



ventanilla Unica <ventanillaunica@palmira.gov.co>

Derecho de petición Alcaldía de Palmira

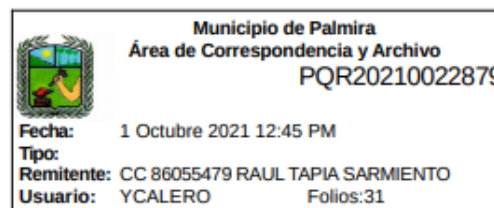
1 mensaje

Diana Milena Idarraga Bastidas <dianamilena.idarraga@gmail.com>

1 de octubre de 2021, 12:34

Para: ventanillaunica@palmira.gov.co

CC: Raul Tapia <rtapia78@gmail.com>



Palmira 1 de octubre de 2021

Señores:

ALCALDIA DE PALMIRA

Oscar Escobar

E. S. M.

Asunto: Derecho de Petición solicitud de información

NOMBRE DEL PETICIONARIO: Raul Tapia Sarmiento/Diana Milena Idarraga

TIPO DE IDENTIFICACIÓN: Cedula de Ciudadanía

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: 86055479 de Villavicencio /38550964 de Cali

DIRECCIÓN: Carrera 30 #17-64

BARRIO: Independencia

MUNICIPIO DÓNDE RESIDE: Palmira

CORREO ELECTRÓNICO: dianamilena.idarraga@gmail.com

TELÉFONOS DE CONTACTO: 3007831242

En ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el art 23 de la Constitución Política de Colombia, respetuosamente me dirijo a su despacho, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

- El 24 de julio de 2018, firme con la constructora Alpes una promesa de compraventa para la adquisición del apartamento 401 torre E, parqueadero 165 sotano ETAPA2 del conjunto Algarrobo EP. Matricula Inmobiliaria Global Lote 8-9 No 378-211537 Matricula Inmobiliaria Global Lote 20 –No. 378-211539 Palmira
- Actualmente la constructora nos notifica la "finalización negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización", (ver pdf adjunto respuesta de la superintendencia de sociedades a Alpes), de acuerdo al comunicado "la SUPERTIENDENCIA DE SOCIEDADES resolvió declarar fracasada la Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización adelantado por la CONSTRUCTORA ALPES, respecto de las categorías de acreedores financieros y entidades publicas, debido a que no se logro obtener el numero de votos positivos necesarios durante el término de dicha negociación".
- Como se puede ver en adjunto estado de cuenta, a la constructora se le entregaron 17 millones de pesos producto de las cesantías de mi esposo y las mías.
- Actualmente el hogar esta constituido por dos menores de edad de 7 y 2 años y este apartamento seria nuestro lugar de residencia, en la actualidad me encuentro desempleada.

RAZONES QUE FUNDAMENTAN LA PETICIÓN

1. La constructora Alpes solicito el 2 de diciembre de 2020 acogerse al trámite de negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización, el cual ya fue contestado de forma negativa por parte de la superintendencia de sociedades.
2. La empresa Alianza Fiduciaria S.A, se encargó del recaudo de los dineros y aunque la constructora no ha entregado la etapa 1, y tiene detenida la obra, la fiduciaria entrego sin consultar los dineros recaudados de la etapa 2 a la constructora.
3. Como se evidencia en el permiso de construcción de la curaduría de Palmira el permiso de construcción esta vigente

PETICIÓN

1. Solicitamos a la alcaldía nos indique cual es la oficina que ha dispuesto para recibir las quejas de los perjudicados por este proyecto.
2. Requerimos asesoría jurídica para tramitar ante la constructora la solicitud de la devolución del dinero sin demoras y sin ningún tipo de retención, por cuanto es claro el incumplimiento por parte de la constructora ALPES.

RELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN

1. Foto de la valla informativa que se encuentra en la obra en PALMIRA
2. Promesa de compraventa
3. Estado de cuenta

De usted,

Cordialmente,

Firma del Peticionario
Raul Tapia Sarmiento
C.C. Nro.86055470 expedida en Villavicencio

4 archivos adjuntos

 **promesa de compraventa.pdf**
6355K

 **respuesta de la super sociedades a Alpes.PDF**
280K

 **Gmail - ESTADO DE CUENTA 128E401.pdf**
138K



licencia de construccion.pdf

455K

**PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE ALGARROBO
 CONJUNTO RESIDENCIAL-VIS VENTA CON ENCARGO Y CREDITO - SIN
 SUBSIDIO.**

La presente promesa de compraventa tiene dos secciones a saber:

SECCIÓN 1: TERMINOS GENERALES DEL CONTRATO

SECCIÓN 2: DESARROLLO DEL CONTRATO

SECCIÓN 1: TERMINOS GENERALES DEL CONTRATO

1. LAS PARTES INTERVENIENTES:

1.1. LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA.

CONSTRUCTORA ALPES S.A.

NIT: 890 320.987-6	Representante Legal: ALFREDO DOMÍNGUEZ BORRERO	C.C. 2.406.569 expedida en Cali
--------------------	--	------------------------------------

1.2. LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA.

RAUL TAPIA SARMIENTO

Identificación: 86.055.479 DE VILLAVICENCIO	Estado Civil: CASADO CON UNION MARITAL DE HECHO
--	--

2. INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:

Apartamento: 401 Torre: E Parqueadero : 165 SOTANO EP	Matricula Inmobiliaria Global Lots 8-9 No. 378-211537 Matricula Inmobiliaria Global Lote 20 No. 378-211539
Etapa del Proyecto: SEGUNDA ETAPA	
Ubicación: Lote 3 Rivera Escobar manzana 8 - 9 y 20 ciudad Santa Bárbara de Palmira - Valle	

3. PRECIO Y FORMA DE PAGO:

3.1. PRECIO.

VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$ 118,504,000

3.2. FORMA DE PAGO.

A. CUOTA INICIAL \$ 23,700,800

Fecha: 12/07/2018	\$ 2,000,000 M/CTE CANCELADOS Y RECIBIDOS A SATISFACCION
Fecha: 30/08/2018	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/09/2018	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/10/2018	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 28/11/2018	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/12/2018	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/01/2019	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 28/02/2019	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/03/2019	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/04/2019	\$ 986,400 M/CTE

Fecha: 30/05/2019	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/06/2019	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/07/2019	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/08/2019	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/09/2019	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/10/2019	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/11/2019	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/12/2019	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/01/2020	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 28/02/2020	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/03/2020	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/04/2020	\$ 986,400 M/CTE
Fecha: 30/05/2020	\$ 986,400 M/CTE

B. SALDO

Crédito Hipotecario/ Banco Davivienda S.A	\$ 94,803,200 M/CTE
---	---------------------

3.3. GASTOS NOTARIALES, DE BOLETA FISCAL Y DERECHOS DE REGISTRO.

VALOR: \$ 2,602,572 M/CTE

Fecha de pago: 30 DE JUNIO 2020 o 90 días calendario antes de la firma de la escritura

3.4. ENCARGO FIDUCIARIO.

Numero de Cartera Colectiva: 10044119424-7

Entidad fiduciaria que recauda y administra los recursos del proyecto: Alianza Fiduciaria S.A. (E.F Algarrobo - Preventa).

4. ESCRITURACION.

Fecha de Escrituración: 60 días calendario anteriores a la fecha programada de entrega del inmueble objeto de la presente compraventa. (ver clausula séptima)

Hora: 3.00 pm

Notaria: Notaria Segunda del Circulo de Palmira.

5. ENTREGA DEL INMUEBLE

Segunda etapa (torres E,F,G) 120 aptos DIECISEIS (16) meses.

NOTA: El cumplimiento del plazo para la entrega del inmueble se contará a partir de la fecha de expedición por parte de la fiduciaria del acta de cumplimiento de los requisitos a cargo de **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** sobre la etapa o torre, e inicio de obra correspondiente a los inmueble(s) objeto de la presente compraventa. (ver clausula octava sección 2).

6. DOMICILIO CONTRACTUAL

Domicilio Contractual: Palmira - Valle.

LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA

Dirección: Calle 31 No. 44 - 239 - CENTRO DE EXHIBICIÓN Y VENTAS - CEV, ubicado dentro del Centro Comercial Llanogrande Plaza P.H.

Teléfono: 2855997

LA PARTE PROMETIENTE

COMPRADOR : RAUL TAPIA SARMIENTO

COMPRADORA	Dirección Residencia: Carrera 30 #17-64 Celular: 3006155414-3007831242 Teléfono: 2866132 Correo electrónico: rtapia78@gmail.com
-------------------	--

SECCIÓN 2: DESARROLLO DEL CONTRATO

Las Partes debidamente identificadas en la sección 1 de este contrato, inspiradas en la buena fe contractual manifiestan que conocen a cabalidad las siguientes cláusulas, que regirán el negocio jurídico descrito en la sección 1:-----

PRIMERA.- OBJETO: LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA promete y se obliga a transferir a título de venta comercial a LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA y éste(a-os) a adquirirlo (s) a igual título, por Escritura Pública, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s) relacionados en el numeral 2 de la sección 1 del presente contrato, que forma(n) parte de **ALGARROBO CONJUNTO RESIDENCIAL**, localizado en el Municipio de Palmira, Departamento del Valle del Cauca. El proyecto se desarrollará en los lotes 8 - 9 y 20; **LOTE 8-9. AREA PRIVADA. 13.413,02 M2**, Comprendido por el polígono S50, S51, S52, S53, S54, S55, S56, S57, S50, alinderado de la siguiente forma: **Norte**, del punto S50 con coordenadas N: 881927.647; E: 1085182.352 al punto S53 con coordenadas N: 881903.879; E: 1085356.214, pasando por los puntos S51 con coordenadas N: 881926,955; E: 1085190.000 y S52 con coordenadas N: 881904,556; E: 1085355,114 con lote V-1; **Oriente**, del punto S53 con coordenadas N: 881903.879; E: 1085356.214, al punto S57 con coordenadas N: 881828,393; E: 1085336,540, pasando por los puntos S54 con coordenadas N: 881902,609; E: 1085356,456, S55 con coordenadas N: 881855,395; E: 1085345,558 y S56 con coordenadas N: 881849,402; E: 1085343,943 con Lote V-1; **Sur**, del punto S57 con coordenadas N: 881828,393; E: 1085336,540 al punto S67 con coordenadas N: 881850,695; E: 1085171,918, con Lote Residual (Futuro desarrollo) y **Occidente**, del punto S67 con coordenadas N: 881850,695; E: 1085171,918 al punto de partida S50 con coordenadas N: 881927.647; E: 1085182.352 con lote Residual (futuro desarrollo). Este inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Global No. **378-211537** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira y número catastral **01010360001000**.-----

LOTE 20 AREA PRIVADA: 2.422,622 m2, comprendido por el polígono S28,S29,S30,S31,S32,S33,S34,S35,S36,S37,S38 alinderado de la siguiente forma: **Norte**, del punto S38 con coordenadas N: 881963.390; E: 1085194.393 al punto S30 con coordenadas N: 881969.737; E: 1085271.598, pasando por los puntos S28 con coordenadas N: 881973.446; E: 1085248.185 y S29 con coordenadas N: 881970,418; E: 1085270.471 parte con la Calle 30 y parte con diversas propiedades del barrio Rivera Escobar; **Oriente**, del punto S30 con coordenadas N: 881969.737; E: 1085271.598, al punto S33 con coordenadas N: 881933,236; E: 1085266,672, pasando por los puntos S31 con coordenadas N: 881968,618; E: 1085271,840, y S32 con coordenadas N: 881934,233; E: 1085267,220 con CARRERA 40; **Sur**, del punto S33 con coordenadas N: 881933,236; E: 1085266,672 al punto S36 con coordenadas N: 881943,508; E: 1085191,556, pasando por los puntos S34 con coordenadas N: 881932,869; E: 1085265,431, y S35 con coordenadas N: 881942,773; E: 1085192,607 con Lote V-1 y **Occidente**, del punto S36 con coordenadas N: 881943,508; E: 1085191,556 al punto de partida S38 con coordenadas N: 881963.390; E: 1085194.393, pasando por el punto S37 con coordenadas N: 881944.430; E: 1085194.393, con Lote V-1 .-----

Para mayor ilustración se inserta el cuadro con los puntos y las coordenadas conforme plano aprobado por la curaduría urbana uno de Palmira según resolución No 0057 de enero diecisiete (17) del año 2018. Este inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Global No. **378-211539** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira y número catastral **01010360001000**.

DESCRIPCION Y ACABADOS DEL APARTAMENTO: El (los) bien (es) objeto del presente contrato tiene (n) las siguientes áreas aproximadas:

Área total construida	59.50M2
Área privada construida aproximada	52.55 m2
Tipo de Apartamento	Tipo 1: Esquinero

El área privada del (los) inmueble(s) es inferior al área construida, dado que el área privada corresponde a la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. Dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado

ACABADOS ALGARROBO APARTAMENTO DE 59,50 M2 PARA PROMESA DE COMPRAVENTA 2 alcobas	
SALA COMEDOR	Puerta de acceso entrada principal metálica color blanco o similar, Muros en concreto sin estuco y sin pintura, con cielo (techo) losa en concreto sin acabados, piso afinado en mortero sin guardaescoba. En comedor puerta ventana en aluminio natural, en sala ventana alta en aluminio natural vidrio.
BALCON	Muros acabados en esgrafiado tipo graniplast pintados color blanco o similar y cielo con acabados en graniplast color blanco, piso en cerámica 45 x 45 cm color marfil o similar, con guardaescoba de 10 cms de altura en cerámica 45 x 45 cm color marfil o similar. Baranda con tubería y platina metálica con bordillo en concreto.
ALCOBA 1	Muros en concreto sin estuco y sin pintura, sin puerta, con cielo (techo) losa en concreto sin acabados. Piso afinado en mortero sin guardaescoba, sin closet. ventana corrediza en aluminio natural.
ALCOBA PRINCIPAL	Muros en concreto sin estuco y sin pintura, sin puerta, con cielo (techo) losa en concreto sin acabados. Piso afinado en mortero sin guardaescoba. Ventana corrediza en aluminio natural y vestier sin muebles.
ALCOBA 2 Ó ESTAR TV	Muros en concreto sin estuco y sin pintura, sin puerta, con cielo (techo) losa en concreto sin acabados. Piso afinado en mortero sin guardaescoba, sin closet. Ventana corrediza en aluminio natural.
BAÑO ALCOBA PRINCIPAL	Muros en concreto sin estuco y sin pintura. El piso afinado en mortero, sin guardaescoba. Con cielo losa en concreto sin acabados. Sin sanitario y sin lavamanos. Ventana celosía en aluminio anodizado color natural. Sin puerta.
BAÑO ALCOBAS/SOCIAL	Muros en concreto sin estuco y sin pintura en las áreas no enchapadas y en área de lavamanos y sanitario enchapadas de cerámica color blanco 30,5 x 60cm de altura 120 cm aprox. Enchape muro área ducha a una altura aproximada de 2 mts en cerámica color beige o similar de 30,5 x 60 cm en pared fondo y cerámica color blanco o similar 30,5 x 60 cm en paredes laterales, sin división. El piso de la ducha en cerámica color beige o similar de 30,5 x60 cms, piso fuera de la ducha en cerámica 30,5 x 60 cm blanca o similar, guardaescoba de 10 cms de altura en

	cerámica color blanco o similar. Cielo losa en concreto sin acabados. El sanitario y lavamanos combo constructor color blanco sin mesón. Juego de incrustaciones de accesorios combo constructor, rejilla sifón solo en la ducha. Ventana celosía en aluminio anodizado color natural. Puerta entamborada color avellana o similar
COCINA	Muros en concreto sin estuco y sin pintura. Piso afinado en mortero sin guardaescoba, con cielo (techo) losa en concreto sin acabados. Lavaplatos, mesón y estufa en acero inoxidable sobre mueble madera aglomerada color madera claro con puertas, sin horno y sin campana. Salpicadero sobre lavaplatos solo 2 hiladas en cerámica blanca o similar de 30,5x60cm. Sin ventana.
ZONA DE OFICIOS	Muros en concreto sin estuco y sin pintura. Piso afinado en mortero sin guardaescoba. Sin puerta, ventana en zona de oficios en celosía de aluminio y vidrio. Lavadero en granito con llave terminal salida a manguera, dos hiladas de cerámica de 30,5 x 60 cm color blanco o similar en los muros sobre el lavadero. Grifería lavadora, llave vertical agua fría de 1/2. Salidas hidráulicas y de gas para calentador (no se entrega el calentador) Cielo losa en concreto sin acabados, Sifón rejilla plástica. Caja de breakers eléctricos. Caja de comunicaciones.
ESPECIFICACIONES GENERALES	Muros exteriores en textura tipo Graniplast. Punto de salida para citofonía en cocina. Salida para Línea telefónica en alcoba principal, alcoba 2 o estar TV y sala comedor (la solicitud de conexión con el operador telefónico es responsabilidad del cliente). Medidor de gas. Tuberías y accesorios hidrosanitarios para salidas de agua fría y salidas de agua caliente (en duchas) en PVC y CPVC. Salida de TV en alcobas (sin cableado, este es por cuenta del operador). Salida de gas para estufa y calentador (no se entrega el calentador).

PARAGRAFO PRIMERO: LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA manifiesta que antes de la firma de la presente promesa, ha identificado plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial del (los) inmueble(s) que promete(n) comprar y acepta(n) sus características. Así mismo, **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** acepta y conoce la existencia de el(los) apartamento(s) modelo(s) y/o de las etapas posteriores de Algarrobo Conjunto Residencial y se obligan a permitir el libre acceso a los mismos durante toda la comercialización del proyecto en cuestión. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: Ante la irregularidad en el suministro de elementos para acabados y por las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de los mismos, o como consecuencia que surjan nuevos o mejores productos en el mercado o por escasez de los escogidos para este proyecto o porque por recomendaciones técnicas o gubernamentales deben ser modificados; **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** se reserva el derecho de modificar elementos y color de acabados por otros similares y de igual calidad, sin tener que contar con la aprobación de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**. -----

PARAGRAFO TERCERO: Se hace claridad que los objetos decorativos y de ambientación que se colocan en el plano de venta y en el apartamento modelo para mejor observación de la posible distribución de espacios en los apartamentos y zonas comunes o en los elementos publicitarios, no están vinculados a la oferta de la venta por lo que no se adquiere obligación alguna al respecto con **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** y/o la Copropiedad, y expresamente las

partes renuncian a cualquier reclamación por este aspecto por las posibles modificaciones que realice **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**. -----

PARAGRAFO CUARTO: LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA entregará el (los) inmueble (s) objeto de este contrato dotado(s) de las obras urbanísticas que se aprueben en la licencia y servicios de telefonía pública básica, servicio de gas, servicio de energía eléctrica, servicio de acueducto y alcantarillado: **1) Servicio de telefonía pública básica: LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** entregará la infraestructura básica hasta el strip telefónico general, pero la celebración del contrato de prestación efectiva del servicio con la empresa que elija(n) **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, la conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma, y su aparato telefónico corren por cuenta de éste(os) último(s). **2) Servicio de gas:** El conjunto cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Serán de cargo **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** los costos de instalación de estufa, derechos de conexión, y el medidor del servicio de gas. Serán por cuenta de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, el valor del calentador a gas de paso de 5 litros y su instalación la cual deberá contar con la revisión y aprobación de la empresa Gases de Occidente. Esta instalación será de responsabilidad de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, así como cualquier daño que pueda ocasionar en ejecución de ella. -----

3) Servicio de energía eléctrica: LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA manifiesta(n) conocer y aceptar: **a.** Que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa comercializadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica quien los ejecutará, instalará, y/o adquirirá de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa comercializadora de energía eléctrica o a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** o a los fideicomitentes del FIDEICOMISO LOTE 3 RIVERA ESCOBAR por concepto de los activos eléctricos correspondientes. **b.** Que **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** puede constituir servidumbres sobre las zonas comunes en las que están instalados los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa comercializadora de energía eléctrica. En consecuencia **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** acepta(n) que la empresa comercializadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto residencial en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica. **4) Servicio de acueducto:** De acuerdo a las características ecológicas de la urbanización, Algarrobo Conjunto Residencial cuenta con dos sistemas de suministro de agua: uno de agua potable y otro de agua de reúso (para sanitarios y lavadora). Cada una de las redes cuenta con medición independiente. Este sistema de re uso entrará en funcionamiento una vez la Empresa prestadora del servicio tenga su punto de equilibrio de operación. **LA PROMETIENTE COMPRADORA** acepta que el sistema de agua de reúso mientras entra en operación, será suministrado con agua potable.-----

Si para el día señalado para la entrega material del (los) inmueble(s) objeto de esta promesa, las empresas prestadoras de servicios públicos, no hubieren instalado definitivamente dichos servicios, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente, en razón a que la instalación depende de la programación que para estos efectos tengan las entidades prestadora del servicio. -----

PARAGRAFO QUINTO: Algarrobo Conjunto Residencial será sometido al régimen de propiedad

horizontal mediante reglamento que será elevado a Escritura Pública, en los términos de la Ley 675 del 3 de agosto del 2.001. **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** se reserva la facultad de efectuar reformas al reglamento de propiedad horizontal, revisión de áreas, modificación de coeficientes de copropiedad que se realicen con posterioridad a la firma del presente contrato de promesa de compraventa, previa obtención de las licencias o permisos que sean pertinentes por tratarse de un proyecto desarrollado por etapas de acuerdo a lo establecido la ley 675 de 2001, así mismo LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA se comprometen(n) a no intervenir en forma alguna en el diseño y construcción de las reformas arquitectónicas que **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** considere convenientes, o por solicitud de las entidades competentes. -----

LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA acepta desde este momento modificaciones a la licencia, reformas al reglamento de propiedad horizontal, revisión de áreas, modificación de coeficientes de copropiedad que con posterioridad a la firma del presente contrato de promesa de compraventa realice **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** al (los) inmueble(s) o a las zonas comunes y se comprometen así mismo a no intervenir en forma alguna en el diseño, construcción y las reformas arquitectónicas que deban realizarse por recomendaciones técnicas o gubernamentales. -----

En consecuencia LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA contará con amplias facultades para definir las unidades privadas y zonas comunes que integraran cada una de las etapas y para definir el momento en que se integre cada etapa al conjunto mediante el otorgamiento de la escritura de reforma o adición al reglamento de propiedad horizontal. -----

PARAGRAFO SEXTO: La venta incluirá un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto Residencial que corresponde a los coeficientes de copropiedad que serán determinados en el reglamento de propiedad horizontal, para los bienes privados objeto del presente contrato.

PARAGRAFO SEPTIMO: En la Escritura Pública de Compraventa correspondiente, se incluirán el área y linderos del (los) inmueble(s) objeto de esta promesa. No obstante, la compraventa se realizará como cuerpo cierto, vale decir que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las declaradas en esta promesa, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes, circunstancias que declara (n) conocer **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**.

PARAGRAFO OCTAVO: Las partes contratantes aceptan que en relación con la descripción de los linderos especiales de la Unidad Privada que se promete en venta, para todos los efectos legales se entienden incorporados al texto de este documento privado los linderos generales y especiales que se consagrarán en el Reglamento de Propiedad Horizontal que regirá el Proyecto que desarrollará **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**. -----

SEGUNDA. - TRADICION: a) ALIANZA FIDUCIARIA S.A.-Vocera y administradora del Fideicomiso de Parqueo Lote 3 Rivera Escobar, adquirió a título de cesión de posición contractual de fiduciario en el contrato contenido en la escritura pública No. 3.780 del 28 de septiembre de 2016 de la notaria 18 de Cali, de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A en calidad de Cedente mediante escritura pública No. 3228 del 13 de julio de 2017 de la Notaria Cuarta de Cali, debidamente registrada el 31 de julio de 2017 en la oficina de registro de instrumentos públicos de Palmira a folio de matrícula inmobiliaria 378-82739. -----

b) La construcción de Algarrobo Conjunto Residencial se levantará a expensas de **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana de Palmira, mediante la licencia de Construcción. -----

TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del (de los) inmueble(s) objeto de esta promesa y la respectiva forma de pago del (de los) mismo(s) son los señalados en los numerales 3.1 y 3.2 de la sección 1 de este contrato. Dichos valores se han estimado en el equivalente a 135 SMMLV vigentes a la fecha proyectada para la firma de la escritura, en consecuencia si existieren diferencias, las partes acuerdan que se ajustarán las mismas mediante otrosí. -----

EL SALDO lo pagará **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** a través de un producto financiero, sea crédito hipotecario o leasing bajo cualquier modalidad. Para tal fin se especifica en el numeral 3.2 literal B de la sección 1 del presente contrato, la modalidad del producto financiero y la entidad con la que **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** pagará el saldo. En el evento que **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** vaya a pagar el saldo con un crédito hipotecario, el mismo será garantizado con una hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía a favor de la entidad financiera mencionada en el numeral 3.2 del literal B de la sección 1 del presente contrato por el saldo que en este aparte se menciona. **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** suscribirá(n) un pagaré que garantice el pago del crédito aprobado por parte de la entidad financiera a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**. **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** autoriza a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** para recibir en su nombre el valor del crédito que se le otorgue para cancelar con el producto del mismo la suma estipulada en el numeral 3.2 literal B de la sección 1 del presente contrato. Efectuado el desembolso por parte de dicha entidad, **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** devolverá cancelado a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** el título suscrito, previa solicitud escrita de la misma. --

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento en que el Banco o entidad que financia el pago del saldo relacionado en el numeral 3.2 literal B, de la sección 1 del presente contrato no haga efectivo el desembolso del crédito otorgado a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** que se garantiza con la citada Hipoteca Abierta por causas imputables a esta última, el Banco o entidad que financia la compra del (los) inmueble(s) queda obligada a ceder a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** la Hipoteca en mención, con el fin de garantizarle la cancelación del saldo del valor del(los) inmueble(s). **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, desde ahora autoriza al Banco o entidad que financia la compra del (los) inmueble(s) para CEDER el gravamen hipotecario a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**, en el evento que no se haga el desembolso del crédito para pagar el saldo del precio del (los) bienes inmueble(s). LA CESION debe hacerse por documento privado suscrito por el BANCO o entidad que financia la compra del (los) inmueble(s) a favor de **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**, dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que se le comunique a las partes Contratantes que no se producirá el desembolso del Crédito. La cesión implica igualmente que el Banco o entidad que financia la compra del (los) inmueble(s) le haga entrega a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** de la primera copia debidamente registrada de la escritura pública que contiene el gravamen hipotecario. -----

PARAGRAFO SEGUNDO.-GASTOS DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA Y REGISTRO: **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** entregará(n) la suma relacionada en el numeral 3.3 de la sección 1 del presente contrato en la fecha citada en dicho numeral o 90 días antes de la fecha de la firma de la escritura que le(s) corresponde asumir por concepto de gastos notariales, de boleta fiscal y derechos de registro según lo acordado en la cláusula décima del presente documento. Cualquier reajuste decretado por las entidades pertinentes por concepto de estos valores, deberá ser pagado por **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** en la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccione el presente contrato. -----

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de mora, **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, se obliga(n) a pagar a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**, intereses mensuales sobre cuotas de capital atrasadas, a la tasa más alta permitida por la ley, sin que el reconocimiento de dichos intereses implique prórroga en los plazos.

PARÁGRAFO CUARTO: Los pagos que realice(n) **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** serán destinados en primer lugar al pago de los intereses que tengan pendientes de cancelación y a los gastos en que haya incurrido **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** por cuenta de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** y los excedentes se abonarán al capital adeudado como precio del (los) inmueble(s).

PARÁGRAFO QUINTO: Si por causas atinentes a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** se retardare el desembolso del crédito por parte de la entidad financiera, tales como presentar cuotas vencidas o el no pago de los gastos de escrituración para obtener el paz y salvo de cartera, o demora en la legalización del crédito hipotecario requerido para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, no comparecer a recibir el (los) inmueble(s) cuando se le notifique a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, éste(os) se obliga(n) a pagar a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** intereses a la tasa máxima legal vigente sobre el saldo del crédito, que se cobrará durante el lapso transcurrido a partir de la firma de la escritura pública y hasta el desembolso del crédito.

PARAGRAFO SEXTO: DOCUMENTACION PARA EL CREDITO. LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA se compromete a presentar debidamente soportada y bajo su entera responsabilidad la documentación requerida por la(s) Entidad(es) Financiera(s) para la radicación y aprobación del crédito hipotecario o leasing, en un término de CIENTO VEINTE (120) días de antelación a la fecha de la firma de la escritura, para el efecto **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**, enviará la comunicación solicitando los requisitos exigidos por la entidad financiera los cuales **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** declara conocer y aceptar previo a la firma del presente contrato. Así mismo con el fin de obtener la viabilidad del crédito y desembolso del mismo, **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** se compromete a partir de la firma del presente contrato y hasta la aprobación y desembolso del crédito a cumplir entre otros con los siguientes requisitos: **a)** Presentar información verídica; **b)** Acreditar los ingresos que para el efecto se requieran; **c)** Tener capacidad de endeudamiento de tal forma que se prevea la posibilidad de atender el crédito solicitado; **d)** No adquirir deuda alguna que altere la capacidad de endeudamiento requerida para la aprobación del crédito hasta el desembolso del mismo; **e)** Tener los reportes de las centrales de riesgo calificados de manera positiva y en caso de requerirse presentar en el plazo concedido los paz y salvos expedidos por las Centrales de riesgo.

PARAGRAFO SEPTIMO: Si en el transcurso de los trámites, la Entidad Financiera exigiere otro(s) documento(s) a los inicialmente solicitados para el estudio del crédito, **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** deberá presentarlo(s) en el plazo que indique la Entidad Financiera o **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**, según el caso. Igualmente **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** se obliga(n) a diligenciar oportunamente, los documentos y garantías que exija la Entidad Financiera, necesarios para el otorgamiento y desembolso del crédito.

PARAGRAFO OCTAVO: **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** se obliga(n) a pagar en el plazo solicitado los valores que le(s) cobre la Entidad Financiera por concepto de avalúos, estudio de títulos, timbres, primas de seguros etc., con el fin de perfeccionar el crédito.

PARAGRAFO NOVENO: Si habiendo presentado **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** todos los documentos y cumplido todos los requisitos exigidos para obtener la viabilidad del crédito, la Entidad Financiera inicialmente seleccionada se lo negare, **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** se obliga a presentar cuando se le requiera, la documentación pertinente para radicar la solicitud de crédito en otras entidades financieras a juicio de **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**, con el fin de lograr la aprobación del mismo y la continuidad de la compraventa. La renuencia a esta obligación por parte de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** configura incumplimiento del contrato de promesa de compraventa. -----

PARAGRAFO DECIMO: NEGACION DEL CREDITO O APROBACION POR CUANTIA INFERIOR A LA SOLICITADA: Si habiendo dado cumplimiento **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** al compromiso de presentar en debida forma los documentos y requisitos para la aprobación del crédito enunciados y aceptados en el desarrollo de la presente cláusula, la(s) Entidad(es) Financiera(s) le(s) negare el crédito o se lo aprobare(n) por cuantía inferior a la solicitada **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** tendrá(n) las siguientes opciones: -----

- Cancelar el valor del crédito o el valor no aprobado con recursos propios dentro de los 90 días de antelación a la entrega del (los) inmueble(s), suscribiendo un otrosí a la promesa, con la nueva forma de pago del saldo del precio de la venta aceptada por **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**. -----

- Rescindir la promesa de compraventa, caso en el cual **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** devolverá los dineros recibidos sin reconocimiento de interés, ni indexación o cualquier otra forma de rendimiento financiero. **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** autoriza a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** deducir una suma equivalente a dos (2) Salarios mínimos Legales Mensuales Vigentes del valor de la venta por concepto de gastos administrativos ocasionados por la interrupción del proceso de venta. -----

PARAGRAFO DECIMO PRIMERO: NEGACION DEL CREDITO POR CAUSAS IMPUTABLES AL COMPRADOR. Si por el contrario, la Entidad Financiera negare el crédito por razones imputables a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, tales como: no haber cumplido los requisitos enunciados y aceptados en la presente cláusula; o si después de aprobado el crédito la Entidad Financiera se abstiene de autorizar el desembolso del mismo por causas imputables exclusivamente a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** de tal manera que se prevea dificultad o imposibilidad de atender razonablemente el crédito aprobado, el presente contrato se resolverá de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial, caso en el cual **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** autoriza a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** deducir el valor estipulado como Cláusula Penal en éste contrato de las sumas de dinero que ésta hubiere pagado como abono al precio de la venta. -----

PARAGRAFO DECIMO SEGUNDO: LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA podrá suscribir nuevamente contrato de promesa de compraventa sobre el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato o transferirlo libremente, tan pronto la Entidad Financiera informe sobre la negación del crédito y **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** no cancele el saldo en el plazo concedido.-----

CUARTA.- ENCARGO FIDUCIARIO: CONSTRUCTORA ALPES S.A. en calidad de constituyente suscribió un Contrato de Encargo Fiduciario de preventas con la fiduciaria relacionada en el numeral 3.4 de la sección 1 del presente contrato, entidad fiduciaria que tendrá a su cargo el recaudo y administración a título de encargo fiduciario, de los Recursos provenientes de la promoción del proyecto en la etapa de preventas, con el objeto de recibir de los Inversionistas del Proyecto el valor de los dineros convenidos para la adquisición del (los) inmueble(s). -----

PARAGRAFO PRIMERO: Durante la vigencia del contrato de encargo fiduciario de preventas, las cuotas deberán consignarse en la cuenta de la Cartera Colectiva especificada en el numeral 3.4 de la sección 1 del presente contrato, lo anterior en desarrollo del Encargo Fiduciario. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA comunicará a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** por escrito la fecha en que la fiduciaria expida el acta de cumplimiento de las condiciones contenidas en el contrato de encargo fiduciario de preventas para efectos de liquidar dicho encargo y trasladar los recursos a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** e informará el número de cuenta para continuar consignando las cuotas que forman parte del precio de la venta en favor de **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**.-----

PARAGRAFO TERCERO: LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA se compromete a consignar las cuotas pendientes de pago en la Cuenta establecida para éste efecto. Los recibos de consignación (copia original) deben conservarse por parte de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, para acreditar los pagos efectuados en el evento de ser requeridos por **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**.-----

PARAGRAFO CUARTO: En el evento en que **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**, no pueda desarrollar el proyecto por no cumplir con las condiciones a su cargo contenidas dentro del término de duración del Encargo Fiduciario de preventas, los recursos aportados junto con los rendimientos serán puestos a disposición del Encargante en los términos establecidos en la Carta de Instrucciones para la vinculación al proyecto Algarrobo; para tal evento se notificará por escrito la terminación y liquidación del encargo a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**. La notificación tendrá el carácter de terminación Ipso Facto del contrato de encargo y de la presente promesa, sin que haya lugar a la aplicación de la pena para ninguna de las partes.-----

PARAGRAFO QUINTO: En el evento de que el Encargante desista del negocio antes del vencimiento del término de duración del Encargo fiduciario o incumpla el pago consecutivo de dos cuotas pactadas en la Carta de Instrucciones se aplicará la pena establecida en dicho documento.

PARAGRAFO SEXTO: Condición Suspensiva: Mientras el proyecto se encuentre en la etapa de preventas este contrato de promesa de compraventa está sometido a condición suspensiva hasta tanto se culmine la etapa de preventas y se cumplan las condiciones contenidas en el Encargo Fiduciario de Administración e Inversión pactado entre **CONSTRUCTORA ALPES S.A.** y la fiduciaria señalada en el numeral 3.4 de la sección 1 del presente contrato, que le brindan garantía a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** de la ejecución del proyecto. Esta promesa de compraventa en consecuencia solamente tendrá efectos jurídicos entre las partes una vez se cumpla la condición suspensiva pactada y es el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Encargo Fiduciario de Administración e Inversión dentro del término de duración del mismo.-----

QUINTA.- ELEGIBILIDAD: De acuerdo con la normatividad vigente, la elegibilidad como vivienda de interés social del proyecto se entenderá otorgada por la licencia de construcción y urbanismo en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 57 de la Ley 9 de 1.989, modificado por el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997, cuando a ello hubiere lugar y demás normas reglamentarias.-----

SEXTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO: A) LIBERTAD: LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA garantiza que el(los) inmueble(s) objeto de este contrato se encuentran libres de medidas cautelares; limitaciones al derecho de dominio, excepción hecha de la que es inherente al régimen de propiedad horizontal al que se someterá el Conjunto; libre de gravámenes salvo hipoteca constituida por **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** a favor de la Entidad que

financia el desarrollo del Proyecto, que se cancelará en la Escritura Pública de Compraventa que perfeccione el presente contrato a costa de **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA.** **B)**

SANEAMIENTO: En todo caso **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento del (los) inmueble(s) objeto de la compraventa, en los casos de ley. -----

PARAGRAFO PRIMERO.- AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA declara que fue informada de la indagatoria que efectuará el Notario al momento de firmar la escritura de compraventa que perfeccione la presente promesa, en los términos de la ley 258 de Enero 17 de 1996, reformada por la Ley 854 de 2003 referente al estado civil de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** y la afectación o no afectación de (los) inmueble(s) a vivienda familiar. Si el estado civil de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** es casado con sociedad conyugal vigente o soltero con unión marital de hecho y en la compraventa solo comparece uno de los cónyuges adquiriendo, al momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento de la presente promesa, debe comparecer el cónyuge no comprador aceptando la hipoteca y manifestar si afecta o no a vivienda familiar o en su defecto aportar el poder especial autenticado para tal efecto. -----

PARAGRAFO SEGUNDO.- PATRIMONIO DE FAMILIA: De conformidad con lo previsto en el artículo 60 de la Ley 9 de 1989, en concordancia con el artículo 38 de la Ley 3ª. De 1991, EL (LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) CONSTITUIRA(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE, a favor de él (ellos) mismos y de los hijos menor(es) actual(es) y de los que llegare(n) a tener, sobre el inmueble prometido en venta en el mismo instrumento público de la compraventa. -----

SEPTIMA.- ESCRITURACION. LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA Y LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA se obligan a otorgar la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca en la fecha y notaria señaladas en el numeral 4 de la sección 1 del presente contrato. Condiciones para la firma de la escritura: **a) LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** para esta fecha debe estar a paz y salvo con las cuotas del precio pactadas y gastos de escrituración, de lo contrario **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** no estará obligada a la suscripción de la escritura, sin que esto constituya incumplimiento de su parte, caso en el cual se podrá declarar la terminación del contrato por incumplimiento de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA.** **b)** El crédito debe estar vigente y cumplidos los requisitos establecidos por la entidad financiera para legalizar el mismo. (Presentar paz y salvo expedido por la entidad financiera en que conste la firma del pagaré, seguros, pago de estudio de títulos y avalúo). Una vez comprobado el cumplimiento de tales obligaciones **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** contará con un término máximo de ocho (8) días para proceder a expedir el correspondiente paz y salvo de cartera, documento necesario para la firma de la escritura. -----

PARAGRAFO PRIMERO: LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA comunicará a la **PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** la fecha y hora exactas, de la firma de la escritura, para que **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** comparezca a la Notaría citada en el numeral 4 de la sección 1 del presente contrato y **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** lo hará en sus oficinas. (Artículo 12 Decreto 2148 de 1983). -----

PARAGRAFO SEGUNDO: Si el día fijado para la firma de la Escritura Pública, **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**, no contara con los documentos necesarios para el otorgamiento de la Escritura Pública (paz y salvo impuesto predial y de valorización expedido por la Tesorería Municipal), por causas imputables a las entidades competentes de expedirlos, o no se hubiese obtenido el registro del reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial, **LA PARTE**

PROMETIENTE VENDEDORA, dará aviso a **EL(LA,LOS) PARTE PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** para fijar la nueva fecha de la firma de la respectiva escritura pública.-----

PARAGRAFO TERCERO: LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA en el evento de que vaya a celebrar el presente negocio jurídico por intermedio de un apoderado, se compromete aportar el respectivo poder válidamente celebrado ante notario, cónsul en el exterior o autoridad competente con noventa (90) de anticipación a la fecha de firma de la escritura pública.-----

PARAGRAFO CUARTO: LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA manifiesta aceptar que **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** sólo aceptará cambios que se susciten en relación con la entidad que financie la compra de la vivienda, o en la forma de pago, o exclusión o inclusión de **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, u otros cambios que modifiquen la presente promesa de compraventa, siempre y cuando no tengan relación con acabados, con 120 días antelación a la firma escritura pública. -----

PARAGRAFO QUINTO: Eventualmente, si el inmueble prometido en venta estuviere terminado, así como aprobado el crédito a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** por parte de la Entidad Financiera escogida para tal fin, antes de la fecha indicada para la firma de la Escritura, esta podrá anticiparse a efectos de adelantar igualmente la entrega del bien objeto del presente contrato. -----

PARAGRAFO SEXTO: En caso de que el(los) inmueble(s) objeto de este contrato sea(n) financiado(s) con el producto de un crédito otorgado por el Fondo Nacional del Ahorro, la fecha de firma de la escritura pública y asignación de la notaría se sujetarán al del reparto notarial conforme a la reglamentación vigente proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, lo cual se le informará a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, debiendo comparecer dentro de los tres días siguientes a la comunicación que le remita **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**.-----

OCTAVA.- ENTREGA DEL (DE LOS) INMUEBLE(S): LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA hará entrega real y material de los inmueble(s) de acuerdo al plazo señalado en el numeral 5 de la sección 1 del presente contrato, plazo que se contará a partir de la fecha de expedición por parte de la fiduciaria del acta de cumplimiento de los requisitos a cargo de **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** sobre la etapa o torre, e inicio de obra correspondiente a (los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa.-----

Para el cumplimiento de la obligación de entrega, **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** informará a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** la fecha y la hora exacta en que hará entrega material del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, de acuerdo a la programación de entrega, siempre y cuando **LAS PARTES CONTRATANTES** incluyendo la Entidad que financia la compra del (los) inmueble(s) a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** hayan otorgado y registrado la Escritura Pública de Compraventa e hipoteca y se haya desembolsado el crédito. -----

Si **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, no comparece a recibir el inmueble o presentándose se abstiene de recibirlo, encontrándose éste en condiciones habitables, no obstante de requerir algún tipo de detalle o adecuación que sea susceptible de ser atendido, el inmueble se podrá dar por entregado para todos los efectos, suscribiendo un acta ante dos (2) testigos que acrediten el hecho de la entrega, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados por parte de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** que justifiquen la no comparecencia para recibir. **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** podrá reclamar las llaves en la Oficina de **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** y en consecuencia desde esta fecha estará a cargo de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** todos los gastos

que se generen tales como impuestos, pago de servicios públicos, cuota de administración, etc. Con la entrega de la unidad privada se entrega un CD, que contiene el MANUAL DE MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE y el PROCEDIMIENTO PARA RECLAMACIONES DE POST VENTA.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento que **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** no reciba el inmueble en la fecha y hora señalada, **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** está facultada a exigir como compensación por el retardo en el desembolso del crédito que corresponde al saldo del pago del precio, una suma igual al máximo de la tasa legal de intereses sobre el saldo no desembolsado del crédito, que se cobrará durante el lapso transcurrido a partir del tercer día siguiente a la notificación de la disponibilidad de la entrega material del inmueble y hasta la fecha en que se produzca el desembolso del crédito. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: La fecha de entrega de los inmueble(s) podrá adelantarse o aplazarse de común acuerdo por escrito entre las partes. El suspender la entrega por razones justificadas por **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** no ocasionará pena por incumplimiento. -----

PARAGRAFO TERCERO: Las partes acuerdan expresamente que la fecha de entrega de los inmueble(s) se estimó con base en la programación que **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** elaboró para la construcción del 'Proyecto' **ALGARROBO CONJUNTO RESIDENCIAL** sin embargo el desarrollo de ésta clase de obras, está sujeto a contingencias ajenas a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**. En consecuencia en el evento que existieren demoras ocasionadas por cualquier acto que se considere fuerza mayor o caso fortuito, así como cualquier acto, hecho u omisión que retrase la construcción y desarrollo de las obras del proyecto, como también el incumplimiento por parte de uno o varios de los contratistas que se encuentran adelantando los trabajos correspondientes a las obras de urbanización y construcción tales como obras civiles, redes de acueductos y otros contratos básicos, o la intempestiva escasez de materiales indispensables en la construcción, y/o demora por parte de las empresas en la conexión de servicios públicos, como también las causas de retraso provenientes de factores climáticos, o las provenientes de factores de orden público o de huelgas o paros de contratistas o de proveedores del proyecto. Ocurrida cualquiera de las anteriores circunstancias que retrasen la obra, **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** queda exonerada de toda responsabilidad por la no entrega del (de los) inmueble(s) prometido(s) en la fecha pactada, entendiéndose que dicho plazo se prorroga automáticamente por éste hecho y por el término que fuere necesario. -----

PARAGRAFO CUARTO: SISTEMA ESTRUCTURAL: El sistema estructural empleado en la construcción de los edificios de apartamentos del proyecto es: cimentación con losa de cimentación sobre relleno con material seleccionado. La estructura la conforman muros portantes y losas de concreto reforzado, los cuales no pueden sufrir ningún tipo de modificación o reforma que puedan afectar la solidez y estabilidad de la construcción. -----

PARAGRAFO QUINTO: Prohibición de modificaciones: Por tratarse de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal queda expresamente prohibido introducir modificaciones en las unidades privadas, alterando la ubicación, disposición y/o conformación de los muros en toda su anchura, altura e integridad, al igual que en las losas de entepiso, porque podrían afectar la solidez y estabilidad de la construcción. -----

PARAGRAFO SEXTO: Las garantías de calidad que **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** otorgue para el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, expirarán de inmediato exonerando a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** de su cumplimiento, en el evento en que el propietario, tenedor o usuario que ocupe el(los) inmueble(s), por su cuenta y riesgo, efectúe(n) modificaciones o ampliaciones en el(los) mismo(s), situación que será informada mediante

comunicación escrita que enviará **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** a la **PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**. -----

PARAGRAFO SEPTIMO: LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA manifiesta (n) y acepta (n) que los folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, CDs con videos, imágenes, maquetas y cualquier material expuesto por **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**, son única y exclusivamente una indicación aproximada del (de los) inmueble (s) y podrán realizarse modificaciones. -----

PARAGRAFO OCTAVO: La entrega material del (de los) inmueble (s) objeto de esta promesa se realizará mediante acta suscrita por las partes, en la cual constará el inventario y la revisión de todas las dependencias del (los) inmueble(s). Si en la fecha fijada en la correspondiente notificación de entrega, **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** no compareciere (n) a recibir el(los) inmueble(s), las llaves del mismo quedarán a su disposición en las oficinas de **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** y se entenderá perfeccionada la entrega para los efectos previstos en este contrato, con la constancia de recibo de la carta de notificación, quedando desligada de toda responsabilidad **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**. -----

NOVENA: LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA entregará el(los) inmueble(s) a paz y salvo por concepto de: **a)** Valores correspondientes a impuestos nacionales, departamentales o municipales y tasas hasta la fecha de firma de la escritura pública; contribuciones de valorización de acuerdo a lo establecido en el parágrafo primero de la presente cláusula. **b)** Valores correspondientes a servicios públicos que afecten el(los) inmueble(s), hasta la fecha de entrega del mismo. -----

PARAGRAFO PRIMERO: LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA asume las siguientes obligaciones: **A)** Pagar proporcionalmente el valor correspondiente a los **impuestos nacionales, departamentales o municipales, contribuciones de valorización y tasas** que se causen con posterioridad a la fecha de la firma de la escritura o fecha de entrega, lo ocurra primero entre los dos. En el evento que no se haya efectuado por parte de las autoridades competentes la mutación catastral del predio global en que se desarrolla el proyecto, a partir de la firma de la Escritura de compraventa, el nuevo propietario se obligará al pago del impuesto predial que determine la Secretaria de Hacienda del Municipio de Palmira sobre el lote de terreno en donde se construye el proyecto, por un valor igual al porcentaje que tienen los inmuebles en la Copropiedad, provisional o definitivo, independiente de que se haya efectuado o no la mutación a nombre del nuevo propietario, o quien derive sus derechos hacia el futuro y figure como titular del dominio de los inmuebles adquiridos, está obligado a cancelar el valor proporcional del impuesto; en caso que no pague el valor proporcional del Impuesto en el plazo señalado, asumirá el pago de los intereses máximos moratorios legales. El pago se hará a la Administración del conjunto quien tendrá la obligación de recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar el pago a la Secretaria de Hacienda del Municipio de Palmira. En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del impuesto, la Copropiedad y/o la Constructora vendedora y/o el tercero que paguen el impuesto e intereses moratorios si los hubiere, podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación acompañando como título ejecutivo copia de la escritura pública de compraventa autenticada por la cual se obliga, certificado de tradición de los inmuebles, facturas de liquidación del impuesto predial y certificación del Administrador del CONJUNTO que señale el monto de la obligación adeudada. **B)** Pagar los valores correspondientes a **servicios públicos** que afecten el(los) inmueble(s) y se causen con posterioridad a la entrega del mismo. **C)** Cumplir en todas sus partes con el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual o Reglamento Interno de Convivencia

del conjunto y pagar los valores correspondientes a las **expensas comunes** de la copropiedad que deban asumir las unidades privadas objeto de la presente promesa, a partir de su entrega real y material o a partir de la fecha en que estuviere obligada a recibir. De acuerdo con el presupuesto provisional o definitivo calculado por el Administrador, independientemente de que se hayan entregado las zonas comunes que integran el Conjunto Residencial teniendo en cuenta que el desarrollo y comercialización del mismo es por etapas; posterior a la situación anterior, el cobro de las expensas comunes se efectuará de conformidad con lo establecido en la Asamblea de copropietarios.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de (los) inmueble(s) y zonas comunes que integran la misma, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos necesarios para el efecto de conformidad con lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

DECIMA - GASTOS NOTARIALES, DE BOLETA FISCAL Y REGISTRO: Los gastos notariales de la compraventa serán pagados por partes iguales entre los contratantes. Los gastos de la hipoteca, y los de boleta fiscal y registro de la compraventa e hipoteca serán en su totalidad a cargo de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**. Igualmente serán por en su totalidad por cuenta de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** los gastos que se generen por la constitución de la Afectación a Vivienda Familiar en el evento de que **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** afecte el inmueble, y los del patrimonio de familia. El 100% de los gastos de cancelación de Hipoteca constituida para el desarrollo del Proyecto serán a cargo de **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**.

DECIMA PRIMERA. - CLAUSULA PENAL: Los prometientes contratantes han establecido para el caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, como cláusula penal una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio total de la compraventa, suma que será exigible sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio. Caso en el cual **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** autoriza a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** deducir esta pena de las sumas de dinero que ésta hubiere pagado como abono al precio de la venta.

DECIMA SEGUNDA-CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA: LOS PROMETIENTES contratantes acuerdan resolver el presente contrato de promesa de compraventa en los siguientes eventos: **a)** Incumplimiento de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** en el pago pactado en la cláusula referente al precio de la venta o de los gastos de escrituración u otras obligaciones pactadas en este contrato para perfeccionar la escritura de compraventa. **b)** No cumplimiento del compromiso y requisitos enunciados y aceptados en la cláusula Tercera parágrafos sexto, séptimo, octavo y noveno de ésta promesa. **c)** Si después de aprobado el crédito la Entidad Financiera se abstiene de autorizar el desembolso del mismo por causas imputables exclusivamente a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** de tal manera que se prevea dificultad o imposibilidad de atender razonablemente el crédito aprobado. **d)** No comparecer a suscribir el pagaré y seguros para garantizar el crédito. **e)** No comparecer a firmar la escritura pública de compraventa o a recibir el(los) inmueble(s) cuando **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** le comunique el cumplimiento de dicha obligación. **f)** Desistimiento unilateral de la negociación por parte de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**. **g)** Si la promesa de compraventa se ha suscrito entre las partes durante la vigencia del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS suscrito con la Fiduciaria y llegado el momento establecido en dicho encargo y no se cumplen una o algunas de las condiciones establecidas en él, esta promesa de compraventa se entenderá resuelta de pleno derecho sin que dé

lugar a reclamación alguna entre las partes caso en el cual la fiduciaria procederá a la restitución de los dineros a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** conforme al encargo fiduciario suscrito entre las partes. El acaecimiento de esta condición resolutoria no generará sanción alguna para las partes. La anterior enunciación no es taxativa y serán entre otras causales de resolución de pleno derecho del presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, en este caso **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** devolverá a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** lo recibido por concepto de cuota inicial o parte del precio si a ello hubiere lugar, previa deducción del valor estipulado como Cláusula Penal en éste contrato, en el término establecido en el parágrafo segundo de la presente cláusula. Para el efecto bastará la constancia de envío de la comunicación de resolución del contrato a la dirección reportada por **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** en el presente contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Resuelto el contrato **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** dispondrá del cupo del(los) inmueble(s) asignado. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: DEVOLUCION DE DINEROS.- En el evento de resolución del presente contrato, o desistimiento unilateral de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** devolverá los dineros recibidos por concepto de cuota inicial o parte del precio sin intereses, ni indexación o cualquier otra forma de rendimiento financiero, deduciendo el valor estipulado como Cláusula Penal en éste contrato, dentro de los 120 días calendario siguientes a la constancia de envío de la comunicación de resolución del contrato; éste término también aplica en eventos de resciliación del contrato; término que se puede prorrogar a discreción de **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** de acuerdo a la disponibilidad de recursos del proyecto, teniendo en cuenta que la cuota inicial pagada por **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** se invierte en la construcción del proyecto. -----

DECIMA TERCERA.- ORIGEN DE FONDOS: **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, declaro(amos) que los recursos entregados en pago por la compra de el(los) inmueble(s) objeto de la presente promesa de compraventa, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complementa. **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** quedará eximida de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** proporcione a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** para la celebración de este contrato. En el evento de falta de veracidad en esta información el presente contrato se resolverá sin necesidad de declaración judicial, caso en el cual **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** devolverá a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** lo recibido por concepto de cuota inicial, o parte del precio sin intereses, previa deducción del valor estipulado como Cláusula Penal en éste contrato. -----

DECIMA CUARTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA. Este contrato se podrá resolver anticipadamente por encontrarse **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC). -----

DECIMA QUINTA. -MODIFICACION AL PRESENTE CONTRATO: Toda modificación o adición que de común acuerdo realicen las partes al presente contrato deberá constar siempre por escrito

DECIMA SEXTA. - CESION: La presente promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, en

consecuencia la cesión total o parcial de este contrato, deberá ser sometida a estudio previo de **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla expresamente. **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** se reserva el derecho de ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y que cumpla con el registro ante las entidades de control de la actividad de enajenación de la vivienda, para el efecto bastará comunicar por escrito a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**.

DECIMA SEPTIMA: TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** autoriza de manera voluntaria, previa, explícita, informada e inequívoca a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** para tratar los datos personales de acuerdo a lo establecido en la ley para tal fin y en especial para fines legales, contractuales, comerciales relacionados con la entidad que financie la compra de la vivienda. **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** manifiesta que la información obtenida para el Tratamiento de datos personales la ha suministrado de forma voluntaria y es verídica.

DECIMA OCTAVA: CONSTANCIA DE RADICACION. **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** radicara ante la Secretaría de Desarrollo y Renovación Urbana del Municipio de Palmira, la documentación pertinente para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. En el cual está (n) comprendido (s) el (los) inmueble (s) objeto de esta compraventa, de conformidad con lo prescrito en la Ley 019 de 2012 Artículo 185.

DECIMA NOVENA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: Las partes establecen como contractual y direcciones de notificación de las partes las señaladas en el numeral 6 de la sección 1 del presente contrato.

Para constancia de lo anterior se firma la presente promesa de compraventa en dos ejemplares de igual tenor, en la ciudad de Palmira, **FECHA** Julio 24 - 2018.
Copia de esta promesa la debe reclamar **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** en las oficinas administrativas de la Constructora dentro de los 15 días siguientes a la firma.

LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA



CONSTRUCTORA ALPES S.A

**ESTA HOJA HACE PARTE DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL
APARTAMENTO 401, TORRE E Y PARQUEADERO: 165 DE ALGARROBO
CONJUNTO RESIDENCIAL - VIS**

LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA



HUELLA



Raul Tapia

RAUL TAPIA SARMIENTO
C.C.: 86.055.479 DE VILLAVICENCIO
ESTADO CIVIL:

Aprobó y Proyectó: Angeia Acosta
Elaboró: Diana Sanchez
Revisó: Diana Ordoñez
Fecha Elaboración: 19/07/2018



Diana Milena Idarraga Bastidas <dianamilena.idarraga@gmail.com>

ESTADO DE CUENTA 128E401

1 mensaje

Alfredo Balanta Micolta <cartera@constructoraalpes.com>

13 de noviembre de 2019, 11:56

Para: "dianamilena.idarraga@gmail.com" <dianamilena.idarraga@gmail.com>

Cc: "rtapia78@gmail.com" <rtapia78@gmail.com>

Buena tarde

A continuación l relación de pagos del asunto



REPORTE CONSOLIDADO DE CARTERA

Fideicomiso: E.F. ALGARROBO - PREVENTA

Proyecto: E.F. ALGARROBO ETAPA II

Cód. Proyecto: 4561

Periodo: 05-12-2017 al 13-11-2019

Encargo		10044119424	
Unidad		APTO-T-E APTO-401	
Adquiriente		TAPIAS SARMIENTO RAUL - 86055479	
Fecha	Aportes	Retiros	Descripción
09-07-2018	\$1.000.000,00	\$0,00	APORTES
10-07-2018	\$500.000,00	\$0,00	APORTES
13-07-2018	\$500.000,00	\$0,00	APORTES
24-08-2018	\$200.000,00	\$0,00	APORTES
24-08-2018	\$800.000,00	\$0,00	APORTES
21-09-2018	\$1.000.000,00	\$0,00	APORTES
21-11-2018	\$1.000.000,00	\$0,00	APORTES
14-01-2019	\$1.000.000,00	\$0,00	APORTES
18-02-2019	\$1.000.000,00	\$0,00	APORTES
12-09-2019	\$0,00	-\$7.000.000,00	RETIRO TRSLDO APORTES BARRIDO_INDIVIDUAL
30-09-2019	\$10.000.000,00	\$0,00	APORTES
02-10-2019	\$0,00	-\$10.000.000,00	RETIRO TRSLDO APORTES BARRIDO_INDIVIDUAL

\$17.000.000,00

Cordialmente



Alfredo Balanta Micolta.

Coordinador Financiero

Oficina: + 57 (2) 4858000 Ext. 114

Móvil: + (57) 310-4505037

Calle 5 Norte N° 1N-71 B/Centenario

Cali - Colombia

www.constructoraalpes.com



16 resmas = 1 árbol

Razón suficiente para pensar si es necesario imprimir este correo.

AVISO DE PRIVACIDAD

CONSTRUCTORA ALPES S.A., Nit. 890320987-6, en cumplimiento de lo definido en La Ley 1581 de 2012 sobre Protección de Datos Personales, ha elaborado una Política que busca que los datos personales que reciban tratamiento en virtud de las operaciones que celebre con sus clientes, empleados, proveedores y público en general, tengan las medidas de seguridad técnicas, físicas y administrativas a fin de impedir que terceros no autorizados accedan a los mismos. CONSTRUCTORA ALPES S.A., responsable del tratamiento de los datos personales, domiciliada y ubicada en Cali, en la Calle 5 N #1 N - 71, manifiesta que los datos personales serán utilizados para el desarrollo de diversos procedimientos relacionados directamente con su objeto social. El titular de la información podrá revocar su autorización en cualquier momento y ejercer sus derechos a conocer, actualizar, rectificar, corregir y suprimir sus datos enviando un email a servicioalcliente@constructoraalpes.com. La solicitud de supresión de la información y la revocatoria de la autorización no procederán cuando el Titular tenga un deber legal o contractual de permanecer en la base de datos.

La Política de Tratamiento de Datos Personales está disponible para su consulta en la página web www.constructoraalpes.com y puede solicitarla al correo servicioalcliente@constructoraalpes.com



SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES



Al contestar cite el No. 2021-01-511638

Tipo: Salida Fecha: 18/08/2021 10:57:14 PM
Trámite: 16840 - TERMINACIÓN DEL PROCESO POR EL FRACASO
Sociedad: 890320987 - CONSTRUCTORA ALPES Exp. 24364
Remitente: 400 - DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INS
Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL
Folios: 4 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 400-010624

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Sujeto del Proceso

Constructora Alpes S.A.

Proceso

Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización (NEAR)

Asunto

Artículo 10, Decreto Legislativo 560 de 2020
Declara fracaso de la negociación

Expediente

24364

I. ANTECEDENTES

1. Mediante Auto 2021-01-007902 de 18 de enero de 2021, este Despacho dio inicio al trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización de la sociedad Constructora Alpes S.A., respecto de las categorías de sus acreedores financieros (C) y entidades públicas (B), de conformidad con los avisos de intención presentados por la mencionada sociedad.
2. En el mencionado Auto se advirtió que el periodo de negociación tendría una duración máxima de tres (3) meses contados a partir de la ejecutoria de la providencia. Así mismo, se advirtió al deudor que, antes del vencimiento del periodo de la negociación debía presentar el acuerdo en los términos del artículo 8 del Decreto Legislativo 560 de 2020.
3. Mediante mensaje de correo electrónico de 22 de abril de 2021, radicado bajo número 2021-01-220705 de 26 de abril de 2021, la concursada remitió el acuerdo de reorganización suscrito con las entidades financieras, para lo cual manifestó que *“tuvo una votación positiva que representa el 63,0359 % de los votos graduados”*.

Así mismo señaló que *“Es importante informar a la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES que el ACREEDOR FINANCIERO BANCO DE COLOMBIA presentó directamente el pasado viernes 16 de Abril un VOTO NEGATIVO al ACUERDO que hasta ese momento se había discutido. Así las cosas, producto de la negociación de varios aspectos que el ACREEDOR consideraba debían estar en el ACUERDO, informaron el día de hoy 22 de abril en forma verbal que otorgan su VOTO POSITIVO. Quiere decir lo anterior, que BANCOLOMBIA alteró su VOTACIÓN INICIAL para dar su VOTO POSITIVO al ACUERDO DE NEGOCIACIÓN DE EMERGENCIA, votación que será ratificada en la audiencia correspondiente de confirmación del referido*



En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa y más empleo.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01 8000 11 43 19
Tel: (57-1) 2201000
Colombia





acuerdo. A su vez, el BANCO BBVA manifestó verbalmente su aceptación, pero por asuntos internos y relacionados con la emergencia sanitaria, el VOTO POSITIVO será aportado el día de mañana 23 de abril de 2021”.

4. Mediante mensaje de correo electrónico de 23 de abril de 2021, radicado bajo número 2021-01-228334 de 27 de abril de 2021, la concursada dio alcance al memorial 2021-01-220705 de 26 de abril de 2021, para lo cual remitió un nuevo texto del acuerdo con algunos ajustes y reiteró que la votación positiva es del 63,0359%.

Así mismo, reiteró que Bancolombia S.A. daría su voto positivo en audiencia y que el voto de Banco BBVA S.A. sería aportado el 23 de abril de 2021, sin que este último voto positivo obre en el expediente.

5. Con memorial 2021-02-018460 de 12 de julio de 2021, la Dirección Seccional de Impuestos de Cali solicitó a este Despacho determinar la situación frente al fracaso de la negociación con los acreedores tributarios, entre otros aspectos.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. El trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización se encuentra regulado en el Decreto Legislativo 560 de 15 de abril de 2020, a través del cual se adoptaron medidas transitorias especiales en materia de procesos de insolvencia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.
2. Para efectos de dar celeridad y atender de manera efectiva la situación de emergencia económica actual, el Decreto Legislativo 560 de 2020, estableció como máximo de duración de la negociación el término de tres (3) meses contados a partir de la ejecutoria de la providencia que da inicio al trámite de Negociación de Emergencia de Acuerdos de Reorganización, para que el deudor junto con sus acreedores, determinen los mecanismos para resolver su situación de insolvencia.
3. Ahora bien, el inciso 3 del Decreto Legislativo 560 de 2020, señala que **“El acuerdo celebrado deberá presentarse al Juez del Concurso para su confirmación, antes del vencimiento del término de negociación, y deberá cumplir con los mismos requisitos de mayorías y de contenido del acuerdo de reorganización establecidos en la Ley 1116 de 2006 (...).”** (Negrilla y subrayado fuera de texto original)
4. Bajo este criterio, el artículo 31 de la Ley 1116 de 2006, establece que el acuerdo de reorganización debe presentarse **“debidamente aprobado con los votos favorables de un número plural de acreedores que representen, por lo menos, la mayoría absoluta de los votos admitidos”** y cumplir con el mínimo de categorías reconocidas en el proceso.
5. De manera que, tratándose de un trámite concursal por categorías como el adelantado por la sociedad Constructora Alpes S.A., la regla aplicable para efectos de la votación es el parágrafo 2 del artículo 8 del Decreto Legislativo 560 de 2020 en concordancia con lo señalado en el inciso 2 del artículo 7 del Decreto Reglamentario 842 de 2020, según los cuales, el acuerdo celebrado con una o varias categorías deberá ser aprobado por cada categoría, por la mayoría simple, la cual se entiende como la mayoría de los votos de la categoría correspondiente sin contar con el voto de los acreedores internos y vinculados.
6. De conformidad con las disposiciones antes señaladas, resulta un requisito de la esencia del acuerdo de reorganización que el mismo se allegue al proceso en el término definido por la ley, debidamente aprobado por las mayorías a las que se refiere la ley.
7. Para el caso objeto de estudio, este Despacho evidencia que la concursada presentó el acuerdo de reorganización oportunamente. Sin embargo, se evidencia que:



- (i) El acuerdo de reorganización establece el pago de las acreencias únicamente respecto de acreedores financieros, excluyendo así la categoría de entidades públicas, pese a que la misma concursada en memorial 2021-01-339367 se refirió a las categorías objeto de la negociación discriminando a los acreedores financieros y las entidades públicas conforme lo requerido en Auto 2021-01-082323.
 - (ii) De otra parte, pese a que la concursada manifestó que *“tuvo una votación positiva que representa el 63,0359 % de los votos graduados”*, lo cierto es que, según los votos remitidos al expediente, la votación apenas alcanza el 27,37% de los acreedores financieros (si pronunciamiento aún sobre las eventuales inconformidades).
 - (iii) Así mismo, respecto de las manifestaciones realizadas por la concursada frente a la remisión de los votos de los acreedores Bancolombia S.A y Banco BBVA S.A, el Despacho advierte que en el expediente constan los votos negativos de dichos acreedores¹, sin que se evidencie que hubieren cambiado el sentido de su votación posteriormente.
8. Por las anteriores razones, en tanto el acuerdo remitido no incluye las categorías objeto de la negociación y, además no cumple con las mayorías mínimas para continuar con su estudio, este Despacho encuentra procedente declarar el fracaso de la negociación en los términos del artículo 10 del Decreto Legislativo 560 de 2020.
9. Se advierte que, como consecuencia del fracaso de la negociación se generan los siguientes efectos:
- (i) Se dará por terminado el trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización, y el deudor no podrá intentar nuevamente este trámite o el procedimiento de recuperación empresarial ante la Cámara de Comercio o sus centros de conciliación, dentro del año siguiente de terminación del presente trámite, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto Legislativo 560 de 2020, sin perjuicio de solicitar la admisión a un proceso de insolvencia en los términos de la Ley 1116 de 2006.
 - (ii) Se levantará inmediatamente la suspensión de los procesos ejecutivos, de restitución de bienes del deudor por mora con los cuales la sociedad deudora desarrolle su actividad, de jurisdicción coactiva y de cobros, tanto judiciales como extrajudiciales y,
 - (iii) La deudora deberá pagar con preferencia las obligaciones de gastos de administración que se aplazaron durante la negociación de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del parágrafo 1 del artículo 8 del Decreto Legislativo 560 de 2020 en concordancia con lo señalado en el artículo 5 del Decreto Reglamentario 842 de 2020

En mérito de lo expuesto, la Superintendente Delegada de Procedimientos de Insolvencia,

RESUELVE

Primero. Declarar el fracaso de la Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización adelantado por la sociedad Constructora Alpes S.A., respecto de las categorías de acreedores financieros y entidades públicas, por las razones expuestas en esta providencia.

Segundo. Declarar la terminación del trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización de la sociedad Constructora Alpes S.A. respecto de las categorías de acreedores financieros y entidades públicas, de conformidad con lo expuesto en esta providencia.

¹ 2021-01-213907 y 2021-01-161688



Tercero. Advertir que, a partir de la ejecutoria de esta providencia, se levanta la suspensión de los procesos ejecutivos, de restitución de bienes del deudor por mora con los cuales desarrolle su actividad, de jurisdicción coactiva y de cobros, tanto judiciales como extrajudiciales.

Cuarto. Ordenar al representante legal que comunique a través de medios idóneos, a todos los jueces y entidades que estén conociendo de procesos ejecutivos, de restitución de bienes del deudor por mora con los cuales desarrolle su actividad, de jurisdicción coactiva y de cobros, tanto judiciales como extrajudiciales, adelantados por los acreedores de las categorías objeto del procedimiento, con el fin de que levanten la suspensión de los procesos conforme lo señalado en el numeral tercero de la parte resolutive de esta providencia.

Quinto. Ordenar al representante legal que informe a todos los acreedores de las categorías objeto del procedimiento mediante mensaje de correo electrónico o físico, o cualquier medio idóneo, sobre el fracaso de la negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización.

Sexto. Ordenar al representante legal de la sociedad para que adelante la cancelación de la inscripción del formulario de ejecución concursal en el Registro de Garantías Mobiliarias del que trata la Ley 1676 de 2013.

Séptimo. Advertir a la deudora deberá pagar con preferencia las obligaciones de gastos de administración que se aplazaron durante la negociación de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del parágrafo 1 del artículo 8 del Decreto Legislativo 560 de 2020 en concordancia con lo señalado en el artículo 5 del Decreto Reglamentario 842 de 2020.

Octavo. Advertir a la deudora, que se encuentra imposibilitada para adelantar este tipo de trámites o procedimientos de recuperación empresarial ante las cámaras de comercio directamente o a través de sus centros de conciliación, durante el término de un (1) año contado a partir de la ejecutoria de esta providencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto Legislativo 560 de 2020.

Noveno. Advertir a la deudora que, podrá solicitar la admisión a un proceso de insolvencia en los términos de la Ley 1116 de 2006, para lo cual deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos para su admisión.

Décimo. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial de esta Entidad remitir la presente providencia a la cámara de comercio del domicilio del deudor y demás autoridades que lo requieran.

Décimo. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial de esta Entidad que informe de la terminación de este proceso al Ministerio de Trabajo, a la Dian y a la Secretaría de Hacienda, para los fines pertinentes.

Notifíquese y cúmplase,

SUSANA HIDVEGI ARANGO
Superintendente Delegada de Procedimientos de Insolvencia

TRD: ACTUACIONES DE LA REORGANIZACION EMPRESARIAL

CERTIFICADO DE VIGENCIA LICENCIA URBANISTICA

El suscrito Curador Urbano No. 2 de la ciudad de Palmira, certifica que en virtud de lo establecido por el Decreto 691 del 22 de mayo de 2020, "Por el cual se adiciona el Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la adopción de disposiciones transitorias en materia de licencias urbanísticas", expedido con el fin de mitigar los efectos de la emergencia en el sector de la construcción, y de manera particular, respecto de los titulares de las licencias urbanísticas, se hace necesario tomar medidas en relación con la vigencia de estas, y proceder a extender temporalmente su vigencia por el lapso aconsejado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El artículo 1o del Decreto 691 del 22 de mayo de 2020 indica:

"Adiciónese un párrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"PARÁGRAFO SEGUNDO TRANSITORIO. Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes".

Por lo anterior, la resolución **CU2-19-0034**, a nombre de **CONSTRUCTORA ALPES S.A** **identificada** con Nit. **890.320.987-6**, con nota ejecutoria de fecha 2 de julio de 2019, con vigencia hasta el día 2 de julio de 2021; en aplicación del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, se extiende automáticamente su vigencia por un lapso de 9 meses hasta el 2 de abril de 2022.

Para constancia se firma a los catorce (14) días del mes de septiembre de 2021.



Ing. CARLOS FERNANDO AGUDELO ORREGO.
Curador Urbano No. 2 de Palmira - Valle del Cauca.

Copia: Archivo.