

**RE: CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES PREVIAS PROCESO DECLARATIVO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL CIVIL DE RAD.
11001400302120210082600 DE DORIS JOHANA TALERO RUEDA CONTRA BANCOLOMBIA Y PRODESA**

Nicolás Muñoz <nicolasme@cpjus.com.co>

Vie 31/03/2023 10:42 AM

Para: Juzgado 21 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: nmunoz@mrestudiolegal.com <nmunoz@mrestudiolegal.com>;interpagos20@hotmail.com

<interpagos20@hotmail.com>;edgartorradollain@outlook.com

<edgartorradollain@outlook.com>;notificacijudicial@bancolombia.com.co <notificacijudicial@bancolombia.com.co>;Prodesa S.A. <info@prodesa.com>

 6 archivos adjuntos (14 MB)

Aceptación de desistimiento agosto de 2018.pdf; Contestación de la demanda.pdf; CYC PRODESA MARZO 2023.pdf; Excepciones previas.pdf; PROMESA COMPRAVENTA SAUCE 01-602 JUAN MARIN Y DORIS TALERO.pdf; Respuesta a derecho de petición de Doris J. Talero 2019.pdf;

Apreciados señores buenos días:

Por medio del presente correo remito a ustedes, para ser incorporado dentro del expediente del proceso de la referencia, la contestación de la demanda y escrito de excepciones previas, y sus respectivos anexos.

Envío copia del presente correo a las demás partes dentro del proceso y sus apoderados judiciales de conformidad con lo indicado en el numeral 14 del artículo 78 del C.G.P. y para los efectos procesales del parágrafo del artículo 9° de la ley 2213 de 2022.

Cordialmente,

CAHN-SPEYER | PAREDES | asociados
ABOGADOS

Nicolás Muñoz Escobar

nicolasme@cpjus.com.co

T. (571) 3123311

F. (571) 3122852

Cra. 7 # 71 - 52 / Torre B / Of. 1501

Bogotá, Colombia.

www.cahn-speyerparedes.com

Este mensaje contiene información **confidencial y privilegiada** protegida por la ley bajo la relación entre el abogado y su cliente. Si Ud. no es el destinatario (o no está autorizado por el remitente), no puede usar, copiar, reenviar o dar a conocer a nadie este mensaje o cualquier información contenida en él. Si ha recibido este mensaje no siendo el destinatario, por favor comuníquese a Cahn-Speyer, Paredes & Asociados, a paredesadmo@cpjus.com.co. Muchas Gracias.

10/4/23, 09:44

Correo: Juzgado 21 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. - Outlook

This email contains **confidential and privileged** information protected under the attorney client privilege. If you are not the intended recipient (or you have no authorization from the intended recipient), you cannot use, copy, resend, o disclose the information contained herein. If you received this communication by mistake please notify Cahn-Speyer, Paredes & Asociados in the following address: paredesadmo@cpjus.com.co. Thank you.

www.prodesa.com.co
PBX: 3139030
Fax: 3139030 Ext 269
Carrera 19 # 90 - 10 Piso 7
Bogotá D.C. Colombia



Bogotá, 23 de Agosto de 2018

Señores:

MARIN MORENO JUAN CARLOS
TALERO RUEDA DORIS JOHANNA
CALLE 49 B SUR # 9 - 89 INT 1 APTO 602
Teléfono: 3006774375
Bogotá

REF: Comunicación 30 de Julio de 2018 - Desistimiento Apto 602 Torre 1 Proyecto Sauce
Hacienda Alcalá

Cordial Saludo:

Por medio de la presente comunicación, les informamos que una vez analizada su solicitud radicada 30 de Julio de 2018, aceptamos su desistimiento de la adquisición de la compra del inmueble en referencia.

De acuerdo a lo anterior y acogiéndonos a la oferta comercial/promesa de compraventa suscrita por las partes el pasado 30 de Enero de 2016, se da procedencia a la aplicación del parágrafo 2° de la CLAUSULA SEXTA de la nombrada oferta comercial/ promesa de compraventa, tomando como sanción la suma consignada a la fecha, por valor de Veinti Tres Millones Quinientos Mil Pesos M/cte. (\$23.500.000), los cuales no superan el 20 % del valor total del inmueble según clausula citada y la cual citamos a continuación:

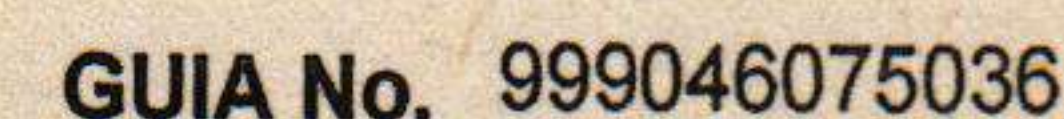
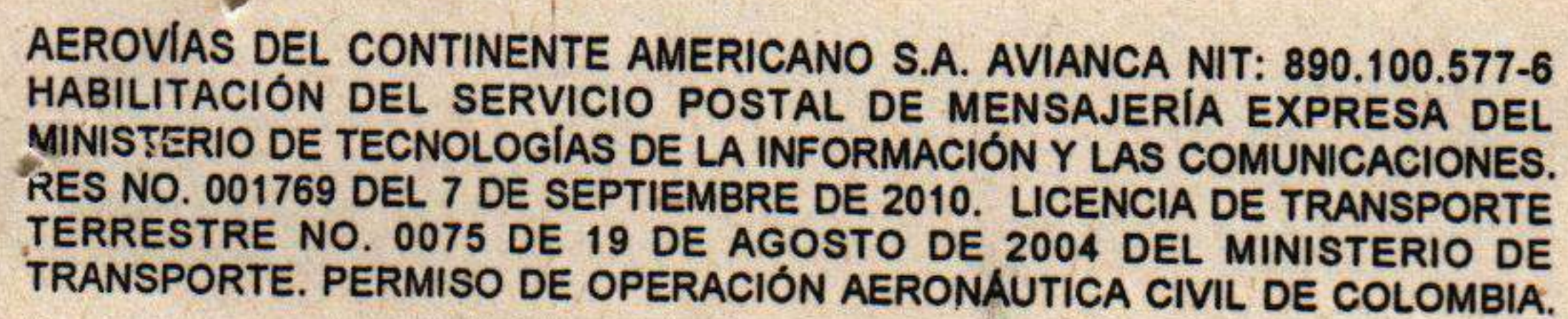
"Clausula 6, Parágrafo 2° ARRAS: En caso de ocurrir retractación del presente contrato por parte del EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), éste (a, os, as) autoriza(n) irrevocablemente a LA PROMETIENTE VENDEDORA para que retenga y haga íntegramente suyas las arras estipuladas y para que enajene libremente el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, debiendo restituirle a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ocurrencia de la retractación las sumas recibidas a cuenta del negocio, una vez descontado el valor de las arras, sumas que no causarán intereses de ninguna naturaleza.

Decisión que se ha comunicado a la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., y de esta manera, el inmueble quedará a disposición de PRODESA Y CIA S.A.

Agradecemos la atención a esta comunicación y quedamos atentos a resolver cualquier inquietud con su gestor de negocios, Hernán Alba T. 3139040 Ext. 369, o al correo electrónico alba.eh@prodesa.com, ó a través de nuestra línea de atención al cliente 3139040.

Cordialmente,

HERNAN ALBA T.
Gestor de Negocios
PRODESA Y CIA S.A.



Avianca es: Gran Contribuyente Resolución 76 de Dic 01/16. Autorretenedor a título de impuesto sobre la renta por el servicio de Transporte Aéreo Nacional, DR 399/87- Art.2. Autorretenedor a título de impuesto sobre la renta, Resolución 9402 de Nov 28/17. Autorretenedor a título de impuesto sobre la renta por rendimientos financieros, Resolución 001800 de Feb 28/18

DICE CONTENER		DOCUMENTOS	
PESO REAL (KG)	0,100	PESO COBRADO	0,100
PESO VOLUMEN(KG)	0,000	CANTIDAD PIEZAS	1
OBSERVACIONES	SOBRE DEPRISA		
		FORMA DE PAGO	PAGADO
		LARGO	ANCH
			ALTO
		VALOR ASEGURADO DEL ENVIO=VALOR DECLARADO	\$ 10.000
		VALOR DECLARADO ADUANA	US\$
		VALOR SERVICIO	\$ 4.400
		CARGO POR MANEJO	\$ 300
		CARGO COMBUSTIBLE	\$
		SERVICIOS ADICIONALES	\$
		BASE PARA IVA	\$ 0
		IVA	\$
		VALOR TOTAL	\$ 4.700

ADVERTENCIAS AL REMITENTE: (I) ESTE ENVÍO ESTÁ SUJETO A REVISIÓN POR LAS DIFERENTES AUTORIDADES COLOMBIANAS.

EL REMITENTE CONFIRMA EL CONOCIMIENTO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE MENSAJERÍA EXPRESA O DEL CONTRATO DE TRANSPORTE DE CARGA. DE ACUERDO AL 5594/20

ADVERTENCIAS AL REMITENTE: (I) ESTE ENVÍO ESTÁ SUJETO A REVISIÓN POR LAS DIFERENTES AUTORIDADES COLOMBIANAS COMO DE LOS PAÍSES DE TRÁNSITO Y DE DESTINO. (II) EL VALOR PARA ADUANA ESTÁ SUJETO A VERIFICACIÓN Y PUEDE SER AJUSTADO POR LAS AUTORIDADES ADUANERAS DEL PAÍS DE DESTINO. (III) EL DESTINATARIO DEL PRESENTE ENVÍO PODRÁ ESTAR OBLIGADO A PAGAR IMPUESTOS EN EL LUGAR DE DESTINO.

EL REMITENTE CONFIRMA EL CONOCIMIENTO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE MENSAJERÍA EXPRESA O DEL CONTRATO DE TRANSPORTE DE CARGA, DE ACUERDO AL SERVICIO CONTRATADO, CON SU FIRMA O CON LA FIRMA DE QUIEN ACTÚA A SU NOMBRE. LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE MENSAJERÍA O DEL CONTRATO DE TRANSPORTE DE CARGA PUEDEN SER CONSULTADOS EN EL PUNTO DE VENTA O EN LA PÁGINA WEB WWW.DEPRIISA.COM. UNA COPIA DE LOS MISMOS PUEDE SER SOLICITADA EN EL PUNTO DE VENTA. PARA SOLICITAR PETICIONES, QUEJAS O RECLAMOS O CONOCER INFORMACIÓN DE SU ENVÍO, CONTACTENOS A TRAVÉS DE LA PÁG WEB WWW.DEPRIISA.COM, LA LÍNEA DE ATENCIÓN DE SERVICIO AL CLIENTE DESDE BOGOTÁ AL 405 1405 Y RESTO DEL PAÍS 01 8000 519 393 O AL CORREO ELECTRÓNICO SERVICIOALCLIENTE@DEPRIISA.COM. AVENIDA CALLE 26 # 59-15 BOGOTÁ D.C.

**FIRMA Y DOCUMENTO DE IDENTIFICACION
DEL REMITENTE**

FECHA PROBABLE ENTREGA

24	08	2018
----	----	------

Señora

JUEZ VEINTIUNO (21) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

Ref: Proceso Verbal de Responsabilidad Civil Extracontractual de
radicación 11 001 40 03 021 2021 00826 00

DORIS JOHANNA TALERO RUEDA

Vs. BANCOLOMBIA S.A. Y PRODESA Y CIA. S.A.

NICOLÁS MUÑOZ ESCOBAR, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 84.007.330 de Barrancas, Guajira, abogado inscrito, portador de la tarjeta profesional de abogado número 111.606 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, usuario del correo electrónico nicolasme@cpjus.com.co y nmunoz@mrestudiolegal.com, actuando en condición de representante para asuntos judiciales y administrativos de la sociedad **PRODESA Y CIA. S.A.**, según consta en el certificado de existencia y representación legal aportado al momento de solicitar la notificación personal a través del suscrito, estando dentro del término legal para ello, pues mi mandante fue notificada personalmente del auto admisorio de la presente demanda el pasado 9 de marzo de 2023, por medio del presente escrito, procedo a proponer la **EXCEPCIÓN PREVIA** que a continuación enuncio:

I. INEPTA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES

El artículo 38 de la Ley 640 de 2001 establece la conciliación prejudicial en derecho como un requisito de procedibilidad en todos los procesos declarativos cuyo asunto sea conciliable.

Como excepción a dicha regla, el parágrafo 1° del artículo 590 del Código General del Proceso, establece que "En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al Juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad."

En el caso concreto, la demanda fue presentada sin aportar el respectivo soporte de haber agotado el requisito de procedibilidad mencionado anteriormente, entendiendo que así se hizo en atención a que en la demanda se solicita una improcedente inscripción de la demanda ante la Cámara de Comercio en contra de las sociedades **BANCOLOMBIA S.A. y CONSTRUCTORA PRODESA.**

En relación con dicha solicitud de medidas cautelares debe decirse que la misma es totalmente improcedente, además de estar mal solicitada pues no se indica respecto de que activo o que bien se solicita dicha inscripción de la demanda, y se indica de manera errada la razón social de la sociedad que represento.

Dichas medidas cautelares fueron solicitadas indicando de manera genérica las normas contenidas en los artículos 590 y 591 del Código General del Proceso, sin embargo, para el caso de los procesos declarativos, que es el tipo de proceso que actualmente nos avoca a este trámite, la norma procesal que establece cuales son las reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de medidas cautelares que proceden en ellos, es el artículo 590 del C.G.P., y dentro del referido artículo en el numeral 1° del mismo, hay 3 literales que establecen los supuestos fácticos y condiciones en las que dentro de un proceso declarativo se pueden solicitar medidas cautelares y que tipo de medidas cautelares.

En los literales a y b, del referido numeral 1° del artículo 590 del C.G.P. se establece la inscripción de la demanda como medida cautelar, que corresponde a la denominación de la medida cautelar solicitada por la demandante dentro del texto de la demanda. Sin embargo, como ya lo anuncié, no se especifica con base en cuál de

los supuestos indicados en los literales a y b antes mencionados se sustenta la referida solicitud.

No obstante lo anterior, y atendiendo que las pretensiones de la demanda buscan el pago de una indemnización de perjuicios, derivada de una responsabilidad civil extracontractual, el suscrito entiende que la referida medida cautelar se solicitó con base en lo indicado en el literal b del numeral 1° del artículo 590 del C.G.P.

Conforme al indicado, vale la pena revisar la redacción del literal b antes mencionado, que textualmente indica lo siguiente:

"b) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado, cuando en el proceso se persiga el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual."

De la redacción de la referida norma es evidente que para que proceda la inscripción de la demanda bajo los supuestos del literal b) del numeral 1° del artículo 590 del C.G.P. antes transcrito, es requisito indispensable que se individualicen o indiquen los bienes sobre los cuales se solicita recaiga la referida medida cautelar.

En el caso concreto, no se indicó de manera concreta cual o cuales son los bienes sobre los que se solicita la medida cautelar de inscripción de la demanda.

De acuerdo con lo anterior, las medidas cautelares solicitadas en la demanda, no son procedentes en este asunto, y por lo tanto con esa solicitud de medidas cautelares, realizada con el objetivo de no tener que agotar el requisito de procedibilidad de la conciliación prejudicial requerida por la ley procesal, no se encuentra satisfecho la excepción planteada en la referida norma, y por lo tanto, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 640 de 2001 y el C.G.P. lo que procede es el **RECHAZO DE LA DEMANDA**, y por ende solicito se declare probada la presente excepción previa.

2. INEPTA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES – AUSENCIA DEL JURAMENTO ESTIMATORIO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso, quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, como se pretende en el caso concreto, deberá, de manera obligatoria y no facultativa, estimar razonablemente bajo juramento en la demanda el monto de dicha indemnización, discriminando cada uno de sus conceptos.

En el caso concreto la demanda con la que se dio inicio al proceso, carece de dicho juramento estimatorio, motivo por el cual la demanda debió ser si no RECHAZADA, por lo menos INADMITIDA.

De acuerdo con lo anterior, solicito se declare probada la excepción previa propuesta y se RECHACE la demanda, o por lo menos se INADMITA la misma hasta que proceda a adecuarse conforme lo exige la ley.

3. INEPTA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.

De conformidad con lo establecido en artículo 88 del C.G.P., la acumulación de pretensiones procede cuando se cumplan los siguientes requisitos: (1) Que el Juez sea competente para conocer de todas las pretensiones, sin tener en cuenta la cuantía, (2) Que las pretensiones no se excluyan entre sí, y (3) Que todas las pretensiones puedan tramitarse bajo el mismo procedimiento.

En este caso la demandante ha formulado pretensiones de diversa índole, algunas de las cuales son excluyentes entre sí.

En efecto las pretensiones consecuenciales marcadas con los números 1 y 2, son excluyentes entre sí, pues en la pretensión consecencial marcada con el número 1 se solicita que se obligue a la demandada a

hacer la entrega de los lotes y las casas a las que hacen referencia los hechos de la demanda y las estipulaciones del contrato de transacción aportado con la demanda como base de la presente acción, y en la pretensión consecuencial marcada con el número 2 se solicita la condena de la demandada a pagar la cláusula penal pactada en el referido acuerdo de transacción.

Nótese que estas pretensiones son excluyentes entre sí, pues si solicita el cumplimiento de la obligación principal, esta excluye la indemnización de perjuicios derivada del cumplimiento total de la referida obligación de dar y hacer.

Por la redacción de la referida cláusula penal dentro del contrato de transacción respecto de las obligaciones de dar, hacer o suscribir documentos, se evidencia que la isma esta pactada en caso de incumplimiento total de dicha obligación y como indemnización integral por el incumplimiento total, por lo que acumular la pretensión de cumplimiento de dichas obligaciones de dar, hacer o suscribir documentos, consistente en la entrega de los lotes con sus respectivas casas, es excluyente con la indemnización de perjuicios en la forma solicitada en la demanda.

De acuerdo con lo anterior, solicito se INADMITA la presente demanda para que se adecuen las pretensiones de la misma de manera tal que no se excluyan entre sí.

PRUEBAS.

II. PRUEBAS.

Sin perjuicio de la facultad de modificar la solicitud de pruebas dentro de la oportunidad procesal correspondiente, atentamente solicito se decreten y practiquen las siguientes:

DOCUMENTALES

Solicito se sirva tener como pruebas documentales las siguientes:

- Certificado de existencia y representación legal de Prodesa y Cia. S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Copia de la promesa de compraventa suscrita entre los señores Juan Carlos Marín Moreno y Doris Johanna Talero Rueda como Prometientes Compradores y Prodesa y Cia. S.A. como Prometiente Vendedora de fecha 18 de febrero de 2018.
- Copia de la carta de aceptación del desistimiento de la promesa de compraventa celebrada entre las partes de fecha 23 de agosto de 2018.
- Copia de la respuesta al derecho de petición presentado por la demandante a Prodesa y Cia. S.A. en diciembre de 2018.
- Comunicaciones remitidas por Bancolombia S.A. a la demandante.

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señor Juez, decretar interrogatorio de parte de la señora **DORIS JOHANNA TALERO RUEDA**, con el fin de absolver el interrogatorio que en cuestionario escrito que para tal efecto adjuntaré al expediente al momento de la diligencia o el que en forma verbal pueda efectuar durante el transcurso de la misma.

V. NOTIFICACIONES.

Mi mandante recibirá notificaciones en la Carrera 19 No. 90-10 P7 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico info@prodesa.com

El suscrito recibirá notificaciones en la Calle 111 número 7C – 09, de Bogotá. Teléfono 3102298573. Correo electrónico nicolasme@cpjus.com.co y nmunoz@mrestudiolegal.com

Señora Juez, atentamente,



NICOLÁS MUÑOZ ESCOBAR

C.C. 84.007.330 de Barrancas, Guajira.

T.P. 111.606 del C.S.J.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 17:41:27

Recibo No. AA23437934

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234379342F715

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: PRODESA Y CIA. S.A.
Nit: 800200598 2
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00554134
Fecha de matrícula: 30 de junio de 1993
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 24 de marzo de 2022

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 19 N° 90-10 P 7
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: info@prodesa.co
Teléfono comercial 1: 3139030
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Carrera 19 No. 90-10 P7
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: info@prodesa.com
Teléfono para notificación 1: 3139030
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 17:41:27**

Recibo No. AA23437934

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234379342F715

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadosselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

E.P. No. 5.988 Notaría 29 de Santa Fe de Bogotá del 29 de junio de 1.993, inscrita el 30 de junio de 1.993, bajo el No. 410943 del libro IX, se constituyó la sociedad comercial denominada CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A., pero podrá usar indistintamente la sigla CONMIL S.A.

REFORMAS ESPECIALES

Por E.P. No. 4.221 de la Notaría 29 de Santafé de Bogotá del 18 de mayo de 1.995, inscrita el 22 de mayo de 1.995 bajo el No. 493. 625 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S. A. Pero podrá usar indistintamente la sigla CONMIL S.A. Por el de CONMIL S.A.

Por Acta No. 41 de la Asamblea General del 28 de julio de 2011, inscrita el 08 de septiembre de 2011, bajo el número 01510887 del libro IX, la sociedad de la referencia cambió su nombre de: CONMIL S.A., por el de: CONMIL S A S.

Por Acta No. 41 de la Asamblea General del 28 de julio de 2011, inscrita el 08 de septiembre de 2011, bajo el número 01510887 del libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de sociedad Anónima a Sociedad por Acciones Simplificada bajo el nombre de: CONMIL S A S.

Por Escritura Pública No. 10486 de la Notara 72 de Bogotá D.C., del 27 de noviembre de 2015, inscrita el 30 de noviembre de 2015 bajo el número 02040620 del libro IX, la sociedad de la referencia (absorbente) absorbe mediante fusión a las sociedades inversiones PRODESA SAS y PRODESA SAS las cuales se disuelven sin liquidarse.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 17:41:27**

Recibo No. AA23437934

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234379342F715

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Escritura Pública No. 10486 de la Notaría 72 de Bogotá D.C., del 27 de noviembre de 2015 inscrita el 3 de diciembre de 2015 bajo el número 02041754 del libro IX, aclarada mediante la Escritura Pública 6837 de la Notaría 73 de Bogotá D.C., del 03 de diciembre de 2015, la sociedad de la referencia cambió su nombre de: CONMIL S A S por el de: PRODESA Y CIA. S.A.

Por Escritura Pública No. 10486 de la Notaría 72 de Bogotá D.C., del 27 de noviembre de 2015 inscrita el 3 de diciembre de 2015 bajo el número 02041754 del libro IX, aclarada mediante la Escritura Pública 6837 de la Notaría 73 de Bogotá D.C., del 03 de diciembre de 2015, la sociedad de la referencia se transformó de sociedad por Acciones Simplificada a Sociedad Anónima bajo el nombre de: PRODESA Y CIA. S.A.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 31 de diciembre de 2065.

OBJETO SOCIAL

La compañía tiene por objeto principal el desarrollo de las siguientes actividades: A. La gestión, planeación, administración, desarrollo, ejecución, control y compraventa de proyectos inmobiliarios. B. La compra, venta, arrendamiento o explotación económica, a cualquier otro título, de inmuebles de su propiedad, incluidos los construidos y/o edificados por la sociedad. C. La prestación de servicios de asesoría profesional en el campo del diseño, promoción, construcción, gerencia y mercadeo por cuenta de terceros de proyectos inmobiliarios destinados a vivienda, comercio, servicios, industria o cualquier otro ramo de la actividad profesional, pudiendo celebrar para el efecto toda clase de contratos, asociaciones, uniones, aportes, etc., indispensables para la ejecución de esta finalidad. D. La compra, venta, arrendamiento o explotación económica a cualquier otro título, administración, proyección, diseño, construcción directa o indirecta, administración, usufructo, de bienes muebles o inmuebles, proyectos urbanísticos y de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 17:41:27**

Recibo No. AA23437934

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234379342F715

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

vivienda, incluidos los de interés social y toda clase de edificaciones y obras con cualquier destinación lícita. En desarrollo de las actividades principales, y en ejercicio del objeto social, la compañía podrá: 1) Ejecutar toda clase de actos y celebrar toda clase de contratos de derecho civil, mercantil, administrativo, financiero y laboral. 2) Formar parte de otras sociedades con iguales o diferentes objetivos y fusionarse con ellas. 3) Presentar toda clase de propuestas a concursos o licitaciones públicas o privadas. 4) Importar y exportar toda clase de materiales, equipos y maquinarias, directamente o en representación de terceros. 5) Comprar, vender, arrendar y/o explotar económicamente toda clase de bienes muebles e inmuebles de su propiedad o por cuenta de terceros. 6) Tomar dinero en mutuo, dar en garantía sus bienes muebles y celebrar todas las operaciones del crédito que le permitan obtener los activos o fondos necesarios para el desarrollo de la empresa. 7) Constituir compañías filiales para el establecimiento y explotación de empresas destinadas a la realización de las actividades comprendidas en el objeto social, y tomar interés como participe o asociada o accionista, fundadora o no, en otras compañías de objeto análogo o complementario al suyo; hacer aportes en dinero, en especie o en servicios a esas empresas, enajenar sus cuotas, derechos o acciones en ellas, fusionarse con tales empresas o absorberlas. 8) En general, celebrar o ejecutar toda clase de contratos, actos y otras operaciones de carácter civil, comercial o administrativo, que guarden relación de medio a fin con el objeto expresado en el presente artículo, y todas aquellas que tengan por finalidad ejercer lo derechos y cumplir con las obligaciones legal o convencionalmente derivadas de la existencia y de las actividades desarrolladas por la empresa, así como la celebración de cualquier actividad comercial y civil lícita. Parágrafo: La sociedad no podrá constituirse en garante de las obligaciones de los accionistas ni de terceras personas, salvo autorización previa de la junta directiva de la sociedad, con el voto favorable de la mayoría absoluta de sus miembros, la cual debe constar en un acta.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : \$20.000.000.000,00
No. de acciones : 20.000.000,00

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 17:41:27**

Recibo No. AA23437934

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234379342F715

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Valor nominal : \$1.000,00*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$19.024.656.000,00

No. de acciones : 19.024.656,00

Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$19.024.656.000,00

No. de acciones : 19.024.656,00

Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La administración inmediata de la compañía, su representación legal y la gestión de los negocios sociales estarán a cargo del Presidente. El Representante Legal de la sociedad, denominado Presidente, tendrá dos (2) suplentes. Parágrafo: La sociedad tendrá a su vez, un Representante Legal para Asuntos Judiciales o Administrativos y un Representante Legal con funciones específicas para comparecer a Audiencias de Conciliación. También la sociedad tendrá un Representante Legal para Asuntos Gremiales.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El Presidente es un mandatario con representación, investido de funciones ejecutivas y administrativas y como tal, tiene a su cargo la representación legal de la compañía, la gestión comercial y financiera, la responsabilidad de la acción administrativa, la coordinación y la supervisión general de la empresa, las cuales cumplirá con arreglo a las normas de estos estatutos y a las disposiciones legales, y con sujeción a las ordenes e instrucciones de la asamblea general de accionistas, y a las directrices fijadas por la junta directiva. Además de las funciones generales antes indicadas, corresponde al presidente: A) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos y decisiones de la asamblea general y de la junta directiva; B) Nombrar y remover libremente a los empleados de su dependencia, así como a los demás que le corresponda nombrar y remover en

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 17:41:27**

Recibo No. AA23437934

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234379342F715

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadosselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

ejercicio de la delegación de funciones que para tales efectos pueda hacerle la junta directiva; C) Citar a la Junta Directiva cuando lo considere necesario o conveniente, y mantenerla adecuada y oportunamente informada sobre la marcha de los negocios sociales; someter a su consideración los balances de prueba y los demás estados financieros destinados a la administración y suministrarle los informes que ella le solicite en relación con la sociedad y con sus actividades; D) Presentar a la asamblea general de accionistas, en su reunión ordinaria, el informe sobre la forma como haya llevado a cabo su gestión, y las medidas cuya adopción recomiende a la asamblea; E) Concurrir a las reuniones de la junta, con voz pero sin voto. F) Las demás que le confieren estos estatutos o la ley. Parágrafo 1. El presidente requerirá autorización previa de la junta directiva para comprar, vender o gravar bienes inmuebles, y para celebrar los contratos cuyos valores excedan de quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV). Parágrafo 2: El representante legal para asuntos judiciales y administrativos, tendrá las siguientes funciones: 1. Ser representante legal de la sociedad ante cualquier autoridad de la rama judicial del poder público o ante la rama ejecutiva del poder público en cualquiera de sus órdenes en que se divide territorialmente la república de Colombia y las cuales les hayan sido asignadas, delegadas, o transferidas por disposición normativa, funciones judiciales o funciones que en algún momento eran competencia de funcionarios de la rama judicial del poder público o ante cualquiera de las ramas del poder público; 2. Asesorar al presidente de la sociedad para la designación de los apoderados especiales que representen a la sociedad ante las autoridades y para los fines y objeto del literal anterior; 3. Otorgar poderes para promover o instaurar demandas o denuncias de todo tipo y de competencia de cualquier jurisdicción o autoridad administrativa, contestar demandas o denuncias, llamamientos en garantía, denuncias del pleito o cualquier otra participación como tercero o coadyuvante, incidentes, recursos para el agotamiento de la vía gubernativa, es decir, para otorgar todo tipo de poderes ante cualquier autoridad competente de cualquiera de las ramas del poder público; 4. Tendrá facultad expresa para conciliar, admitir hechos, confesar, recibir, transigir, sustituir, reasumir y disponer de los derechos en conflicto o litigio, además de representar a la sociedad en audiencias de conciliación judicial o extrajudicial de que trata el Código de Procedimiento Civil, la Ley 80 de 1993, la Ley 446 de 1998, el Decreto 1818 de 1998, la Ley 640 de 2001 y en las demás normas que modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten la anterior

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 17:41:27**

Recibo No. AA23437934

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234379342F715

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadosselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

normatividad. 5. Todas aquellas que el presidente le delegue; Parágrafo 3°: El representante legal para comparecer a audiencias de conciliación, tendrá las siguientes funciones específicas: 1. Tendrá facultad expresa y exclusiva, para comparecer en representación de la sociedad, ante cualquiera de las ramas del poder público en audiencias de conciliación prejudicial o extrajudicial de las que trata el código de Procedimiento Civil, la Ley 446 de 1998, el Decreto 1818 de 1998 la Ley 640 de 2001 y en las demás normas que modifique adicionen, complementen o reglamenten la anterior normatividad; 2. Actuar en representación legal de la sociedad con facultad de conciliar, admitir hechos, confesar, recibir, transigir y disponer de los derechos en conflicto y con las facultades que específicamente le delegue el presidente de la sociedad; Parágrafo 4: El Representante Legal para Asuntos Gremiales tendrá las siguientes funciones específicas: 1. Representar legalmente a la sociedad y asistir y participar en las reuniones ordinarias y extraordinarias de las Asambleas de Afiliados de las asociaciones, con derecho a participar en ellas con voz y voto. 2. Postularse o proponer candidatos para ser miembros de la Junta Directiva de las asociaciones, con todas las facultades que dicho cargo implica; y 3. Todas aquellas que específicamente el Presidente le delegue. Poderes: Como representante legal de la compañía en proceso y fuera de proceso, el presidente tiene facultades para ejecutar o celebrar todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que, tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario para la realización de los fines que persigue la sociedad y los que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la misma. El presidente queda investido de poderes especiales para transigir, arbitrar y comprometer los negocios sociales; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso-administrativas en que la compañía tenga interés de interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la ley; desistir de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones y créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales, delegarles facultades revocar mandatos y sustituciones. El Representante Legal para Asuntos Gremiales, quien representará a la sociedad ante las asociaciones gremiales y/o profesionales a las cuales ésta vinculada, lo que incluye, sin limitarse, las siguientes: 1. La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), 2. Consejo Colombiano de Construcción Sostenible (CCCS), 3. Cluster de Construcción de la Cámara de Comercio de Bogotá.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 17:41:27**

Recibo No. AA23437934

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234379342F715

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 88 del 28 de septiembre de 2015, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de diciembre de 2015 con el No. 02041762 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Presidente	Juan Antonio Pardo Soto	C.C. No. 19492480

Por Acta No. 100 del 25 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de abril de 2021 con el No. 02685199 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Para Asuntos Gremiales	Juan Jacobo Estrada Ramirez	C.C. No. 79941573

Por Acta No. 49 del 17 de mayo de 2019, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 22 de mayo de 2019 con el No. 02468330 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente Del Presidente	Luisa Fernanda Huertas Galvez	C.C. No. 52988342

Por Acta No. 88 del 28 de septiembre de 2015, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de diciembre de 2015 con el No. 02041762 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Suplente Del	Angela Ximena Ramirez Ramirez	C.C. No. 52375273

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 17:41:27

Recibo No. AA23437934

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234379342F715

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Presidente

Por Acta No. 80 del 16 de marzo de 2015, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de abril de 2015 con el No. 01935273 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Alba Yazmin Corredor Guevara	C.C. No. 52102986
Funciones Específicas Para Comparecer Audiencias Concilion	Con A De	

Por Acta No. 41 del 28 de julio de 2011, de Asamblea General, inscrita en esta Cámara de Comercio el 8 de septiembre de 2011 con el No. 01510890 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Asuntos Judiciales Administrativos	Nicolas Muñoz Escobar	C.C. No. 84007330
Para Y		

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Luis Fernando Toro Pinzon	C.C. No. 2857946
Segundo Renglon	Rafael Pardo Soto	C.C. No. 80414194
Tercer Renglon	Fernando Alonso Paredes Hernandez	C.C. No. 79145996

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 17:41:27**

Recibo No. AA23437934

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234379342F715

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Cuarto Renglon	Carlos Alfredo Vargas	C.C. No. 79154462
	Davila	
Quinto Renglon	Mauricio Garcia	C.C. No. 19459647
	Murillo	
Sexto Renglon	Juan Fernando Posada	C.C. No. 79153348
	Rueda	
Septimo Renglon	Jaime Adolfo Murra	C.C. No. 80414705
	Pardo	

Por Acta No. 94 del 21 de marzo de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de agosto de 2018 con el No. 02367737 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Luis Fernando Toro	C.C. No. 2857946
	Pinzon	
Segundo Renglon	Rafael Pardo Soto	C.C. No. 80414194
Tercer Renglon	Fernando Alonso	C.C. No. 79145996
	Paredes Hernandez	
Cuarto Renglon	Carlos Alfredo Vargas	C.C. No. 79154462
	Davila	
Quinto Renglon	Mauricio Garcia	C.C. No. 19459647
	Murillo	
Sexto Renglon	Juan Fernando Posada	C.C. No. 79153348
	Rueda	

Por Acta No. 96 del 29 de marzo de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 12 de junio de 2019 con el No. 02475536 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Septimo Renglon	Jaime Adolfo Murra	C.C. No. 80414705
	Pardo	

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 17:41:27

Recibo No. AA23437934

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234379342F715

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 97 del 26 de marzo de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de junio de 2020 con el No. 02577569 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	CROWE CO S.A.S	N.I.T. No. 830000818 9

Por Documento Privado del 27 de agosto de 2020, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 9 de septiembre de 2020 con el No. 02613939 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Diego Armando Serrano Doncel	C.C. No. 1069174730 T.P. No. 180453-T
Revisor Fiscal Suplente	Blanca Yaneth Romero Reyes	C.C. No. 52192218 T.P. No. 56294-T

PODERES

Por Escritura Pública No. 4390 de la Notaría 72 de Bogotá D.C., del 12 de mayo de 2010, inscrita el 19 de mayo de 2010 bajo el No. 00017671 del libro V, compareció Juan Antonio Pardo Soto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.492.480 de Bogotá, actuando como representante legal, manifestó que otorga poder general a Nicolás Muñoz Escobar identificado con la cédula de ciudadanía no. 84.007.330 de barrancas Guajira, para que represente a la sociedad en cualquier asunto judicial o administrativo. El apoderado tendrá las siguientes funciones y facultades: A) Representar a la sociedad ante cualquier autoridad de la rama judicial del poder público o ante la rama ejecutiva del poder público en cualquiera de sus órdenes en que se divide territorialmente la república de Colombia y las cuales les hayan sido asignadas, delegadas, o transferidas por disposición

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 17:41:27**

Recibo No. AA23437934

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234379342F715

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

normativa, funciones judiciales o funciones que en algún momento eran competencia de funcionarios de la rama judicial del poder público o ante cualquiera de las ramas del poder público; B) Asesorar al gerente de la sociedad para la designación de los apoderados especiales que representen a la sociedad ante las autoridades y para los fines y objeto del literal anterior; C) Otorgar poderes para promover o instaurar demandas o denuncias de todo tipo y de competencia de cualquier jurisdicción o autoridad administrativa, contestar demandas o denuncias, llamamientos en garantía, denuncias del pleito o cualquier otra participación como tercero o coadyuvante, incidentes, recursos para el agotamiento de la vía gubernativa, es decir, para otorgar todo tipo de poderes ante cualquier autoridad competente de cualquiera de las ramas del poder público; y, D) Tendrá facultad expresa para conciliar, admitir hechos, confesar, recibir, transigir, sustituir, reasumir y disponer de los derechos en conflicto o litigio, además de representar a la sociedad en audiencias de conciliación judicial o extrajudicial de que trata el Código de Procedimiento Civil, la Ley 80 de 1993, la Ley 446 de 1998; el Decreto 1818 de 1998, la Ley 640 de 2001 y en las demás normas que modifiquen; adicionen, complementen o reglamenten la anterior normatividad,

REFORMAS DE ESTATUTOS

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
5.798	29-VI-1994	29 STAFE BGTA	14-VII-1994 NO.455.013
4.221	18-V-1.995	29 STAFE BTA	22-V-1.995 NO. 493.625

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0006517 del 7 de julio de 1997 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	00593433 del 17 de julio de 1997 del Libro IX
E. P. No. 0004775 del 7 de mayo de 1998 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	00636758 del 3 de junio de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0010059 del 15 de septiembre de 1998 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	00650478 del 23 de septiembre de 1998 del Libro IX

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 17:41:27**

Recibo No. AA23437934

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234379342F715

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadosselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

E. P. No. 0001875 del 15 de marzo de 1999 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	00673806 del 29 de marzo de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0006893 del 16 de septiembre de 1999 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	00698914 del 5 de octubre de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0011369 del 29 de diciembre de 2000 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	00783404 del 27 de junio de 2001 del Libro IX
E. P. No. 0018490 del 22 de diciembre de 2006 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	01099108 del 27 de diciembre de 2006 del Libro IX
E. P. No. 0006672 del 9 de mayo de 2007 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	01131358 del 16 de mayo de 2007 del Libro IX
Doc. Priv. No. 0000001 del 1 de abril de 2008 de la Revisor Fiscal	01203778 del 7 de abril de 2008 del Libro IX
Acta No. 41 del 28 de julio de 2011 de la Asamblea General	01510887 del 8 de septiembre de 2011 del Libro IX
Acta No. 68 del 31 de marzo de 2014 de la Asamblea de Accionistas	01846102 del 20 de junio de 2014 del Libro IX
Acta No. 80 del 16 de marzo de 2015 de la Asamblea de Accionistas	01935271 del 30 de abril de 2015 del Libro IX
E. P. No. 10486 del 27 de noviembre de 2015 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	02040620 del 30 de noviembre de 2015 del Libro IX
E. P. No. 10486 del 27 de noviembre de 2015 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	02041754 del 3 de diciembre de 2015 del Libro IX
E. P. No. 699 del 10 de marzo de 2021 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	02676819 del 24 de marzo de 2021 del Libro IX
E. P. No. 1327 del 9 de abril de 2021 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	02685198 del 15 de abril de 2021 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 17:41:27**

Recibo No. AA23437934

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234379342F715

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111

Actividad secundaria Código CIIU: 4112

Otras actividades Código CIIU: 6810

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 564.249.344.000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 17:41:27

Recibo No. AA23437934

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234379342F715

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 17 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 9 de febrero de 2023. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

Señora

JUEZ VEINTIUNO (21) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

Ref: Proceso Verbal de Responsabilidad Civil Extracontractual de
radicación 11 001 40 03 021 2021 00826 00

DORIS JOHANNA TALERO RUEDA

Vs. BANCOLOMBIA S.A. Y PRODESA Y CIA. S.A.

NICOLÁS MUÑOZ ESCOBAR, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 84.007.330 de Barrancas, Guajira, abogado inscrito, portador de la tarjeta profesional de abogado número 111.606 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, usuario del correo electrónico nicolasme@cpjus.com.co y nmunoz@mrestudiolegal.com, actuando en condición de representante para asuntos judiciales y administrativos de la sociedad **PRODESA Y CIA. S.A.**, según consta en el certificado de existencia y representación legal aportado al momento de solicitar la notificación personal a través del suscrito, estando dentro del término legal para ello, pues mi mandante fue notificada personalmente del auto admisorio de la presente demanda el pasado 9 de marzo de 2023, por medio del presente escrito, procedo a proponer la **EXCEPCIÓN PREVIA** que a continuación enuncio:

I. INEPTA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES

El artículo 38 de la Ley 640 de 2001 establece la conciliación prejudicial en derecho como un requisito de procedibilidad en todos los procesos declarativos cuyo asunto sea conciliable.

Como excepción a dicha regla, el parágrafo 1° del artículo 590 del Código General del Proceso, establece que "En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al Juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad."

En el caso concreto, la demanda fue presentada sin aportar el respectivo soporte de haber agotado el requisito de procedibilidad mencionado anteriormente, entendiendo que así se hizo en atención a que en la demanda se solicita una improcedente inscripción de la demanda ante la Cámara de Comercio en contra de las sociedades **BANCOLOMBIA S.A. y CONSTRUCTORA PRODESA.**

En relación con dicha solicitud de medidas cautelares debe decirse que la misma es totalmente improcedente, además de estar mal solicitada pues no se indica respecto de que activo o que bien se solicita dicha inscripción de la demanda, y se indica de manera errada la razón social de la sociedad que represento.

Dichas medidas cautelares fueron solicitadas indicando de manera genérica las normas contenidas en los artículos 590 y 591 del Código General del Proceso, sin embargo, para el caso de los procesos declarativos, que es el tipo de proceso que actualmente nos avoca a este trámite, la norma procesal que establece cuales son las reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de medidas cautelares que proceden en ellos, es el artículo 590 del C.G.P., y dentro del referido artículo en el numeral 1° del mismo, hay 3 literales que establecen los supuestos fácticos y condiciones en las que dentro de un proceso declarativo se pueden solicitar medidas cautelares y que tipo de medidas cautelares.

En los literales a y b, del referido numeral 1° del artículo 590 del C.G.P. se establece la inscripción de la demanda como medida cautelar, que corresponde a la denominación de la medida cautelar solicitada por la demandante dentro del texto de la demanda. Sin embargo, como ya lo anuncié, no se especifica con base en cuál de

los supuestos indicados en los literales a y b antes mencionados se sustenta la referida solicitud.

No obstante lo anterior, y atendiendo que las pretensiones de la demanda buscan el pago de una indemnización de perjuicios, derivada de una responsabilidad civil extracontractual, el suscrito entiende que la referida medida cautelar se solicitó con base en lo indicado en el literal b del numeral 1° del artículo 590 del C.G.P.

Conforme al indicado, vale la pena revisar la redacción del literal b antes mencionado, que textualmente indica lo siguiente:

"b) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado, cuando en el proceso se persiga el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual."

De la redacción de la referida norma es evidente que para que proceda la inscripción de la demanda bajo los supuestos del literal b) del numeral 1° del artículo 590 del C.G.P. antes transcrito, es requisito indispensable que se individualicen o indiquen los bienes sobre los cuales se solicita recaiga la referida medida cautelar.

En el caso concreto, no se indicó de manera concreta cual o cuales son los bienes sobre los que se solicita la medida cautelar de inscripción de la demanda.

De acuerdo con lo anterior, las medidas cautelares solicitadas en la demanda, no son procedentes en este asunto, y por lo tanto con esa solicitud de medidas cautelares, realizada con el objetivo de no tener que agotar el requisito de procedibilidad de la conciliación prejudicial requerida por la ley procesal, no se encuentra satisfecho la excepción planteada en la referida norma, y por lo tanto, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 640 de 2001 y el C.G.P. lo que procede es el **RECHAZO DE LA DEMANDA**, y por ende solicito se declare probada la presente excepción previa.

II. FALTA DE INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO POR FALTA DE CITACIÓN DE LITIS CONSORTES NECESARIOS.

Solicito se declare probada la excepción "Falta de integración del contradictorio por falta de citación de litis consortes necesarios" de conformidad a lo establecido en el numeral noveno (9º) del artículo 100 del Código General del Proceso, con base en las siguientes consideraciones.

El artículo 61 del referido estatuto procesal, establece que "Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no fuere posible resolver de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de ésta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado."

De las pretensiones de la demanda se observa que se solicita la declaración de responsabilidad civil extracontractual de las sociedades Bancolombia S.A. y Constructora Prodesa (en realidad la razón social es Prodesa y Cia. S.A.) por los perjuicios ocasionados a la demandante con respecto a una promesa de compraventa.

Revisada la referida promesa de compraventa, que se adjunta con este escrito, se aprecia que la misma fue suscrita Juan Carlos Marín Moreno y Doris Johanna Talero Rueda como Prometientes Compradores y Prodesa y Cia. S.A. como Prometiente Vendedora.

De acuerdo con lo anterior, tenemos que el señor Juan Carlos Marín Moreno también es parte del contrato de compraventa de la que se deducen los perjuicios reclamados en esta demanda, por lo que su

vinculación a este proceso debe hacerse en calidad de Litis Consorte Necesario por activa, sin que se haya indicado así en la demanda.

De acuerdo con lo anterior, es evidente que existe una indebida integración del contradictorio, porque se ha omitido indicar en la demanda, como parte demandante, al señor Marín, por lo que solicito al Despacho se ordene la vinculación al presente proceso, mediante notificación personal del auto admisorio de la misma, al señor Juan Carlos Marín Moreno.

Así las cosas, solicito se declare probada la excepción previa propuesta y se **RECHACE** la demanda, o por lo menos se **INADMITA** la misma hasta que proceda a adecuarse conforme lo exige la ley.

III. PRUEBAS.

Sin perjuicio de la facultad de modificar la solicitud de pruebas dentro de la oportunidad procesal correspondiente, atentamente solicito se decreten y practiquen las siguientes:

DOCUMENTALES

Solicito se sirva tener como pruebas documentales las siguientes:

- Certificado de existencia y representación legal de Prodesa y Cia. S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Copia de la promesa de compraventa suscrita entre los señores Juan Carlos Marín Moreno y Doris Johanna Talero Rueda como Prometientes Compradores y Prodesa y Cia. S.A. como Prometiente Vendedora de fecha 18 de febrero de 2018.

IV. NOTIFICACIONES.

Mi mandante recibirá notificaciones en la Carrera 19 No. 90-10 P7 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico info@prodesa.com

El suscrito recibirá notificaciones en la Calle 111 número 7C – 09, de Bogotá. Teléfono 3102298573. Correo electrónico nicolasme@cpjus.com.co y nmunoz@mrestudiolegal.com

Señora Juez, atentamente,



NICOLÁS MUÑOZ ESCOBAR

C.C. 84.007.330 de Barrancas, Guajira.

T.P. 111.606 del C.S.J.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE
(DESARROLLADO POR ETAPAS)**

Entre los suscritos, por una parte, **ANGELA XIMENA RAMÍREZ RAMÍREZ**, ciudadana colombiana, mayor de edad, domiciliada en Bogotá e identificada con la cédula de ciudadanía número 52.375.273 de Bogotá D.C., quien obra en su calidad de Segundo Suplente del Representante Legal de la sociedad **PRODESA Y CÍA. S.A.** antes **CONMIL S.A.S.**, legalmente constituida por escritura pública número cinco mil novecientos ochenta y ocho (5.988) otorgada el veintinueve (29) de junio de mil novecientos noventa y tres (1.993) en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, fusionada y transformada en sociedad anónima mediante escritura pública número diez mil cuatrocientos ochenta y seis (10.486) otorgada el día veintisiete (27) de noviembre de dos mil quince (2.015) en la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá, inscrita el tres (3) de diciembre de dos mil quince (2.015), bajo el número 02041754, aclarada mediante escritura pública seis mil ochocientos treinta y siete (6.837) del tres (3) de diciembre de dos mil quince (2.015) en la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá, por la cual, modificó su razón social por la de **PRODESA Y CÍA. S.A.**, identificada con Nit. 800.200.598-2, matrícula mercantil 00554134, todo lo cual consta en el certificado de constitución y gerencia que hace parte de este contrato como anexo, sociedad que en adelante se llamará **LA PROMETIENTE VENDEDORA**; y, por la otra, **JUAN CARLOS MARIN MORENO**, **DORIS JOHANNA TALERO RUEDA**, ciudadano(a, os, as), colombiano(a, os, as), mayor(es) de edad, domiciliado(a, os, as) en Bogotá e identificado(a, os, as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 79893150, 52742957 expedida (s) en BOGOTÁ D.C, BOGOTÁ D.C, respectivamente, de estado civil **CASADO(A) CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, **CASADO(A) CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, quien(es) en adelante se llamará(n) **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, se ha celebrado el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, el cual se registrará por las siguientes cláusulas y, en su defecto, por la ley, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Mediante documento privado No. 210661, del pasado catorce (14) de diciembre de dos mil quince (2.015) **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y **LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, entre otros, suscribieron el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, a través del cual se creó el patrimonio autónomo llamado **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE**, NIT 830.054.076-2, en adelante **EL FIDEICOMISO**, cuya vocera es **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, a lo largo de este contrato **LA FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número dos mil novecientos veintidós (2.922) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá, autorizada por la Superintendencia Financiera para desarrollar su objeto mediante la Resolución número tres mil seiscientos catorce (3.614) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera.
2. **EL FIDEICOMISO**, a través de **LA FIDUCIARIA**, es el dueño del lote de terreno donde se construye el **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1904478 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro-, dentro del cual se encuentra(n) ubicado(s) el (los) inmueble (s) que son objeto de este acuerdo de voluntades.
3. De acuerdo con el Contrato de Fiducia Mercantil que dio origen al **FIDEICOMISO** antes citado, la sociedad **PRODESA Y CÍA. S.A.** antes **CONMIL S.A.S.**, como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, desarrolla por su cuenta y riesgo el diseño y construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, en el (los) inmueble (s) fideicomitado (s) de propiedad del **FIDEICOMISO**, permitiéndole firmar las promesas de compraventa que fueran necesarias y, comprometiéndose de manera especial a suscribir, llegado el momento y cumplidas todas las condiciones pactadas en las citadas promesas, la escritura pública de compraventa correspondiente a favor de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, OS, AS)**.

ACUERDAN

PRIMERA.- OBJETO: La **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE**

ALCALÁ-SAUCE, se obliga a enajenar a título de compraventa, mediante escritura pública debidamente registrada, a favor de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), y éste(a, os, as) se obliga(n) a adquirir de igual modo, el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica que el patrimonio autónomo FIDUOCIDENTE ALCALÁ-SAUCE tiene y ejerce sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s): **APARTAMENTO: Apto-01-602 y PARQUEADERO(S) NÚMERO(S) 48** que forma (n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, el cual se levanta en el **LOTE L-2 DE LA URBANIZACIÓN HACIENDA ALCALÁ**, localizado en el municipio de Mosquera, departamento de Cundinamarca, el cual se distingue con la nomenclatura CARRERA 14 A No. 10-27 S, tiene una cabida superficiaria de **veintiséis mil quinientos setenta y siete metros cuadrados con cuarenta y nueve decímetros cuadrados (26.577.49m²)**, y cuyos linderos generales son los siguientes, Por el norte: Del mojón E112 al mojón V24 en línea recta y distancia de ciento veintiséis metros con ochenta y ocho centímetros (126.88m), con L-1. Por el oriente: Del mojón V24 al mojón V112 pasando por los puntos V23, E16A, C28, E11, E10, V18, V17, V16, V15 y V114 en línea quebrada y distancias sucesivas de setenta y siete metros con ochenta y tres centímetros (77.83m), veintitrés metros con ochenta centímetros (23.80m), treinta y cinco metros con treinta centímetros (35.30m), dieciséis metros con tres centímetros (16.03m), setenta y nueve metros con un centímetro (79.01m), cuarenta y nueve metros con noventa y nueve centímetros (49.99m), veinticuatro metros con cincuenta y un centímetros (24.51m), diez metros con cinco centímetros (10.05m), un metro (1.00m), doce metros con sesenta y cuatro centímetros (12.64m), cincuenta y siete metros con treinta y dos centímetros (57.32m), con Vía A (V2), V5 - 2, VP2 - 2 y Parque 2. Por el sur: Del mojón V112 al mojón V110 pasando por el punto V111 en línea recta y curva y distancias sucesivas de setenta y tres metros con diecisiete centímetros (73.17m), diecinueve metros con once centímetros (19.11m), con Vía D (V1b). Por el occidente: Del mojón V110 al mojón E112 cerrando el polígono, en línea recta y distancia de doscientos cincuenta y tres metros con cuarenta centímetros (253.40m), con Zona Verde Lineal.

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA EN MAYOR EXTENSIÓN: 50C-1904478. CÉDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN: 00-00-00-00-0001-0008-0-00-00-0000.

SEGUNDA.- IDENTIFICACIÓN DE(L) (LOS) INMUEBLE (S) OBJETO DE ESTE CONTRATO:

APARTAMENTO Apto-01-602

PARQUEADERO(S) NÚMERO(S) 48

Apartamento CIENTO DOS (102) de la torre número SIETE (7) GENERALIDADES: Apartamento tipo E, localizado en el primer piso de la torre. Tiene su acceso por la entrada principal del Agrupación de Vivienda Sauce. Consta de un nivel según se indica en los planos. Su altura libre va desde dos punto treinta y cuatro metros (2.34m) hasta dos punto treinta y siete metros (2.37m) aproximadamente. El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **ÁREAS GENERALES:** ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: ciento cuarenta y cuatro punto cero cuatro metros cuadrados (144.04m²). ÁREA TOTAL PRIVADA: ciento veintiocho punto treinta y seis metros cuadrados (128.36m²). **MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES:** quince punto sesenta y ocho metros cuadrados (15.68m²). **BALCONES COMUNES DE USO EXCLUSIVO** Un balcón en el salón con área de siete punto cincuenta y siete metros cuadrados (7.57m²), Un balcón en el estar con área de uno punto treinta y cuatro metros cuadrados (1.34m²) para un área total de ocho punto noventa y uno metros cuadrados (8.91m²). Es entendido que los muros de fachada, medianeros, internos, estructurales, ductos, placas de piso, entrepiso y cubiertas del interior identificados como comunales en los planos no podrán ser modificados en razón de este carácter. **DEPENDENCIAS:** Las dependencias del apartamento son las siguientes: Sala-comedor, cocina, ropas, tres (3) alcobas, vestier, cinco (5) baños, estar de alcobas, depósito, alcoba de servicio y 2 balcones. **LINDEROS:** Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entrepiso, cubiertas y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: **LINDEROS HORIZONTALES:** Partiendo del punto número uno (No. 1), localizado en ropas al punto número dos (No. 2), en línea quebrada y distancias sucesivas de cero punto noventa y seis metros (0.96m), tres punto cuarenta metros (3.40m), dos punto cincuenta y siete metros (2.57m), cero punto sesenta y tres metros (0.63m), seis punto cero nueve metros (6.09m), cero punto sesenta y siete metros (0.67m), dos punto ochenta metros (2.80m), cero punto cincuenta y uno metros (0.51m), tres punto cero seis metros (3.06m), cero punto cincuenta y uno metros (0.51m), dos punto ochenta metros (2.80m), con área libre común y balcón privado del apartamento. Del punto número dos (No. 2) al punto número tres (No. 3), en línea quebrada y distancias sucesivas de: tres

punto ochenta y siete metros (3.87m), uno punto noventa y cinco metros (1.95m), dos punto veintiuno metros (2.21m), cero punto cincuenta y cuatro metros (0.54m), tres punto treinta metros (3.30m), con área libre común y balcón privado del apartamento. Del punto número tres (No. 3) al punto número cuatro (No. 4), en línea recta y distancia de: seis punto noventa metros (6.90m), con el apartamento CIENTO UNO (101) de la misma torre. Del punto número cuatro (No. 4) al punto número cinco (No. 5), en línea quebrada y distancias sucesivas de: uno punto ochenta y siete metros (1.87m), dos punto setenta y dos metros (2.72m), cero punto setenta y uno metros (0.71m), con patio común. Del punto número cinco (No. 5) al punto número uno (No. 1), o punto de partida cerrando el polígono, uno punto veinte metros (1.20m), cero punto veintisiete metros (0.27m), cero punto cuarenta y dos metros (0.42m), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55m), dos punto trece metros (2.13m), uno punto cuarenta y siete metros (1.47m), cero punto noventa y cuatro metros (0.94m), uno punto diez metros (1.10m), cero punto ochenta metros (0.80m), cero punto treinta y siete metros (0.37m), uno punto treinta metros (1.30m), uno punto cuarenta y siete metros (1.47m), cero punto cuarenta y seis metros (0.46m), dos punto treinta y tres metros (2.33m), con punto fijo. LINDEROS VERTICALES: Cenit: Placa de entepiso al medio con apartamento DOSCIENTOS DOS (202) de la misma torre. Nadir: Placa de contrapiso al medio con el subsuelo común. ----- #233&Parqueadero CUARENTA Y OCHO (48) del edificio comunal. GENERALIDADES: Parqueadero cubierto localizado en el primer piso del edificio comunal. Tiene su acceso por la entrada principal de la Agrupación de vivienda Sauce. Consta de un nivel según se indica en los planos. Su altura libre es dos punto cincuenta metros (2.50m). El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ÁREA PRIVADA: once punto veinticinco metros cuadrados (11.25m²). LINDEROS: Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entepiso y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: LINDEROS HORIZONTALES: Partiendo del punto número uno (No. 1), localizado al fondo, a la izquierda, al punto número dos (No. 2), en línea recta y distancia de dos punto cincuenta metros (2.50m) con área libre común. Del punto número dos (No. 2), al punto número tres (No. 3) en línea recta y distancia cuatro punto cincuenta metros (4.50m) con el parqueadero cuarenta y nueve (49). Del punto número uno (No. 3) al punto número cuatro (No. 4), en línea recta y distancia de dos punto cincuenta metros (2.50m), con circulación vehicular. Del punto número cuatro (No. 4), al punto número uno (No. 1), cerrando el polígono, en línea recta y distancia de cuatro punto cincuenta metros (4.50m), con el parqueadero cuarenta y siete (47). LINDEROS VERTICALES: Cenit: placa de entepiso al medio con áreas del segundo piso. Nadir: placa de contrapiso al medio con el subsuelo común.

PARÁGRAFO 1°: No obstante la mención de los linderos y de la cabida, el (los) inmueble (s) objeto de este contrato se venderá como cuerpo cierto, renunciando en consecuencia las partes a cualquier reclamación en este sentido.

PARÁGRAFO 2°: Dentro de la venta quedarán incluidas todas las anexidades, mejoras y servidumbres que beneficien al (los) inmueble (s) objeto de este contrato, así como el derecho en común y proindiviso sobre los bienes y zonas comunes del conjunto, en la proporción establecida para este (os) inmueble (s) en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el reglamento de propiedad horizontal a que se hace mención más adelante.

PARÁGRAFO 3°: (i) EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) manifiesta(n) que el (los) inmueble (s) que promete(n) comprar, ha(n) sido identificado(s) plenamente sobre el terreno y los planos correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, vecinos, linderos, dimensiones y especificaciones, declarando su conformidad al respecto. (ii) También manifiesta(n) conocer y aceptar EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) que: a. La Urbanización Hacienda Alcalá y/o el conjunto del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato colindan por uno de sus costados con el Canal Novilleros, a través del cual se van a manejar las aguas lluvias de la Urbanización, cuyo diseño, construcción, entrega, mantenimiento, conservación y reglamentación es de entera responsabilidad del municipio de Mosquera. b. Cerca de la Urbanización y/o el conjunto del cual hace(n) parte el (los) inmuebles objeto de este contrato, está la Ronda del Río Subachoque, que corresponde a una zona verde, con su estación de bombeo, cuyo uso, reglamentación y mantenimiento está a cargo de las autoridades ambientales y municipales competentes. c. Por el costado norte de la Urbanización Hacienda Alcalá está localizado el Parque Industrial San Jorge, sin que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ni el FIDEICOMISO, ni los demás fideicomitentes del patrimonio autónomo tengan responsabilidad alguna por el uso y condiciones de funcionamiento que se le dé a dicho parque. D. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR solo responde por la concordancia del Conjunto con las normas que autorizan su construcción y sometimiento al régimen de

propiedad horizontal sin que por ende, se les pueda atribuir responsabilidad alguna por el ruido, los olores el estado o el uso que se le dé al espacio público aledaño al Conjunto, incluido el Canal Novilleros.

PARÁGRAFO 4°: El (los) inmueble (s) prometido(s) en venta le(s) corresponderá(n) el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) que le sea(n) asignado(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, una vez se encuentre debidamente registrada la escritura pública con que se perfeccione el reglamento de propiedad horizontal al que se someterá el conjunto.

TERCERA.- TRADICIÓN: El (los) inmueble (s) objeto de este contrato fueron adquiridos así: A) El lote en el que se va a construir la totalidad del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, fue adquirido por el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE-**, por transferencia que de él le hizo a título de Fiducia Mercantil y por cuenta de los **FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS** del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-ALCALÁ** NIT 830.054.076-2, tal como consta en la escritura pública número seis mil cuatrocientos cuarenta y seis (6446) del cinco (5) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria asignado al inmueble en mayor extensión del cual hace (n) parte el (los) inmueble (s) prometido (s) en venta. B) La construcción de las edificaciones que conforman el proyecto y que acceden al lote, por haberlas levantado **PRODESA Y CÍA. S.A.** antes **CONMIL S.A.S.**, como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con cargo a los recursos del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE**.

CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total de(l) (los) inmueble (s) prometido en venta es la suma de **TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE (\$348,444,447.64)**, suma que **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** cancelará(n) solidariamente a favor del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE**, así:

A. **RECURSOS PROPIOS:** La suma de **VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$23,500,000.00)** que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** declara recibida, a entera satisfacción, en el momento de suscripción de este acuerdo de voluntades.

Y las demás cuotas las cancelará(n) solidariamente así:

Fecha	Valor
15/04/2018	3,000,000.00
15/05/2018	3,000,000.00
15/06/2018	3,000,000.00
15/07/2018	3,000,000.00
15/08/2018	3,000,000.00
15/09/2018	3,000,000.00
15/10/2018	3,000,000.00
15/11/2018	3,000,000.00
15/12/2018	3,000,000.00
15/01/2019	54,444,447.64
15/02/2019	3,000,000.00
15/03/2019	3,000,000.00

B. **CRÉDITO HIPOTECARIO O LEASING HABITACIONAL:** El saldo, o sea la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$241,500,000.00)**, que **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** se obliga(n) a pagar solidariamente en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la firma de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, con el producto de un préstamo que se obliga(n) desde ya a tramitar

oportunamente en BANCO O ENTIDAD, en adelante simplemente EL BANCO O ENTIDAD, carta de aprobación que EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) se obliga(n) entregar treinta (30) días calendario antes de la fecha de la firma de la escritura pública y de acuerdo con lo que se establece en la cláusula quinta (5ª) de este acuerdo de voluntades.

PARÁGRAFO 1°: En el evento de la mora EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) pagará(n) solidariamente a LA PROMETIENTE VENDEDORA un interés de mora a la tasa máxima legal vigente establecida en el artículo 884 del Código de Comercio, sin que esto pueda interpretarse como una prórroga del plazo, y sin perjuicio de las acciones en cabeza de LA PROMETIENTE VENDEDORA. Desde ya EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) renuncia(n) expresa e irrevocablemente a cualquier requerimiento que la ley establezca para la constitución en mora y para el cobro de estos intereses.

PARÁGRAFO 2°: No obstante la forma de pago, LA PROMETIENTE VENDEDORA renunciará expresa e irrevocablemente, en la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, a la acción resolutoria derivada de la forma de pago, siempre y cuando EL BANCO O ENTIDAD así se lo exija a EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) a la hora de aprobarle(s) el crédito de que se da cuenta en esta cláusula.

PARÁGRAFO 3°: Sin perjuicio de lo indicado en esta cláusula en relación a la forma de pago, EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) podrá(n) solicitar por medio de documento escrito el cambio de la misma. Las partes acuerdan que esta facultad podrá ser ejercida en cualquier momento y hasta cuarenta y cinco (45) días calendario antes de la fecha fijada para la firma de la escritura pública con la que se dé cumplimiento al presente contrato, lo cual no significa que LA PROMETIENTE VENDEDORA esté obligada a aceptar la nueva fórmula de pago propuesta por EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS). De aceptarse el cambio, el mismo deberá constar en un escrito firmado por ambas partes en señal de aceptación.

PARÁGRAFO 4°: Los pagos que haga(n) EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) será(n) aplicados primero al pago de intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio del (los) inmueble(s) objeto de este contrato.

QUINTA.- SOLICITUD Y TRÁMITE DEL CRÉDITO HIPOTECARIO Y/O LEASING HABITACIONAL: EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) se obliga(n) a tramitar en EL BANCO O ENTIDAD, un crédito hipotecario y/o leasing habitacional, por valor de DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$241,500,000.00), para poderle pagar a LA PROMETIENTE VENDEDORA el saldo del precio, según lo establecido en la cláusula anterior. En consecuencia, queda(n) obligado(s) a presentar de manera oportuna en esa entidad financiera toda la documentación necesaria para lograr lo anterior y a cumplir, también oportunamente, con todos los requisitos y trámites exigidos para el efecto por EL BANCO O ENTIDAD.

PARÁGRAFO 1°: En el evento de que el mencionado crédito y/o leasing habitacional no le sea concedido a EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), por causas no imputables a éste (a, os, as), el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente, de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna, a la cual renuncian las partes expresamente y sin sanción para las mismas, quedando LA PROMETIENTE VENDEDORA en plena libertad para disponer sin restricción alguna de(l) (los) inmueble (s) prometido (s) en venta. En este caso, LA PROMETIENTE VENDEDORA deberá devolverle a EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) todas las sumas de dinero recibidas de éste(a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria algunos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de radicación de una carta en las oficinas de LA PROMETIENTE VENDEDORA por parte de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), solicitando la devolución de los recursos atrás citados por la causa que le hubiere sido manifestada por EL BANCO o LA ENTIDAD, debidamente acreditada, e informando la entidad y el número de la cuenta bancaria de EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) a la cual deberá(n) transferirse o depositarse dichos dineros. Esta comunicación deberá venir suscrita por todos EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), en el evento de que esta parte esté integrada por varias personas.

PARÁGRAFO 2°: En el evento de que el mencionado crédito y/o leasing habitacional no le sea concedido a EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), por causas imputables a éste(a, os, as), o cuando EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) no haya(n) realizado oportunamente las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito y/o leasing habitacional, o se haya (n) endeudado, o no haya(n) acreditado los ingresos en debida forma, o tenga(n) mal comportamiento crediticio, o esté(n) reportado(s)

como moroso(s) en las centrales de datos, o se le(s) haya(n) impuesto sanciones bancarias, o suministre(n) información falsa, o no se haya(n) practicado los exámenes médicos, entre otras, el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian las partes expresamente, quedando **LA PROMETIENTE VENDEDORA** en plena libertad para disponer sin restricción alguna del (los) inmueble (s) prometido (s) en venta. En este caso, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** tendrá derecho a retener para sí el valor de la cláusula penal, debiendo, en consecuencia, devolverle a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** todas las sumas de dinero recibidas de éste(a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria algunos, descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** reciba la notificación por escrito de que **EL BANCO O ENTIDAD** no le(s) ha concedido el crédito y/o leasing habitacional a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. El mismo procedimiento y las mismas reglas se aplicarán cuando, aprobado el crédito y/o leasing habitacional, éste no se perfeccione dentro del plazo fijado para el efecto por **EL BANCO O ENTIDAD**, por negligencia, descuido o simple demora de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**.

PARÁGRAFO 3°: Cuando **EL BANCO O ENTIDAD** le otorgue a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el crédito y/o leasing habitacional, por un valor inferior al solicitado, **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** tendrá(n) un plazo adicional de quince (15) días hábiles, contados desde la fecha de notificación de este hecho a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, para acordar con ésta la forma de pago de la suma de dinero que hiciere falta, para lo cual se firmará un otrosí a esta promesa de compraventa, pago que de todas formas deberá ser hecho a más tardar el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Vencido el plazo para la firma del otrosí, sin que las partes hubiesen llegado a un acuerdo sobre la forma en que **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** pagará(n) la parte del precio faltante, el presente contrato se resolverá automáticamente de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, pudiendo en este evento **LA PROMETIENTE VENDEDORA** retener para sí el valor de la cláusula penal y debiéndole restituir a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el saldo de las sumas recibidas, una vez descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que se venza el plazo para la firma del otrosí sin haber llegado a un acuerdo al respecto, sin intereses ni corrección monetaria.

PARÁGRAFO 4°: **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** pagará(n) intereses de subrogación a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a la tasa del uno punto tres por ciento (1.3%) mensual anticipado desde el día de la entrega de(l) (los) inmueble (s) objeto de este contrato a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** hasta el momento en que se produzca el desembolso del valor del préstamo por parte del **BANCO O ENTIDAD** a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. Los intereses correspondientes al primer mes se cancelarán en la misma fecha en que se firme la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades y los correspondientes a los meses subsiguientes dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de vencimiento del primer (1er) mes de intereses cancelados. El pago de estos intereses será garantizado con la firma de un pagaré a la orden de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Si el desembolso del crédito y/o leasing habitacional se produce en un tiempo menor al mes de intereses de subrogación que hubiere(n) cancelado **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el excedente será reintegrado por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** reciba el desembolso total del crédito y/o leasing habitacional y el saldo total del precio a que se refiere esta cláusula. La ausencia o la mora en el pago de los intereses a que se refiere este parágrafo, constituye un incumplimiento de este contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de las acciones en cabeza de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** deberá(n) pagarle a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculados sobre el saldo insoluto del precio.

PARÁGRAFO 5°: Transcurridos sesenta (60) días calendario desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato, sin que **EL BANCO O ENTIDAD** haga el desembolso del crédito hipotecario y/o leasing habitacional, **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** se obliga(n) a cancelarle la totalidad del saldo del precio a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** con recursos propios.

PARÁGRAFO 6°: Desde ya **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** autoriza(n) al **BANCO O ENTIDAD** a girarle de manera directa al **FIDEICOMISO** los recursos del crédito hipotecario y/o leasing habitacional solicitado por **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. De igual modo se

establece que todos los pagos que EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) le deba(n) hacer a LA PROMETIENTE VENDEDORA mediante cheque de gerencia girado a favor del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO 7°: LA PROMETIENTE VENDEDORA, sin asumir por este hecho responsabilidad alguna para con EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), ni disminuir la responsabilidad de éste(a, os, as) en el adelantamiento de los trámites ante EL BANCO O ENTIDAD, podrá prestarle su colaboración a éste(a, os, as) en dichos trámites.

PARÁGRAFO 8°: EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) autoriza(n) a LA PROMETIENTE VENDEDORA para efectuar la correspondiente consulta de datos en la central de información de entidades financieras.

PARÁGRAFO 9°: EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, estudio de crédito y/o leasing habitacional, entre otros, le(s) cobre EL BANCO O ENTIDAD ó LA PROMETIENTE VENDEDORA para perfeccionar el crédito y/o leasing habitacional. En todo caso autoriza(n) a LA PROMETIENTE VENDEDORA para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para LA PROMETIENTE VENDEDORA quien bien puede no hacer uso de esa facultad. Así mismo, en caso de que se pague parte del precio de(l) (los) inmueble (s) con el producto de un crédito EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa de compraventa, en favor de EL BANCO O ENTIDAD; si se tratare de más de una entidad crediticia, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada entidad apruebe el crédito. Si la financiación se hace a través de un leasing habitacional la escritura con que se dé cumplimiento a este contrato se otorgará a favor de la respectiva compañía de leasing.

PARÁGRAFO 10°: LA PROMETIENTE VENDEDORA y EL BANCO O ENTIDAD podrán solicitar a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) las garantías reales o personales que juzguen convenientes y que sean legalmente permitidas para respaldar el pago de saldos insolutos.

SEXTA.- ARRAS: Las partes acuerdan como arras de retractación del presente contrato la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio de(l) (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, a las cuales les será aplicable lo dispuesto en el artículo 1.859 del Código Civil, en armonía con el artículo 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de esta promesa hasta la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Si el total del importe de las arras aún no ha sido pagado por EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que EL FIDEICOMISO vaya recibiendo de parte de EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) nuevas sumas de dinero como abono al precio de(l) (los) inmueble (s).

PARÁGRAFO 1°: Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de retractación del presente negocio por parte de EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) las siguientes conductas: a. La no comparecencia a otorgar y suscribir la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este contrato en el lugar, día y hora previstos en el presente contrato. b. El incumplimiento en el pago oportuno de una o varias cuotas del precio del (los) inmueble (s) de acuerdo a la forma pactada en este contrato.

PARÁGRAFO 2°: En caso de ocurrir retractación del presente contrato por parte de EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), éste (a, os, as) autoriza(n) irrevocablemente a LA PROMETIENTE VENDEDORA para que retengan y haga íntegramente suyas las arras estipuladas y para que enajene libremente el (los) inmueble (s) objeto de este contrato, debiendo restituirle a EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ocurrencia de la retractación las sumas recibidas a cuenta del negocio, una vez descontado el valor de las arras, sumas que no causarán intereses de ninguna naturaleza.

SÉPTIMA.- ACEPTACIÓN DE PLANOS Y MODIFICACIONES: EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, acabados, materiales y demás especificaciones técnicas de las unidades privadas y bienes comunes del conjunto y se obliga(n) a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.

PARÁGRAFO 1°: LA PROMETIENTE VENDEDORA queda autorizada expresamente por EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) como constructora que es del conjunto, para introducirle las

modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles urbanísticos, constructivos y de acabados, materiales, etc., etc. propuestos por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a lo largo de todo el proceso de pre-venta y venta de manera específica en este contrato, para las unidades privadas y bienes comunes del Proyecto, que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** estime indispensables o necesarias por razones tales como, conveniencia técnica, disponibilidad en el mercado, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre porque el área y las demás características originales del proyecto sean respetadas al máximo y porque los cambios que se hagan necesarios sean armónicos con el proyecto inicial y no entrañen disminución de la calidad, de la presentación, de la construcción, de la instalación, de los materiales y de los acabados establecidos en los documentos que han sido aceptados por las partes hasta el momento de suscripción de esta promesa. Esta autorización incluye, por lo tanto, la facultad de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** para introducirle cualquier modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, a que se refiere la cláusula novena (9ª) de este contrato, que se haga indispensable como consecuencia de los cambios introducidos a las unidades privadas y bienes comunes del Proyecto, previa la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de las autoridades distritales competentes, de ser ellas necesarias.

PARÁGRAFO 2°: EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) conoce(n) y acepta(n) la existencia de la sala de ventas y la vivienda modelo que ha instalado en el conjunto **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, motivo por el cual se obligan a permitir el libre acceso a la misma de terceras personas, incluidos los potenciales compradores de otras unidades de dominio privado del conjunto, hasta que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** termine el proceso de venta de todas las unidades de dominio privado que finalmente conformen el proyecto y se haga la entrega de las zonas comunes del conjunto.

PARÁGRAFO 3°: Se obliga(n) igualmente **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de las obras de construcción y dotación de las zonas y bienes que integran el conjunto, permitiendo y facilitando el acceso de personal, de materiales y de cualquier elemento indispensables para tales efectos. Desde ya **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** aceptan todas las revocatorias, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva el propietario inicial, es decir, el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE** le haga, por su cuenta exclusiva, al reglamento de propiedad horizontal del conjunto, que se desprendan de lo establecido en este parágrafo.

OCTAVA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: **LA PROMETIENTE VENDEDORA** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el (los) inmueble (s) prometido en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión útil, quieta y pacífica del mismo, y que lo entregarán libre de medidas cautelares, uso y habitación, gravámenes, con las excepciones que se señalan en los parágrafos 1° y 2°, arrendamiento, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz, condiciones resolutorias de dominio y, en general, libre de gravámenes, afectaciones, limitaciones al dominio, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra(n) sometido(s), invasiones, posesiones y meros tenedores a cualquier título. No obstante lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS** dentro del **FIDEICOMISO**, se obligan a salir al saneamiento por evicción, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a responder por los vicios redhibitorios, todo conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil que dio origen al **FIDEICOMISO**. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** queda exonerada de responder por los anteriores conceptos.

PARÁGRAFO 1°: **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) que sobre el (los) inmueble (s) en mayor extensión en el que se levanta el conjunto pesa una hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, a través de la escritura pública número seis mil cuatrocientos cuarenta y seis (6446) del cinco (5) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada. Esta hipoteca será cancelada por **LA FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, a través de la misma escritura de venta con que se dé cumplimiento a este contrato, siempre que se hubiese pagado la totalidad del precio del (los) inmueble(s) objeto de este contrato o se tenga aprobado el crédito y/o leasing habitacional por **EL BANCO O ENTIDAD**, de acuerdo con la certificación que emita **LA FIDUCIARIA** al respecto. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** gestionará ante **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, la liberación parcial de la hipoteca antes mencionada y asumirá los gastos o costos relacionados con el levantamiento a prorrata del gravamen hipotecario en mayor extensión que recae sobre el (los) inmueble (s) objeto de este contrato, actuación que quedará sujeta, tal como se dijo, al pago por parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** y/o a la aprobación del **BANCO o ENTIDAD** del

crédito hipotecario y/o leasing habitacional a favor de EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS).

PARÁGRAFO 2°: A. EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a cumplir una servidumbre de energía eléctrica gratuita en parte de las zonas comunes del conjunto a favor de CODENSA S.A., E.S.P., en los términos y condiciones que fueron previstos en la escritura pública número tres mil setecientos dieciséis (3716) del siete (7) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) de la Notaría Cuarenta y Siete (47) del Circuito de Bogotá D.C. B. De igual manera manifiesta(n) que conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a cumplir las siguientes servidumbres ubicadas en la Urbanización Hacienda Alcalá, de la cual hace parte el conjunto en que está (n) localizado (s) el (los) inmueble (s) objeto de este contrato: (i) Una, constituida a favor de Ecopetrol S.A. a través de la escritura pública número seis mil trescientos cuarenta y cinco (6.345) del veinticinco (25) de septiembre de mil novecientos noventa (1990) de la Notaría Quince (15) del Circuito de Bogotá, la cual consiste, en un paso de gas propano, que se encuentra ubicada en el Parque Lineal que limita por el costado sur con el Lote No. 1 de la I Etapa de la Urbanización Hacienda Alcalá, y las limitaciones en el uso y aprovechamiento de esta zona, cuya preservación, mantenimiento y regulación corre por cuenta de Ecopetrol S.A. (ii) También soportará dos (2) servidumbres de conducción eléctrica de líneas de alta tensión constituida a favor de Codensa S.A. E.S.P, que atraviesan la Urbanización Hacienda Alcalá, y las limitaciones en el uso y aprovechamiento de esta zona, cuya preservación, mantenimiento y regulación corre por cuenta de Codensa S.A., propietaria de las líneas de Alta Tensión.

NOVENA.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Tal como se expresó, el CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS), la I Etapa se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 del 2001, mediante escritura pública número ocho mil setecientos cuarenta y tres (8743) del doce (12) de octubre de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) del Circuito de Bogotá D.C. Como el conjunto se desarrollará por etapas de construcción, el (los) inmueble (s) prometido (s) en venta, se integrará mediante escritura pública de adición al reglamento antes citado. Como consecuencia de lo anterior, dentro de la venta prometida también quedará incluido el derecho de dominio en común y proindiviso sobre las zonas y bienes comunes del conjunto, en la proporción fijada para este (os) inmueble (s) dentro del citado instrumento público.

PARÁGRAFO 1°: a. EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) conoce(n), acepta(n) y acata(n) que de acuerdo con lo establecido en el artículo 7° de la Ley 675 de 2001 el Propietario Inicial, a saber EL FIDEICOMISO, tiene la facultad legal de adicionar la o las subsiguientes etapas del conjunto al régimen de propiedad horizontal a que se hace mención en esta cláusula otorgando para ello la o las escrituras que se hagan necesarias, sin que para esto requiera de autorización alguna de los copropietarios del conjunto ni de sus órganos de administración. b. EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) conoce(n), acepta(n), y acata(n) las disposiciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal que regulan las atribuciones, derechos, discrecionalidad y facultades de que dispone el Propietario Inicial y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para adicionar o no la o las futuras etapas del conjunto y para diseñarlas, licenciarlas, construirlas y venderlas, incluida la potestad de ir modificando los coeficientes de copropiedad provisionales de que trata el artículo 7° de la Ley 675 de 2001 hasta tornarlos en definitivos, una vez se incorpore al citado reglamento de propiedad horizontal la última etapa, disposiciones que se obliga(n) a no modificar o limitar de forma alguna.

PARÁGRAFO 2°: EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) conoce(n) y acepta(n) que el conjunto desde la I Etapa cuenta con bienes comunes necesarios para su debida funcionabilidad; que sin importar en qué etapa sean contruidos los bienes y servicios comunes, éstos serán para el uso y goce de todos los copropietarios del conjunto, independientemente de la etapa en que cada unidad de dominio privado se encuentre localizado, salvo aquellos cuyo uso exclusivo se le haya asignado a alguna o algunas unidades de dominio privado, tales como balcones y terrazas, bienes que por mandato del artículo 23 de la Ley 675 de 2001 y de lo previsto al respecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, están sometidos a un tratamiento especial.

PARÁGRAFO 3°: La I Etapa de la Urbanización Hacienda Alcalá está compuesta por lotes útiles privados para futuros desarrollos constructivos, vías públicas, lotes de equipamiento comunal y Zonas de Cesión Tipo A (parques/zonas verdes), los cuales, por ser públicos, serán transferidos y entregados a las autoridades municipales competentes, quienes serán las encargadas de su preservación y mantenimiento. De tal forma, se creó una Asociación Sin Ánimo de Lucro, conformada por todos los Conjuntos que hagan parte de la urbanización, para garantizar la debida vigilancia, mantenimiento, reposición, reparación, etc. del espacio

público de la misma. Todos los Conjuntos que hagan parte de la misma quedan obligados a contribuir con la cuota correspondiente, a partir de la entrega material de(l) (los) inmueble (s), la cual estará a cargo de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** para que la asociación pueda cumplir con su objetivo.

DÉCIMA.- ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades y la de constitución de la hipoteca en primer grado a favor de **EL BANCO O ENTIDAD** será otorgada en la Notaría Cuarenta y Siete (47) del Círculo de Bogotá, el día 20/03/2019, A LAS TRES DE LA TARDE (3:00 P.M.), siempre y cuando las partes estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente en lo relativo a la cancelación de los contados del precio que para esta fecha deban haber sido pagados por **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** y que **EL BANCO O ENTIDAD** le haya aprobado a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el crédito hipotecario y/o leasing habitacional mencionado en esta promesa y, por ende, se pueda firmar simultáneamente la escritura de hipoteca de primer grado a favor del mismo, si es el caso. En desarrollo de lo anterior, las partes deberán concurrir a la mencionada notaría provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como a **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, la carta de aprobación del crédito y/o leasing habitacional, la minuta de hipoteca y/o leasing habitacional, y a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, la minuta de venta, el paz y salvo por concepto de impuesto predial correspondiente al año gravable en que sea otorgada la escritura de compraventa, el paz y salvo expedido por la autoridad competente por concepto de valorización o la certificación de que la misma no existe, entre otros.

PARÁGRAFO 1°: En el evento de que las partes, de común acuerdo, decidan modificar la fecha para el otorgamiento de la escritura pública de que trata la presente cláusula, deberán dejar plasmado por escrito este pacto, para que produzca efectos legales. No obstante lo anterior, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá, sin restricción alguna, aplazar la firma de la escritura por un plazo máximo de treinta (30) días hábiles, contados desde la fecha originalmente pactada para este propósito, debiéndole dar aviso de este hecho a **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTES COMPRADOR(A, ES, AS)**, con por lo menos un (1) día de antelación a la fecha establecida en esta cláusula para la firma de ese instrumento público de compraventa.

PARÁGRAFO 2°: Ni el despacho notarial ni la hora del otorgamiento de la escritura sufrirán variación alguna por la prórroga del plazo para firmar la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades.

PARÁGRAFO 3°: El Notario Cuarenta y Siete (47), en desarrollo de las facultades otorgadas por el Decreto 2.148 de 1983, autoriza al representante legal de **LA FIDUCIARIA**, que como se dijo es la vocera y representante del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE**, propietaria de(l) (los) inmueble (s) objeto de este contrato, para firmar la escritura pública de compraventa en las oficinas de la sociedad, con posterioridad a la firma de la misma por parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. Igual facultad tendrá el representante legal de **PRODESA Y CÍA. S.A.** antes **CONMIL S.A.S.**, sociedad que actúa como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el representante legal de **EL BANCO O ENTIDAD** que le conceda el crédito hipotecario y/o leasing habitacional a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** y el representante legal del **BANCO o LA ENTIDAD** que concedió el crédito constructor para levantar la hipoteca en mayor extensión.

DÉCIMA PRIMERA.- ENTREGA: La entrega material del (los) inmueble (s) objeto de este contrato, así como de su posesión útil, quieta y pacífica y de la mera tenencia, se la hará el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE**, por conducto de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, a **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, el día 25/04/2019, A LAS DIEZ DE LA MAÑANA (10:00 A.M.).

PARÁGRAFO 1°: Convencionalmente queda exonerada **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de hacer la entrega material, dentro del plazo atrás establecido, cuando por fuerza mayor, caso fortuito o por razones o hechos atribuibles a terceros o a circunstancias ajenas a su voluntad, debidamente probadas, se interfiera o impida el desarrollo normal de la obra, afectando así el cumplimiento oportuno de la entrega material de(l) (los) bien (es) objeto de este contrato. Como consecuencia de lo anterior, **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** autoriza(n) desde ahora a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, sin sanción alguna, para prorrogar el término de la entrega material hasta por un plazo máximo de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor, al caso fortuito o a las demás causales atrás establecidas que le impidan a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** hacer la entrega material de manera oportuna.

PARÁGRAFO 2°: **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** recibirá(n) materialmente el (los)

inmueble (s) objeto de este contrato, dejando constancia de este hecho en un acta que al efecto se levantará, y en el que se dejará constancia de los detalles de acabados que requieran modificaciones o correcciones, y del plazo en que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** hará dichos arreglos, si es que hay lugar a ello, y sin que por este motivo **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** pueda(n) negarse a recibir materialmente el (los) inmueble (s) objeto de este contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente, junto con la entrega material del (los) inmueble (s) objeto de este contrato, quedará hecha la entrega por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que conforman el Conjunto, tales como los elementos estructurales, los accesos, etc. Los demás bienes comunes del conjunto serán entregados por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, por conducto de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a la persona y en la oportunidad prevista en el inciso segundo del artículo 24 de la Ley 675 del 2001 y lo previsto al respecto en el reglamento de propiedad horizontal, reglamentación que es ley para las partes.

PARÁGRAFO 3°: Si **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** no comparece(n) a recibir materialmente el (los) inmueble (s) objeto de este contrato en la fecha atrás indicada, el (los) inmueble (s) se entenderá efectivamente entregado, salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probados, con el simple levantamiento del acta que haga **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, restando tan sólo que **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** reclame(n) las llaves de(l) (los) inmueble (s) y el inventario correspondiente en las oficinas de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO 4°: Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** a recibir el (los) inmueble (s), no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio del mismo, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO 5°: No obstante la forma pactada para la entrega de(l) (los) inmueble (s) objeto de este contrato, **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** se obliga(n) a renunciar en la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma de entrega pactada.

PARÁGRAFO 6°: Salvo culpa o negligencia de su parte, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de éstos, tales como acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, y gas natural, así como eventualmente las demoras que se puedan presentar al tramitar **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** la instalación de la correspondiente línea telefónica. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, gas, acueducto y alcantarillado, en el evento en que las empresas públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. De esta forma, si **LA PROMITENTE VENDEDORA** cumplió en tiempo con los requisitos para el trámite de instalación y mantenimiento de los servicios públicos a que se ha hecho referencia y aun así no se lograre el respectivo permiso o instalación por demora y causas imputables a las empresas de servicios públicos, **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** entiende(n), declara(n) y acepta(n) que ello no es motivo de incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por tal la exime(n) de responsabilidad, teniendo en cuenta que ella no puede responder por los hechos o actuaciones de los terceros.

PARÁGRAFO 7°: A partir de la entrega material del (los) inmueble (s) estará a cargo de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el pago por las cuotas de administración del conjunto y el valor que corresponda por los servicios públicos.

DÉCIMA SEGUNDA.- IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y DEMÁS TRIBUTOS: A. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a enajenar el (los) inmuebles objeto de este contrato a paz y salvo por concepto impuesto predial, contribuciones de valorización, tasas y demás tributos de impuestos causados y/o liquidados hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato, debiendo llevar al despacho notarial los documentos con que se acredite este hecho indispensables para el otorgamiento de la escritura de compraventa, dando así cumplimiento al artículo 116 de la Ley 9ª de 1989. B. El impuesto predial, las contribuciones de valorización, tasas y demás tributos o impuestos causados y/o liquidados a partir del día siguiente al del otorgamiento de la escritura pública con que se dé cumplimiento a este contrato serán pagados exclusivamente por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

PARÁGRAFO: No obstante lo establecido en esta cláusula, las partes en uso de la libertad contractual que las asiste y de la costumbre mercantil que existe al respecto convienen que: (i) **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S)**

COMPRADOR(A, ES, AS) reconocerá(n) y pagará(n) a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, simultáneamente con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato o de la entrega material previa de(l) (los) inmueble (s), lo que suceda primero, la fracción del impuesto predial correspondiente al periodo comprendido entre el día siguiente al de la ocurrencia del primero de los eventos antes mencionados y el treinta y uno (31) de diciembre de ese año. (ii) En el evento en que después de la celebración de este contrato y hasta la firma de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a la misma, sea establecida, causada y/o liquidada una nueva contribución de valorización por beneficio general o local, una plusvalía o cualquier otro impuesto, tasa, contribución o tributo en general del orden nacional, departamental o municipal, que grave(n) el (los) inmueble(s) objeto de este contrato serán tomados como base por las Partes para acordar las nuevas condiciones de este contrato el cual, en consecuencia, deberá ser modificado por la ocurrencia de estos hechos, en aras del restablecimiento del equilibrio contractual.

DÉCIMA TERCERA.- SERVICIOS PÚBLICOS: Todas las obras que sean necesarias para la instalación de las redes de servicios públicos y el pago del valor de las liquidaciones a que haya lugar para lograr la instalación, conexión y suministro de los servicios públicos exigidos por las autoridades municipales para el **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10° de la Ley 66 de 1968, serán realizadas y canceladas por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, con recursos propios.

PARÁGRAFO 1°: **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se compromete a entregar el inmueble objeto de este contrato, con la instalación definitiva de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y gas natural en los términos del artículo 10° de la Ley 66 de 1968, pero, salvo los casos de culpa o negligencia atribuibles a ella, no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos municipales en la instalación y suministro de los servicios públicos domiciliarios que cada una de ellas preste.

PARÁGRAFO 2°: En cuanto al servicio telefónico **LA PROMETIENTE VENDEDORA** construirá las canalizaciones y demás instalaciones internas exigidas en estos casos y gestionará ante la empresa prestadora del servicio de telefonía la disponibilidad de las líneas requeridas para el inmueble objeto de este contrato, pero no se compromete a hacer la instalación de la misma. Los costos de los derechos de conexión o activación de la o las líneas telefónicas y del aparato telefónico correrá por cuenta exclusiva de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** no será responsable si la empresa prestadora del servicio de telefonía que se escoja no apruebe la solicitud o se demore haciendo el estudio de la misma, pues es esta empresa quien de manera unilateral determina la disponibilidad, asignación y adjudicación de la (s) línea (s) telefónica (s) y el momento de su conexión.

PARÁGRAFO 3°: **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, manifiesta (n) que conoce (n) y acepta (n) que debe cancelar de manera directa a **CODENSA S.A. E.S.P.**, el cargo por los derechos de conexión de energía eléctrica como requisito previo para la prestación del servicio público de energía, de acuerdo a la Resolución **CREG 108 de 1.997**.

PARÁGRAFO 4°.- EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que debe(n) cancelar de manera directa a la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Mosquera Hydros Mosquera S. en C.A. E.S.P. que será el operador de la estación de bombeo de aguas residuales de la totalidad de la Urbanización Hacienda Alcalá, del cual hace parte el **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, los costos asociados al mantenimiento, operación, conservación y reparación, entre otros, de dicha estación, dicha empresa lo hará a través de las cuentas de cobro por concepto de acueducto y alcantarillado que enviará a cada propietario de los conjuntos pertenecientes de la Urbanización Hacienda Alcalá, incluido el **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, quedando los copropietarios del mismo, obligados a pagar dichos cobros.

PARÁGRAFO 5°: A partir de la entrega material del (los) inmueble (s) objeto de este contrato, los cargos por consumo de los servicios públicos a que se refiere esta cláusula correrán por cuenta exclusiva de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**.

DÉCIMA CUARTA.- DESTINACIÓN: La unidad habitacional sólo podrá ser destinado para vivienda familiar. El parqueadero sólo puede ser destinado para el estacionamiento de vehículo automotor. Todo lo anterior, de conformidad con lo establecido al respecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

DÉCIMA QUINTA.- GASTOS: Únicamente los derechos notariales emanados del otorgamiento de la escritura

pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa serán sufragados por las partes, por mitades. Las copias, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá derivados de la venta y todos los derechos notariales, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá derivados de la constitución de la hipoteca a favor de **EL BANCO O ENTIDAD** y de la escritura pública de cancelación de la misma, serán sufragados exclusivamente por **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** pagará de manera exclusiva la retención en la fuente derivada de la venta, si a ello hay lugar, y los derechos notariales, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura pública de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que pesa sobre el (los) inmueble (s) objeto de este contrato.

DÉCIMA SEXTA.- CESIÓN: A. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá cederle los derechos y las obligaciones emanadas de este contrato a favor o a cargo de un tercero que quedará, en consecuencia, obligado a asumir los derechos y el cumplimiento de estas mismas obligaciones, bastando para tal efecto una comunicación que por escrito le dé **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, como **CEDENTE**, a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** y que **EL CESIONARIO** se encuentre debidamente registrado como constructor en la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Mosquera. B. La presente promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato o de las obligaciones emanadas de la misma deberá ser sometida a estudio previo de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. En caso de silencio se entenderá negada.

PARÁGRAFO 1°: **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** se obliga(n) para con **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a reconocerle a esta última en caso en que ceda su posición contractual una comisión por valor del tres por ciento (3%) del valor que se obligó a pagarle por el (los) inmueble (s). Esta comisión no opera en caso de que la cesión se efectúe al cónyuge, o personas que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o primer grado de afinidad con **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**.

PARÁGRAFO 2°: En caso de muerte de uno o algunos de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** este contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna, pudiendo **LA PROMETIENTE VENDEDORA** disponer del (los) inmueble (s) con toda libertad. El **FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE ALCALÁ-SAUCE**, por instrucción de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, restituirá las sumas recibidas a cuenta del negocio en la proporción que le (s) corresponda (n) a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** sobreviviente (s), sin deducción alguna y sin causación de intereses, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que sea informada de la muerte de uno o algunos de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** mediante la presentación del registro civil de defunción, certificación bancaria y copia de la (s) cédula (s) de ciudadanía. Por consiguiente, el **FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE ALCALÁ-SAUCE**, por instrucción de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, restituirá a quien (es) deba, las sumas recibidas a cuenta del negocio en la proporción restante que le (s) correspondía (n) a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** fallecido (a) (s), sin deducción alguna y sin causación de intereses, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que sea presentada la escritura pública y/o la sentencia judicial de sucesión.

DÉCIMA SÉPTIMA.- RESPONSABILIDAD: **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** manifiesta(n) que conoce(n) que el desarrollo y construcción del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, será única y exclusivamente responsabilidad de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, quien estará encargada de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

DÉCIMA OCTAVA.- CLÁUSULA PENAL: Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, en la suma equivalente al veinte por ciento (20%) sobre el valor de(l) (los) inmueble (s), suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane a cumplir. Desde ya la parte incumplida renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o

judicial que exija la ley para la constitución en mora o para el pago de esta suma de dinero y el cobro de la misma.

PARÁGRAFO: En el evento del incumplimiento por parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, especialmente del pago oportuno de los contados del precio, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se reserva el derecho discrecional de declarar de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, la resolución de este contrato. A partir de la fecha en que **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** sea(n) notificado(s) por escrito por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de esta resolución, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** quedará facultado para enajenarle a terceras personas el (los) inmueble (s) objeto de este contrato y para retener el valor de la cláusula penal, debiéndole devolver el saldo del precio recibido, si lo hay, a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, sin intereses ni corrección monetaria algunos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la notificación atrás mencionada.

DÉCIMA NOVENA.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para efectos previstos en el **ARTÍCULO 6° DE LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996** modificado por **LEY 854 DE 2003**, el inmueble (vivienda) prometido en venta **SI** ____ **NO** ____ se somete a Afectación a vivienda Familiar. En el caso en que el inmueble (vivienda) sea sometido a Afectación a vivienda familiar, porque aplica la ley, por el estado civil de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE COMPRADOR(A, ES, AS)**, se someterá (n) a este gravamen. En el evento en que el inmueble no sea sometido a Afectación a vivienda familiar, se requiere que el(la) cónyuge o compañero (a) permanente de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE COMPRADOR(A, ES, AS)**, comparezca personalmente o en su defecto mediante poder debidamente otorgado, para responder a dicha indagación y adicionalmente si es el caso, para la aceptación del gravamen hipotecario. En el evento en que si quede sometido a Afectación a Vivienda Familiar, los derechos notariales, impuesto de registro y derechos de registro derivados de esta constitución correrán por cuenta exclusiva de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE COMPRADOR(A, ES, AS)**.

VIGÉSIMA.- DESENGLOBE CATASTRAL: Una vez terminado el proyecto en su totalidad, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, radicará los documentos necesarios ante la autoridad catastral competente, para llevar a cabo el desenglobe de cada una de las unidades de dominio privado que lo conforman, sin que por esta razón **LA PROMETIENTE VENDEDORA** asuma responsabilidad alguna derivada de la demora de esa autoridad en expedir las cédulas catastrales individuales a que se ha hecho mención y sin perjuicio de la obligación legal que le asiste a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente de darle aviso a las autoridades catastrales del sometimiento de un inmueble al régimen de propiedad horizontal para que procedan a hacer este desenglobe, según lo ordenado entre otros por los artículos 50 y 65 de la Ley 1.579 de 2012.

VIGÉSIMA PRIMERA.- MÉRITO EJECUTIVO: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente contrato de promesa de compraventa, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Cualquier controversia que surja entre las partes de este contrato en razón de la celebración, existencia, validez, ejecución, modificación, terminación y/o liquidación de la presente promesa de compraventa o de sus anexos suscritos entre las partes, o de cualquiera de los anexos correspondientes, con excepción de los cobros de las sumas de dinero a que haya lugar en virtud de este contrato, deberán ser sometidas al mecanismo de arreglo directo entre la partes por un período no inferior a treinta (30) días. Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la controversia que aún perdure.

PARÁGRAFO 1°: Las partes, declaran que conocen y aceptan, que según lo establecido previamente el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCIENTE ALCALÁ-SAUCE**, **NO** hace parte ni está obligada a someterse a la cláusula de solución de conflictos aquí prevista y que la misma solo aplica para **PRODESA Y CÍA. S.A.** antes **CONMIL S.A.S.** y **EL (LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, dejando claro que los conflictos que pudieren surgir con **FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO**, se llevarán por medio de la jurisdicción ordinaria.

PARÁGRAFO 2°: En cuanto a la **CONFIDENCIALIDAD** y con el fin de preservar el buen nombre de los contratantes durante la etapa dentro de la cual subsistan las diferencias, y hasta tanto se llegue a un acuerdo conciliatorio o en su defecto a un fallo judicial de última instancia, las partes dedicarán un especial esmero en

no revelar, directa o indirectamente a terceros o al público en general, los hechos o circunstancias que motivan las discrepancias, reservando esta información a los amigables componedores o las autoridades judiciales. En desarrollo de lo anterior, queda expresamente prohibida cualquier forma de divulgación privada o pública de los motivos de la controversia, así como el uso de cualquier vía de hecho que pretenda ejercer presión sobre la otra parte mediante publicidad negativa, engañosa o parcial. La infracción de las obligaciones especiales consignadas en esta cláusula dará lugar a las consecuencias civiles y/o penales a que haya lugar, además de constituir de manera expresa un incumplimiento del contrato y por ende dará lugar al cobro de la cláusula penal pactada en la promesa de compraventa, sin perjuicio de la facultad de reclamar los demás perjuicios que se puedan causar con estas actuaciones.

VIGESIMA TERCERA.- OBLIGACIONES EN CABEZA DE LA PROMETIENTE VENDEDORA: De manera especial LA PROMETIENTE VENDEDORA, previamente identificada, se obliga en relación con el (los) inmueble (s) objeto de este contrato a: 1) Salir al saneamiento de lo prometido en venta por vicios redhibitorios según lo previsto por la ley. 2) Responder ante EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) por la construcción y terminación del CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS), por la calidad de los materiales, por la entrega oportuna de(l) (los) inmueble (s) objeto de esta promesa, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias del constructor.

VIGÉSIMA CUARTA.- MANIFESTACIONES: EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) manifestamos expresamente que: A. Conoce(mos) la existencia del patrimonio autónomo FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE y que LA FIDUCIARIA no es ni la constructora, ni la interventora, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS) y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de(l) (los) inmueble (s) que lo integran, incluido el (los) que son objeto de esta promesa, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas ni comunes, cuya construcción ha sido levantada por LA PROMETIENTE VENDEDORA y accederá al lote de propiedad del fideicomiso. B. Debo(emos) encontrarme(nos) plenamente a paz y salvo con las obligaciones derivadas de este contrato, para que LA FIDUCIARIA, como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE, pueda otorgar la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades. C. Conozco(cemos) y acepto(amos) que se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato tan pronto haya(mos) pagado la totalidad del precio o bien garantizando el pago del saldo de la misma a través de una carta de aprobación del crédito hipotecario a mí(nuestro) favor y el otorgamiento simultáneo de una hipoteca por parte mía(nuestra) a favor del BANCO O ENTIDAD. D. Que conozco(emos) y acepto(amos) los planos, diseños, especificaciones técnicas, ubicación, etc. de las áreas comunes y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente PRODESA Y CÍA. S.A. antes CONMIL S.A.S.

VIGÉSIMA QUINTA.- NOTIFICACIONES: Para todos los efectos emanados de este contrato, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá y manifiestan que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

LA PROMETIENTE VENDEDORA: Carrera 19 No. 90-10 Piso 7 de Bogotá. Teléfono: 3139030.

EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS):

DIRECCIÓN: Cll 49 B sul 9-89 Tr 1 602 CIUDAD: Bogotá
TELÉFONO(S): 3013661393 MÓVIL: 3006774375

PARÁGRAFO: Será responsabilidad de cada parte poner en conocimiento de la o las otras cualquier cambio de dirección o teléfono para recibir notificaciones, con quince (15) días hábiles de antelación, aviso que se deberá dar por correo certificado o electrónico.

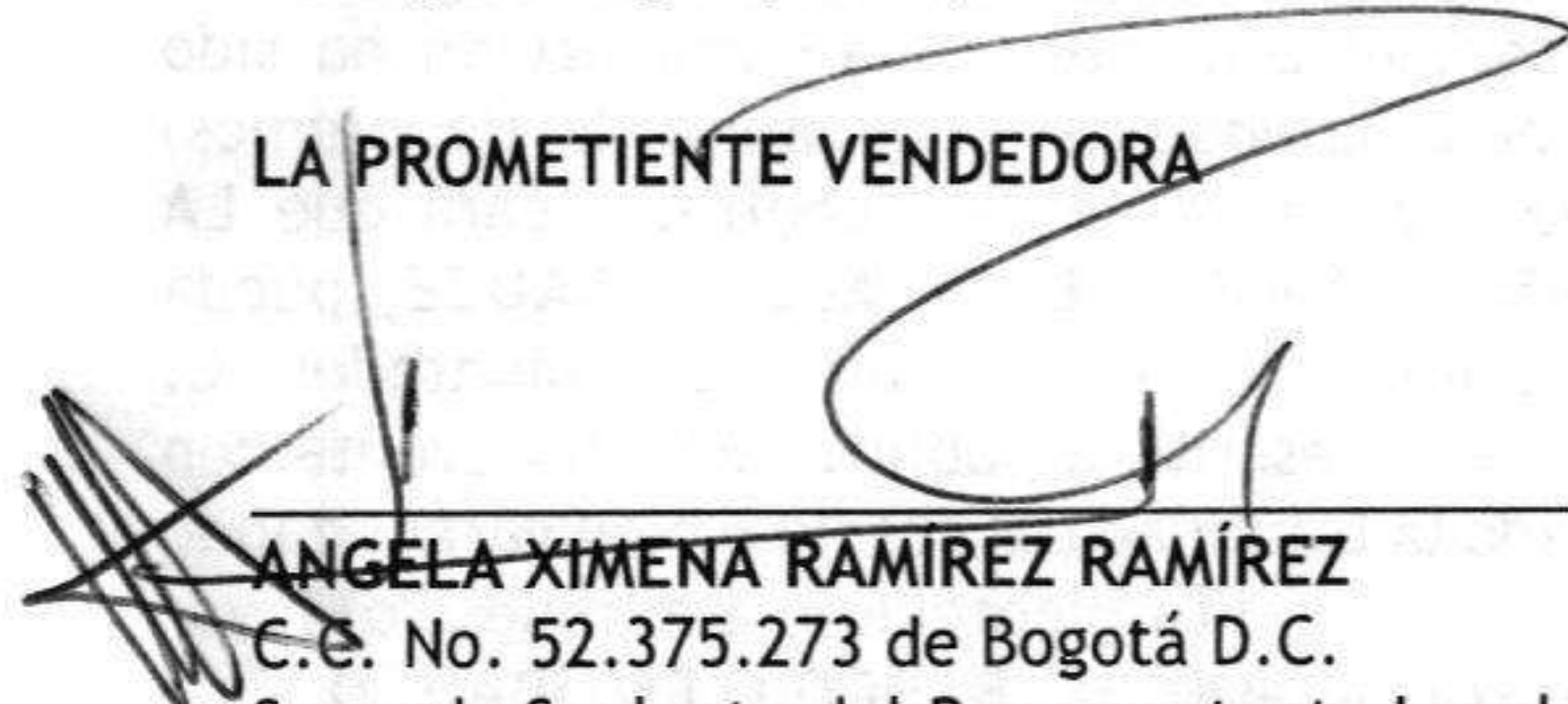
VIGÉSIMA SEXTA.-RADICACIÓN PERMISO DE VENTA: Se deja expresa constancia de que LA PROMETIENTE VENDEDORA está plenamente facultada para suscribir esta promesa de compraventa toda vez que hizo la Radicación del permiso de ventas de que tratan entre otros los decretos nacionales 78 de 1987 y 19 de 2012, o cualquier norma que los adicione, modifique, reglamente, en la Secretaría de Planeación y Ordenamiento

Territorial de Mosquera Cundinamarca, el día tres (3) de junio de dos mil dieciséis (2016) radicada con el número SPOT 705, y certificada mediante comunicación de fecha diez (10) de junio de dos mil dieciséis (2016) y actualizado mediante radicación del diez (10) de octubre de dos mil dieciséis (2016).

VIGÉSIMA SÉPTIMA. - DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS: Con la suscripción del presente documento, **EL (LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) declaro(amos):** (i) Que mis (nuestros) ingresos y así mismo los recursos con los que se va a pagar la unidad de vivienda que se pretende adquirir, no provienen, ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita o de actividades de lavado de dineros provenientes de éstas, o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo; y (ii) Que no me (nos) encuentro (amos) con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurso(s) en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) De igual manera **manifiesto(amos)** que la información aportada verbalmente y por escrito, relacionada con el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo es veraz y verificable y que en consecuencia me(nos) obligo(amos) a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de no ser cierta esta afirmación. Así mismo **declaro(amos)**, conforme a lo anterior, que **será justa causa de terminación** de cualquier relación, vínculo, acuerdo o contrato que hubiere surgido entre las partes para la adquisición de la Unidad de Vivienda que pretendo(emos) adquirir, mi (nuestra) inclusión, la de mis(nuestros) socios o administradores, en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso(s) de actividades de lavado de activos, sin que por este hecho pueda(podamos) reclamar indemnización ningún tipo de perjuicio y que responderé(mos) por los perjuicios que en virtud de tal inclusión hubiere(mos) podido causar.

Como constancia de todo lo anterior, se firma el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, en Bogotá, D.C., el día 14 de Febrero de 2018, ante testigos.

LA PROMETIENTE VENDEDORA

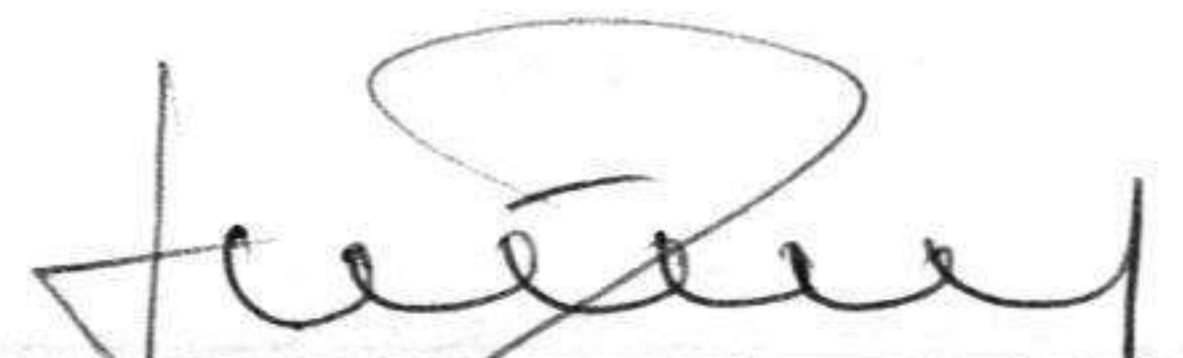

ANGELA XIMENA RAMÍREZ RAMÍREZ

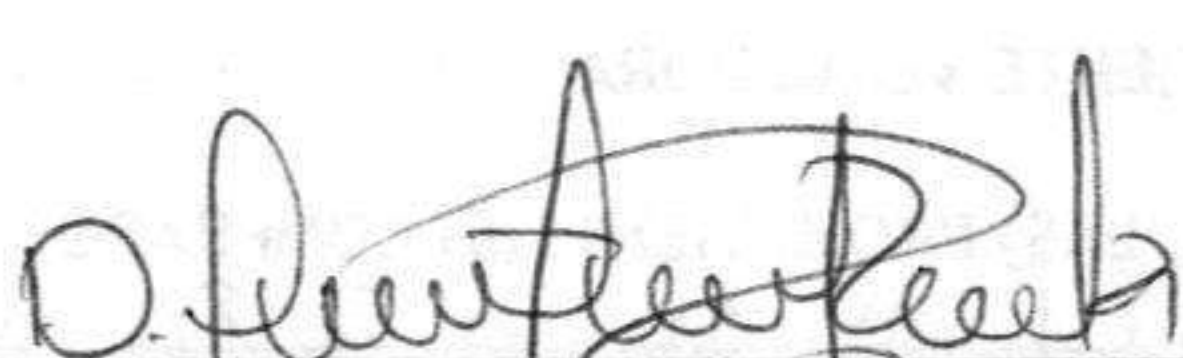
C.E. No. 52.375.273 de Bogotá D.C.

Segundo Suplente del Representante Legal
PRODESA Y CÍA. S.A. antes CONMIL S.A.S.

En calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del patrimonio autónomo
FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE.

EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)


Nombres: Juan Carlos Marin Moreno
Apellidos: Marin Moreno
C.C. 79893150 de Bta


Nombres: Doris Johanna
Apellidos: Talero Rueda
C.C. 52.742.907 de Bogotá

**CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE
(DESARROLLADO POR ETAPAS)**

JUAN CARLOS MARIN MORENO, DORIS JOHANNA TALERO RUEDA, ciudadano(a, os, as), colombiano(a, os, as), mayor(es) de edad, domiciliado(a, os, as) en Bogotá e identificado(a, os, as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 79893150, 52742957 expedida (s) en BOGOTÁ D.C, BOGOTÁ D.C, respectivamente, de estado civil CASADO(A) CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE , CASADO(A) CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE,, (respectivamente), en mi (nuestra) calidad de **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** del Contrato de Promesa de Compraventa que suscribo (imos) el día de hoy, manifiesto (amos) que conozco (cemos) y acepto (amos) lo siguiente:

EN CUANTO A LA URBANIZACIÓN HACIENDA ALCALÁ:

1. **EL CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, hace parte de la I Etapa de la Urbanización Hacienda Alcalá, ubicada en el municipio de Mosquera, departamento de Cundinamarca, urbanización que se desarrollará en tres (3) etapas. El Constructor y/o Promotor se reserva el derecho de decidir exclusivamente sobre la conveniencia o no de construir las Futuras Etapas de la Urbanización Hacienda Alcalá y de los demás Conjuntos localizados en la I Etapa.
2. La I Etapa de la Urbanización Hacienda Alcalá está compuesta por lotes útiles privados para futuros desarrollos constructivos, vías públicas, lotes de equipamiento comunal y Zonas de Cesión Tipo A (parques/zonas verdes), los cuales, por ser públicos, serán transferidos y entregados a las autoridades municipales competentes, quienes serán las encargadas de su preservación y mantenimiento. De tal forma, se creó una Asociación Sin Ánimo de Lucro, conformada por todos los Conjuntos que hagan parte de la urbanización, para garantizar la debida vigilancia, mantenimiento, reposición, reparación, etc. de las zonas comunes de la misma. Todos los Conjuntos que hagan parte de la misma quedan obligados a contribuir con la cuota correspondiente para que la asociación pueda cumplir con su objetivo.
3. **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** reconoce (n) que se le (s) informo sobre la existencia de la **ASOCIACIÓN DE COPROPIEDADES Y VECINOS HACIENDA ALCALÁ**, que por iniciativa de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, se constituyó, reconociendo que los Conjunto Residenciales crean **COMUNIDADES**, como piedra angular de sus políticas de Responsabilidad Social Empresarial, en desarrollo de los principios rectores de la Ley de Propiedad Horizontal y buscando acompañar el desarrollo social de los Conjuntos Residenciales por él construidos, establece que el **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, como persona jurídica individualmente considerada, es asociada a la entidad sin ánimo de lucro del mencionada entidad, legalmente constituida. Y, al firmar este contrato acepta(n): a) Ser asociado(s). b) Regirse por los estatutos de la organización. c) Cumplir con la obligación de aportar económicamente a través de su cuota de administración. d) Incorporar en el presupuesto del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, la cuota de asociación para el desarrollo del objeto de la **ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS Y VECINOS HACIENDA ALCALÁ**. e) Que conoce (n) que dicho aporte servirá también, para el sostenimiento del suministro, operación y mantenimiento de los equipamientos públicos que benefician a los conjuntos pertenecientes a la **ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS Y VECINOS HACIENDA ALCALÁ** y de la comunidad en general de municipio de Mosquera, por tratarse de zonas públicas. f) Y participar activamente en los programas desarrollados por la misma atendiendo a los Principios de Responsabilidad Social bajo los cuales fue concebida, y cumplir con las obligaciones que se encuentran debidamente detalladas en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, así como del objeto social plasmado en los estatutos de la organización.
4. La existencia y localización de una servidumbre de gasoducto constituida a favor de Ecopetrol S.A., para el paso de gas propano, que se encuentra ubicada en el Parque Lineal que limita por el costado sur con el Lote No. 1 de la I Etapa de la Urbanización Hacienda Alcalá, y las limitaciones en el uso y aprovechamiento de esta zona, cuya preservación, mantenimiento y regulación corre por cuenta de Ecopetrol S.A., según lo establecido en la escritura pública número 6162 del 18 de septiembre de 1990 de la Notaría 15 del Círculo de Bogotá debidamente registrada.
5. La existencia y localización de dos (2) servidumbres eléctricas de conducción eléctrica de Líneas de Alta

Tensión, constituida a favor de Condesa S.A. E.S.P, que atraviesan la Urbanización Hacienda Alcalá, y las limitaciones en el uso y aprovechamiento de esta zona, cuya preservación, mantenimiento y regulación corre por cuenta de las E.S.P, propietarios de las líneas de Alta Tensión.

6. La Urbanización Hacienda Alcalá colinda por uno de sus costados con el Canal Novilleros, a través del cual se van a manejar las aguas lluvias, cuyo diseño, construcción, entrega, mantenimiento, conservación y reglamentación es de entera responsabilidad del municipio de Mosquera.
7. La existencia de la Ronda del Río Subachoque, como una zona verde, con su estación de bombeo, cuyo uso, reglamentación y mantenimiento está a cargo de las autoridades ambientales y municipales competentes.
8. La existencia por el costado norte de la Urbanización Hacienda Alcalá del Parque Industrial San Jorge.
9. La maqueta de la Urbanización Hacienda Alcalá, donde está incluido el Conjunto Residencial Sauce y se muestra, entre otros, los diferentes tipos de vivienda del Conjunto y los bienes comunes que lo conforman.
10. Que debe(n) cancelar de manera directa a la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Mosquera Hydros Mosquera S. en C.A. E.S.P. que será el operador de la estación de bombeo de aguas residuales de la totalidad de la Urbanización Hacienda Alcalá, del cual hace parte el Conjunto Residencial Sauce (desarrollado por etapas), los costos asociados al mantenimiento, operación, conservación y reparación, entre otros, de dicha estación, dicha empresa lo hará a través de las cuentas de cobro por concepto de acueducto y alcantarillado que enviará a cada propietario de los conjuntos pertenecientes de la Urbanización Hacienda Alcalá, incluido el **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, quedando los copropietarios del mismo, obligados a pagar dichos cobros. Y que el tanque de amortiguamiento de aguas lluvias para su buen funcionamiento debe ser mantenido, conservado y reparado por la copropiedad del conjunto.
11. Que **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, está realizando una modificación al Plan Parcial de la Urbanización Hacienda Alcalá, relacionada con ajustar las áreas de las zonas de cesión tipo A (parques/zonas verdes), las cuales, por ser públicas, serán transferidas y entregadas a las autoridades municipales competentes.

EN CUANTO AL CONJUNTO Y LOS BIENES QUE LO CONFORMAN:

1. (a) El **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, hace parte de la I Etapa de la Urbanización Hacienda Alcalá y limita por el Norte, con el Parque Industrial San Jorge. Por el Sur, con una vía principal y el Lote de Equipamiento No. 8 y el Club Serrezuela. Por el Oriente, con el Lote de Equipamiento No. 7 y con la vía principal. Por el Occidente: con la vía principal y el Parque Industrial San Jorge. (b) El cerramiento del Conjunto se construirá de acuerdo con los planos aprobados con la Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción del Proyecto.
2. El **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, se sometió al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001. Como el conjunto se desarrollará por etapas de construcción, el (los) inmueble (s) prometido (s) en venta, se integrará mediante escritura pública de adición al reglamento ya otorgado. De igual modo el Conjunto está sometido a un Manual Arquitectónico y Paisajístico y un Manual de Convivencia, documentos de obligatorio cumplimiento. De acuerdo con la estratificación del municipio de Mosquera el proyecto es Estrato 4, el cual puede ser modificado por la autoridad municipal competente, sin que el Constructor y/o el Promotor tengan ninguna facultad para su determinación y/o modificación.
3. La ubicación, distribución y características del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, en todos sus aspectos, serán determinadas exclusivamente por el Constructor y/o Promotor, conforme a la legislación aplicable, y su construcción se hará por etapas. Las unidades de dominio privado que todavía no hayan sido separadas por terceros adquirentes podrán ser modificadas por el Constructor y/o Promotor, por motivos técnicos y/o arquitectónicos y/o comerciales, siempre y cuando las mismas se encuentren aprobadas por las autoridades municipales competentes. Las áreas del Conjunto y de los bienes que lo conforman, pueden variar debido a ajustes técnicos y/o al proceso constructivo, conforme a las aprobaciones dadas por la entidad municipal competente.
4. La ubicación y características de los bienes comunes, servicios comunes y dotación comunal con que contará esta etapa, los cuales, en el evento de que el **CONSTRUCTOR** decida no construir la eventual(es) etapa(s), serán los únicos con los que contará el proyecto: bienes comunes que podrán ser modificados y/o reubicados discrecionalmente por el **CONSTRUCTOR**, dentro de la franja del Lote destinada para la construcción del mismo, cuando lo estime indispensable o necesario por razones tales como, conveniencia técnica, disponibilidad en el mercado, mejoramiento del Proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito,

entre otros.

5. Los bienes comunes serán entregados conforme a lo establecido en la ley 675 de 2.001, sin embargo, los edificios comunales, zonas verdes y demás bienes comunes que no son necesarios para el uso de los bienes privados se entregarán en su totalidad al finalizar la construcción de todas las unidades de vivienda del conjunto. Desde la entrega de cualquier bien común del conjunto, su mantenimiento, reparación, reposición, correrá por cuenta exclusiva de la administración del conjunto.
6. El **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, cuenta con un edificio de parqueaderos.
7. Los bienes comunes que se entregan desde la I Etapa, son la portería y el edificio de parqueaderos, cuya entrega está sujeta al cumplimiento del ritmo de ventas e inicio de construcción.
8. La existencia de la zona de parqueaderos, sus especificaciones de construcción y de manera especial el área de circulación, en lo referente a cada etapa.
9. La vendedora y/o promotora y/o constructora discrecionalmente podrá realizar todas las modificaciones a los diseños, planos, áreas, localización, detalles constructivos, que requieran a lo largo de todo el proceso de ventas y de construcción del Conjunto, como consecuencia directa de órdenes impartidas por la curaduría y/o la alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción y/o aprobación de planos de propiedad horizontal, por etapas, y velando porque los cambios que se hagan necesarios sean lo más armónicos con el proyecto inicial.
10. Los parqueaderos para copropietarios del Conjunto serán privados y los parqueaderos de visitantes serán comunales para uso de todos los visitantes del Conjunto, conforme a la reglamentación expedida para el efecto por los órganos de la administración competentes. La ubicación de los parqueaderos privados de los apartamentos, cuyo mantenimiento corre por sus respectivos propietarios, así como de los parqueaderos comunales para uso de los visitantes.
11. El Conjunto cuenta con bienes comunes cuyo uso exclusivo se le ha asignado a algunas unidades de dominio privado, tales como, pero sin limitarse a, balcones y terrazas, dependiendo del tipo vivienda de la que se trate. Así mismo que el artículo 23 de la Ley 675 de 2001 establece el régimen al que están sometidos esta clase de bienes y que en el reglamento y los manuales citados en el numeral 2° se ha establecido una regulación especial para los mismos de obligatorio cumplimiento.
12. El suministro de los servicios públicos del Conjunto estará a cargo de la siguientes empresas: (i) Acueducto: Hydros Mosquera E.S.P. (ii) Energía Eléctrica: Codensa S.A. E.S.P. (iii) Gas natural: Gas Natural Cundiboyacense. S.A. E.S.P (iv) Recolección de Basuras: Empresa de Aseo Habitat. (v) Telefonía: La Empresa de Telefonía que esté dispuesta al prestamos del servicio. (vi) Alcantarillado de aguas lluvias y aguas negras: Hydros Mosquera empresas que serán las únicas responsables de la oportunidad, calidad y cumplimiento del suministro de cada uno de estos servicios públicos.
13. Existe en el reglamento y los manuales mencionados en el numeral 2° anterior una regulación especial para el uso de los parqueaderos privados y demás zonas libres privadas localizadas en los predios sobre los cuales se levantan las viviendas del Conjunto, de obligatorio cumplimiento.
14. Los materiales de construcción de los bienes comunes y privados del Conjunto, pueden ser modificados por el Constructor y/o Promotor, por otros de similar o mejor calidad. El cerramiento del proyecto se construirá de acuerdo a los planos aprobados por la licencia de urbanismo y construcción del proyecto.
15. La vendedora y/o promotora podrá cambiar o modificar los diseños, áreas y precios de las viviendas que están por vender y que forman parte de las futuras / eventuales etapas del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**.

OTROS:

1. El apartamento modelo es una representación aproximada, por lo tanto, las medidas, detalles de diseño, colores y especificaciones de materiales pueden variar respecto al producto final entregado, sin desmejorarlo.
2. No se pueden hacer modificaciones a las fachadas de los inmuebles entregados por el Constructor ni a los elementos privados que los conforman.
3. Los muebles y algunos elementos de dotación del apartamento modelo son elementos de decoración y, por ende, no están incluidos dentro de la venta.

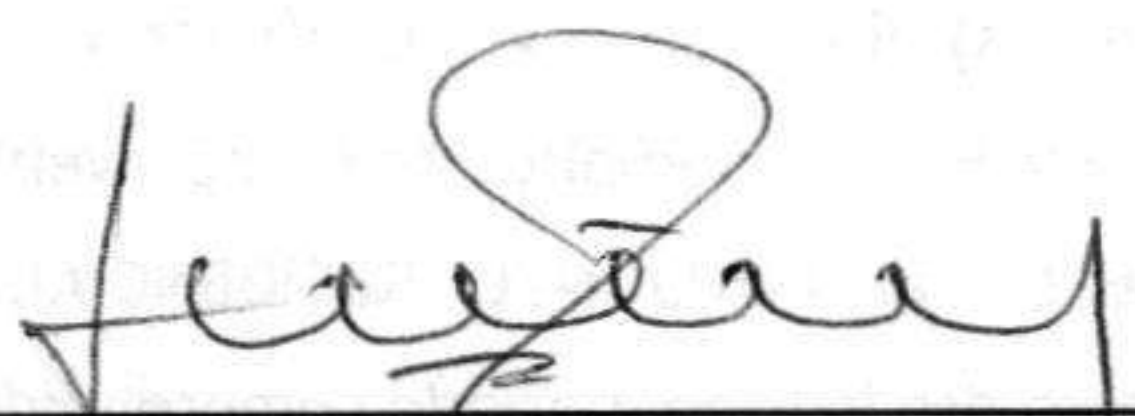
4. Se entregará el apartamento con los acabados según el listado de especificaciones, los cuales podrán ser modificados por unos de igual o mejor calidad, de manera unilateral por el Constructor y/o Promotor, por no estar disponibles en el mercado los originalmente ofrecidos.
5. Algunos materiales de acabados como el granito, mármol, piedra, muebles o pisos en madera laminada, entre otros, podrán presentar variaciones en su apariencia o textura con respecto a lo expuesto en el apartamento modelo.
6. No se podrán solicitar al Constructor y/o Promotor modificaciones en las viviendas, parqueaderos o bienes comunes de tipo estructural, de mampostería, hidrosanitarias, eléctricas y de acabados en general.
7. Desde la entrega de cada unidad de dominio privado al comprador ésta queda obligada al pago de las cuotas de administración. El valor aproximado de la cuota ordinaria es de \$6.000 por mt2 construido, conforme lo informado en la sala de ventas del proyecto.
8. Está prohibido elevar nuevos pisos, recargar la estructura de las edificaciones con nuevas construcciones, hacer excavaciones, cubrir las terrazas y/o balcones y/o las zonas privadas libres y/o los parqueaderos privados, y/o poner pérgolas, entre otros, so pena de incurrir en sanciones urbanísticas y la pérdida de la garantía de la vivienda.
9. Es de obligatorio cumplimiento la norma **PE.0057.CO-OP.P03** emitida por GAS NATURAL, especialmente en lo relacionado con los criterios técnicos para el diseño, construcción y certificación que se exige para las instalaciones de gas.
10. Que la maqueta, planos del Conjunto, de los diferentes tipos de vivienda, que se encuentran exhibidos en la Sala de Ventas del Proyecto, en los impresos de las piezas de publicidad y en la página web, pueden ser modificados por parte del **CONSTRUCTOR y/o PROMOTOR**, por motivos técnicos y/o arquitectónicos y/o comerciales, siempre y cuando las mismas se encuentren aprobadas por las autoridades competentes o cuando estas hayan sido exigidas por cualquier autoridad, debido a ajustes técnicos y al proceso constructivo de los mismos.
11. La maqueta que se encuentra exhibida en la Sala de Ventas del Proyecto, en los impresos de las piezas de publicidad y en la página web, es solo una referencia y por lo tanto pueden variar en su percepción y construcción final; por lo tanto no constituyen oferta por parte del promotor o constructor.
12. Los planos, renders, fotos, imágenes, diseños, dimensiones, distribución, acabados, elementos decorativos entre otros del conjunto y de las unidades privadas de vivienda, son representaciones artísticas y están sujetos a modificaciones y cambios sin previo aviso o consulta. Los mismos no constituyen oferta por parte del promotor o constructor.
13. Que el apartamento modelo exhibido en la sala de ventas del proyecto, en los impresos de las piezas de publicidad y en la página web, son sólo una referencia y por lo tanto pueden variar en su percepción y construcción final; por lo tanto no constituyen oferta por parte del promotor o constructor.

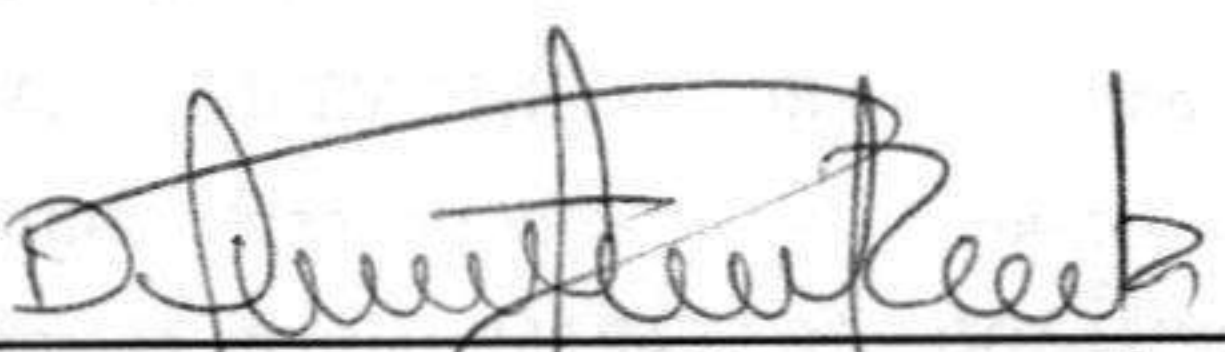
EN CUANTO A LA FORMA DE PAGO:

Además de manifestar que conozco (ce mos), acepto (amos) me (nos) obligo (amos):

1. **De las cesantías:** Que debo (mos) tramitar el desembolso de las cesantías ante el respectivo Fondo de Cesantías, al día siguiente de firmar esta Promesa de Compraventa, para lo cual debo (mos) presentar fotocopia de la Promesa de Compraventa en el área de desarrollo organizacional o personal de la empresa en la cual laboro (amos) y posteriormente dirigirme (nos) al Fondo de Cesantías, para solicitar el giro de los recursos, los cuales se consignarán en la cuenta de Fiduciaria de Occidente S.A., con la tarjeta de recaudo asignada y entregada en la sala de ventas del Proyecto.
2. **De la cuenta AFC y/o Pensiones Voluntarias:** A tramitar los recursos consignados en a cuenta AFC y/o Pensiones Voluntarias, según sea el caso, en la respectiva entidad, con los documentos que sean entregados al momento de suscribir esta Promesa de Compraventa; consignar el respectivo cheque en la cuenta de Fiduciaria de Occidente S.A. con la tarjeta de recaudo asignada y entregada en la sala de ventas del Proyecto.
3. **Del crédito:**

- A no endeudarme (nos) con entidades financieras, empresas de servicios públicos, empresas de servicio de telefonía móvil y televisión, tarjetas de créditos de entidades financieras o de almacenes de cadena.
- No ser codeudor (es).
- No incurrir en mora con mi (nuestras) obligación (es) crediticias actuales.
- Presentar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente documento, toda la documentación exigida por la entidad financiera, para la aprobación del crédito que estoy (amos) solicitando, certificación laboral vigente, desprendibles de pago de los tres (3) últimos meses, certificación de la DIAN del año anterior.
- Entregar al prometiente vendedor, la carta de aprobación del crédito, treinta (30) días antes a la firma de la escritura pública.
- Asumiré (mos) y cancelaré (emos) al Constructor y/o Promotor, los gastos correspondientes a los intereses de subrogación, los cuales se liquidarán desde el momento de la entrega de la vivienda hasta el día en que se desembolse el valor del crédito.
- Mantener la vigencia del crédito hipotecario solicitado por mí (nosotros) hasta el día en que se produzca el desembolso del mismo.
- Si quisiera (mos) actuar a través de apoderado solicitare (mos) el modelo de dicho poder en la Sala de Ventas con por lo menos quince (15) días de antelación de la fecha en que pretenda (mos) hacer uso del mismo.


 Nombres: Juan Carlos Marín Moreno
 C.C. 79893150 de Bta


 Nombres: Donso Johanna Talero Rueda
 C.C. 52-742-957 de Bogotá

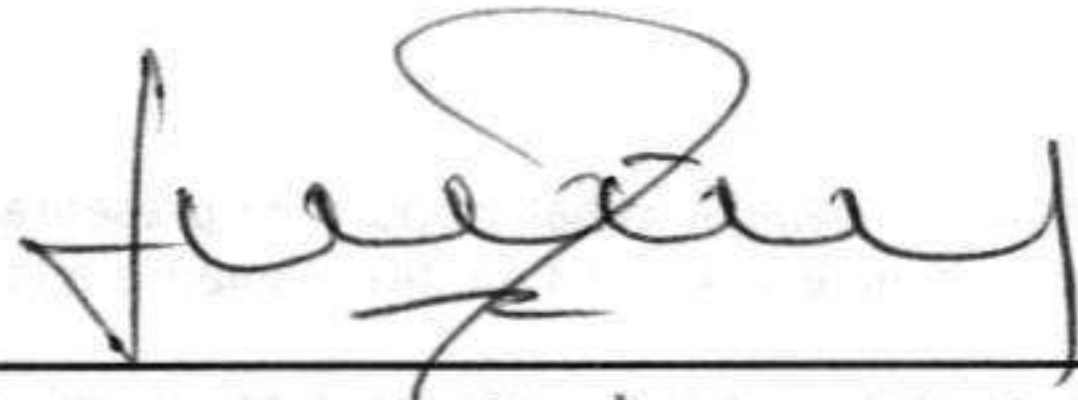
Fecha: 14 de Febrero de 2018

- (1) En relación con los servicios públicos cualquier reclamación en la relación con la debida, cabal y oportuna presentación de los servicios públicos en el Conjunto y en las unidades que lo componen deberá dirigirse y formularse directamente a la respectiva empresa de servicios públicos.
- (2) El Constructor y/o Promotor no se hacen responsable ni del uso que se le dé al Parque Industrial San Jorge ni del ruido, ni de los olores, ni del estado, ni del uso que se le dé al espacio público aledaño al Conjunto, incluido el Canal Novilleros. El Constructor y/o Promotor solo responden por la concordancia del Conjunto con las normas que autorizan su construcción y sometimiento a propiedad horizontal.

FECHA: 14 de Febrero de 2018

CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE
(DESARROLLADO POR ETAPAS)

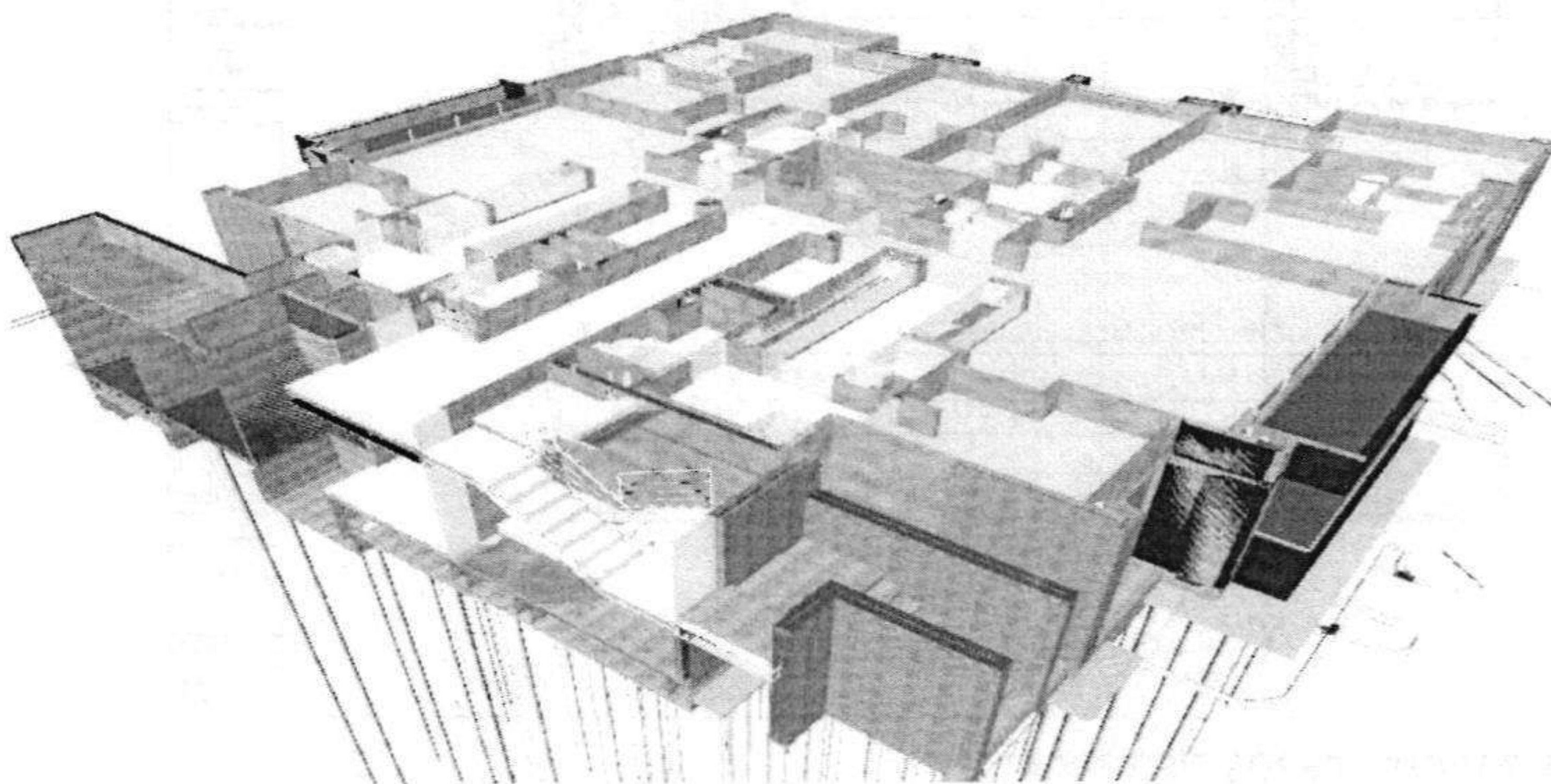
JUAN CARLOS MARIN MORENO, DORIS JOHANNA TALERO RUEDA, ciudadano(a, os, as), colombiano(a, os, as), mayor(es) de edad, domiciliado(a, os, as) en Bogotá e identificado(a, os, as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 79893150, 52742957 expedida (s) en BOGOTÁ D.C, BOGOTÁ D.C, respectivamente, de estado civil CASADO(A) CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE , CASADO(A) CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, (respectivamente), en mi (nuestra) calidad de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) del Contrato de Promesa de Compraventa, que suscribo (imos) el día de hoy, manifiesto (amos) que cancelaremos a LA PROMETIENTE VENDEDORA el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa sobre el (los) inmueble (s) objeto de este contrato que pertenece (n) al **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, la suma correspondiente al impuesto predial del periodo comprendido entre la fecha de la firma de la Escritura Pública y el treinta y uno (31) de Diciembre del mismo año.


Nombres: Juan Carlos Marin Moreno
C.C. 79893150 de Bogotá


Nombres: Doris Johanna Talero Rueda.
C.C. 52.742.957 de Bogotá.

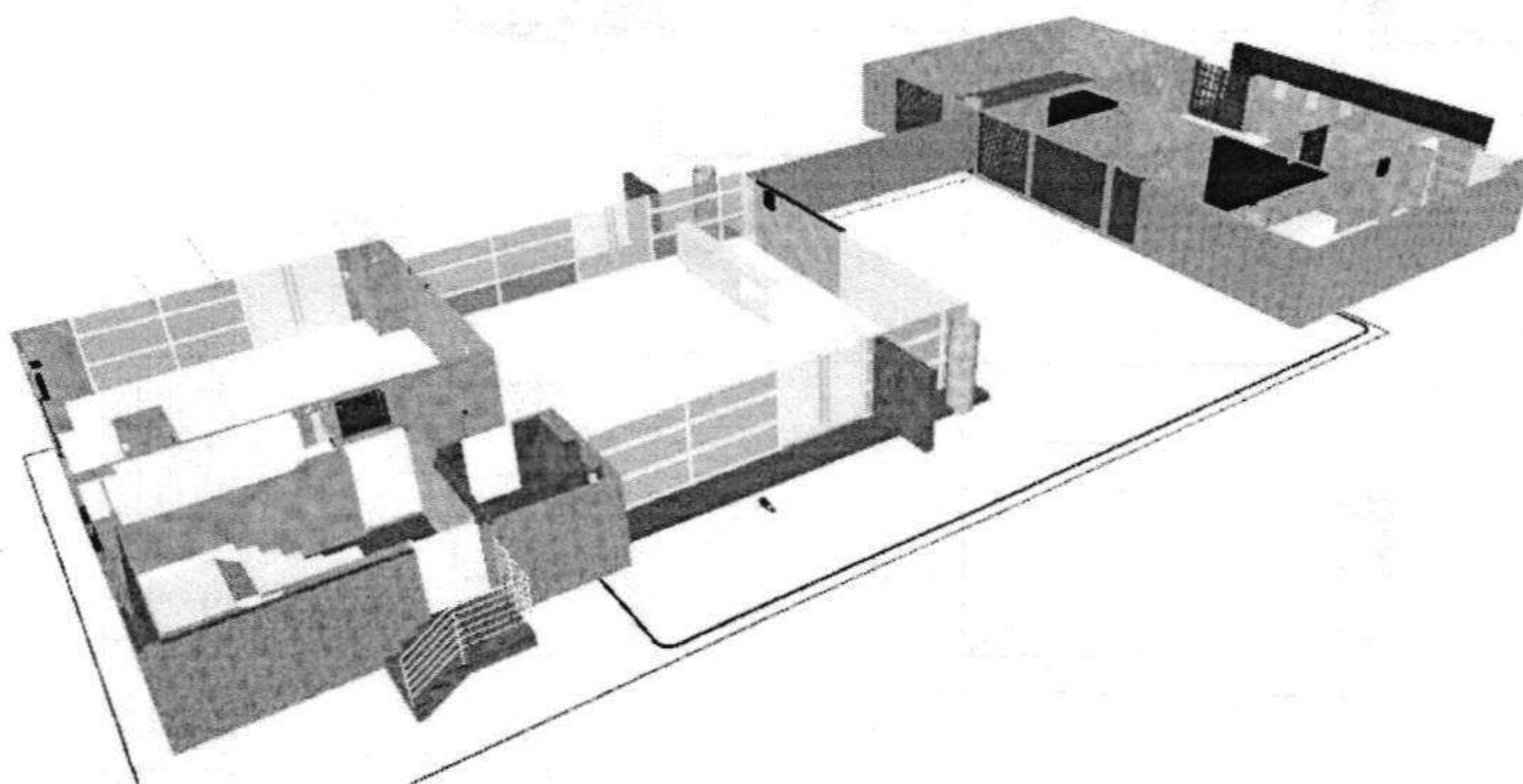
ANEXO DOCUMENTO ESPECIFICACIONES / PLANO
Torre Tipo 2, Portería y Edificio de Parqueaderos y Zonas Comunes

TORRE TIPO 2 (143M2)



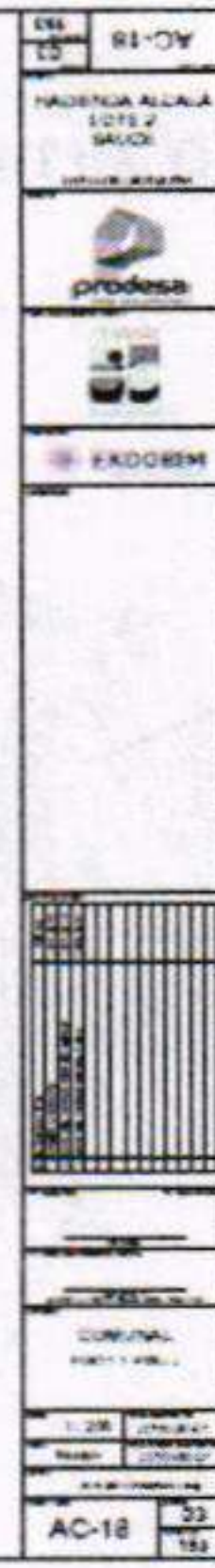
Se realizó cambio en el punto fijo en Piso 1 para cumplir con Seguridad Humana (Se incluyó escalera de emergencia trasera que arranca desde el descanso de la escalera que va del 1° al 2° piso)

PORTERIA



Se incorpora salida de emergencia desde punto fijo en la fachada posterior, para cumplir con Seguridad Humana.

	MADEIRA ALULA 1075 g SAUCE
--	----------------------------------

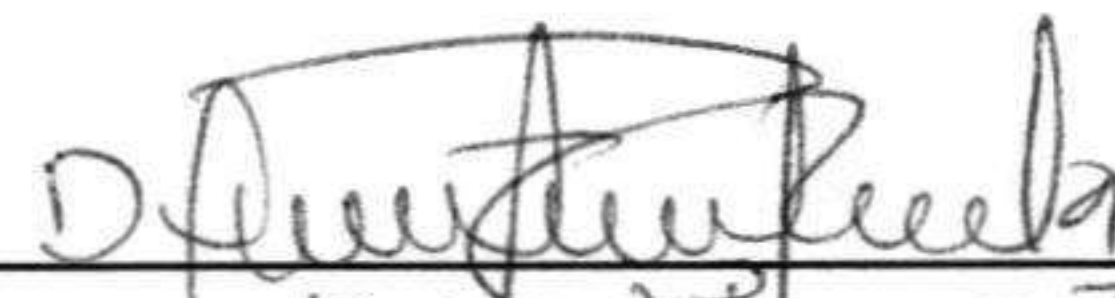


Edificio de Parquaderos y Zonas Comunes:

1. El diseño del edificio de parqueaderos y zonas comunes se modificó respecto del paisajismo exterior exhibido en la publicidad y planos. La visual del tercer piso no contempla árboles y/o plantas y la del cuarto piso son materas.
2. El diseño del edificio de parqueaderos en el cuarto piso se modificó en cuanto a la ubicación y distribución de los parqueaderos.
3. En los edificios comunes a nivel e cuarto piso de cambio el sentido de la piscina y la ubicación de los baños de la misma.



Nombres: Juan Carlos Marín Moreno
C.C. 791893150 de Bta



Nombres: Doris Johanna Talero Rueda
C.C. 52-742.951 de Bogotá

FECHA: 14 de Febrero de 2018

www.prodesa.com.co
PBX: 3139030
Fax: 3139030 Ext 269
Carrera 19 # 90 - 10 Piso 7
Bogotá D.C. Colombia



Bogotá, Enero 04 de 2019

Señora:
JUAN CARLOS MARIN MORENO
DORIS JOHANNA TALERO RUEDA
Calle 49B sur # 9 - 89 Int 1 Apto 602
Teléfono: 300-6774375
Ciudad

REFERENCIA: DERECHO DE PETICIÓN RADICACION CENT0018041 14/12/2018
Apto 01-602 Conjunto Residencial Sauce - Urbanización Hacienda Alcalá

Estimada Señores Juan Carlos y Doris Talero,

Para Prodesa y Cía. S.A. es de gran importancia la atención de nuestros clientes. Por tal motivo y tras revisar detalladamente la comunicación por usted presentada, a continuación procedemos a dar respuesta:

1. Las partes aplicando el principio de autonomía de la voluntad, suscribieron el pasado **14 de febrero de 2018**, el contrato de promesa de compraventa sobre el apartamento 01-602 del Conjunto Residencial Sauce, en el cual se establecieron las condiciones de la negociación las cuales son de su pleno conocimiento y aceptación.
2. En el mencionado contrato de promesa de compraventa, en la cláusula cuarta literal B, el Prometiente Comprador se compromete a entregar la carta de aprobación del crédito, con la que cancelara el saldo por valor de **DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$241,500,000.00)**, treinta (30) días calendario antes de la fecha de firma de escritura.
3. Debido a que la negación del crédito por parte de la entidad bancaria por ustedes escogida, fue debido a causas imputables a (los) comprador(es), todo conforme a lo estipulado en el parágrafo segundo de la cláusula Quinta, la cual nos permitimos transcribir:

"...PARÁGRAFO 2º: En el evento de que el mencionado crédito y/o leasing habitacional no le sea concedido a EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), por causas imputables a éste(a, os, as), o cuando EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) no haya(n) realizado oportunamente las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito y/o leasing habitacional, o se haya (n) endeudado, o no haya(n) acreditado los ingresos en debida forma, o tenga(n) mal comportamiento crediticio, o esté(n) reportado(s) como moroso(s) en las centrales de datos, o se le(s) haya(n) impuesto sanciones bancarias, o suministre(n) información falsa, o no se haya(n) practicado los exámenes médicos, entre otras, el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial

www.prodesa.com.co
PBX: 3139030
Fax: 3139030 Ext 269
Carrera 19 # 90 - 10 Piso 7
Bogotá D.C. Colombia



alguna a la cual renuncian las partes expresamente, quedando LA PROMETIENTE VENDEDORA en plena libertad para disponer sin restricción alguna del (los) inmueble (s) prometido (s) en venta"

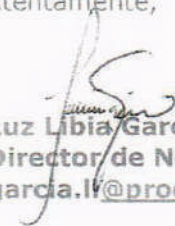
Es de aclarar que nuestra competencia llega hasta prometer la vivienda que pretendía adquirir, las demás inconsistencias le competen a trámites de crédito propios, que dependen de la solvencia económica de o los comprador(es) y a las condiciones financieras estudiadas por los bancos.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, Prodesa y CIA S.A, ratifica lo expuesto en el comunicado enviado el pasado 23 de agosto de 2018, donde se acepta la solicitud de desistimiento tomando como sanción la suma consignada a la fecha por valor de veinte tres millones quinientos mil pesos m/cte (\$ 23.500.000), los cuales no superan el veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble, contemplada en la cláusula decima octava del contrato de promesa de compraventa suscrito:

"DÉCIMA OCTAVA.- CLÁUSULA PENAL: Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, en la suma equivalente al veinte por ciento (20%) sobre el valor de(l) (los) inmueble (s), suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane a cumplir."

De acuerdo con lo anterior, se da respuesta a su comunicación con radicado CENT0018041 del 14 de diciembre de 2018.

Atentamente,


Luz Libia García Ortiz
Director de Negocios
garcia.lf@prodesa.com