0	897,170	0	FIDUCIA-
CUOTA No.22				30/12/2018		897,170	0	897,170	-
PAGO CUOTA No.22	RC-18120466	RC-18120466	PROYECTO EN FIDUCIA	31/12/2018	28/12/2018	0	897,170	0	FIDUCIA-
CUOTA No.23				30/01/2019		897,170	0	897,170	-

PAGO CUOTA No.23	RC-19020232	RC-19020232	PROYECTO EN FIDUCIA	12/02/2019	04/02/2019	0	897,170	0	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.22	ND-19020027	ND-19020027	PROYECTO EN FIDUCIA	22/02/2019	10/02/2017	0	-102,830	102,830	REVERSION - CONCILIACION-
PAGO CUOTA No.23	ND-19020027	ND-19020027	PROYECTO EN FIDUCIA	22/02/2019	10/02/2017	0	-897,170	1,000,000	REVERSION - CONCILIACION-
CUOTA No.24				28/02/2019		897,170	0	1,897,170	-
INTERESES DE MORA No.1				01/03/2019		132,752	0	2,029,922	-
CUOTA No.25				30/03/2019		897,170	0	2,927,092	-
PAGO CUOTA No.22	RC-19030465	RC-19030465	PROYECTO EN FIDUCIA	30/03/2019	26/03/2019	0	102,830	2,824,262	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.23	RC-19030465	RC-19030465	PROYECTO EN FIDUCIA	30/03/2019	26/03/2019	0	661,588	2,162,674	FIDUCIA-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-19030465	RC-19030465	PROYECTO EN FIDUCIA	30/03/2019	26/03/2019	0	132,752	2,029,922	FIDUCIA-
INTERESES DE MORA No.1				01/04/2019		40,658	0	2,070,580	-
CUOTA No.26				30/04/2019		897,170	0	2,967,750	-
INTERESES DE MORA No.1				01/05/2019		44,896	0	3,012,646	-
CUOTA No.27				30/05/2019		897,170	0	3,909,816	-
INTERESES DE MORA No.1				01/06/2019		65,088	0	3,974,904	-
PAGO CUOTA No.23	RC-19060301	RC-19060301	PROYECTO EN FIDUCIA	26/06/2019	19/06/2019	0	235,582	3,739,322	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.24	RC-19060301	RC-19060301	PROYECTO EN FIDUCIA	26/06/2019	19/06/2019	0	513,776	3,225,546	FIDUCIA-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-19060301	RC-19060301	PROYECTO EN FIDUCIA	26/06/2019	19/06/2019	0	40,658	3,184,888	FIDUCIA-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-19060301	RC-19060301	PROYECTO EN FIDUCIA	26/06/2019	19/06/2019	0	44,896	3,139,992	FIDUCIA-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-19060301	RC-19060301	PROYECTO EN FIDUCIA	26/06/2019	19/06/2019	0	65,088	3,074,904	FIDUCIA-
CUOTA No.28				30/06/2019		897,170	0	3,972,074	-
INTERESES DE MORA No.1				01/07/2019		113,377	0	4,085,451	-
PAGO CUOTA No.24	RC-19070259	RC-19070259	PROYECTO EN FIDUCIA	17/07/2019	16/07/2019	0	383,394	3,702,057	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.25	RC-19070259	RC-19070259	PROYECTO EN FIDUCIA	17/07/2019	16/07/2019	0	516,606	3,185,451	FIDUCIA-
CUOTA No.29				30/07/2019		897,170	0	4,082,621	-
INTERESES DE MORA No.1				01/08/2019		99,334	0	4,181,955	-
CUOTA No.30				30/08/2019		897,170	0	5,079,125	-
INTERESES DE MORA No.1				01/09/2019		108,634	0	5,187,759	-
CUOTA No.31				30/09/2019		897,170	0	6,084,929	-
INTERESES DE MORA No.1				01/10/2019		99,048	0	6,183,977	-
PAGO CUOTA No.25	RC-19100044	RC-19100044	PROYECTO EN FIDUCIA	01/10/2019	30/09/2019	0	380,564	5,803,413	FIDUCIA-
PAGO CUOTA No.26	RC-19100044	RC-19100044	PROYECTO EN FIDUCIA	01/10/2019	30/09/2019	0	98,091	5,705,322	FIDUCIA-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-19100044	RC-19100044	PROYECTO EN FIDUCIA	01/10/2019	30/09/2019	0	113,377	5,591,945	FIDUCIA-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-19100044	RC-19100044	PROYECTO EN FIDUCIA	01/10/2019	30/09/2019	0	99,334	5,492,611	FIDUCIA-
PAGO INTERESES DE MORA No.1	RC-19100044	RC-19100044	PROYECTO EN FIDUCIA	01/10/2019	30/09/2019	0	108,634	5,383,977	FIDUCIA-
CUOTA No.32				30/10/2019		897,170	0	6,281,147	-
INTERESES DE MORA No.1				01/11/2019		108,230	0	6,389,377	-
CUOTA No.33				30/11/2019		897,170	0	7,286,547	-
CUOTA No.34				30/12/2019		897,168	0	8,183,715	-
INTERESES DE MORA No.1				01/01/2020		275,717	0	8,459,432	-
INTERESES DE MORA No.1				01/02/2020		165,722	0	8,625,154	-
INTERESES DE MORA No.1				01/03/2020		154,927	0	8,780,081	-
INTERESES DE MORA No.1				01/04/2020		165,722	0	8,945,803	-
INTERESES DE MORA No.1				01/05/2020		160,317	0	9,106,120	-
C: CREDITO No.1				31/08/2021		74,606,000	0	83,712,120	-
ESCRITURACION No.1				31/08/2021		3,200,000	0	86,912,120	-

VER SALDOS ⓘ

CONCEPTO	FECHA	Vr.CUOTA	Vr.SALDO	SALDO MORA	DIAS MORA
SEPARACIÓN No.1	10/01/2017	3,000,000	0	0	0
CUOTA No.1	10/02/2017	1,334,586	0	0	0
CUOTA No.2	10/03/2017	1,334,586	0	0	0
INTERESES DE MORA No.1	06/04/2017	48,399	0	0	0
CUOTA No.3	10/04/2017	1,334,586	0	0	0
CUOTA No.4	10/05/2017	1,334,586	0	0	0
CUOTA No.5	10/06/2017	1,334,586	0	0	0
CUOTA No.6	10/07/2017	1,334,586	0	0	0
CUOTA No.7	10/08/2017	1,334,586	0	0	0
CUOTA No.8	10/09/2017	1,334,586	0	0	0
CUOTA No.9	10/10/2017	1,334,586	0	0	0
CUOTA No.10	10/11/2017	1,334,586	0	0	0
CUOTA No.11	10/12/2017	1,334,586	0	0	0
CUOTA No.12	10/01/2018	1,334,586	0	0	0
INTERESES DE MORA No.1	05/02/2018	24,234	0	0	0
CUOTA No.13	10/02/2018	1,334,586	0	0	0
CUOTA No.14	10/03/2018	1,334,586	0	0	0
INTERESES DE MORA No.1	13/03/2018	32,868	0	0	0
CUOTA No.15	10/04/2018	1,334,586	0	0	0
INTERESES DE MORA No.1	08/05/2018	107,613	0	0	0
CUOTA No.16	10/05/2018	1,334,586	0	0	0
INTERESES DE MORA No.1	04/06/2018	88,910	0	0	0
CUOTA No.17	10/06/2018	1,334,586	0	0	0
INTERESES DE MORA No.1	05/07/2018	115,085	0	0	0
CUOTA No.18	10/07/2018	1,334,586	0	0	0
INTERESES DE MORA No.1	08/08/2018	166,219	0	0	0
CUOTA No.19	10/08/2018	1,222,904	0	0	0
INTERESES DE MORA No.1	05/09/2018	159,559	0	0	0
CUOTA No.20	30/10/2018	897,170	0	0	0
CUOTA No.21	30/11/2018	897,170	0	0	0
CUOTA No.22	30/12/2018	897,170	0	0	0
CUOTA No.23	30/01/2019	897,170	0	0	0
CUOTA No.24	28/02/2019	897,170	0	0	0
INTERESES DE MORA No.1	01/03/2019	132,752	0	0	0
CUOTA No.25	30/03/2019	897,170	0	0	0
INTERESES DE MORA No.1	01/04/2019	40,658	0	0	0
CUOTA No.26	30/04/2019	897,170	799,079	799,079	758
INTERESES DE MORA No.1	01/05/2019	44,896	0	0	0
CUOTA No.27	30/05/2019	897,170	897,170	897,170	728
INTERESES DE MORA No.1	01/06/2019	65,088	0	0	0
CUOTA No.28	30/06/2019	897,170	897,170	897,170	697
INTERESES DE MORA No.1	01/07/2019	113,377	0	0	0
CUOTA No.29	30/07/2019	897,170	897,170	897,170	667
INTERESES DE MORA No.1	01/08/2019	99,334	0	0	0
CUOTA No.30	30/08/2019	897,170	897,170	897,170	636
INTERESES DE MORA No.1	01/09/2019	108,634	0	0	0
CUOTA No.31	30/09/2019	897,170	897,170	897,170	605
INTERESES DE MORA No.1	01/10/2019	99,048	99,048	99,048	604
CUOTA No.32	30/10/2019	897,170	897,170	897,170	575
INTERESES DE MORA No.1	01/11/2019	108,230	108,230	108,230	573
CUOTA No.33	30/11/2019	897,170	897,170	897,170	544
CUOTA No.34	30/12/2019	897,168	897,168	897,168	514
INTERESES DE MORA No.1	01/01/2020	275,717	275,717	275,717	512
INTERESES DE MORA No.1	01/02/2020	165,722	165,722	165,722	481

INTERESES DE MORA No.1	01/03/2020	154,927	154,927	154,927	452
INTERESES DE MORA No.1	01/04/2020	165,722	165,722	165,722	421
INTERESES DE MORA No.1	01/05/2020	160,317	160,317	160,317	391
ESCRITURACION No.1	31/08/2021	3,200,000	3,200,000	0	0
C: CREDITO No.1	31/08/2021	74,606,000	74,606,000	0	0
TOTALES		121,986,309	86,912,120	9,106,120	

VALOR TOTAL VENTA	TOTAL DESCUENTOS	SOBRECOSTO	ADICIONAL/EXCLUSION	VALOR VENTA NETO
117,374,800	1,065,800	0	0/0	116,309,000

	CUOTA INICIAL	CRÉDITO HIP.	CREDITO TERCEROS	CRÉDITO REFORMAS	REFORMAS NO ESCRITURABLES	REFORMAS ESCRITURABLES	(CI+CR+RF)	OTROS GASTOS	TOTAL RECAUDO	TOTAL SALDO
PACTADO	41,703,000	74,606,000	0	0	0	0	116,309,000	5,677,309		
RECAUDADO	33,726,563	0	0	0	0	0	33,726,563	1,347,626	35,074,189	
SALDO	7,976,437	74,606,000	0	0	0	0	82,582,437	4,329,683		86,912,120

ACTA DE OBRA N° 14 CONTRATO N° 184131

CONSTRUCCIONES Y REPARACIONES S.A.S

CONSTRUCCIONES Y REPARACIONES S.A.S

1991	825'000'00
141263504	825'000'00
Cuentas	Debitos

825'000'00	8'154'000'00	8'979'000'00
0'00	0'00	0'00
0'00	0'00	0'00
0'00	0'00	0'00
0'00	0'00	0'00
0'00	0'00	0'00
825'000'00	8'154'000'00	8'979'000'00
Saldo	Saldo	Saldo

Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo
Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo

Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo
Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo

Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo
Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo

ACTA DE OBRA N° 14 CONTRATO N° 184131

Saldo y valor de publicación 31/08/2021 de 19 km

Saldo y valor de publicación 31/08/2021 de 19 km

Saldo y valor de publicación 31/08/2021 de 19 km

Saldo y valor de publicación 31/08/2021 de 19 km

Saldo y valor de publicación 31/08/2021 de 19 km

Saldo y valor de publicación 31/08/2021 de 19 km

Ibagué, mayo 28 de 2021

Señor(a):

JOHANA CAROLINA BAEZ PÉREZ

johannitas454@hotmail.com

Calle 23 F No.85 A-54

BOGOTÁ D.C.

Asunto: Comunicación Aceptación Terminación Unilateral negocio proyecto Colina Park apartamento 4-503

Respetado(a) señor(a):

Como política de Construcciones y Urbanizaciones S.A.S. hemos procurado siempre conciliar las diferencias que surjan con nuestros clientes y construir relaciones de mutuo beneficio en el largo plazo.

En atención a su voluntad de terminar unilateralmente el negocio celebrado -lo cual se prueba claramente con la demanda interpuesta por usted respecto a la solicitud de resolución de contrato de promesa de compraventa firmado entre las partes- la sociedad respetando su voluntad, acepta su determinación de terminar unilateralmente el mismo.

De conformidad con la Cláusula octava, Clausula penal, "en caso de incumplimiento de alguna de las partes del presente contrato, se establece una sanción económica que se estipula en ocho punto cinco por ciento (8.5%) del valor del (de los) inmueble (s)...". Parágrafo, "el atraso en la cancelación de cualquiera de los pagos de la cuota inicial o del saldo del valor de la promesa de compraventa, mayor de treinta (30) días calendario, o el atraso... será tomado y tomado como justa causa para que el PROMITENTE VENDEDOR termine la presente promesa de compraventa en forma unilateral, sin necesidad de requerimiento judicial y haga efectiva la cláusula penal..."

Teniendo en cuenta que la terminación del negocio se está haciendo de forma unilateral, la constructora determinó el cobro total de la sanción.

El valor total del negocio es \$106.580.000 (valor que no incluye acabados premium), la distribución de los aportes se realizará de la siguiente manera:

Valor pagado a la constructora	\$ 35.074.189
Valor 8.5% sanción	\$ 9.059.300
Total a devolver	\$ 26.014.889

Sentimos que las condiciones inicialmente previstas no hayan podido cumplirse; así mismo, solicitamos allegar a la constructora certificación bancaria a su nombre para la devolución de recursos por parte de la fiduciaria Alianza.

Cordial saludo,



COMITÉ COMERCIAL

Construcciones y Urbanizaciones S.A.S

OPCIÓN PREMIUM COLINA PARK

Enero 27-2017

DESCRIPCION DE LA MODIFICACION

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	V/TOTAL	OPCION ESCOGIDO
1	PREM CLOSETS	\$ 4,386,000.00	X
	CLOSET ALCOBA 1		
	CLOSET ALCOBA 2		
	CLOSET ALCOBA PRINCIPAL		
2	PREM COCINA INT	\$ 3,381,000.00	X
	MUEBLE SUPERIOR		
	MUEBLE INFERIOR		
	MESÓN EN GRANITO NATURAL		
	LAVAPLATOS		
	ESTUFA		
	HORNO		
	CAMPANA		
3	PREM DIV. BAÑOS	\$ 1,962,000.00	X
	DIVISION BAÑO PPAL		
	DIVISION BAÑO SOCIAL		
4	AREA ADICIONAL	\$ 15,000,000.00	
	TERRAZA Y BALCON		

FECHA:

14/enero/2017

INMUEBLE:

APT 503 Torre 4

DIRECCION:

Cl 23 F + 35a - 54

TELEFONO:

3142835931

NOTA:

Yo Johana Carolina Diaz Perez

autorizo como promitente comprador del apartamento en referencia del proyecto

Colina Park, a Construcciones y Urbanizaciones S.A.S., para realizar las obras anteriormente descritas por valor de \$ 9'39.000

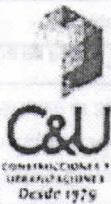
Declaro:

1. Acepto y conozco las especificaciones aquí contratadas.
2. Acepto el valor estipulado en este documento, y la forma de pago estipulada mediante cotización del inmueble en mención, así como el pago de los intereses a la tasa máxima moratoria vigente, en caso de incumplimiento en el pago del mismo.
3. Que a la fecha de entrega del inmueble, el valor aquí consignado debe estar cancelado en su totalidad..

Johana Diaz P
FIRMA CLIENTE

C.C. 101841297





Centro Comercial Plazas del Bosque
Av. Ambalá Cra. 14 No. 69-80/90
Oficina 310
PBX: 5160000 • Ibagué • Tolima

FECHA

19 09 18

2347

REFINANCIACIÓN DEUDA

Nombre: Johana Carolina Baez Perez

C.C.: 1018411297

Saldo de Refinanciación:

Proyecto: Colina Park Et-1

Apto.: 4-50 Saldo a Refinanciar \$

DESCRIPCIÓN

Cuotas No.	Fecha	Valor
1	30-09-2018	\$ 8'600.000 *pago.
2	30-10-2018	\$ 897.170 =
3	30-11-2018	\$ 897.170 =
4	30-12-2018	\$ 897.170 =
5	30-01-2019	\$ 897.170 =
6	28-02-2019	\$ 897.170 =
7	30-03-2019	\$ 897.170 =
8	30-04-2019	\$ 897.170 =
9	30-05-2019	\$ 897.170 =
10	30-06-2019	\$ 897.170 =
11	30-07-2019	\$ 897.170 =
12	30-08-2019	\$ 897.170 =
13	30-09-2019	\$ 897.170 =
14	30-10-2019	\$ 897.170 =
15	30-11-2019	\$ 897.170 =
16	30-12-2019	\$ 897.168 =
Credito	30-01-2020	\$ 74'606.000 =

Vo. Bo. GERENCIA

CLIENTE

Johana Baez

ASESOR COMERCIAL

Fwd: Comunicación Aceptación Terminación Unilateral negocio proyecto Colina Park apartamento 4-503

Alejandra Pérez <Coordinacioncbr@cyu.com.co>

Mon 5/31/2021 1:12 PM

To: Janeth Sierra <janethsierra@hotmail.com>

1 attachments (152 KB)

Carta aceptación resolución de contrato.pdf;

----- Mensaje reenviado -----

De: **Juliana Atuesta** <Recepcion@cyu.com.co>

Fecha: El lun, 31 de may. de 2021 a la(s) 9:22 a. m.

Asunto: Comunicación Aceptación Terminación Unilateral negocio proyecto Colina Park apartamento 4-503

Para: <johannitas454@hotmail.com>

Respetado(a) Señor(a) Baez

Reciba un cordial saludo

Me permito enviar documento en mención al asunto, para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente ;



C&U
CONSTRUCCIONES Y
URBANIZACIONES

JULIANA ATUESTA VARÓN
Asistente Administrativa

Av. Ambalá Carrera 14 # 69-80/90. Local 310/311
Centro Comercial Plazas del Bosque

5160000 Ext. 201

✉ juliana.atuesta@cyu.com.co

www.cyu.com.co



C&U
CONSTRUCCIONES Y
URBANIZACIONES

ALEJANDRA PÉREZ
Coordinadora CBR

Av. Ambalá Carrera 14 # 69-80/90. Local 310/311
Centro Comercial Plazas del Bosque

5160000 Ext. 241

✉ coordinacioncbr@cyu.com.co

www.cyu.com.co