

RESPUESTA A DEMANDA

jose fernando londono <ferlonfon@gmail.com>

Vie 30/06/2023 15:19

Para: Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Caldas - La Dorada <j02prmpalladorada@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (204 KB)

Respuesta De Demanda.pdf;

JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ
ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO Y PENAL

La Dorada, Caldas, 29 de junio de 2023

DOCTORA

Martha Cecilia Echeverri de Botero

Juez Segundo Promiscuo Municipal

J02prmpalladorada@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Ciudad

Ref. Contestación de demanda
Proceso verbal sumario (Resolución de Compraventa)
Demandante: Yuli Yohanna Mosquera Ibarguen.
Demandado: Solesco Energía S.A.S
Radicado: 17-380-40-89-002-2023-00161-00

JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 10.182.447 expedida en La Dorada Caldas, con tarjeta profesional No. 125.463 expedida por el consejo superior de la judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte demandada dentro de las presentes diligencias, de manera respetuosa me dirijo a su despacho señora juez con la finalidad de dar contestación a demanda Rad. 2023-00161-00 dentro del término previsto, así:

RESPECTO A LOS HECHOS

PRIMERO: Es cierto, en efecto mi poderdante firmo contrato de promesa de compraventa de bien inmueble número 003-2022 el día diez (10) de febrero del año dos mil veintidós (2022).

SEGUNDO: Es cierto, en efecto la promesa de compraventa de bien inmueble número 003-2022 fue autenticada en la notaria única de la Dorada, Caldas el día once (11) de febrero del año dos mil veintidós; en donde entre otras cosas se establecieron las cláusulas y obligaciones contractuales.

TERCERO: Es cierto, el objeto del contrato dispone *“el promitente vendedor se obliga a vender al promitente comprador y este a su vez se obliga a comprar, el derecho a dominio y posesión plenos que aquella tiene y ejercer sobre el siguiente inmueble...”* junto con las especificaciones propias de la cláusula primera del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble No. 003-2022.

JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ
ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO Y PENAL

CUARTO: Es cierto, en efecto el valor del inmueble objeto del contrato No. 003 de 2022 fue por un valor de ciento setenta y tres millones de pesos (\$173.000 Cta.) en las cuotas relacionadas por la parte demandante.

QUINTO: Es cierto, la parte demandada realizo el pago de las primeras siete cuotas que le correspondían según lo acordado en contrato No. 003 de 2022.

SEXTO: Es falso, en efecto tal y como se mencionó anteriormente la parte demandante realizo el pago de las primeras siete cuotas que le correspondían sin embargo, es importante hacer claridad en que para la firma del contrato o escritura de venta es imprescindible que la parte accionante haya cumplido con sus obligaciones respecto de la última cuota que le correspondía y las obligaciones que en asuntos relacionados con créditos de vivienda e hipotecas se limitan tenía y que consistían en adelantar o tramitar:

1. Avaluó, este es un informe que establece el valor comercial del inmueble que se piensa obtener, que para el presente caso será el que se determinó en la cláusula primera del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble suscrito entre las partes.
2. Estudio de títulos, es decir, el análisis y establecimiento de la situación jurídica del inmueble que se pretende comprar.
3. Tramite notarias, es decir, la firma de la escritura de compraventa e hipoteca en la notaria que se asignó para la posterior firma del pagare.
4. Registro e inscripción de la escritura pública en la oficina de registro e instrumentos públicos y constitución de garantía.

Entonces, señora juez nótese que para lograr el cumplimiento del último pago, debía la accionante haber cumplido a cabalidad con los puntos que se relacionaron anteriormente, los cuales no fueron cumplidos nótese que en los documentos aportados en la demanda no se aportan documentos que soporten el cumplimiento de la obligación.

Situación que impide entonces la firma de la escritura pública de compraventa dado que no contaba la accionante con un crédito de vivienda siquiera en estado aprobado, es decir; no existía entonces garantía para el pago de la cuota número ocho, y todo esto imposibilita a mi representado para la firma de la compraventa, y esto era lo que esperaba exigirle mi

JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ
ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO Y PENAL

representado a la demandante, para proceder con la firma de la compraventa, para la demandante no apareció.

Nótese señora juez que además de lo anteriormente mencionado la parte demandante, no se presentó a la notaría para la firma de la promesa, por cuanto mi representado estuvo pendiente y la misma no hizo presencia en la notaría, dado que quería exigirle la documentación inherente al crédito bancario y/o hipotecario a la demandante, para poder pasar a la firma de la escritura, como se suele realizar en estos trámites de compraventa, y así lo comprueba el documento aportado por la accionante que en todo caso no es un documento legal para verificar la asistencia, sino únicamente una constancia en relación a que ese día (30 de agosto de 2022) no se realizaron trámites a su nombre, pero este documento no demuestra que la demandante haya asistido a la notaría conforme la promesa de venta, sino que no realizó trámite alguno en la notaría, porque la demandante debió aportar el certificado de incumplimiento, que le debía expedir la notaría en estos casos, para que certificara que cumplió y que la otra parte no lo hizo, pero no pidió dicho certificado porque no asistió a la notaría, ni tiene prueba para demostrarlo.

SEPTIMO: es falso, dado que como se mencionó anteriormente mi representado estuvo pendiente de la demandante y esta nunca llegó a la notaría ni lo llamo para lo de la firma de la escritura, dado que él estaba pendiente de que ella arribara a la notaría para verificar si cumplió con las obligaciones de crédito bancario que estaban en cabeza de la demandante y sin las cuales no se puede firmar el traspaso de escritura, por lo que no se puede considerar que mi representado, no incumplió con sus obligaciones, y en ese orden de ideas, teniendo en cuenta que la parte demandante, incumplió cuando no aportó el trámite positivo de su crédito para comprar la vivienda, mi representado no estaba obligado a cumplir con sus obligaciones, y esto deriva en el incumplimiento de que la demandante, no pudiera cancelar la 8 cuota de su crédito, que es la cuota más significativa, o que omitiera tratar de demostrar luego que tenía todo lo del préstamo en regla, para que mi representado firmara el contrato o reprogramara lo de la notaría, con lo que se demuestra que la demandante no realizó lo que le correspondía, conforme lo narrado

OCTAVO: Es cierto, señora juez tal y como se ha mencionado a lo largo del presente escrito nótese que el documento de fecha 24 de febrero de 2023, fue enviado aproximadamente seis meses posteriores al incumplimiento de las obligaciones de la parte demandante, en este se solicitó la resolución del contrato toda vez que reitero pese que mi poderdante cumplió a cabalidad con sus obligaciones la parte demandante no cumplió con las

JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ
ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO Y PENAL

condiciones para la realización del préstamo bancario y abono del último pago (No.8) y nunca se presentó en la notaria única del circuito de la Dorada, Caldas, dado que lo que se anexa en la demanda como se dijo anteriormente no es un certificado de inasistencia.

NOVENO: Es falso, en la reunión el día 28 de febrero se llevó a cabo, se le explico a la parte demandada el incumplimiento que esta había materializado respecto del contrato de compraventa No. 003-2022, debido a los incumplidos narrados anteriormente, porque nunca conto ni siquiera con un crédito bancario pre-aprobado o aprobado de crédito vigente, para lograr avanzar con el proceso.

Además de ello, es falso que se le haya dicho a la parte demandante que se le realizaría descuento del 15 % del total que había abonado; lo que se realizo fue una propuesta en la cual motivo del incumplimiento de la parte demandante se descontaría únicamente el 5% del valor de la cláusula penal para el resarcimiento de los perjuicios causados motivo de la mora, dado que se llevaba ya un tiempo de espera aproximado de 6 meses sin que a la fecha la accionante cumpliera con el pago de la cuota No. 8, propuesta que no fue aceptada.

DECIMO: Es falso, mi poderdante envió notificación de asunto *“resolución de contrato de promesa de compraventa No. 003-2022...”*, en esta ocasión se solicitó número de cuenta bancaria para la realización de depósito del dinero entregado por la demandante menos el 15% que hace relación a la cláusula penal del contrato, este último debido reitero descontado como pena por el incumplimiento de las obligaciones de la parte demandante, así mismo se informó mi poderdante que se encuentra en disposición de realizar la entrega de cinco (05) ventiladores y una (01) estufa empotrada.

DECIMO PRIMERO: Es falso **QUE SE HAYA PRESENTADO INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE MI PODERDANTE**, nótese que quien incumplió con sus obligaciones es la parte demandante al no cumplir con el requisito de la aprobación positiva del crédito bancario y omisión consecuencial del pago de la última cuota es decir, la numero 8, porque nadie puede beneficiarse de su propia culpa.

Mi poderdante, siempre se encontró presto a la firma de la escritura pública de compraventa, estuvo atento y actuó como en derecho le correspondía, sin embargo la

JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ
ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO Y PENAL

parte demandante no se presentó a la firma de la escritura pública y tampoco contaba con el crédito de hipotecario de vivienda aprobado.

DECIMO SEGUNDO: Es falso, en la respuesta al oficio de la parte demandante no se acepta en ningún momento el incumplimiento por parte de mi poderdante, lo que se realiza es una aclaración respecto del incumplimiento de la parte demandante al no contar con un crédito hipotecario de vivienda para la fecha acordada en la promesa de venta, además; se le exponen los motivos por los cuales se opta por la resolución del contrato de común acuerdo y se vuelve a informar que se hará la devolución de la estufa empotrada y cinco ventiladores; y el descuento de la cláusula penal motivo del incumplimiento.

Es importante aclarar que mi poderdante siempre cumplió a cabalidad con sus obligaciones y como se mencionado anteriormente se encontró presto para la firma de la compraventa sin embargo, la demandante nunca actuó como le correspondía como se ha venido resaltando, porque no realizo los tramites para que le aprobaran el mencionado crédito.

DECIMO TERCERO: Es cierto, en efecto la parte demandante envió solicitud de otro **SI EN DONDE ACEPTA SU INCUMPLIMIENTO RESPECTO DEL CONTRATO** debido al desconocimiento de la ley en temas de créditos hipotecarios, obviando que el desconocimiento de la ley no es una justa causa para librar de responsabilidad jurídica a una persona natural .

DECIMO CUARTO: Es cierto, mi poderdante no se ha manifestado respecto de la propuesta de otro si debido que la demandante como se mencionó anteriormente acepto que incumplió con sus obligaciones, por lo que no hay responsabilidad de mi poderdante respecto de este asunto.

DECIMO QUINTO: Es falso, además es importante aclarar que la suscripción del contrato de promesa de compraventa no es necesario la licencia, es importante recordar que este contrato tiene por objeto la compra futura de un bien inmueble, las responsabilidades de permisos y licencias de construcción no hacen parte del objeto del presente litigio.

En todo caso, no obra prueba en el dossier del incumplimiento de mi demandante por lo que la acusación que se realiza es inclusive temeraria.

DECIMO SEXTO: Es falso, quien incumplió con las obligaciones contractuales fue la parte demandante debido que no asistió a la firma de la promesa de venta tal como ella misma lo

JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ
ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO Y PENAL

prueba en documento de anexa y además de ello no realizo la suscripción del crédito hipotecario de debía de suscribir antes de la firma de la compraventa.

Mi poderdante siempre estuvo atento y presto para la firma sin embargo, la parte demandante nunca se acercó a la notaria para la suscripción de la compraventa, por lo que hablar de entrega de hechos respecto de la entrega de un inmueble no es procedente, dado que la demandante reitero NO se presentó para la firma de la compraventa, los hechos que se relacionan en ese acápite con hechos futuros lo cuales no existieron dado que debido al incumplimiento de la parte demandante la entrega nunca se logro materializar.

DECIMO SEPTIMO: Es cierto, los siete pagos fueron recibidos **haciendo falta el pago número 8 que implica el no cumplimiento de las obligaciones de la parte demandante**, en este hecho la parte demandante incluso acepta que el pago numero 8 no se realizó.

Por lo demás, tal y como se ha mencionado anteriormente a la demandante se le ha informado que los muebles entregados se encuentran prestos para su entrega ha sido la parte demandante la que con infracción al deber objetivo de cuidado no ha informado la dirección en la que desea recibirlos.

DECIMO OCTAVO: Es falso, mi poderdante siempre ha cumplido con las obligaciones, el inmueble se encontraba terminado en su totalidad para la fecha de la firma de la escritura pública. La cual no fue posible materializar motivo de la inasistencia de la parte demandante y el no cumplimiento de las obligaciones que le correspondían.

DECIMO NOVENO: Es falso, la no ejecución de la cláusula sexta se dio por el incumplimiento de las obligaciones de la parte demandante respecto de su no asistencia a la notaria única del circuito de la Dorada, Caldas (no existe documento o certificado valido de asistencia) y a la no suscripción de crédito de vivienda para el pago número 8.

Además de ello, la condición **NO ES INDETERMINADA** como mal lo entiende la parte demandante, la condición se encuentra claramente determinada en la cláusula cuarta parágrafo dos, indica que:

*“...el pago #8 será cancelado con un crédito de compra de vivienda que le **FUE OTORGADO** por el banco DAVIVIENDA...”.*

JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ
ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO Y PENAL

Es importante recordar que la condición determinada es:

“...Aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder”.

Es decir, la condición para la firma se encontraba sujeta a un otorgamiento de crédito para compra de vivienda que tenía que ser otorgado previo a la firma de la escritura pública, al hablar de un previo o verbo en pasado se sabe que la época en la que esta sucederá; que va a ser entonces antes de la fecha estipulada para la firma de la compraventa, condición determinada que no fue cumplida por la parte demandante, al no contar con crédito de vivienda.

VEINTE: Es Falso, como se relacionó a lo largo del presente documento el incumplimiento del contrato de debió a la negligencia de la parte demandante respecto de sus obligaciones para la adjudicación del crédito de vivienda hipotecario y asistencia para la firma de escritura pública de venta.

Por lo anterior, no resulta entonces posible culpar de negligente a quien ha actuado como le corresponde, mi poderdante siempre actuó con respeto del marco legal vigente en la materia objeto de litigio y siempre cumplió con todas y cada una de sus obligaciones.

RESPECTO DE LAS PRETENSIONES

PRIMERA: Se declare el incumplimiento de la parte demandante en el contrato de promesa de compraventa No. 003-2020, en consecuencia de ello exonere a mi poderdante de cualquier tipo de responsabilidad pecuniaria de las solicitadas con la demanda.

SEGUNDO: Se condene en costas y demás gastos procesales a la parte demandante debido al incumplimiento de promesa de compraventa No. 003-2020.

TERCERO: en subsidiariedad de lo anterior solicito de manera respetuosa se declare el mutuo disenso de las partes, con las consecuencia pecuniarias que ello implique.

EXEPCIONES DE MERITO

Incumplimiento de la obligación condicional

Inicialmente, se debe de tener en cuenta que mi poderdante ha actuado de buena fe y con observancia de las normas legales que rigen el tipo de contratos objeto del litigio.

Ahora bien, nótese que en el contrato se pacta la futura compra de un bien inmueble debidamente determinado en la cláusula primera del contrato, respecto de este tipo de negocios jurídicos se encuentra inmersa una obligación que bien puede ser a plazo o condicional al respecto en sentencia radicado 44650-31-89-001-2008-00227-01 se describió:

*“...plazo es, pues, un acontecimiento **futuro e cierto**. Cierto en el sentido de que siempre habrá que suceder...”*

*“...Condición, es un suceso **futuro e incierto**, esto es, que puede suceder o no (C.C., 1128 y 1530)...”*

Una vez analizado el contrato nótese que existe una obligación condicional inmersa en el negocio jurídico que se celebró esto se evidencia en la cláusula cuarta parágrafo segundo que reza así:

*“... El pago #1, #2, #3, #4, #5, #6, #7 serán cancelados en efectivo y el pago #8 será cancelado con un crédito de compra de vivienda que le **FUE OTORGADO** por el banco **DAVIVIENDA**, posterior a la firma de la escritura pública de compraventa (con se registró satisfactorio) a **EL PROMITENTE VENDEDOR**”.*

De lo anterior, se puede desprender que el cumplimiento de la obligación principal (firma de compraventa) se encontraba **CONDICIONADA** al **OTORGAMIENTO** de un crédito hipotecario de vivienda por esto la escritura pública es clara e indica que “el pago #8 será cancelado con un crédito de compra de vivienda que le **FUE OTORGADO** por el banco **DAVIVIENDA**” condición que no fue cumplida, dado que con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa y en el expediente tampoco se encuentra probado el otorgamiento del crédito.

JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ
ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO Y PENAL

Nótese que la clausula se encuentra separada por una coma “,” que simplemente es una pausa dentro de la redacción de la misma obligación que en todo caso no indica algo diferente al otorgamiento previo del crédito para que con posterioridad a ello se firmara la compraventa; señor juez una cosa es el otorgamiento del crédito y otra muy diferente es la entrega del dinero para la compra. Para el caso en **CONCRETO LA ACCIONANTE NO CUMPLIÓ CON LA OBLIGACIÓN QUE SE ENCONTRABA BAJO SU CARGO.**

Es importante hacer claridad y ser reiterativo en que mi poderdante no incumplió con sus obligaciones en relación a la firma de la escritura pública, porque la demandante nunca apareció y si hubiere aparecido, mi representado se reitera le habría exigido o verificado el cumplimiento de la aprobación del crédito que cubra lo que debía cancelar la misma , el debate se centra en que el negocio jurídico no se dio debido al no cumplimiento de las obligaciones que le correspondían a la parte demandante dado que no existe un soporte con el cual se cumpliera con el trámite del crédito bancario y pago número ocho (08) por lo tanto, resultaba imposible entonces firmar la escritura pública de compraventa cuando no existiera crédito que garantizara el pago de la última cuota fijada en la promesa de venta.

II. MUTUO DISENSO

De forma subsidiaria a lo anterior, nótese que la parte demandante no se presentó en fecha y hora acordada para la firma de la escritura pública esto dado que no existe sustento legal o documento legalmente valido de sustente su asistencia a la notaria única del circuito de la Dorada, Caldas, la parte demandante únicamente aporta una prueba que indica que el día 30 de agosto de 2022 no se llevaron a cabo actos notariales a su nombre, este no es un documento válido para acreditar la asistencia a la diligencia acordada, es decir, esta prueba carece de pertinencia y/o conducencia para que a través de las reglas de la sana critica se pueda probar que la misma asistió a la firma de la escritura.

Respecto del incumplimiento es importante precisar que ante tal situación es apenas lógico que ninguna pueda exigir a la otra que se cumpla con el contrato, de modo que lo único que procede es la resolución del contrato por mutuo incumplimiento.

JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ
ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO Y PENAL

Según la jurisprudencia adoptada por la H. Corte Supremo de justicia es necesario probar que el ejecutante haya cumplido a cabalidad con sus obligaciones (pagos y asistencia a firma del contrato) para exigir entonces que el otro extremo contractual cumpla con las suyas.

En un caso similar la Corte Constitucional en sentencia T 537 de 2009 dispuso:

«Cuando el juez aprecia que, como en el caso que nos ocupa, las dos partes involucradas en la relación negocial fueron reticentes al cumplimiento y que, por el contexto en que se desarrolló, esto no fue producto de caso fortuito o fuerza mayor en ninguno de los extremos de dicha relación, debe llegarse a la convicción que ninguno de los dos estuvo presto a honrar las prestaciones debidas fruto del contrato...»

“...En este escenario le es preceptivo por parte del juez, en actuación de criterios de equidad y equilibrio negocial, aplicar la excepción de contrato no cumplido y declarar, en uso de la función jurisdiccional de que está investido, el final de la relación contractual por mutuo disenso.

Lo contrario, esto es entender que de la situación concreta sometida a examen se derivaba la necesidad de proferir sentencia que ordenara seguir adelante con la ejecución, implicaría desconocer criterios de justicia material, en cuanto significaría privilegiar a la parte que primero demande en un proceso ejecutivo exigiendo de ésta el cumplimiento del acuerdo entre ambas celebrado, no obstante ambas hayan incumplido dicho contrato; en este escenario se estaría ante una ventaja para el que primero haga uso de la acción ejecutiva soportada única y exclusivamente en la exégesis del texto del contrato, aunque ajena y lejana a la realidad en que se lleva a cabo la relación contractual.

Es decir, cualquiera de las partes de un contrato mutuamente incumplido podría requerir a la otra que cumpla sin que para ello tenga la carga, siquiera sumaria, de acreditar el cumplimiento de su parte o, al menos, la disposición, diligencia o posibilidad de cumplir. (...)»

JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ
ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO Y PENAL

DE LO ANTERIOR QUEDA CLARO QUE NO ES POSIBLE DEMANDAR EL CUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO, PUES LO PRIMERO QUE DEBE DEMOSTRAR QUIEN EXIJA EL CUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO, ES QUE EL MISMO HA CUMPLIDO CON SU PARTE.

Inclusive señora juez es más clara aun la Corte Suprema de Justicia Sala Civil en sentencia SC2307-2018 del 25 de junio de 2018 con ponencia del magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalve en donde describe que:

“POR ENDE, SI AMBOS HABÍAN ACORDADO QUE DESPUÉS DEL PAGO ANTICIPADO DEL PRECIO -LO QUE ACATÓ EL PROMETIENTE COMPRADOR-, SUSCRIBIRÍAN LA ESCRITURA PÚBLICA, TANTO EL UNO COMO LA OTRA ESTABAN CONMINADOS A COMPARECER A LA NOTARÍA INICIALMENTE ACORDADA, LO QUE NINGUNO ACATÓ, CONVIRTIÉNDOLOS, A LA PAR, EN INFRACTORES DE LA PROMESA”.

Esta sentencia es importante para el fundamento de la presente excepción toda vez que en un caso similar; el comprador había pagado anticipadamente el valor de los locales, por lo tanto, había cumplido con buena parte del contrato, pero esto no se cumplía en su totalidad sino a la firma de la escritura de venta a la que para el caso en concreto la parte demandante se presentó, de modo que cumplió.

Por lo tanto señora juez le solicito de manera muy respetuosa que se forma subsidiaria se declare el incumplimiento de la parte demandante y por lo tanto, el mutuo disenso.

PRUEBAS

Documentales

1. Copia contrato de promesa de compraventa de bien inmueble No. 003-2022 debidamente autenticado en la notaria única del circuito de la Dorada, Caldas.
2. Copia licencia de construcción SDP-LC-N°062-2022 de fecha 25 de abril del año de 2022.
3. Copia de la notificación de resolución contrato de promesa de Compraventa N. 003 – 2022, por parte del señor Ricardo Maldonado representante legal de la sociedad SOLESCO ENERGIA S.A.S de fecha 10 de febrero del año 2023.
4. Copia de la Citación para la resolución contrato de promesa de Compraventa N. 003 – 2022, por parte del señor Ricardo Maldonado representante legal de la sociedad SOLESCO ENERGIA S.A.S de fecha 24 de febrero del año 2023.

JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ
ABOGADO UNIVERSIDAD DE CALDAS
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO Y PENAL

5. Copia de la notificación de resolución contrato de promesa de Compraventa N. 003 – 2022, por parte del señor Ricardo Maldonado representante legal de la sociedad SOLESCO ENERGIA S.A.S de fecha 7 de marzo del año 2023.

Testimoniales:

De manera respetuosa le solicito a su despacho llamar a rendir testimonio respecto de los hechos objeto de litigio a la señora **CLAUDIA MARCELA QUINTERO** quien podrá ser notificada al correo electrónico cmquinte@davivienda.com o al abonado telefónico (6) 8573822 o en la dirección calle 13 No. 2 – 62 La Dorada, Caldas, cuya declaración es conducente, pertinente y útil, porque servirá para ilustrar al despacho sobre los tramites bancarios que normalmente se deben realizar para la compra de vivienda, dado que es funcionaria de un banco local y entre sus funciones esta precisamente asesorar en dichos tramites.

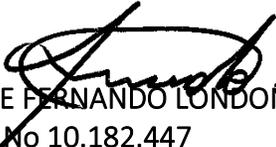
NOTIFICACIONES

Dirección: Calle 6 No 2-190, barrio el conejo.

Teléfono: 3175653715

Correo Electrónico: ferlongon@hotmail.com.

Atentamente,


JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ
C.C No 10.182.447
T.P 125.463 del C.S. de la J.

Señor (a)

YULI YOHANNA MOSQUERA IBARGUEN

Cra 6 # 45-27, B. Las Ferias, La Dorada - Cel. 3108488653

La Dorada, Caldas

ASUNTO: Notificación Resolución Contrato de Promesa de Compraventa 003 – 2021 celebrado el 10 de febrero de 2022

Cordial saludo,

El motivo de la presente comunicación es el incumplimiento deliberado de sus obligaciones como PROMINENTE COMPRADOR del contrato de promesa de compraventa suscrito con la sociedad SOLESCO ENERGIA SAS como PROMINENTE VENDEDOR el día 10 de febrero de 2022.

Con ocasión al mencionado contrato, usted, como PROMITENTE COMPRADOR, se obligó a cumplir de forma integra el clausulado y las obligaciones dentro de este convenidas, obligaciones que a la fecha ha desconocido e incumplido. El incumplimiento que, de su parte se deriva, se predica del desconocimiento de las siguientes cláusulas:

CLAUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. Dentro de la misma, se estipula el precio de venta del inmueble a adquirir, forma y fechas de pago, encontrandose dentro de la misma el pago # 8 con una fecha prevista de pago el 30 de septiembre de 2022. Presentamos el plan de pagos:

PAGO #	VALOR \$	FECHA	OBSERVACION
1	17.000.000	10-feb-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
2	3.000.000	30-mar-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
3	3.000.000	30-abr-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
4	4.000.000	30-mayo-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
5	4.000.000	30-jun-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
6	3.000.000	30-jul-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
7	3.000.000	30-ago-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
8	136.000.000	30-sep-22	CREDITO HIPOTECARIO

De acuerdo al plan de pago, no se ha observado el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por usted como PROMITENTE COMPRADOR al PROMINENTE VENDEDOR.

CLAUSULA SEXTA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA. Se estipula la entrega del inmueble descrito en la cláusula primera, para el 30 de agosto de 2022 en la Notaría Única del Circulo de La Dorada.

Esta obligación también fue incumplida debido a que no se adelantó la venta del inmueble en la notaria para tal fecha y por lo tanto tampoco se puede proceder al desembolso del pago #8 del Plan de Pago por parte de un crédito hipotecario de vivienda u otra forma.

CLAUSULA OCTAVA: ENTREGA MATERIAL. Se establece la obligación de entregar el inmueble: Una Casa de 1 piso en la dirección calle 50 # 2D-47, Barrio Villa Esperanza, La Dorada el mismo día del pago #8 especificado en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa suscrito el 10 de febrero de 2022.

Esta obligación no se cumple debido a que aún no se ha realizado el pago #8 mediante un crédito hipotecario de vivienda u otra forma.

Como **PROMITENTE VENDEDOR** cumplí con mi obligación de adelantar los trámites para poder entregar el bien inmueble prometido en venta y objeto del contrato suscrito el 10 de febrero de 2021, siempre y cuando el pago # 8 se efectúe satisfactoriamente a favor de EL PROMINENTE VENDEDOR como se había convenido en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa.

Solo se ha allanado a cumplir de la cláusula cuarta, los pagos #1, #2, #3, #4, #5, #5, #6, #7 que corresponden un **incumplimiento que representa el 72,8% del contrato de su totalidad.**

La invitamos a adelantar su proceso de crédito hipotecario de vivienda antes de un plazo de 7 día a partir de este comunicado para obtener el aprobado del saldo pendiente establecido en el pago #8 por parte de la entidad financiera y sus procesos siguientes (avaluo, estudio de títulos, firma de escritura de compraventa, registro de escritura de compraventa, desembolso entidad financiera y entrega del inmueble), de lo contrario se efectuará dentro del marco de la ley, la CLAUSULA NOVENA: CLAUSULA PENAL, donde se establece **“Si alguno de los contratantes no cumpliere en todo o en parte su obligación dará lugar a la resolución del presente Contrato, y cancelará a favor del contratante cumplido, a título de pena, una suma equivalente al 15% del precio de venta total del inmueble”.**

Por lo anterior, una vez suscrito el contrato es esta ley para las partes, como lo establece el artículo 1602 del código civil colombiano. Por lo que debe allanarse a su cumplimiento. Es menester poner de presente que nuestro ordenamiento jurídico contempla en el artículo 1546 del código civil: *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”¹

Entendida esta como la condición resolutoria tácita, la cual, inmersa en todo contrato de carácter bilateral, contempla para la parte que ha cumplido con sus obligaciones, la posibilidad de, a su

¹ Artículo 1546. Código Civil Colombiano. -Condición resolutoria tácita.-

La Dorada, febrero 10 de 2023



arbitrio, exigir la resolución o el cumplimiento de lo convenido con la respectiva indemnización de perjuicios.

De la misma forma, y en concordancia con la ley civil, el código de comercio en su artículo 870, reza: *“En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.”*²

Cordialmente,

RICARDO MALDONADO MORA

REP. LEGAL: SOLESCO ENERGIA S.A.S. – NIT: 900.942.884-0

EL PROMETIENTE VENDEDOR

² Artículo 870. Código de Comercio Colombiano. -Ibídem.-

La Dorada (Caldas), marzo 07 de 2023



Señora
YULY YOHANNA MOSQUERA IBARGUEN
Dirección: Carrera 6 No. 45 – 27, Barrio Las Ferias
Tel: 3108488653
La Dorada, Caldas

REF: Notificación resolución contrato de promesa de compraventa No. 003-2022 celebrado el 10 de febrero de 2022

Cordial saludo:

El motivo de la presente es para comunicarle, el incumplimiento deliberado de sus obligaciones como PROMITENTE COMPRADOR del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE suscrito con la sociedad SOLESCO ENERGIA S.A.S. el día diez (10) de febrero de 2022.

Con ocasión al mencionado contrato, usted, como PROMITENTE COMPRADOR, se obligó a cumplir de forma integra el clausulado y las obligaciones dentro de este convenidas, obligaciones que a la fecha ha desconocido e incumplido.

El incumplimiento que, de su parte se deriva, se predica del desconocimiento de las siguientes cláusulas:

- 1. CLÁUSULA CUARTA:** dentro de la misma, se estipula que el precio del contrato es la suma de CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$173.000.000,00), dinero que debía cancelarse en los siguientes plazos:

PAGO #	VALOR \$	FECHA	OBSERVACION
1	17.000.000	10-feb-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
2	3.000.000	30-mar-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
3	3.000.000	30-abr-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
4	4.000.000	30-mayo-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
5	4.000.000	30-jun-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
6	3.000.000	30-jul-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
7	3.000.000	30-ago-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
8	136.000.000	30-sep-22	CREDITO HIPOTECARIO

Transcurrido el plazo, se ha observado un cumplimiento parcial del 27,2% de esta obligación, que tenía como PROMITENTE COMPRADOR, pues a pesar de realizar el pago de hasta la cuota No. 7, no logró gestionar en el tiempo el crédito hipotecario, generando un incumplimiento que representa

el 72,8% del valor del contrato, causando perjuicios por la demora, los cuales se encuentran soportados y ponderados en la aplicación de la CLAUSULA NOVENA – CLAUSULA PENAL.

Es importante indicar, que con antelación se le requirió para que realizara el trámite y lograra cumplir con la cuota No. 8 señalada en la CLAUSULA CUARTA, sin embargo, no se encontró respuesta positiva, solo se han recibido respuestas que nada tienen que ver con el cumplimiento del contrato y/o tampoco avance del proceso del crédito hipotecario, que para tal proceso se otorgo más tiempo de espera, y más si se tiene en cuenta que el plazo VENCÍÓ, estando inclusive en MORA al tenor del parágrafo 1 de la CLAUSULA CUARTA del contrato.

2. A sus cuestionamientos sobre el inmueble y demás objeto del contrato, debo recordarle que previa suscripción del mismo, tuvo usted todos los medios y oportunidades para analizar en debida forma el bien objeto del contrato, en cuanto a los diseños y modificaciones en obra, que fueron avalados por usted, tanto que se hicieron las adecuaciones mediante obras de demolición, para que se ajustara a su nuevo requerimiento. Una vez suscrito el contrato es ley para las partes, como lo establece el artículo 1602 del código civil colombiano. Por lo que debe allanarse a su cumplimiento.

A la fecha he cumplido con mis obligaciones como PROMITENTE VENDEDOR, no así usted como PROMITENTE COMPRADOR, por lo que es menester poner de presente que nuestro ordenamiento jurídico contempla en el artículo 1546 del código civil:

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”¹

Entendida esta como la condición resolutoria tácita, la cual, inmersa en todo contrato de carácter bilateral, contempla para la parte que ha cumplido con sus obligaciones, la posibilidad de, a su arbitrio, exigir la resolución o el cumplimiento de lo convenido con la respectiva indemnización de perjuicios.

De la misma forma, y en concordancia con la ley civil, el código de comercio en su artículo 870, reza:

“En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.”²

Por lo tanto, dentro de las facultades que me confiere la ley, tanto civil como mercantil, como contratante cumplido, le COMUNICO la resolución inmediata de lo convenido en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE No. 003-2022 suscrito el 10 de febrero de 2022.

Así las cosas, y teniendo en cuenta que el valor total del contrato es la suma de CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$173.000.000,00), valor que aplicando el 15% señalado en la CLAUSULA PENAL da la suma de VEINTICINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$25.950.000,00), valor que se descontará de lo usted abonado lo cual fue la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$38.932.000,00).

¹ Artículo 1546. Código Civil Colombiano. -Condición resolutoria tácita.-

² Artículo 870. Código de Comercio Colombiano. -Ibíd.-

Así las cosas, descontando de lo abonado, el porcentaje de la CLAUSULA PENAL, se procederá a realizar la devolución de la suma de DOCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$12.982.000,00), así:

VALOR TOTAL ABONADO	
VALOR ABONADO CUOTA INICIAL	\$37.000.000
VALOR ABONADO OBRAS ADICIONALES	\$1.322.000
VALOR ABONADO SERVICIOS PUBLICOS	\$610.000
VALOR TOTAL ABONADO	\$38.932.000

VALOR CLAUSULA PENAL Y DEVOLUCION	
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	\$173.000.000
PORCENTAJE CLAUSULA PENAL 15%	\$25.950.000
VALOR TOTAL A DEVOLVER	\$12.982.000

Por lo anterior, requiero me indique un número de cuenta bancaria nacional en el que depositaré el valor por usted entregado, descontando lo tasado por concepto de CLAUSULA PENAL, esto es el 15% del valor total del contrato. En el mismo sentido se indica que, se le devolverán los cinco (05) ventiladores y una (01) estufa de empotrar a la dirección de su domicilio.

Debe tener en cuenta, que al no haber cumplido usted con las obligaciones que como PROMITENTE COMPRADOR le competían, NO puede exigir de mi parte ningún otro tipo de cumplimiento, así lo establece nuestro estatuto civil en su artículo 1609 al establecer que:

“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”³

Razón por la cual, como contratante, no me encuentro en mora con usted, pues el incumplimiento recae en usted al no cancelar la totalidad del valor señalado en la CLAUSULA CUARTA del contrato.

Cordialmente,



RICARDO MALDONADO MORA

REP. LEGAL: SOLESCO ENERGIA S.A.S. – NIT: 900.942.884-0

EL PROMETIENTE VENDEDOR

³ Artículo 1609. Código Civil Colombiano. -Excepción de contrato no cumplido.-

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA 003-2022

Entre los suscritos a saber: de una Parte **RICARDO MALDONADO MORA**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. **10.188.359** expedida en **La Dorada (Caldas)**, de estado civil **Soltero**, quien actúa en representación de la sociedad **SOLESCO ENERGIA S.A.S.**, identificado con NIT: **900.942.884 - 0**, con domicilio en **Carrera 1 # 16 - 47, Barrio Centro, La Dorada (Caldas)**, y para efectos del presente contrato se denominará **EI PROMITENTE VENDEDOR**, y por el otro, **YULI YOHANNA MOSQUERA IBARGUEN**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. **24.714.865** expedida en **La Dorada (Caldas)**, de estado civil **CASADA**, con domicilio en **CARRERA 6 # 45 - 27, Barrio LAS FERIAS, LA DORADA (CALDAS)**, con número telefónico **310 8488653**, quien (es) para efectos del presente contrato se denominará (n) **EI PROMITENTE COMPRADOR**; celebran el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** del inmueble ubicado en la ciudad de **La Dorada (Caldas)**, el cual se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender a **EI PROMITENTE COMPRADOR** y éste a su vez se obliga a comprar, el derecho de dominio y la posesión plenos que aquella tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno junto con la Casa de **1** piso en el construida, que consta **3** alcobas, **2** baños, **1** sala comedor, **1** estudio, **1** cocina, **1** patio y zona de ropas, con redes de energía, agua y alcantarillado, y televisión, con un área de extensión de **111.60 M2**. Dirección: Calle 50 # 2D - 47 (Lote No. **15**, Manzana **L**), Barrio: **Villa Esperanza**, Ciudad: **La Dorada**, Departamento: **Caldas**, Folio de Matricula No.: **106-22677**, Ficha Catastral **No 1738010000000542002500000000** y que se haya comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE: CON VIA PUBLICA CALLE 50 EN 6 METROS. EL ORIENTE: LOTE NO. 16 EN 18,60 METROS SUR: EN LOTE NO. 09 EN 6 METROS. OCCIDENTE: LOTE NO. 14 EN 18,60 METROS.**

PARAGRAFO 1: No obstante, la mención de cabida y linderos del inmueble se promete vender como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres que legal o naturalmente le correspondan.

PARAGRAFO 2: Las especificaciones técnicas se especifican en el Anexo de Especificaciones Técnicas y Acabados.

PARAGRAFO 3: **EI PROMITENTE COMPRADOR** declara que conoce y acepta haber identificado plenamente sobre el terreno y sobre planos, el inmueble materia del presente Contrato y declara su satisfacción al respecto.

SEGUNDA: TRADICIÓN. Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** adquirió el inmueble en mayor extensión por trasferencia a título de compraventa y que está registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos del municipio de **La Dorada (Caldas)**.

TERCERA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO POR EVICCIÓN. **EI PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble que promete en venta es de su exclusiva propiedad y que no lo ha prometido en venta a ninguna otra persona, así mismo garantiza que lo transfiere libre de todo gravamen, desmembración y limitación de dominio, tales como condición resolutoria, embargos, pleitos pendientes; de igual forma **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se compromete al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de ley.

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio de venta del inmueble descrito en la cláusula PRIMERA de este contrato es la suma de **\$173.000.000** (en números), **CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS** (en letras), el cual será pagado por **EI PROMITENTE COMPRADOR** a **EI PROMITENTE VENDEDOR**, de acuerdo al siguiente Plan de Pagos:

PAGO #	VALOR \$	FECHA	OBSERVACION
1	17.000.000	10-feb-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
2	3.000.000	30-mar-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
3	3.000.000	30-abr-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
4	4.000.000	30-mayo-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
5	4.000.000	30-jun-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
6	3.000.000	30-jul-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
7	3.000.000	30-ago-22	CUOTA INICIAL - EFECTIVO
8	136.000.000	30-sep-22	CREDITO HIPOTECARIO

PARAGRAFO 1: En caso que a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** le hayan otorgado Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** autoriza expresamente a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para que este último por su cuenta reciba a su favor el Subsidio Familiar de Vivienda, con el fin de que esta suma sea aplicada a la CUOTA INICIAL de la vivienda. Y en caso de incumplimiento en la cancelación de este pago correspondiente al Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social otorgado por las entidades MI CASA YA y/o CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, o de mora en los términos aquí acordados, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** cancelará a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** el valor pendiente del pago e intereses moratorios sobre este el saldo a las tasa máxima permitida por la Ley según el Artículo 884 del Código de Comercio, antes o el día definido en la cláusula OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA, sin significar la ampliación de los plazos convenidos o a menos que lo acepte **EI PROMITENTE VENDEDOR**.

PARAGRAFO 2: El Pago #1, #2, #3, #4, #5, #6, #7 serán cancelados en efectivo y el Pago #8 será cancelado con un Crédito de Compra de Vivienda que le fue otorgado por banco **DAVIVIENDA**, posterior a la firma de la Escritura Pública de Compraventa (con su registro satisfactorio) a **EL PROMINENTE VENDEDOR**.

PARAGRAFO 3: **EI PROMITENTE COMPRADOR** realizará el pago de cuota inicial en efectivo y/o giro a la cuenta

bancaria de EL PROMITENTE VENDEDOR: AHORROS BANCOLOMBIA # 019 563 216 69.

PARAGRAFO 4: EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá ofertar públicamente en ningún medio de comunicación (como prensa, revistas, televisión, radio, inmobiliarias, etc.) el inmueble prometido en venta hasta tanto no se encuentre a paz y salvo en los pagos mencionados en esta Cláusula.

PARAGRAFO 5: EL PROMITENTE COMPRADOR es el encargado de realizar las gestiones financieras con la Entidad Financiera y subsidios del Gobierno Nacional que le hayan otorgado, sin embargo, la empresa constructora lo asesorará y entregará la documentación necesaria para tales objetivos.

QUINTA: SERVICIOS PUBLICOS. EL PROMITENTE VENDEDOR entregará instalado y pago los costos de matrícula y el medidor del servicio de Agua y Alcantarillado, **EL PROMITENTE COMPRADOR** asume los costos de matrícula y el medidor del servicio de Energía el cual se pagará diferido en la factura mensual del servicio, **EL PROMITENTE COMPRADOR** asume los costos instalación de red interna y el medidor del servicio privado de Gas Natural el cual se pagará diferido en la factura mensual del servicio. La entrega del inmueble se hará libre de embargos, libre de derechos de servidumbres, inscripción de demandas, gravámenes municipales o departamentales de toda clase y a paz y salvo de administración, impuesto predial y contribuciones, por consiguiente, los que se causen a partir de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, serán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

SEXTA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA. Las partes acuerdan que la firma de la Escritura Pública de Compraventa del inmueble objeto de este contrato, se llevará a cabo el día 30 de agosto de 2022 a las 2:00 pm o antes si las partes así lo acuerdan, en la Notaría Única del Círculo de La Dorada.

SEPTIMA: GASTOS LEGALES. Los gastos por autenticación de firma de este Contrato de Promesa de Compraventa, Avalúo y Estudio de títulos para la legalización del crédito son pagados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Los gastos por derechos notariales de escritura pública serán pagados por partes iguales entre **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE COMPRADOR** (este último asume el concepto de hipoteca a favor del banco y afectación familiar si aplica). Los gastos de impuesto de rentas serán pagados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Los gastos de registro de la Escritura Pública serán pagados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. La retención en la fuente será pagada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

OCTAVA: ENTREGA MATERIAL. La entrega material del inmueble se realizará el mismo día del pago # 8 definido en la cláusula PRECIO Y FORMA DE PAGO.

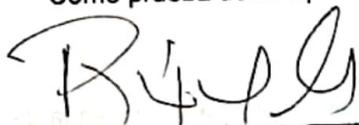
NOVENA: CLÁUSULA PENAL. Si alguno de los contratantes no cumpliera en todo o en parte su obligación dará lugar a la resolución del presente Contrato, y cancelará a favor del contratante cumplido, a título de pena, una suma equivalente al 15% del precio de venta total del inmueble.

DECIMA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. De conformidad con lo establecido en la Ley 258 de 1996, modificado por la Ley 854 de 2003, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a constituir en la misma Escritura de Compraventa, la Afectación a Vivienda Familiar sobre el inmueble objeto del contrato si fuese necesario.

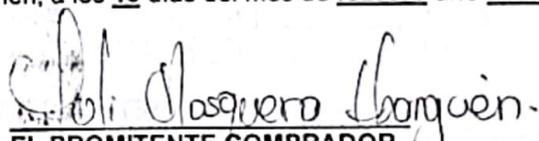
DECIMA PRIMERA: GARANTIA DE CALIDAD Y ESTABILIDAD. **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza por el termino de tres (3) meses a partir del momento de la Entrega Material del inmueble objeto de este contrato, el buen funcionamiento de las instalaciones eléctricas, hidráulicas y desagües, cerraduras de puertas, madera, ventanas, cubiertas y pinturas, siempre y cuando dichas instalaciones u objetos no hayan sido manipulados o alterados previamente y/o hayan tenido un uso indebido, ni cuando el propietario haya realizado modificaciones en el inmueble, de ser así, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se exonera de responsabilidad por los daños causados. Se dejará constancia del Acta de Entrega firmada por las dos Partes.

En el cumplimiento del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 53 de la ley de 1943, las partes declaran bajo la gravedad de juramento lo siguiente: que el precio incluido en el presente documento es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que señale un valor diferente. No existen sumas convenidas fuera del presente documento.

Como prueba de su aprobación se firma por quienes intervienen, a los 10 días del mes de febrero año 2022.



EL PROMITENTE VENDEDOR
RICARDO MALDONADO MORA
C.C.: 10.188.359
REP. LEGAL: SOLESCO ENERGIA S.A.S.
NIT. 900.942.884-0



EL PROMITENTE COMPRADOR
YULI YOHANNA MOSQUERA IBARGUEN
C.C.: 24.714.865



Especificaciones Técnicas y Acabados

Cimentación en vigas de concreto reforzado y Columnas ancladas a la cimentación, Muros estucados y pintados, Cubierta en Placa fácil (Bloqueon detallado), columnas en concreto reforzado (Segundo Piso) con Estructura y Cubierta metálica (Teja Arquitectónica), Escalera metálica con pasos en granito pulido, Contador eléctrico 110/220 V, Iluminación LED + Iluminación natural, Vidrios, Puntos Eléctricos (Norma RETIE).

<p>Baño Social y/o Baño Privado</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanitario ahorrador • Lavamanos de sobreponer + Mueble + Grifería + Accesorios • Nicho en Ducha • Pared en Cerámica - Zona húmeda • Piso en Ceramica antideslizante • Puntos eléctricos: iluminación led, 1 toma swiche • No incluye: división de ducha y otras maderas 	<p>Patio y Zona de Ropas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piso en Cerámica exterior formato 45 x 45 - Ropas • Lavadero prefabricado • Punto de conexión hidráulica lavadora • Tanque de Agua (500 lts) • Espacio para Jardín plantas ornamentales - Patio • Reja de Seguridad • Puntos eléctricos: 1 plafón, 1 tomacorriente
<p>Alcoba (s)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piso en Cerámica formato 51 x 51 • Ventanas - Ornamentación metálica (lámina de hierro Cold Rolled pintadas) • Punto TV • Puntos eléctricos: iluminación led, 2 tomacorrientes 110V, 2 tomacorrientes 220V para AA • No incluye: closets y otras maderas 	<p>Cocina</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piso en Cerámica formato 50 x 50 • Mesón en porcelanato superior + salpicadero + lavaplatos en acero inoxidable + Gabinetes • Barra Americana en porcelanato • Puerta y Ventana - Ornamentación metálica (lámina de hierro Cold Rolled pintadas) con pasador • Puntos eléctricos: iluminación led, 4 tomacorrientes
<p>Fachada</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piso en cerámica formato 45 x 45 • Puerta portón metálica (lámina de hierro Cold Rolled pintadas) con chapa – Piso 2 • Puerta portón metálica (lámina de hierro Cold Rolled pintadas) con chapa – Piso 1 • Puntos eléctricos: 1 plafón, 1 tomacorriente • Llave de Jardín • Diseño basado en el proyecto de Solesco 	<p>Sala – Comedor – Estudio</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piso en Cerámica formato 50 x 50 • Punto TV • Puntos eléctricos: iluminación led, 3 tomacorrientes, 2 ventiladores • Puerta portón metálica divisoria (lámina de hierro Cold Rolled pintadas) entre sala y garaje

- Las Redes de Energía, Agua, Alcantarillado y Gas se construyen de acuerdo a Diseños y Materiales exigidos por las empresas de acueducto, energía y gas natural del municipio.
- No se incluyen electrodomésticos como Aire Acondicionado, Ventiladores, Estufa, Extractor, Horno, otros.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO



Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA DORADA

en LA DORADA el 2022-02-11 12:13:35

Al despacho notarial se presentó:

MALDONADO MORA RICARDO

Quien exhibió: C.C. 10188359

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.

Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

El compareciente

Func.: 936-5e3ee9e

RODRIGO FERNANDO VALENCIA RESTREPO
NOTARIO ÚNICO DE LA DORADA



Ingrese a www.notariadigitalmexico.com para verificar este documento

Cod.: b5tt7

PROMESA DE COMPRAVENTA



Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA DORADA

en LA DORADA el 2022-02-11 15:17:29

Al despacho notarial se presentó:

MOSQUERA IBARGUEN YULI YOHANNA

Quien exhibió: C.C. 24714865

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.

Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

El compareciente

Func.: 936-89c92f06

RODRIGO FERNANDO VALENCIA RESTREPO
NOTARIO ÚNICO DE LA DORADA



Ingrese a www.notariadigitalmexico.com para verificar este documento

Cod.: 8833c1rculo de la Dorada



Señor (a)

YULI YOHANNA MOSQUERA IBARGUEN

Cra 6 # 45-27, B. Las Ferias, La Dorada - Cel. 3108488653

La Dorada, Caldas

ASUNTO: CITACION PARA RESOLUCIÓN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA 003 – 2022 CELEBRADO EL 10 DE FEBRERO DE 2022

Cordial saludo,

Solicitamos una reunion el día 28 de febrero de 2023 a las 4:00 pm presencialmente en la oficina de SOLESCO ENERGIA SAS ubicada en la Calle 50 # 2B – 03, B/ Villa Esperanza, La Dorada Caldas, para efectos de llegar a un acuerdo de terminacion y liquidacion del contrato de promesa de compraventa 003 – 2022 (y sus adiciones), basado en la clausula NOVENA: CLAUSULA PENAL y el siguiente estado de cuenta:

ADICIONALES

CONTADO

ADECUACION BAÑO Y ESTUDIO	1.200.000	1.328.500
VIDRIOS REFLECTIVOS	128.500	

PLAN DE PAGOS CLIENTE

PROMESA DE COMPRAVENTA				REAL			
Cuota	Concepto	Valor	Fecha	Cuota	Concepto	Valor	Fecha
1	Cuota Inicial	17.000.000	10-feb-22	1	Cuota Inicial	17.000.000	10-feb-22
2	Cuota Inicial	3.000.000	30-mar-22	2	Cuota Inicial	3.000.000	22-abr-22
3	Cuota Inicial	3.000.000	30-abr-22	3	Cuota Inicial	3.000.000	18-may-22
4	Cuota Inicial	4.000.000	30-may-22	4	Cuota Inicial	3.000.000	07-jun-22
5	Cuota Inicial	4.000.000	30-jun-22	5	Cuota Inicial	3.000.000	06-jul-22
6	Cuota Inicial	3.000.000	30-jul-22	6	Cuota Inicial	2.000.000	09-jul-22
7	Cuota Inicial	3.000.000	30-ago-22	7	Cuota Inicial	2.000.000	19-jul-22
8	Credito Hipotecario	136.000.000	30-sep-22	8	Cuota Inicial	2.000.000	05-ago-22
				9	Cuota Inicial	2.000.000	22-ago-22
				10	Adicionales	540.000	09-sep-22
				11	Adicionales	782.000	06-oct-22
				12	Adicionales	6.500	
				13	Credito Hipotecario	136.000.000	
TOTAL		173.000.000		TOTAL		174.328.500	

OTROS PAGOS REAL			
1	Servicio energía	225.000	
2	Servicio gas	385.000	
TOTAL		610.000	

NOTAS:

* 1 estufa de empotrar, 5 ventiladores son del prominente comprador

En el mencionado contrato se convino como CLAUSULA NOVENA: CLAUSULA PENAL, donde se establece **“Si alguno de los contratantes no cumpliere en todo o en parte su obligación dará lugar a la resolución del presente Contrato, y cancelará a favor del contratante cumplido, a título de pena, una suma equivalente al 15% del precio de venta total del inmueble”**. Es decir la suma de \$ 25.950.000 Mcte. Que pagara el prominente comprador al prominente vendedor.

Cordialmente,



RICARDO MALDONADO MORA

REP. LEGAL: SOLESCO ENERGIA S.A.S. – NIT: 900.942.884-0

EL PROMETIENTE VENDEDOR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

RESOLUCIÓN SDP-LC- N° 0 6 2 - 2 0 2 2

"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA AL PREDIO LOCALIZADO EN LA CALLE 50 N° 2D – 47 MANZANA L LOTE 15 URBANIZACION VILLA ESPERANZA DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE LA DORADA, CALDAS"

La Suscrita Directora Administrativa de Planeación Municipal, en uso de sus atribuciones legales, en especial las consagradas en la Ley 9 de Enero 11 de 1989; La Ley 2150 de 1995; La ley 388 de Julio 18 de 1997; el Acuerdo 038 de Octubre 25 de 2013 PBOT Municipal, El Decreto 1077 del 06 de julio de 2015, el Acuerdo 020 de 2009, la Instrucción Administrativa N° 01-31 de Junio 8 de 2001 y la Instrucción Administrativa No. 02-16 de Octubre 25 de 2002 emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro; Acta de Posesión N°008 del 28 de Enero de 2022, Decreto 026 de 28 de Enero de 2022, y las demás que facultan a la Secretaria de Planeación, y,

CONSIDERANDO

Que de acuerdo con radicado 17380-0-21-303 en la Secretaria de Planeación se adelantó trámite de la Solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, al predio ubicado en la Calle 50 N° 2D – 47 Manzana L Lote 15, Villa Esperanza del área Urbana del Municipio de La Dorada-Caldas.

Que el predio se identifica con ficha catastral 01-00-0542-0025-000 y matricula Inmobiliaria No 106-22677 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Públicos de La Dorada, Caldas, y se adjuntó la documentación requerida para el presente trámite interno, la cual fue debidamente revisada y complementada de acuerdo con las observaciones realizadas.

Que se proyecta **CONSTRUIR** un área de 81,8 m² una vivienda Unifamiliar, ubicada sobre un predio de 111,6 m² según certificado de Libertad y Escritura Publica N° 2178 del 22 de octubre de 2021 y matricula inmobiliaria No 106-22677 de que el predio matriz objeto de la solicitud, presenta las siguientes características:

Tipo de solicitud:	Licencia de Construcción
Modalidad:	Obra Nueva
Titular:	SOLESCO ENERGIA S.A.S
Nit:	900942884-0
Representante Legal:	RICARDO MALDONADO MORA
Cedula de Ciudadanía:	10.188.359 La Dorada
Dirección del predio:	Calle 50 N° 2D – 47 Manzana L Lote 15
Urbanización:	Villa Esperanza
Ficha catastral:	01-00-0542-0025-000
Estrato:	3
Costo de la licencia:	\$ 545.333
Escritura Pública:	2178 del 22 de octubre de 2021
Matricula inmobiliaria:	106-22677
Área a construir:	81,8 m ²
Área lote:	111,6 m ²

Que el predio referenciado en la solicitud, según en el PBOT se encuentra localizado en el área Urbana. Que acorde con el PBOT se ha elaborado un proyecto arquitectónico para una Vivienda Unifamiliar, que posee las siguientes características:

USO:	VIVIENDA UNIFAMILIAR
TIPO DE VIVIENDA:	Vivienda de Interés Social - VIS
ÁREA DEL LOTE	111,6 m ²
NÚMERO DE PISOS	UNO (1)



ÁREA A CONSTRUIR PISO 1	81,8 m ²
ÁREA LIBRE	29,8
INDICE DE OCUPACIÓN	73,29%
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,73
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	81,8 m ²

Que el proyecto arquitectónico, así como toda su documentación cumple con las normas y disposiciones establecidas en la Ley 388/97, Decreto 926 de 2010 de construcciones sismo resistentes: Norma NSR - 10 capítulo A1 - A13 y decretos reglamentarios 33/98 y 34/99, el decreto 1052/98, el Decreto 1077 de 2015 y las Normas urbanísticas del Municipio, así:

- Acuerdo N°. 038 del día: 25 Mes: 10 Año: 2013 por el cual se aprobó el PBOT.
- Que hacen parte de esta resolución los siguientes planos y documentos:

A- DOCUMENTOS COMUNES A TODA SOLICITUD:	
Formulario Único Nacional Resolución 0463 de 2017	SI
Certificado de Tradición y Libertad	SI
Copia del documento de identidad del solicitante	SI
Copia del impuesto predial unificado	SI
Acta de vecindad de predios colindantes	SI
Copia de la escritura pública	SI
Copia de matrícula profesional y documento de identidad de los profesionales intervinientes en el trámite y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.	SI
Certificado de vigencia de la matrícula profesional del profesional encargado	SI
Declaración de Vivienda de Interés Social	SI
B- PROYECTO:	
Documentos Licencia de Construcción	
Memoria de cálculos y diseños estructurales	SI
Estudios geotécnicos y de suelos	N/A
Proyecto arquitectónico	SI
Memoria de diseños de los elementos no estructurales	N/A
Planos estructurales del proyecto	SI
La documentación mencionada anteriormente, hace parte del expediente con radicado interno SDP-17380-0-21-303	

OBSERVACIONES:

La Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, es otorgada para una Vivienda Unifamiliar localizada en la Calle 50 N° 2D – 47 Manzana L Lote 15 Urbanización Villa Esperanza, del área urbana del municipio de La Dorada-Caldas.

Que el titular de la licencia, el arquitecto, y el constructor que han suscrito los planos y estudios que hacen parte de la presente resolución, son responsables de cualquier contravención o violación de las normas urbanísticas que se pudieran presentar en el proyecto, de acuerdo con el numeral 5 del artículo 99 de la Ley 388/97.

- Que la presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión.
- Que las obras deben ser ejecutadas en forma tal que se garanticen tanto la salubridad de las personas que allí laboran como la estabilidad de los terrenos, edificaciones vecinas, colindantes y elementos constitutivos del Espacio Público Urbano.
- Que es obligación mantener en la obra, la licencia y los planos como constancia de aprobación para que sean exhibidos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Que se obliga a colocar la valla informativa sobre las características, así como de la información de la presente licencia, (según artículo 2.2.6.1.2.2.1, Parágrafo 1 del decreto 1077 del 26 de mayo de 2015.) de 1.00m x 0.70 m. y realizar el respectivo pago de la misma, de acuerdo con lo estipulado en el parágrafo E del artículo 120 del acuerdo 053 de 2014 – Estatuto Tributario. y realizar el respectivo



pago de la misma, de acuerdo con lo estipulado en el parágrafo E del artículo 120 del acuerdo 053 de 2014 – Estatuto Tributario.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Expedir la Licencia de Construcción en modalidad de Obra Nueva, solicitada por el señor **RICARDO MALDONADO MORA** en calidad de Representante Legal de **SOLESCO ENERGIA S.A.S**, por encontrarla ajustada a la normatividad en cuanto a la construcción para una Vivienda Unifamiliar, que a continuación se describe:

Tipo de solicitud:	Licencia de Construcción
Modalidad:	Obra Nueva
Titular:	SOLESCO ENERGIA S.A.S
Nit:	900942884-0
Representante Legal:	RICARDO MALDONADO MORA
Cedula de Ciudadanía:	10.188.359 La Dorada
Dirección del predio:	Calle 50 N° 2D – 47 Manzana L Lote 15
Urbanización:	Villa Esperanza
Ficha catastral:	01-00-0542-0025-000
Estrato:	3
Costo de la licencia:	\$ 545.333
Escritura Pública:	2178 del 22 de octubre de 2021
Matricula inmobiliaria:	106-22677
Área a construir:	81,8 m ²
Área lote:	111,6 m ²

Que el predio referenciado en la solicitud, según en el PBOT se encuentra localizado en el área Urbana. Que acorde con el PBOT se ha elaborado un proyecto arquitectónico para una Vivienda Unifamiliar, que posee las siguientes características:

USO:	VIVIENDA UNIFAMILIAR
TIPO DE VIVIENDA:	Vivienda de Interés Social - VIS
ÁREA DEL LOTE	111,6 m ²
NÚMERO DE PISOS	UNO (1)
ÁREA A CONSTRUIR PISO 1	81,8 m ²
ÁREA LIBRE	29,8
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	73,29%
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,73
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	81,8 m ²

Que el proyecto arquitectónico de la presente solicitud cuenta con los siguientes profesionales responsables:

URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE	LUIS CARLOS GIRALDO RODRIGUEZ
ARQUITECTO PROYECTISTA	
MATRICULA PROFESIONAL	A251702011-1053768378
INGENIERO CIVIL DISEÑADOR ESTRUCTURAL	ERNESTO ENRIQUE SALDAÑA MORA
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	
MATRICULA PROFESIONAL	051037-0561162 CLD

ARTICULO SEGUNDO La presente Licencia de Construcción en predio referenciado en la solicitud, según en el PBOT se encuentra localizado en el área URBANA.

Que el proyecto arquitectónico, así como toda su documentación cumple con las normas y disposiciones establecidas en la Ley 388/97, Decreto 926 de 2010 de construcciones sismo resistentes: Norma NSR -10 capítulo A1 - A13 y decretos reglamentarios 33/98 y 34/99, el decreto 1052/98, el Decreto 1077 de 2015 y las Normas urbanísticas del Municipio, así:



- Acuerdo No. 038 del día: 25 Mes: 10 Año: 2013 por el cual se aprobó el P.B.O.T.
- Que hacen parte de esta resolución los siguientes planos y documentos:

A- DOCUMENTOS COMUNES A TODA SOLICITUD:	
Formulario Único Nacional Resolución 0463 de 2017	SI
Certificado de Tradición y Libertad	SI
Copia del documento de identidad del solicitante	SI
Copia del impuesto predial unificado	SI
Acta de vecindad de predios colindantes	SI
Copia de la escritura pública	SI
Copia de matrícula profesional y documento de identidad de los profesionales intervinientes en el trámite y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.	SI
Certificado de vigencia de la matrícula profesional del profesional encargado	SI
Declaración de Vivienda de Interés Social	SI
B- PROYECTO:	
Documentos Licencia de Construcción	
Memoria de cálculos y diseños estructurales	SI
Estudios geotécnicos y de suelos	N/A
Proyecto arquitectónico	SI
Memoria de diseños de los elementos no estructurales	N/A
Planos estructurales del proyecto	SI
La documentación mencionada anteriormente, hace parte del expediente con radicado interno SDP-17380-0-21-303	

ARTÍCULO TERCERO: El Costo de la presente LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA, es el resultado de la siguiente tabla:

MODALIDAD	ESTRATO	ÁREA A INTERVENIR m ²	TARIFA POR METRO CUADRADO	VALOR m ²	LIQUIDACIÓN
Obra Nueva	Vivienda (3)	81,8 m ²	20% S.M.D.L.V.	\$6.666	\$545.333

QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TREINTA Y TRES PESOS MCT (\$545.333).

Lo anterior con base en el Artículo 155. Licencia de Construcción y sus Modalidades, del Acuerdo 053 de 2014 Modificado por el Acuerdo 029 de 2017 y Acuerdo 011 de 2020. "Normatividad Sustantiva Tributaria, el Procedimiento Tributario y el Régimen Sancionatorio Tributario para de Municipio de La Dorada - Caldas". El cual establece el respectivo cobro por metro cuadrado (m²).

ARTÍCULO CUARTO: Esta Licencia tiene una vigencia de veinticuatro (24) meses, la cual es prorrogable por un plazo adicional hasta por doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

La solicitud de dicha prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia. La prórroga se podrá conceder siempre y cuando se demuestre la iniciación de la obra, según contempla el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO QUINTO: VALLA INFORMATIVA. El titular de la Licencia deberá colocar valla informativa sobre las características, así como la información de la presente licencia, dicha valla se instalará en la fachada visible al público y prudencialmente sobre vía principal (según Artículo 2.2.6.1.4.9 identificación de las obras del Decreto 1077 del 6 de Julio de 2015 de 1.00m x 0.70m

ARTICULO SEXTO: Este acto administrativo se expide con base en la información presentada por el solicitante conforme a su explícita manifestación y voluntad. En consecuencia, cualquier diferencia que pueda



existir entre la información presentada y la realidad física o legal del proyecto (linderos, áreas, localización, entre otros), será exclusiva y responsabilidad del solicitante.

ARTÍCULO SEPTIMO: La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble o poseedores en caso de Licencia de Construcción y Reconocimiento de la existencia de una edificación.

ARTÍCULO OCTAVO: OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA (artículo 2.2.6.1.2.3.6 – Decreto 1203 de 2017)

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos al espacio público.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental, o de planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencia de construcción, solicitar la autorización de ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de las obras. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia
- Obtener, previa ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haberse protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionara las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieran supervisión técnica independiente, copia de las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.



- Es indispensable no ocupar las vías, el andén y la zona verde, ni obstruir el paso de los peatones y los vehículos con: Gravilla, Arena, Ladrillos ni Escombros.
- Si por necesidad del desarrollo de la obra, se realiza un cerramiento provisional sobre el andén y la zona verde:
 - Es indispensable demarcar el cerramiento con cinta reflectiva como señalización preventiva.
 - Se debe implementar el sendero peatonal demarcado por medio de cinta reflectiva y postes provisionales tipo colombina.
- Los Escombros que genere la obra deben ser depositados en la escombrera Municipal, Localizada en la parte posterior de la penitenciaría Doña Juana.
- El área libre que se aprueba en esta Licencia se debe conservar.
- No podrá reconfigurar el andén y la zona verde, se debe tramitar una Licencia de Intervención de Espacio Público en LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN y aplicar la norma correspondiente.
- El Paramento del predio y/o el alineamiento de las fachadas que conforman la cara de la manzana urbana, es inamovible, en el caso de presentarse diferencia entre las medidas de los lotes, en el sitio con relación a las escrituras, se debe dar prioridad a la certificación que se presente por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
- Es de obligatorio cumplimiento ceñirse al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas-RETIE en especial lo referente al ARTÍCULO 34°. DISTANCIAS DE SEGURIDAD, es decir, los conductores de los circuitos de distribución deben cumplir las distancias de seguridad establecidas en el Capítulo II, Artículo 13°.
- Se debe respetar en un todo el sistema
- a estructural y arquitectónico presentado y aprobado por medio de la presente resolución.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1203 de 2017– Responsabilidad del titular).

ARTICULO NOVENO: Notificar personalmente el contenido de la presente Resolución a su titular, de conformidad con lo señalado en el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, entregándole copia de ésta y advirtiéndole que contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, que deberá ser interpuesto ante este despacho por escrito en la diligencia de notificación personal del presente acto administrativo, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso según sea el caso.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en La Dorada, Caldas; el 25 ABR 2022

LEIDY JOHANNA ALZATE ROJÁS
Directora Administrativa
División Administrativa de Planeación

Elabora: Angela Garzón
Reviso Y Aprobó: Arq. Leidy Álzate
Reviso Y Aprobó: Ing. Cristian Ferney Herrera Hurtado

	La Dorada está en mi corazón Secretaría de Planeación Área Licencias
Resolución:	<u>062-2022</u>
Fecha:	<u>25 ABR 2022</u>
Firma:	

NOTIFICACIÓN PERSONAL

Conozco y he leído el contenido de la presente Resolución SDP- 062-2022 con fecha del 25 ABR 2022, de la cual me doy por enterado y recibo copia íntegra, auténtica y gratuita.

Notificado
Fecha: 06/05/2022
Hora: 03:20 pm

Notificador
Fecha: 06-05-2022
Hora: 03:20 pm

