

RV: CONTESTA DE DEMANDA RAD.: 13836103001-2023-00199-00

Juzgado 01 Civil Circuito - Bolívar - Turbaco <j01cctoturbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 02/04/2024 16:14

Para: William Enrique Quintana Julio <wquintaj@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Alfonso Meza De La Ossa <amezao@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

CONTESTA DEMANDA PROMOTORA PIAMONTE SAS.pdf;

@Alfonso Meza De La Ossa, el presente memorial adjunto pasa al Despacho, para el trámite correspondiente, el cual es presentado dentro del proceso referenciado en el asunto.

[@William Enrique Quintana Julio](#), Estando el presente asunto al Despacho, se le asigna para el trámite correspondiente, tener en cuenta los términos de ley.

sírvase proceder.

Atentamente,

DILSON MIGUEL CASTELLON CAICEDO
Secretario



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO - BOLIVAR**

De: Rafael Angel Gonzalez Santana <rafael-2073@hotmail.com>

Enviado: jueves, 21 de marzo de 2024 03:20 p. m.

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Bolívar - Turbaco <j01cctoturbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co>; fermargutlop@gmail.com <fermargutlop@gmail.com>

Asunto: CONTESTA DE DEMANDA RAD.: 13836103001-2023-00199-00

Buenas tardes,

Adjunto contesta de demanda dentro del proceso verbal declarativo incoado por el señor FERNANDO MARIO GUTIERREZ LOPEZ vs PROMOTORA PIAMONTE SAS con Rad. 13836103001-2023-00199-00.

Favor acusar recibido.

Un fuerte abrazo

Rafael Ángel González Santana

*Abogado especialista en Derecho Laboral y Seguridad Social Unilibre
Procesal Civil Externado de Colombia
Responsabilidad y Daño Resarcible Externado de Colombia
Cel: 311 4088552*



Rafael Ángel González Santana

Abogado especialista en Derecho Laboral y Seguridad Social – Unilibre (Barranquilla)

Procesal Civil – Externado de Colombia

Responsabilidad y Daño Resarcible – Externado de Colombia

Dirección: Barrio El Recreo, Mza. A, lote 10. Cel: 311 4088552 – Email: Rafael-2073@hotmail.com

Cartagena de Indias, D. T. y C., marzo 20 de 2024

Señor

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO -
BOLÍVAR**

E. S. D.

REF: CONTESTA DE DEMANDA

**REF.: RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA**

DEMANDANTE: FERNANDO MARIO GUTIERREZ LOPEZ

DEMANDADA: PROMOTORA PIAMONTE SAS

RAD.: 13836103001-2023-00199-00

RAFAEL GONZÁLEZ SANTANA, varón, mayor de edad domiciliado y residenciado en esta ciudad, identificado con C.C. No. 73.157.004 expedida en Cartagena, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 138.086 del C. S. de la J., obrando en mi condición de apoderado especial de la sociedad **PRMOTORA PIAMONTE SAS**, sociedad con domicilio principal de Turbaco Bolívar, Lc 1 Mz 8 Barrio Plan Parejo, identificada con el Nit. 901232004-3, representada legalmente por el señor **CESAR AUGUSTO GUERRERO PUELLO**, persona mayor, domiciliada y residenciada en Cartagena, identificado con la C.C. No. 73.213.046, a usted señor Juez con mi acostumbrado respeto concurre con el fin de descorrer el traslado de la demanda incoada por el señor **FERNANDO MARIO GUTIERREZ LOPEZ**, cuyo conocimiento avocó su despacho y lo hago de la siguiente manera.

FRENTE A LOS HECHOS

- 1. Frente al primer hecho:** a pesar de que este hecho se encuentra anti técnicamente descrito me permito contestarlo de la



Rafael Ángel González Santana

Abogado especialista en Derecho Laboral y Seguridad Social – Unilibre (Barranquilla)

Procesal Civil – Externado de Colombia

Responsabilidad y Daño Resarcible – Externado de Colombia

Dirección: Barrio El Recreo, Mza. A, lote 10. Cel: 311 4088552 – Email: Rafael-2073@hotmail.com

siguiente manera: es cierto que mi representada Promotora Piamonte SAS publicitaba y ofrecía casas sobre planos, también es cierto que se celebró un contrato de promesa de compraventa de fecha 28/05/2019 y también es cierto que dicho inmueble quedaría ubicado en el **CONJUNTO PIAMONTE** Mz 11 Lote 01 del Municipio de Turbaco - Bolívar y las medidas y linderos son las especificadas en dicho contrato y la matrícula inmobiliaria que lo identifica es la 060-31519, pero aclaro señor Juez, el contrato de promesa de compraventa es nulo porque no contiene el día, la hora, mes y año en que se perfeccionaría el contrato prometido.

2. Frente al segundo hecho: es cierto, el señor Fernando Gutiérrez pagó la suma de \$81.000.000 y se encontraba a paz y salvo respecto del precio pactado y es cierto la empresa tuvo dificultades como consecuencia de la pandemia Covid-19 y se demoró en la construcción de la vivienda. Con respecto a cómo obtuvo los ingresos el demandante desconozco el origen y/o la fuente de como los obtuvo, pero aclaro señor Juez, el contrato de promesa de compraventa es nulo porque no contiene el día, la hora, mes y año en que se perfeccionaría el contrato prometido.

3. Frente al tercer hecho: No es cierto por circunstancias extraordinarias y especiales, la construcción de dicho proyecto se incrementaron los costos y por fuerza mayor no podríamos vender en ese precio, pero aclaro señor Juez, el contrato de promesa de compraventa es nulo porque no contiene el día, la hora, mes y año en que se perfeccionaría el contrato prometido.



Rafael Ángel González Santana

Abogado especialista en Derecho Laboral y Seguridad Social – Unilibre (Barranquilla)

Procesal Civil – Externado de Colombia

Responsabilidad y Daño Resarcible – Externado de Colombia

Dirección: Barrio El Recreo, Mza. A, lote 10. Cel: 311 4088552 – Email: Rafael-2073@hotmail.com

- 4. Frente al cuarto hecho:** No es cierto, al demandante se le ofrecieron soluciones como pagar un excedente y entregarle una casa, incluso con mejor ubicación o entregarle la misma pagando un excedente y fue el demandante quien no aceptó, pero aclaro señor Juez, el contrato de promesa de compraventa es nulo porque no contiene el día, la hora, mes y año en que se perfeccionaría el contrato prometido.
- 5. Frente al quinto hecho:** no me consta, lo cierto es que es un hecho realizado a mutuo propio por el actor, no imputable a mi representada y por lo tanto desconocemos la fecha y el objeto y/o finalidad que tuvo el actor con el derecho de petición ni a quien lo dirigió, pero aclaro señor Juez, el contrato de promesa de compraventa es nulo porque no contiene el día, la hora, mes y año en que se perfeccionaría el contrato prometido.
- 6. Frente al sexto hecho:** es cierto, la empresa tuvo retraso en la construcción, pero nunca incumplió por cuanto no tenía fecha de entrega del inmueble y por lo tanto al no haber plazo, nunca incumplió ni tampoco incurrió en mora, pero aclaro señor Juez, el contrato de promesa de compraventa es nulo porque no contiene el día, la hora, mes y año en que se perfeccionaría el contrato prometido.
- 7. Frente al séptimo hecho:** Es cierto y lo concluimos porque el mismo se encuentra adosado con la demanda.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

En nombre y representación de la sociedad **PROMOTORA PIAMONTE SAS** me opongo a todas y cada una de las



Rafael Ángel González Santana

Abogado especialista en Derecho Laboral y Seguridad Social – Unilibre (Barranquilla)

Procesal Civil – Externado de Colombia

Responsabilidad y Daño Resarcible – Externado de Colombia

Dirección: Barrio El Recreo, Mza. A, lote 10. Cel: 311 4088552 – Email: Rafael-2073@hotmail.com

pretensiones incoadas en la demanda y en su defecto solicito declare la nulidad del contrato de compraventa por no reunir los requisitos válidos para su existencia y ordene la devolución de los dineros al actor, que fueron cancelados a mi representada en el evento en que de aquí a que termine el proceso no se los hayan devuelto.

Frente a la segunda pretensión: me opongo por cuanto el objeto contractual si existe solo que no se le puede vender en ese precio por cuanto las condiciones cambiaron, pero en todo caso a lo que debe acceder el señor Juez es a declarar la nulidad del contrato de promesa de compraventa ante la falta de requisitos y/o presupuestos para su validez.

Frente a la tercera pretensión: me opongo por cuanto el contrato de promesa de compraventa es nulo por falta de presupuesto para su validez y como consecuencia ordenar la devolución de los dineros entregados por el actor a la demandada.

Frente a la pretensión #4.1: No me opongo al declararse la nulidad el contrato debe ordenarse la devolución de los dineros.

Frente a la pretensión #4.2: Me opongo por cuanto al ser nulo el contrato lo procedente es la indexación del valor del precio pagado y no los intereses como lo pretende el actor.

Frente a la pretensión #4.3: Me opongo por resultar improcedente toda vez que primero que el contrato es nulo, segundo porque en el contrato las parte establecieron de manera



Rafael Ángel González Santana

Abogado especialista en Derecho Laboral y Seguridad Social – Unilibre (Barranquilla)

Procesal Civil – Externado de Colombia

Responsabilidad y Daño Resarcible – Externado de Colombia

Dirección: Barrio El Recreo, Mza. A, lote 10. Cel: 311 4088552 – Email: Rafael-2073@hotmail.com

anticipada los perjuicios en caso de incumplimiento, cosa que aquí no ocurrió por cuanto el contrato es nulo.

En ese orden de ideas no resulta procedente condena alguna por daños y/o perjuicios morales y materiales.

Con respecto a los perjuicios morales solicitados en cuantía de \$58.000.000, esa es primero una cuantía especulativa, fantasiosa y sin soporte legal, segundo porque el contrato tiene su propia forma anticipada de establecer los perjuicios y tercero porque aquí no existió ningún incumplimiento, lo que ocurre es que el contrato es nulo por falta de presupuesto de existencia y validez jurídica.

Con respecto a los perjuicios materiales, daño emergente y lucro cesante establecidos en la cuantía de \$34.800.000 esa es primero una cuantía especulativa, fantasiosa y sin soporte legal, segundo porque el contrato tiene su propia forma anticipada de establecer los perjuicios y tercero porque aquí no existió ningún incumplimiento, lo que ocurre es que el contrato es nulo por falta de presupuesto de existencia y validez jurídica.

Ahora bien, resulta importante solicitarle al señor Juez que en caso de no probarse por parte del actor la existencia de estos perjuicios aplique el art. 206 inciso 4º del CGP e imponga una multa del 10% de la diferencia entre la cantidad estimada y probada con cargo al CSJ.

En síntesis, de conformidad con la recopilación de los conceptos pretendidos es claro señor Juez que las pretensiones incoadas y



Rafael Ángel González Santana

Abogado especialista en Derecho Laboral y Seguridad Social – Unilibre (Barranquilla)

Procesal Civil – Externado de Colombia

Responsabilidad y Daño Resarcible – Externado de Colombia

Dirección: Barrio El Recreo, Mza. A, lote 10. Cel: 311 4088552 – Email: Rafael-2073@hotmail.com

los daños inexistentes tornan la sumatoria total de las pretensiones incoadas en anhelos, en expectativas fantasiosas, en especulaciones sin asidero jurídico y fáctico, pues el solo mirarlo objetivamente a nadie le cabe en la cabeza que \$81.000.000 se le conviertan a una persona en un año en \$187.580.0000 y por ello usted deber ser severo al momento de fallar.

FUNDAMENTO JURÍDICO

Art. 1500, 1611 y 1740 del Código Civil.

EXCEPCIONES

Falta de competencia parcial: cabe destacar y ponerle de presente al señor Juez que del acta de conciliación prejudicial se lee literalmente que las pretensiones por las cuales se convocó a la misma fueron “*y como pretensión solicita indexación e intereses causados por los perjuicios hasta la fecha*”, por lo tanto, en esa solicitud no se pidieron los perjuicios morales que ahora se deprecian y ello conlleva a que el juez no adquiera competencia para pronunciarse sobre los mismos.

EXCEPCION DE NULIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

El artículo 1740 del CC dispone que no es nulo todo contrato al que le haga falta uno de los requisitos que la ley prescribe para su validez, es decir, que, si la promesa de compraventa no cumple uno o más requisitos, será nulo.

La promesa de compraventa al ser un contrato solemne solo surte efectos si cumple con los requisitos que la ley prescribe, según se interpreta del art. 1500 del código civil, en consecuencia, primero



Rafael Ángel González Santana

Abogado especialista en Derecho Laboral y Seguridad Social – Unilibre (Barranquilla)

Procesal Civil – Externado de Colombia

Responsabilidad y Daño Resarcible – Externado de Colombia

Dirección: Barrio El Recreo, Mza. A, lote 10. Cel: 311 4088552 – Email: Rafael-2073@hotmail.com

debemos conocer cuáles son los requisitos que debe tener una promesa de compraventa para que tenga valor jurídico, requisitos que los encontramos en el art. 1611 del Código Civil modificado por el ar. 89 de la Ley 153 de 1887, los cuales son:

-
-
- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

La cláusula décima segunda de la promesa de compraventa denominada otorgamiento de la escritura pública señala “la escritura pública que perfeccione el negocio jurídico objeto del presente documento se otorgará en la notaría primera de Cartagena o en la que previamente hayan convenido las partes, o en fecha anterior si así lo comunicara el promitente vendedor al promitente comprador. Esta fecha podrá ser prorrogada de manera unilateral por el promitente vendedor y comunicada por escrito al promitente comprador hasta 15 días antes sin que opere incumplimiento contractual por este hecho”.

Como puede verse de la cláusula transcrita la promesa de compraventa no cumple con el presupuesto de establecer un plazo cierto en que se perfeccione el contrato prometido, por tal razón el contrato es nulo, obviamente por ello puede ser declarado así incluso de oficio por el mismo juez.

Y como el contrato es nulo absolutamente quiere ellos significar que el contrato no produce efectos entre las partes, es decir, cualquier cláusula incluida en él es inoponible a las partes, es como si el contrato no hubiere existido, por lo tanto, si en la promesa de compraventa se contemplaron arras, si se incluyó una



Rafael Ángel González Santana

Abogado especialista en Derecho Laboral y Seguridad Social – Unilibre (Barranquilla)

Procesal Civil – Externado de Colombia

Responsabilidad y Daño Resarcible – Externado de Colombia

Dirección: Barrio El Recreo, Mza. A, lote 10. Cel: 311 4088552 – Email: Rafael-2073@hotmail.com

cláusula penal o de incumplimiento, no se pueden ejecutar en razón que el contrato o promesa quedó sin efecto por ser declarado nulo.

PRUEBAS

Documentales: Ruego a usted señor Juez decretar, incorporar y valorar las siguientes pruebas documentales.

- Contrato de promesa de compraventa.

CONFESION

Ruego a usted señor Juez citar y hacer comparecer ante su despacho al señor FERNANDO MARIO GUTIERREZ LOPEZ, para que a través del instrumento jurídico del interrogatorio de parte absuelva las preguntas que en audiencia pública y bajo la gravedad del juramento le formularé.

El mismo puede ser notificado en la dirección denunciada en el acápite de notificaciones del líbello introductorio de la demanda.

DOMICILIO

La parte demandada tiene su domicilio en la ciudad de Cartagena.

COMPETENCIA

Es usted señor Juez competente por la naturaleza del asunto, el domicilio de la parte demandada y el factor objetivo de la cuantía.

JURAMENTO

Manifiesto a usted señor Juez bajo la gravedad del juramento que el canal digital mediante el cual recibe notificaciones judiciales



Rafael Ángel González Santana

Abogado especialista en Derecho Laboral y Seguridad Social – Unilibre (Barranquilla)

Procesal Civil – Externado de Colombia

Responsabilidad y Daño Resarcible – Externado de Colombia

Dirección: Barrio El Recreo, Mza. A, lote 10. Cel: 311 4088552 – Email: Rafael-2073@hotmail.com

mi representada lo obtuve del certificado de existencia y representación legal y porque así ella misma me lo corroboró.

COSTAS

Como quiera que el contrato, firmado de manera consensua entre las partes es nulo, ruego a usted señor Juez no condenar en costas a las partes en contienda.

ANEXOS

Ruego a usted señor Juez tener como anexos el poder y el certificado de existencia y representación legal que reposa en el expediente.

NOTIFICACIONES

La promotora Piamonte SAS recibe notificaciones en Lc 1 Mz 8 Barrio Plan Parejo, Turbaco. E-mail: contabilidad@enfoqueconstructores.com

El suscrito apoderado las recibe en Cartagena Barrio el Recreo Sector Ciudad Sevilla Mz A Lot 10 E-mail: Rafael-2073@hotmail.com Cel. 3114088552

De usted, atentamente,

RAFAEL GONZALEZ SANTANA
CC. 73.157.004 exp. En Cartagena
T.P. 138.086 del C.S. de la J.
Email: Rafael-2073@hotmail.com

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA - VENTA
PROYECTO PIAMONTE ETAPA 2
MANZANA 11 LOTE 01
CODIGO DE NEGOCIO 261101**

Entre los suscritos a saber, **CESAR AUGUSTO GUERRERO PUELLO**, varón, mayor de edad, vecino de Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía numero 73.213.046 expedida en Cartagena, quien actúa en calidad de Representante Legal, de la sociedad comercial denominada **PROMOTORA PIAMONTE S.A.S**, sociedad comercial Anónima Simplificada, constituida mediante documento privado del 7 de Septiembre de 2018 en Cartagena, inscrita en la Cámara de Comercio de Cartagena el 2 de Noviembre de 2018, bajo el número 144,622 del libro respectivo, con número de identificación tributaria 901.232.004-3, matrícula Mercantil No. 09-405319-12, con domicilio principal en la ciudad de Turbaco y que en adelante en el presente contrato se denominara **PROMITENTE VENDEDOR**, y por la otra parte **GUTIERREZ LOPEZ FERNANDO MARIO**, identificado con la cedula de ciudadanía No **1050965132 TURBACO BOLIVAR Y** identificado con la cedula de ciudadanía domiciliados y residiados en la ciudad de Cartagena y a quien (es) en adelante en este documento se le denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**. A las partes arriba mencionadas se referirá en el presente documento, colectivamente, como las PARTES, y entre estas se ha celebrado el presente contrato de promesa de Compraventa, que se condensa dentro de las siguientes cláusulas y en lo no establecido en esta, por las normas del Código Civil Colombiano y del Código de Comercio: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del presente contrato es la futura compra-venta del bien inmueble ubicado en la urbanización **PIAMONTE ETAPA 2**, Manzana 11 **Lote 01** junto con la casa de habitación que en él se construye. **PARAGRAFO: Para todos los efectos jurídicos el negocio en suscripción se identificará con el código 261101**, por lo tanto, cualquier comunicación enviada por el promitente vendedor al promitente comprador tendrá como identificación particular el código del negocio que aquí se señala. **SEGUNDA: UBICACIÓN DEL PROYECTO:** Municipio de Turbaco - Bolívar **TERCERA: DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:** Proyecto urbanístico abierto donde se construirán unidades de viviendas de un piso con área de construcción de 44,76 Mt2. **CUARTA: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** La casa de habitación, con un área de construcción de 44,76 m2 aproximadamente, será construida con cimentación en concreto, estructura sismorresistente, mampostería estructural, plafón en losa fácil para futura ampliación de un segundo piso y constará de dos alcobas, una sala-comedor, un baño y una cocina, adicionalmente se construirá el cerramiento del patio en ladrillo a una altura de 2:00 metros. El Promitente Vendedor se reserva la facultad de modificar las especificaciones técnicas y económicas del PROYECTO si a su juicio es necesario, siempre y cuando las modificaciones sean para igualar o mejorar las inicialmente propuestas dentro de la negociación **QUINTA: TRADICIÓN.** El inmueble prometido en venta fue adquirido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** así: Que el vendedor adquirió los derechos de dominio, posesión material que tiene y ejerce sobre este predio de la siguiente manera; por contrato de promesa de compraventa celebrada con la sociedad BUSINESS AND COMMERCE GALLO WHITE AND CIA S.EN C., le vendió el derecho de dominio y posesión del terreno ubicado en Lote denominado la Constancia- Predio 2 Situado en jurisdicción del Municipio de Turbaco, Departamento de Bolívar, identificado con el folio de matrícula Matriz No 060-315148 y con un Area 86.027,36 mts2.. **SEXTA: LINDEROS Y MEDIDAS:** Que por medio del presente documento, **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, se obligan a comprar y **PROMOTORA PIAMONTE S.A.S** a vender, los derechos de dominio y posesión sobre el inmueble identificado con el código **CAS-261101**, junto con la casa de habitación que en él se construye. El lote tiene un área de 112 m2 y está determinado por los siguientes **LINDEROS: POR EL FRENTE: Via vehicular en medio linda con lote 15 de la manzana 10 y mide 8.00 metros POR EL FONDO: Linda con lote 38 de la misma manzana y mide 8.00 metros. POR LA DERECHA ENTRANDO: via vehicular en medio linda con lote 4 de la manzana 9 y mide 14.00 metros POR LA IZQUIERDA ENTRANDO: Linda con lote 2 de la misma manzana y mide 14.00 metros.** **PARAGRAFO 1: EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta que conoce la ubicación de la Manzana y lote mencionados anteriormente y que además se anexa plano de dicha manzana con el lote objeto del negocio resaltado con una X, que hacen parte integral del presente contrato de compraventa. **PARÁGRAFO 2:** No obstante, el inmueble objeto de este contrato se enajenará como cuerpo cierto. **PARAGRAFO 3-**El Promitente Vendedor se reserva la facultad de modificar las especificaciones técnicas y económicas del PROYECTO si a su juicio es necesario, por razones de mercadeo del PROYECTO o por facilidades para el desarrollo del mismo. En este último evento el **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a poner en conocimiento de los **ADQUIRIENTE DE UNIDAD PRIVADAS** las modificaciones realizadas. -----

SEPTIMA. - PRECIO. - El precio o valor de la venta del inmueble objeto de este contrato es de **OCHENTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE PESOS (81,000,000.00)** moneda legal colombiana. EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a cancelar la totalidad de la casa de la siguiente manera:

COMPROMISO	FECHA	VALOR
SEPARACION	07/05/2019	2,000,000.00
CUOTA INICIAL	FECHA	VALOR
1	23/05/2019	13,500,000.00
2	23/06/2019	500,000.00
3	23/07/2019	500,000.00
4	23/08/2019	500,000.00
5	23/09/2019	500,000.00
6	23/10/2019	500,000.00
7	23/11/2019	500,000.00
8	23/12/2019	500,000.00
9	23/01/2020	500,000.00
10	23/02/2020	500,000.00
11	23/03/2020	500,000.00
12	23/04/2020	500,000.00
13	23/05/2020	500,000.00
SALDO CREDITO		59,500,000.00
SUBSIDIO		

PARAGRAFO PRIMERO: Para efectos del negocio inicial se establece de manera anticipada el concepto de SUBSIDIO, sin embargo, la efectiva aplicación y desembolso del mismo depende única y exclusivamente del promitente comprador quien a la fecha de la suscripción no ha sido adjudicado por el beneficio y es su responsabilidad adelantar los tramites permitentes a postulación y adjudicación del mismo. En el evento en que el promitente comprador no sea adjudicado con dicho beneficio hasta un mes antes de la escrituración de la vivienda, este deberá cancelar la suma establecida como subsidio bajo el concepto de cuota inicial con dineros de recursos propios so pena de incumplimiento contractual por no pago.

PARAGRAFO SEGUNDO: La entidad crediticia indicada en el índice de saldo a financiar, será establecida a preferencia del PROMITENTE COMPRADOR. No obstante, lo anterior, este se compromete a obtener la aprobación de un crédito hipotecario, leasing habitacional o cualquier otra modalidad de crédito manifiesta, con la entidad bancaria que al final llegue a seleccionar, siendo entonces de su única y exclusiva responsabilidad la obtención, adjudicación, pérdida, vencimiento y cualquier novedad que sobre este llegue a presentarse. **PARÁGRAFO TERCERO- CESIÓN: EL PROMITENTE COMPRADOR** El proyecto prometido en venta, posterior a la suscripción del presente contrato, estará sometido bajo el esquema de Fiducia Mercantil Inmobiliaria, atendiendo a las exigencias del banco que otorga crédito constructor para la financiación del mismo, por lo cual, de manera anticipada que una vez sea suscrito el contrato de fiducia mercantil el promitente vendedor podrá ceder total o parcialmente su posición contractual al patrimonio autónomo creado para tal fin. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, luego de la cesión en mención, seguirá adelante cada uno de los procesos de recaudo de cartera y escrituración que a la fecha ejecuta. Una vez el **PROMITENTE VENDEDOR** ceda su posición contractual dentro de la presente promesa de compraventa, la cual solo comprenderá la obligación exclusiva de transferir a título de venta los inmuebles objeto del presente contrato a cargo de la respectiva entidad fiduciaria, quedando en cabeza de aquel, en su calidad de cedente, las demás obligaciones consagradas en el presente documento, en especial la del saneamiento en los casos de evicción y vicios redhibitorios del (los) inmueble (s), la entrega material de los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa, entre otras, por los que la fiduciaria y entidades conexas quedan expresamente relevadas. Así las cosas, con la firma del presente documento, las partes autorizan expresamente al **PROMITENTE VENDEDOR** a ceder su posición dentro de la promesa de compraventa a favor de la empresa que sea seleccionada dentro de las autorizadas y vigiladas por la Superintendencia Financiera para tales efectos. En ese sentido, **LOS PROMITENTES COMPRADORES** recibirán como contraprestación exclusivamente por el pago del precio, una vez cumplidos los compromisos por ellos asumidos en el Contrato de Promesa de Compraventa y en los demás documentos suscritos después de la mentada cesión, y terminado el **PROYECTO**, la transferencia a título de compraventa del inmueble prometido en venta. **PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a consignar todos estos dineros en la Cuenta Ahorro 182237420 Del Banco BANCO DE BOGOTA según código de negocio No. **261101** a nombre de **PROMOTORA PIAMONTE S.A.S.** el soporte de tales pagos deberán ser enviado vía correo electrónico a los e-mail escrituracion3@enfoqueconstructores.com y

escrituracion9@enfocconstructores.com o llevar copia de esta consignación a las oficinas de la promotora ubicadas en CENTRO AVENIDA DANIEL LEMAITRE #10-16, EDIFICIO LUIS A. DIAZ, OFICINA 202, para formalizar dicho pago y emitir el respectivo recibo de caja. **PARAGRAFO QUINTO-EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a presentar las solicitudes de desembolso a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR de la suma estipulada en la cláusula séptima del presente documento. En caso de que el promitente comprador opte por un retiro de cesantía y/o ahorro programado para efectos de la cancelación de la obligación descrita en la cláusula séptima de la presente promesa de compraventa, este estará obligado a adelantar a fin de procurar el desembolso de la respectiva obligación a favor del Promitente Vendedor, en un plazo no superior a los 90 días siguientes a la firma de la correspondencia promesa de venta. **PARÁGRAFO SEXTO: PROMOTORA PIAMONTE S.A.S.**, no estará obligado a cumplir los actos de otorgamiento de la escritura pública de compra venta y la entrega material de los inmuebles, si EL PROMITENTE COMPRADOR incumple sus obligaciones. **PARAGRAFO SEPTIMO: LAS PARTES OBJETO DE ESTE CONTRATO** declaran que la totalidad de los recursos que han dispuesto para la compra o construcción del presente proyecto son de procedencia de actividades lícitas. **PARAGRAFO OCTAVO:** El pago del saldo total del inmueble, y la obtención de cada uno de los recursos acordados en el plan de pagos para ello, es responsabilidad única y exclusiva de EL PROMITENTE COMPRADOR, este en ningún caso podrá alegar como justificación del incumplimiento, la ausencia o imposibilidad de obtener la financiación del saldo establecido como tal en el plan de pagos previamente acordado. En ese sentido **EL PROMITENTE VENDEDOR** no asume ningún tipo de responsabilidad frente al vencimiento, pérdida o uso indebido por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** del subsidio, crédito hipotecario, y en general, cualquiera de los recursos estipulados en el plan de pagos previamente acordado entre las partes para la adquisición del inmueble prometido en venta. Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** decide desistir del contrato por la no obtención del crédito, se le cobrarán arras del 10% por incumplimiento en el contrato. -----

PARAGRAFO NOVENO.- EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a presentar ante la entidad crediticia correspondiente la documentación completa para el diligenciamiento del crédito en un plazo no mayor a 120 días hábiles anteriores a la fecha de entrega de la vivienda, hecho que acreditará con la carta de aprobación respectiva. **PARAGRAFO DECIMO.- EL PROMITENTE VENDEDOR** cobrará a partir de la fecha límite estipulado para cada pago un interés de mora a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera. Teniendo en cuenta que la mora en el pago por (30) días dará lugar al cobro pre jurídico con pago de honorarios de abogados equivalentes a un 10% de la cuota en mora, las partes dejan claro que en el caso de haber mora en el pago igual o superior a (60) días esta dará lugar al desistimiento en la promesa de venta por parte del PROMITENTE VENDEDOR y a la devolución de los dineros pagados al PROMITENTE COMPRADOR previo descuento de un 10% del valor total de la vivienda a modo de arras. **PARAGRAFO DECIMO PRIMERO:** si el PROMITENTE COMPRADOR decide retractarse del negocio, ya sea desistiendo formalmente del mismo o solicitando la devolución del saldo abonado, pagará incondicionalmente al promitente VENDEDOR una suma equivalente al 10% del valor total de la vivienda a modo de arras de retractación. De igual forma, el PROMITENTE VENDEDOR entenderá como desistido el presente negocio por parte del PROMITENTE COMPRADOR —con el respectivo cobro de arras retractorias e indemnizatorios equivalentes al 10% del presente contrato— en los casos en que este haga caso omiso a los requerimientos que aquel realice en procura cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los términos otorgados. En cualquiera de los casos en que el PROMITENTE VENDEDOR deba cobrar arras retractorias o indemnizatorias al PROMITENTE COMPRADOR, y cuando el saldo abonado sea inferior al cobrado por arras, solo se retendrá aquel como sanción al incumplimiento o retracto del negocio. **OCTAVA.** Las partes declaran que conocen que el presente documento se suscribe sobre un proyecto urbanístico vendido sobre planos, que a la fecha se encuentra en etapa pre-operativa, por lo cual, en caso de no lograrse las condiciones de giro del proyecto urbanístico en el término establecido en la vinculación fiduciaria que se llegare a suscribir con posterioridad a la firma del presente contrato, se entenderá rescindido de pleno derecho. De darse esta situación, no existirá sanción para ninguna de las partes por el no perfeccionamiento del contrato de promesa de compraventa, obligándose el PROMITENTE VENDEDOR a realizar la devolución de la totalidad del dinero consignado por el PROMITENTE COMPRADOR por concepto de cuota inicial. **NOVENA. PROMOTORA PIAMONTE S.A.S.** se obliga: a.- A obtener todas las licencias que fueren menester para la Construcción de la edificación y su posterior edificación. b.-A pagar el precio total de los lotes identificados en este documento de forma que pueda firmar la escritura de adquisición de dominio, y como consecuencia de esto pueda construir el proyecto denominado **PIAMONTE ETAPA 2** al que pertenece el negocio **261101**, el cual quedará libre de toda acción resolutoria y gravamen. c.- A terminar la construcción del proyecto **PIAMONTE ETAPA 2**. Antes de la fecha mencionada en la Cláusula decima o a concertar con EL PROMITENTE COMPRADOR una fecha posterior de terminación. d.- A transferir a EL PROMITENTE COMPRADOR el dominio y posesión sobre los bienes objeto de este negocio libres de embargos, hipotecas, servidumbres, limitaciones y gravámenes, salvo las derivadas del régimen urbanístico. e.- A cumplir con la obligación de saneamiento en los términos de Ley. **PARAGRAFO: PATRIMONIO DE FAMILIA**-A favor de los hijos, en la escritura se detallarán los nombres **DECIMA: EL PROMITENTE COMPRADOR.** Se obliga: a. A pagar en las fechas estipuladas para ello el valor de la cuota inicial. B. A adelantar los trámites tendientes al efectivo desembolso de

ahorros programados, cesantías, subsidios de vivienda y cualquier otro concepto que forme parte del pago de la vivienda objeto de contrato. C. Presentar a las oficinas de proyecto **PIAMONTE ETAPA 2** carta de aprobación de crédito o leasing hipotecario que soporte el pago total del bien inmueble prometido en venta dentro de los 120 días hábiles anteriores a entrega de la vivienda y suscribir todas las autorizaciones necesarias para el desembolso del mismo. D. A pagar el valor de medidor de energía y agua en la cuenta bancaria destinada para ello por parte del PROMITENTE VENDEDOR. C. A la consecución oportuna de los recursos necesarios para el pago de impuestos de gobernación y registro de la escritura pública de compraventa del bien objeto de contrato. **DECIMA PRIMERA.** EL PROMITENTE COMPRADOR asume los siguientes pagos: a.- El 50% de los derechos Notariales, y 100% de tasas e impuestos generados por el otorgamiento de la escritura pública de compra venta para su inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos. b.- Los derechos e impuestos de conexión de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas y demás servicios de que estará dotado el proyecto **PIAMONTE ETAPA 2.** (de los servicios públicos y demás con los que contará el proyecto). c.- Cualquier gravamen de valorización que se cause con posterioridad a la protocolización de la escritura pública de este inmueble y que recaiga sobre el negocio **261101** del proyecto **PIAMONTE ETAPA 2,** será cancelado por la unidad objeto de este contrato, en la proporción que le corresponda. D.- el valor de los contadores de servicio de luz y agua, así como el sellamiento de los mismos por parte de la empresa de servicios públicos. **DECIMA SEGUNDA. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública que perfeccione el negocio jurídico objeto del presente documento se otorgará en la Notaria Primera de Cartagena o en la que previamente hayan convenido las partes, o en fecha anterior si así lo comunicara el **PROMITENTE VENDEDOR** a EL **PROMITENTE COMPRADOR.** Esta fecha podrá ser prorrogada de manera unilateral por el **PROMITENTE VENDEDOR** y comunicada por escrito al **PROMITENTE COMPRADOR** hasta 15 días antes sin que opere incumplimiento contractual por tal hecho. PARAGRAFO PRIMERO:- salvo evento de fuerza mayor o caso fortuito, y en eventos como demora en la instalación de los servicios de agua y energía eléctrica en la Urbanización, demora en el suministro de materiales o equipos, incumplimiento de contratistas u otras similares que retrase la programación o ejecución de la obra u otros hechos similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o la fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR se prorrogará por el tiempo que sea necesarios para terminar la obra en buenas condiciones, el cual será determinado por EL PROMITENTE VENDEDOR. En ninguno de estos eventos implicará sanción alguna a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR. **DECIMA TERCERA: ENTREGA DEL BIEN:** Dentro de los 30 días siguientes a la firma de la escritura del bien y una vez que El PROMITENTE COMPRADOR haya inscrito la Escritura Pública en la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente. EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega material del inmueble, con todas sus mejoras anexidades, usos y servidumbres, y elaborarán un acta para constancia de la diligencia, siempre y cuando el PROMITENTE COMPRADOR se encuentra a paz y salvo con **PROMOTORA PIAMONTE S.A.S.** por todo concepto. En caso de existir un saldo a financiar dentro del plan de pago acordado en el presente instrumento, las partes acuerdan como fecha de entrega el día quinto hábil siguiente al desembolso de dicho crédito. **DECIMA CUARTA. RESOLUCION.** Este contrato podrá resolverse en los eventos aquí previstos o en caso de que una de las partes incumpla con alguna de sus obligaciones pactadas en el presente documento, caso en el cual la parte incumplida pagará a la otra una pena correspondiente al 10% del valor total del contrato. En tal evento, la resolución producirá efectos de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna, desde el momento en que la parte cumplida o que se ha allanado a cumplir lo suyo, manifiesta a la otra su voluntad de resolver el contrato. **DECIMA QUINTA. NO RENUNCIA A DERECHOS.** - La ausencia de reclamos por el incumplimiento de cualquier disposición del presente contrato, no constituye una renuncia a los derechos que éste confiere, ni puede servir como fundamento para asumir el otorgamiento de nuevos plazos de gracia o la autorización de incumplimientos de otras disposiciones. Ninguna renuncia de los derechos que confiere el presente contrato será válida a menos que conste por escrito. **DECIMA SEXTA. GASTOS.** - Cada una de las Partes en este contrato correrá con los gastos que este contrato y las transacciones que en él se pactan le generen, así como con los impuestos que se ocasionen a su cargo, de acuerdo con la legislación nacional, los gastos expresados en esta cláusula son independientes a los de escrituración y registro. **DECIMA SEPTIMA. GASTOS DE ESCRITURACION Y REGISTRO:** los gastos que se ocasionen con relación a la escrituración serán asumidos en un 50% por el **PROMITENTE COMPRADOR** y en un 50% por el **PROMITENTE VENDEDOR,** los gastos de registro de la escritura serán asumidos por **EL PROMIETENTE COMPRADOR** en su totalidad salvo acuerdo posterior en contrario. Cualquier aviso o comunicación en relación con este Contrato se considerará entregado: (i) si se envía por correo certificado o por correo, a las siguientes direcciones:

(i) AI PROMITENTE VENDEDOR:

PROMOTORA PIAMONTE S.A.S.
CENTRO AVENIDA DANIEL LEMAITRE #10-16
EDIFICIO LUIS A. DIAZ, OFC 202
6601928
CARTAGENA, COLOMBIA

(ii) A EL PROMITENTE COMPRADOR a:

3174442098
Cartagena – Colombia

DECIMA OCTAVA. MODIFICACIONES ESCRITAS. - Cualquier modificación que acuerden las partes del presente contrato de Compra venta deberá hacerse constar por escrito; sin dicha formalidad se reputará inexistente. **PARAGRAFO PRIMERO:** En el evento de que el **PROMITENTE COMPRADOR**, cambie de domicilio, deberá informar al **PROMITENTE VENDEDOR**, por escrito o personalmente sus datos actuales, de lo contrario cualquier notificación enviada y no recibida o devuelta, exime a LA **PROMITENTE VENDEDORA** de toda responsabilidad, al momento de tramitar algún tipo de requerimiento, o el mismo desistimiento por incumplimiento del contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO: PROHIBICION DE CEDER EL CONTRATO:** Los derechos y obligaciones que emanan del presente contrato no podrán ser cedidos por la parte **PROMITENTE COMPRADOR**, sin previa autorización que conste de manera escrita por el **PROMITENTE VENDEDOR**. **DECIMA NOVENA: LUGAR DE CUMPLIMIENTO:** Todas las obligaciones derivadas de este contrato deberán cumplirse en la ciudad de Cartagena. **CLÁUSULA DECIMA: AUTORIZACIÓN PARA CONSULTA, REPORTE Y PROCESAMIENTO DE DATOS FINANCIEROS EN LAS CENTRALES DE RIESGOS.** EL PROMITENTE COMPRADOR declara que la información suministrada en el presente instrumento es verídica y da su consentimiento expreso e irrevocable al PROMITENTE VENDEDOR para: a) Consultar, en cualquier tiempo, en Data Crédito o en cualquier otra base de datos manejada por un operador de información financiera y crediticia, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a Data Crédito o a cualquier otra base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto (número de teléfono fijo, número de teléfono celular, dirección de domicilio, dirección laboral y correo electrónico) sus solicitudes de crédito, así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, base de datos públicas o documentos públicos. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La autorización anterior no impedirá al PROMITENTE COMPRADOR ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en Data Crédito, o en la central de información de riesgo a la cual se hayan suministrado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y ser informado sobre las correcciones efectuadas.

Para constancia se firma el presente documento en la ciudad de Cartagena a los **28/05/2019**.

EL PROMITENTE COMPRADOR,


GUTIERREZ LOPEZ FERNANDO MARIO
1050965132 DE TURBACO BOLIVAR

TESTIGO


C.C

EL PROMITENTE VENDEDOR,



CESAR AUGUSTO GUERRERO PUELLO

CC. 73.213.046 de Cartagena.