

SEÑORES
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
INTENDENCIA REGIONAL CALI
Correo Electrónico: webmaster@supersociedades.gov.co

REFERENCIA : SOLICITUD DE INICIO DE UN PROCESO
DE REORGANIZACION EMPRESARIAL.
SOLICITANTE : JAIME DIALBERTO CANDELO CABALLERO
PROCESO : REORGANIZACION EMPRESARIAL

JULIAN DAVID AGUDELO PATIÑO identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.151.943.015 y portador de la T.P. No. 247.962 del C.S. de la J. actuando como abogado inscrito de la sociedad **AGUDELO ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.**, sociedad que funge como apoderada especial de **JAIME DIALBERTO CANDELO CABALLERO**, mayor de edad, domiciliado en Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.426.583; a través del presente escrito me dirijo al despacho con el fin de presentar solicitud de admisión al proceso de Reorganización Empresarial de la sociedad **PROMOTORA AIKI S.A.S.** identificada con el Nit. 900.178.588-8, para lo cual requerimos que se tenga en cuenta lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

1. La sociedad PROMOTORA AIKI S.A.S. es una empresa que desarrolla su objeto social a partir de la construcción de obras de ingeniería civil bajo el código CIUU 4290, según consta en la baranda virtual de la Superintendencia de Sociedades.
2. Dentro de su objeto social, la compañía PROMOTORA AIKI S.A.S. y JAIME DIALBERTO CANDELO suscribieron en calidad de promitente vendedor y promitente comprador, respectivamente, un contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble denominado CASA 5 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-990980. El precio de venta pactado fue \$258.000.000 M/CTE.
3. El inmueble objeto de promesa de venta hace parte de una fiducia mercantil constituida para administrar los recursos del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES, llamada FIDEICOMISO FA-2958 RECURSOS BRISAS DE FARALLONES, de la

cual PROMOTORA AIKI S.A.S. es la fideicomitente, y por lo tanto quien dicta las instrucciones, mientras que por su parte ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. es la fiduciaria, fungiendo como vocera y administradora del fideicomiso; así, cuando el fideicomitente (PROMOTORA AIKI S.A.S.) se obliga en un contrato de promesa de compraventa a suscribir la escritura pública correspondiente para realizar la venta de un inmueble, esto se traduce en que le ordenará a la fiduciaria acudir a ello, dado que es la fiducia la que ostenta la titularidad sobre los bienes, pero es el fideicomitente el que decide la suerte de los mismos a través de sus instrucciones.

4. A través del presente esquema se diagrama la forma pactada para el otorgamiento de la escritura publica en donde se materializaría la promesa suscrita entre las partes



5. Dada la reiteración arbitraria en la decisión de aplazar el otorgamiento de la escritura pública de venta mi mandante se presentó cumplidamente el día 26 de febrero de 2019 a las 8:00 AM en la Notaría 18 de Cali sin que por su parte se presentara ninguna persona en representación de PROMOTORA AIKI. Por lo cual el Notario 18 de Cali expidió un acta de comparecencia donde consta únicamente la asistencia del señor CANDELO. Posteriormente, el señor CANDELO contestó el correo del 25 de febrero de 2019 enviado por PROMOTORA AIKI, solicitando que dentro de los tres días siguientes se le enviara un otro sí a la promesa de compraventa, en el que se estipulara con seriedad el cambio de fecha para la firma y otras condiciones y como resultado de los cambios en las fechas, PROMOTORA AIKI y el señor CANDELO suscribieron el Otrosí No. 1 a la promesa de compraventa, pactando que la nueva fecha para la firma de la escritura sería el 11 de octubre de 2019 a las 4:00 PM, en la misma Notaría 18 del Circuito de Cali; dejada constancia en dicho otrosí que el precio del inmueble había sido ya pagado en su totalidad.
6. No obstante, el señor CANDELO se volvió a presentar cumplidamente el día 11 de octubre de 2019 a las 4:00 PM en la Notaría 18 de Cali, pero, de nuevo, ninguna persona se presentó en representación de PROMOTORA AIKI. Por lo cual el Notario 18 de Cali expidió una nueva acta de comparecencia donde consta únicamente la asistencia del señor CANDELO.
7. Con la intención de hacer cumplir la promesa de venta y sus modificaciones y ante la renuencia en el cumplimiento de las obligaciones del promitente vendedor, mi prohijado inicio proceso ejecutivo con obligaciones ante el Juzgado Quinto (05) Civil del Circuito de la ciudad de Cali, proceso con radicación 2021-072.
8. La existencia de la obligación pendiente de otorgamiento de firma para transferencia de un activo , constituye a mi cliente en un acreedor de la sociedad PROMOTORA AIKI S.A.S.
9. La situación de crisis y cesación de pagos de la sociedad PROMOTORA AIKI S.A.S. motivo a la empresa a solicitar el inicio de un proceso de negociación de emergencia bajo los términos del artículo 8 del Decreto

560 de 2020, solicitud que se realizo el día 2 de marzo de 2021 y que tuvo admisión a través del Auto de la Intendencia Regional de Cali No. 2021-01-130805 de 13 de abril de 2021.

10. La sociedad PROMOTORA AIKI en la solicitud de negociación de emergencia bajo el número de radicado 2021-01-060509, manifestó su estado de cesación de pago, indicando que la compañía tenía deudas vencidas por mas de 90 días en mora y que constituían mas del 10% del pasivo total.
11. En la información contable suscrita por el representante legal de PROMOTORA AIKI , así como el contador y su revisora fiscal , se indicó que la compañía ostentaba una suma total de pasivos por **CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO TRECE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$47.113.742.662) MCTE** , de los cuales se encontraba en mora el **59.6%** de dichos pasivos por un valor de **VEINTIOCHO MIL CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS (28.054.174.279) MCTE**.
12. A pesar de haber solicitado la negociación de emergencia, la sociedad PROMOTORA AIKI S.A.S. no logro la concreción de un acuerdo de reorganización y por ello la Intendencia Regional de Cali a través de Auto No. 400-012424 con radicado No. 2021-01-566625 del 20 de septiembre de 2021, declaro el fracaso del proceso de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización, facultando a los acreedores para que continuaran sus ejecuciones sin que a la fecha se haya cumplido con las obligaciones a favor de mi mandante.
13. Con lo planteado por PROMOTORA AIKI S.A.S. en su solicitud de insolvencia y las certificaciones presentadas por el representante legal, el contador y la revisoría fiscal, se logra identificar que la compañía presenta una cesación de pagos que se adecua a los presupuestos consagrados en el numeral 1 del articulo 9 de la ley 1116 de 2006, para el inicio de un proceso recuperatorio.

14. Así las cosas, resulta necesario que la Superintendencia de Sociedades, a través de sus facultades de inspección, control y vigilancia y como Juez Concursal, garantice la buena fe en el ejercicio de las relaciones comerciales, mediante la promoción de soluciones que permitan el salvamento de la empresa y la normalización de la relación con los acreedores y demás grupos de interés.

II. LEGITIMACION EN LA CAUSA PARA LA SOLICITUD DE REORGANIZACION EMPRESARIAL.

La legitimación en la causa para la presentación de la actual solicitud se deriva del numeral primero del artículo 11 de la ley 1116 de 2006 en donde se plantea que la Reorganización Empresarial puede ser solicitada por uno o varios acreedores titulares de obligaciones incumplidas, siempre y cuando se configure cualquiera de los supuestos de admisibilidad contemplados en el artículo 9 de la ley 1116 de 2006.

Para el caso concreto y entendiendo que la causal de admisibilidad consagrada en el numeral 2 del artículo 9 de la ley 1116 de 2006 se encuentra suspendida en su aplicabilidad, acudimos a la causal contemplada en el numeral 1 de la norma antes mencionada, atinente al supuesto de admisión por cesación de pagos.

Entiendo que mi prohijado es un acreedor de la sociedad PROMOTORA AIKI S.A.S, existe legitimación en la causa para denunciar la situación de insolvencia por cesación de pagos y con ello confirmar la posibilidad del inicio de un proceso de reorganización empresarial, todo lo cual se demuestra con las mismas afirmaciones de la sociedad, respecto su pasivo vencido a corte del año 2021.

III. SOLICITUD ESPECIAL.

Con fundamento en todo lo anteriormente expuesto, respetuosamente le solicito al despacho que se acojan las siguientes solicitudes:

1. Declarar la concurrencia de los supuestos de insolvencia de la sociedad PROMOTORA AIKI S.A.S. identificada con el Nit. 900.178.588-8, al tipificarse el estado de cesación de pagos contenido en el numeral 1 del artículo 9 de la ley 1116 de 2006, situación que se

demuestra con las mismas afirmaciones de la compañía mencionada al presentar una solicitud de negociación de emergencia.

2. Tener en cuenta que mi prohijado ostenta la condición de acreedor de la sociedad PROMOTORA AIKI S.A.S. y por tanto se encuentra legitimado para solicitar el inicio de un proceso de reorganización empresarial de conformidad con el numeral 1 del artículo 11 de la ley 1116 de 2006.
3. En virtud de lo anterior, decretar el inicio del proceso de reorganización empresarial de la sociedad PROMOTORA AIKI S.A.S. identificada con el Nit. 900.178.588-8.
4. Designar como promotor a una persona distinta al representante legal de la compañía en reorganización empresarial.
5. De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 14 de la ley 1116 de 2006, así como el parágrafo 2 del artículo 15 ibidem, requerir a la sociedad PROMOTORA AIKI S.A.S. identificada con el Nit. 900.178.588-8, para que presente los documentos necesarios para la apertura del proceso de Reorganización Empresarial, dentro de los 30 días siguientes a la comunicación de esta solicitud, so pena de dar cumplimiento al inciso final del artículo 14 de la ley 1116 de 2006.

IV. PRUEBAS.

- a. Poder otorgado a la sociedad AGUDELO ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S. con el certificado de existencia y representación de la firma jurídica en donde consta la inscripción de JULIAN DAVID AGUDELO PATIÑO como abogado de la sociedad de servicios jurídicos.
- b. Solicitud de Negociación de Emergencia presentada por la sociedad PROMOTORA AIKI S.A.S. identificada con el Nit. 900.178.588-8, documento que se puede obtener de la baranda virtual de la Superintendencia de Sociedades con el número de radicado 2021-01-060509.
- c. Copia completa del expediente concursal dentro del trámite de negociación de emergencia con expediente 80596.
- d. Copia del contrato de promesa de venta sobre el bien inmueble denominado CASA 5 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE


FARALLONES, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-990980.

- e. Copia del Otro Si No. 1 al contrato de promesa de venta.
- f. Acta de comparecencia No. 004 expedida por la Notaría 18 de Cali el 26 de febrero de 2019.
- g. Acta de comparecencia No. 005 expedida por la Notaría 18 de Cali el 11 de octubre de 2019.
- h. Correos electrónicos entre Promotora Aiki S.A.S. y Jaime Cándelo desde el 27 de diciembre de 2018 al 16 de enero de 2020.

V. NOTIFICACIONES.

- A **PROMOTORA AIKI S.A.S.** a la dirección aportada inicialmente con el escrito de solicitud de **NEGOCIACION DE EMERGENCIAS**, es decir a la Calle 8 Oeste # 28-66 . Correos Electrónicos: gerencia@aiki.co - auxcontable1@aiki.co
- Al acreedor a través de la secretaria del despacho o en mi oficina profesional ubicada en la Calle 15 Norte # 6N34 Oficina 403 del edificio Alcazar de la ciudad de Cali (V). - Correo Electrónico : ja@agudeloabogados.com - info@agudeloabogados.com (El primer correo electrónico es el que se encuentra en el registro nacional de abogados)

De la Intendencia Regional,
Cordialmente,



JULIAN DAVID AGUDELO PATIÑO
C.C. No. 1.151.943.015
T.P. No. 247.962 del C.S. de la J.

Señores

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES - INTENDENCIA CALI

E. S. D.

PROCESO: REORGANIZACION EMPRESARIAL

SOCIEDAD CONCURSADA: PROMOTORA AIKI S.A.S. Nit. 900.178.588-8

JAIME DIALBERTO CANDELO CABALLERO, mayor de edad, domiciliado en Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.426.583, obrando en nombre propio, por medio del presente escrito manifiesto a usted que confiero poder especial, amplio y suficiente a la sociedad **AGUDELO ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.** con domicilio en la ciudad de Cali (V), identificada con el Nit.901.419.444-5, representada legalmente por el Abogado **JULIAN DAVID AGUDELO PATIÑO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.151.943.015, para que represente mis intereses presentando solicitud de reorganización empresarial de la sociedad **PROMOTORA AIKI S.A.S. Nit. 900.178.588-8**, de conformidad con los presupuestos de los articulo 11, 14 y 15 de la ley 1116 de 2006.

Conforme a lo anterior le solicito al señor Juez se sirva reconocerle personería amplia y suficiente a la firma AGUDELO ABOGADO ASOCIADOS S.A.S. como mi apoderada, con todas las facultades de ley, es decir las de recibir, transigir, desistir, conciliar, renunciar, sustituir y reasumir este poder, y además todas las acciones tendientes a la defensa judicial y extrajudicial de mis intereses, como es presentar solicitud de reorganización como acreedor y dentro del trámite concursal, presentar objeciones dentro del trámite, objetar los inventarios, interponer recursos, votar y decidir en las audiencias que se celebren, suscribir tanto el acuerdo como las modificaciones al mismo, así como los demás documentos que fueren necesarios en desarrollo de estos, solicitar acciones de simulación y revocatorias, presentar tutelas, responderlas, presentar nulidades, controles de legalidad y todas las demás actuaciones dentro del presente trámite.

Los correos electrónicos de la sociedad y los apoderados adscritos a ella, recibirán notificaciones en los correos electrónicos: ja@agudelobogados.com e info@agudelobogados.com

Del señor Juez,

Atentamente

JAIME DIALBERTO CANDELO CABALLERO,
C.C. 94.426.583

Aceptamos,

JULIAN DAVID AGUDELO PATIÑO
C.C. No. 1.151.943.015
T.P. No. 247.962 del C.S. de la J.
REPRESENTANTE LEGAL
AGUDELO ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.
NIT. 901.419.444-5

Notaria 2 **DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 2012 Art 58 Decreto-Ley 960 1979

Cali, 2023-01-04 15:57:48
Ante la Notaría 21 del Círculo de Cali, compareció:

CANDELO CABALLERO JAIME DIALBERTO
quien se identificó con C.C. 94426583
y manifestó que es cierto el contenido de este documento y que la firma es suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

X 
El Compareciente

ANDREA MILENA GARCIA YASQUEZ
República de Colombia
Departamento del Valle
Santiago de Cali
Notaría Veintidós

ANDREA MILENA GARCIA V.
Notaria Encargada

Cod. fs1s1
5485-1f35acae

VERIFICACIÓN JCR
DEPARTAMENTO DE CALI

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES ETAPA 1

Conste por medio del presente documento, que entre los suscritos: ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN, ciudadano colombiano, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.688.809 expedida en Cali, quien obra en nombre y representación legal de la Sociedad PROMOTORA AIKI S.A.S. (antes AIKI LTDA.), sociedad con domicilio en Cali, constituida por Escritura Pública No. 4644 del 31 de agosto de 2007, Notaría Segunda de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 12 de octubre de 2007, bajo el número 10849 del Libro IX, reformada mediante Acta No. 06 del 9 de febrero de 2012 de la Junta de Socios, debidamente inscrita; Matrícula Mercantil No. 724000-16, NIT: 900178588-8, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, Sociedad que realizará la construcción, promoción, gerencia y venta del proyecto inmobiliario en su calidad de PROMOTOR DEL PROYECTO y que para todos los efectos legales originados en este contrato se denominarán EL PROMETIENTE VENDEDOR, y*****

| Nombre(s) | Identificación |
|-------------------------|----------------|
| JAIME CANDELO CABALLERO | 94.426.583 |

ciudadano(a-s) colombiano(a-s), mayor(es) de edad, vecino(a-s) de Cali, de estado civil tal y como aparece en el pie de firma, quien(es) para todos los efectos legales originados en este contrato se denominará (n) EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO: EL PROMETIENTE VENDEDOR promete y se obliga a transferir a título de venta real y material a EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) 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): *****

| Casa |
|--|
| Casa 05-1 ETAPA CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES MATRICULA INMOBILIARIA 370-990980 |

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotado(s) de todas las obras urbanísticas y servicios exigidos por las normas municipales vigentes. La venta incluye el cableado y acometida telefónica. El costo de la instalación de la línea telefónica será asumido por EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES).

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROYECTO **CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES ETAPA 1** 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 de 2001. **PARÁGRAFO**

TERCERO: La venta incluirá un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del conjunto residencial Brisas de Farallones que corresponde a los coeficientes de copropiedad que serán

determinados en el reglamento de propiedad horizontal, para el(los) bien(es) privado(s) objeto del presente contrato.*****

PARAGRAFO CUARTO: En la escritura pública de compraventa correspondiente, se incluirán el área, linderos del (de los) inmueble (s) objeto de esta promesa. No obstante, la compraventa se realizará como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO QUINTO:** Los inmuebles objeto de este contrato y que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES ETAPA 1**, tienen la siguiente destinación: las casas a vivienda familiar; los parqueaderos, al estacionamiento de vehículos automotores livianos, acordes con las dimensiones de cada uno y los, mismos, Esta destinación no podrá ser variada por EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o sus causahabientes a cualquier título.*****

PARÁGRAFO SEXTO: El bien inmueble objeto del presente contrato se describe y alindera de acuerdo con los planos del proyecto correspondiéndoles las áreas, linderos y características que se precisan en el Reglamento de Propiedad Horizontal con escritura Publica Número 2461 del 6 de Agosto de 2018 (NOTARIA 18 DEL CIRCULO DE CALI) . EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), acuerdan que en la escritura pública que solemnice esta compraventa se describirán los linderos definitivos que los identifican, todo conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal de EL PROYECTO. **PARÁGRAFO SEPTIMO:** Las partes hacen constar que las modificaciones menores que no afecten las características esenciales del inmueble objeto del presente contrato y que resulten exclusivamente del requerimiento de las autoridades municipales en el trámite de aprobación del reglamento de propiedad horizontal, no afectarán la validez de la presente promesa. Se entienden como características esenciales del bien prometido en venta, las siguientes: área, ubicación, localización y sistema de acceso. **PARÁGRAFO OCTAVO:** EL (LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A-ES) manifiesta(n) que por medio del conocimiento que ha(n) tenido del proyecto antes de firmar la presente promesa ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria y arquitectónica de la casa que conforma el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES ETAPA 1**, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. **PARÁGRAFO NOVENO:** Es claro que de existir muebles y enseres dentro de la(las) unidad(es) modelo éstos constituyen elementos de decoración que pertenecen a EL PROMETIENTE VENDEDOR, y no hacen parte de la presente promesa de compraventa. **PARÁGRAFO DECIMO:** Ante la irregularidad en el suministro de elementos para el proceso constructivo, y por las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de los mismos. EL PROMETIENTE VENDEDOR se reserva el derecho de modificarlos por otros de similar calidad y colores, con relación a los utilizados en la Sala de Ventas. **PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR, podrá efectuar cambios no esenciales en la construcción, cuando éstos sean de imperativa necesidad por aspectos técnicos o conveniencia del proyecto, produciéndose en consecuencia una modificación en los planos del proyecto y en la obra que pueden ser de índole urbanística, arquitectónica, hidráulica, eléctrica, etc. **PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del proyecto. **PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), no adquiere(n) por esta venta ningún derecho de tránsito o de visita sobre el inmueble objeto de este contrato, ni sobre los demás inmueble propiedad de EL PROMETIENTE VENDEDOR, que se

encuentren en proceso de construcción o pendientes de entrega. EL PROMETIENTE VENDEDOR por su parte podrá instalar cerramientos provisionales que serán retirados cuando terminen las obras arquitectónicas y urbanísticas del proyecto. **PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR se reserva la facultad de efectuar modificaciones a la propiedad horizontal, en la medida que el proyecto requiera replanteamientos urbanísticos, siempre y cuando no modifique el área prometida en venta. **PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR no responderá por las modificaciones que EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), ejecuten en el inmueble objeto de este contrato, ni por las consecuencias que estas puedan llegar a tener en otros inmueble vecinos o colindantes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES). **PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO: PROHIBICION A LA MODIFICACION DE MUROS:** Dado el sistema empleado en la Construcción, todos los muros que conforman la vivienda cumplen una función estructural; quedando expresamente prohibido hacer cualquier tipo de modificación a los espacios de la misma, y en especial los muros que la conforman, ya que su omisión puede afectar la solidez y estabilidad de la estructura.*****

PARÁGRAFO DÉCIMO SEPTIMO: EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), no podrá(n) modificar la fachada de las viviendas, ni las especificaciones técnicas del inmueble, conforme a las autorizaciones expedidas por las autoridades de planeación o las competentes en materia de construcción, queda expresamente prohibida la construcción de terrazas, voladizos, etc., que sobresalgan de la línea de parámetro de la propiedad privada.*****

SEGUNDA. ÁREA LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES: Linderos Generales: EL CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES 1 se construye sobre un lote de terreno de 4.262,65 M2, alindado así: NORTE: Del punto P43 al P35 en línea recta de 104,26 metros, lindando con zona verde 4 cedida al Municipio de Jamundí; SUR: Del punto P3 al P40 en línea recta de 109,78 metros, lindando vía interna privada; ORIENTE: Del punto P35 al P3 en longitud de 39,63 metros, lindando con la Manzana C; OCCIDENTE: Del punto P31 al P38 en línea recta de 23,67 metros, del punto P38 al P37 en línea recta de 5,53 metros y del punto P37 al P43 en línea recta de 15,96 metros, lindando con el lote Brisas 2. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-942390**.*****

Linderos especiales: El bien inmueble objeto del presente contrato, esto es la CASA No. **Casa 05-1 ETAPA CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES MATRICULA INMOBILIARIA 370-990980** se describe y alindera de acuerdo con los planos del proyecto correspondiéndoles las áreas, linderos y características que se precisan en el Reglamento de Propiedad Horizontal con escritura Publica Número 2461 del 6 de Agosto de 2018 (NOTARIA 18 DEL CIRCULO DE CALI) . EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), acuerdan que en la escritura pública que solemnice esta compraventa se describirán los linderos definitivos que los identifican, todo conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal de EL PROYECTO.*****

TERCERA TRADICIÓN: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando como vocera y administradora del FIDEICOMISO FA- 2958 RECURSOS BRISAS DE FARALLONES con NIT. 805012921-0 adquirió la propiedad del inmueble, por transferencia a título de fiducia mercantil

mediante escritura pública No. 2031 del 15 de julio de 2016 de la Notaría Quinta del Circulo de Cali, registrada el 29 de agosto del mismo año.*****

PARÁGRAFO: Esta promesa de contrato se celebra conforme a la condición manifestada por el PROMITENTE VENDEDOR de existir el inmueble prometido en venta a la fecha de la firma de este contrato y en todo caso, en los términos del artículo 1869 del Código Civil Colombiano. Lo anterior teniendo en cuenta lo señalado en la Cláusula Segunda anterior.

CUARTA PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del (de los) inmueble (s) objeto de esta promesa, es la suma de **DOSCIENTOS CIENCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$258.000.000)** M/Cte., cantidad que pagará(n) EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) a EL PROMETIENTE VENDEDOR de la siguiente forma:*****

3.1. CUOTA INICIAL: La suma de **CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$175.100.000)** M/Cte., cantidad que se entregará a título de encargo fiduciario celebrado con ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. y que una vez cumplido el punto de equilibrio del proyecto, pondrá a disposición del PROMOTOR. EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) se obliga a pagar la cuota inicial de la siguiente forma: *****

| Cuota | Valor | Fecha |
|-------|---------------|-------------------------|
| 1 | \$175.100.000 | 17 de octubre de 2018 |
| 2 | \$82.900.000 | 21 de diciembre de 2018 |

3.2. El saldo o sea la suma de **OCHENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$82.900.000)** M/CTE., serán pagados por EL (LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A-ES) con recurso propios o con el producto de un préstamo que para tal fin solicitará(n) a un establecimiento de crédito, el cual será garantizado con hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía a favor de dicho establecimiento de crédito, a elección de EL PROMETIENTE COMPRADOR.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de incumplimiento del promitente vendedor, el precio pactado se modificará o quedará fijado en la suma de \$175.100.000; quedando obligado EL PROMETIENTE VENDEDOR a otorgar la escritura pública de compraventa y EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) recibirá el inmueble en obra gris y terminara por su cuenta y con recursos propios la obra blanca del inmueble; siempre y cuando el inmueble objeto de esta promesa de compraventa cuente con servicios públicos domiciliarios y obras de urbanismo.*****

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá solicitar de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos, en particular un pagaré en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de las sumas correspondientes al crédito a que hace referencia el presente contrato. **PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento en que se constituya hipoteca a favor de un establecimiento de crédito, no obstante la forma de pago pactada, las partes renunciarán a la condición resolutoria que se origina de la misma y darán al contrato de compraventa e hipoteca el carácter de firme e irresoluble. **PARÁGRAFO CUARTO:** En todo caso, cuando existiere un cambio en la forma de pago comprometida en este contrato EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), se obligan a comparecer en las oficinas de EL

PROMETIENTE VENDEDOR en un término máximo de 3 días hábiles para firmar el otrosí que modifique la promesa de compraventa. **PARÁGRAFO QUINTO:** El pago por cualquier concepto, solo será efectivo cuando el soporte físico de este, repose en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR.*****

QUINTA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACION DE SANEAMIENTO El(los) inmueble(s) objeto de este contrato se encuentra (n) libre(s) de toda clase de gravámenes, afectaciones y limitaciones al dominio, condiciones resolutorias, embargos, arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia, censo, anticresis, usufructo, demandas civiles, pacto con reserva de dominio, servidumbres, hipotecas. En todo caso EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento de (de los) inmueble(s) objeto de la compraventa, en los casos de ley.*****

SEXTA: ESCRITURACIÓN EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) se obligan a otorgar la escritura pública de compraventa e hipoteca si es el caso, el día **VEINTIUNO (21) DE DICIEMBRE DE 2018 a las 11.00AM** en la **NOTARIA 18 DEL CIRCULO DE CALI.**

PARÁGRAFO PRIMERO: Esta fecha podrá adelantarse o aplazarse de común acuerdo entre las partes. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría. **PARÁGRAFO TERCERO:** La obligación de EL PROMETIENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMETIENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero, tales como:*****

- 1) Demora en la instalación de los servicios de agua, gas y energía eléctrica, *****
- 2) Escasez de materiales de construcción.*****
- 3) Suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que exista culpa del vendedor.*****
- 4) Huelga del personal de EL PROMETIENTE VENDEDOR, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares señalados en la Ley o determinados por el juez competente que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL PROMETIENTE VENDEDOR, 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 fueren de tal magnitud que obligaran a EL PROMETIENTE VENDEDOR a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL PROMETIENTE VENDEDOR se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones.*****

PARÁGRAFO CUARTO: Además de lo indicado en los parágrafos anteriores, la fecha de escrituración del (de los) inmueble(s) podrá adelantarse o aplazarse de común acuerdo entre las partes, por retrasos en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal del Edificio,

ocasionados por situaciones jurídicas o técnicas, o por la devolución del citado reglamento por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por cualquier motivo. Presentándose esta situación, las partes de común acuerdo fijaran la nueva fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de venta.

SEPTIMA. ENTREGA DEL(DE LOS) INMUEBLE(S): EL PROMETIENTE VENDEDOR hará entrega real y material del(de los) inmueble(s) el mismo día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. **PARAGRAFO PRIMERO:** La fecha de entrega del(de los) inmueble(s) podrá adelantarse o aplazarse de común acuerdo entre las partes. **PARAGRAFO SEGUNDO** La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y un representante del PROMETIENTE VENDEDOR. En la misma acta se indicarán los plazos pactados por las partes para corregir aquellos detalles que sean susceptibles de ser corregidos por EL PROMETIENTE VENDEDOR, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) recibido el inmueble prometido en venta y que EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a realizar los trabajos de arreglos de detalles relacionados en la misma acta dentro del plazo pactado. **PARÁGRAFO TERCERO:** Si EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo sin causa justificada y probada, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en las oficinas del PROMETIENTE VENDEDOR o donde éste le(s) señale. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse. De esta situación se levantará un acta que será firmada en presencia de dos testigos. **PARAGRAFO CUARTO:** EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) conoce(n) la serie de gestiones que debe(n) realizar EL PROMETIENTE VENDEDOR para la realización del proyecto de construcción, tales como importación de maquinaria, obtención de materiales, trámites ante las entidades administrativas, los cuales podrían constituirse en elementos de fuerza mayor que pudieran retrasar el proyecto en determinado momento. No obstante lo anterior, EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a emplear el máximo de su capacidad con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el presente contrato, siendo causal eximente de su responsabilidad, cualquier evento que pueda retrasar la construcción, lo cual EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta, previa la comprobación de los hechos. **PARAGRAFO QUINTO:** Además de lo indicado en los párrafos anteriores, la fecha de entrega del(de los) inmueble(s) podrá posponerse, sin que EL PROMETIENTE VENDEDOR incurra en incumplimiento, en los siguientes eventos: *****

- 1) Por fuerza mayor o caso fortuito que retrasen el proyecto de construcción. *****
- 2) Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones que correspondan a contratistas externos que sean vinculados por EL PROMETIENTE VENDEDOR para la ejecución del proyecto.
- 3) Por incumplimiento total o parcial de los proveedores de materiales y equipos para la construcción. *****

4) Por retardo en la instalación de redes y conexión de servicios de teléfono, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, etc., por las circunstancias señaladas en los literales anteriores, o por causas imputables a las empresas prestadoras de servicios públicos o a las autoridades municipales.*****

5) Por retrasos en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO ocasionados por situaciones jurídicas o técnicas, o por la devolución del citado reglamento por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por cualquier motivo.*****

En los eventos indicados en los numerales anteriores, el plazo para la entrega del(de los) inmueble(s) se prorrogará automáticamente por un tiempo igual a la duración de los hechos contemplados en la presente cláusula. **PARÁGRAFO SEXTO:** EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) acepta(n) desde este momento cualquier modificación menor en el diseño o los acabados, 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 EL PROMETIENTE VENDEDOR al(los) inmueble(s) y se compromete(n) asimismo a no intervenir en forma alguna en el diseño y construcción de las reformas arquitectónicas que EL PROMETIENTE VENDEDOR considere convenientes, siempre y cuando no afecte el área prometida en venta. **PARÁGRAFO SEPTIMO:**EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) manifiesta(n) y acepta(n) que los folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, CDS con videos, imágenes, renders, maquetas, planos y cualquier material expuesto por EL PROMETIENTE VENDEDOR, podrá sufrir modificaciones como consecuencia directa de órdenes dadas por la curaduría o la alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción, por caso fortuito y/o fuerza mayor.**PARÁGRAFO OCTAVO:** La conexión de la línea telefónica, la instalación de la misma y el cableado necesario al interior de los inmuebles prometidos en venta, así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).**PARÁGRAFO NOVENO:** Los costos y derechos de conexión, y el medidor del servicio de gas serán por cuenta del EL PROMETIENTE VENDEDOR así como el valor de instalación de los gasodomésticos entregados por EL PROMETIENTE VENDEDOR*****

PARAGRAFO DECIMO: El inmueble objeto de este contrato se entrega según el cuadro de acabados que se adjunta al contrato de promesa de compraventa para q forme parte integral del mismo como Anexo No .01

PARAGRAFO DECIMO PRIMERO: A la fecha de la firma del presente contrato se encuentra comercializado el 99% de las unidades del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES ETAPA 1** , contando con un avance de obra equivalente al 87% y un cronograma continuo que permite el avance programado.

OCTAVA: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES: LA PROPIETARIA INICIAL y/o EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES, tales como las zonas de recreación y salones comunales, a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE

FARALLONES. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios. **PARÁGRAFO:** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del proyecto inmobiliario, tales como los elementos estructurales, accesos y circulaciones, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos, según las actas o escrituras correspondientes.*****

NOVENA: PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE BIENES Y ZONAS COMUNES DE USO Y

GOCE GENERAL: LA PROPIETARIA INICIAL y/o EL PROMETIENTE VENDEDOR citará con ocho (8) días hábiles de anticipación, a la persona o personas designadas por la asamblea general o al administrador definitivo, indicando la fecha, hora y lugar para iniciar el recorrido por las zonas comunes de uso y goce general del proyecto inmobiliario. En caso de que el(los) representante(s) de la copropiedad convocado(s) no asista(n) a este encuentro, LA PROPIETARIA INICIAL y/o EL PROMETIENTE VENDEDOR enviará otra citación (fecha, hora, lugar) con cinco (5) días hábiles de anticipación, para realizar el recorrido. Durante el recorrido se efectuará un registro fotográfico de todos los bienes y zonas comunes de uso y goce general y se relacionarán las observaciones realizadas por el(los) representante(s) de la copropiedad. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Una vez realizado el recorrido, un representante de LA PROPIETARIA INICIAL y/o EL PROMETIENTE VENDEDOR y un representante del proyecto inmobiliario verificarán la redacción del acta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. El acta será firmada por los representantes de LA PROPIETARIA INICIAL y/o EL PROMETIENTE VENDEDOR del PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES, y se entregará una copia de la misma a cada una de las partes. Será parte integral del acta, una copia del acta de la asamblea de propietarios mediante la cual se designó el(los) representante(s) de la copropiedad o, del acta de la asamblea o del consejo de administración, según el caso, mediante la cual se nombró al administrador definitivo de la misma. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PROPIETARIA INICIAL y/o EL PROMETIENTE VENDEDOR procederá a realizar única y exclusivamente los arreglos y adecuaciones contenidos en el Acta de Recorrido, que concuerden con los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal debidamente aprobados, los planos constructivos, las licencias de construcción y de propiedad horizontal, y lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES. Una vez LA PROPIETARIA INICIAL y/o EL PROMETIENTE VENDEDOR realice los arreglos y adecuaciones correspondientes, citará al(los) representante(s) de la copropiedad con ocho (8) días hábiles de anticipación con el fin realizar la revisión final de las observaciones contenidas en el Acta de Recorrido. El representante de LA PROPIETARIA INICIAL y/o EL PROMETIENTE VENDEDOR explicará al(los) representante(s) de la copropiedad, cada uno de los arreglos y adecuaciones realizados conforme al Acta de Recorrido y dejará constancia de aquellos que no procedan, con la debida sustentación. No habrá lugar a que los copropietarios y/o los representantes de la copropiedad y/o el administrador presenten nuevas observaciones sobre el estado de las zonas comunes, pues se entiende que ya fueron revisadas en su totalidad en el recorrido inicial, y estas zonas pueden haber sufrido un deterioro normal como consecuencia del uso, goce y disfrute de las mismas por parte de los propietarios o tenedores de los bienes privados. Durante el recorrido se realizará un nuevo registro fotográfico

de las zonas comunes de uso y goce general a las cuales se efectuaron los arreglos y adecuaciones. Una vez realizado el recorrido final, un representante de LA PROPIETARIA INICIAL y/o EL PROMETIENTE VENDEDOR y un representante del PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES verificarán la redacción del acta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. El Acta de Entrega de Zonas Comunes será firmada por el representante de LA PROPIETARIA INICIAL y/o EL PROMETIENTE VENDEDOR y el(los) representante(s) del PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES, y se entregará una copia de la misma a cada una de las partes. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso de que el(los) representante(s) del PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES no atienda(n) la(s) citación(es) enviada(s) por el representante de LA PROPIETARIA INICIAL, y/o EL PROMETIENTE VENDEDOR o se rehúse(n) a redactar o firmar, el Acta de Recorrido o el Acta de Entrega de Zonas Comunes en los términos de la presente cláusula, LA PROPIETARIA INICIAL y/o EL PROMETIENTE VENDEDOR protocolizará los siguientes documentos en una notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar las zonas comunes de uso y goce general, y realizar por consiguiente la entrega definitiva de dichas zonas, conforme a la aceptación de las partes de las estipulaciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, expresada desde el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa:*****

- Copia auténtica de la licencia de construcción.*****
- Copia auténtica de la licencia de propiedad horizontal*****
- Reducidos de los planos constructivos*****
- Reducidos de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal*****
- Copia auténtica de las pólizas.*****
- Copia auténtica de los documentos de garantía de los equipos, de conformidad con la Ley 1480 de 2011.*****
- Copia auténtica de las facturas de los equipos.*****
- Registro(s) fotográfico(s) de los bienes comunes de uso y goce general.*****
- Copias de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de zonas comunes de uso y goce general (con sello o firma de recibido).*****
- Copia del Acta de Recorrido relacionada con la entrega de las zonas comunes de uso y goce general, si existe (firmada por todas las partes)*****
- Original del certificado de existencia y representación legal de la Propietaria Inicial, con 30 días de Vigencia.*****
- Originales de los certificados de existencia y representación legal de otras sociedades (interventor del proyecto, arquitectos, ingenieros), con 30 días de vigencia.*****

La escritura mediante la cual se realice la protocolización de los documentos relacionados, puede ser suscrita además, por el interventor y los constructores contratistas del proyecto, si LA PROPIETARIA INICIAL lo considera necesario.*****

DECIMA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de impuestos hasta la fecha en que se firme la Escritura de compraventa, los impuestos los asumirá el PROMETIENTE COMPRADOR a partir de la fecha de entrega del inmueble quien deberá estar a paz y salvo por este concepto para la entrega del inmueble, con relación a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o

liquidase a partir de la fecha de la firma de la Escritura, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) a favor del PROMETIENTE VENDEDOR el monto correspondiente a dicha contribución, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble, cuando quiera que la contribución deba pagarse respecto del inmueble en mayor extensión, y luego con la tarifa individual que se facture. EL PROMETIENTE VENDEDOR queda autorizado desde ahora para aplicar preferencialmente cualquier pago que éste(os) le(s) haga(n) a las cuentas pendientes por estos conceptos. Se entiende además que si EL PROMETIENTE VENDEDOR efectuase tales pagos, se causarán a su favor y a cargo de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) intereses a la tasa máxima legal vigente, sobre el valor pagado, hasta la fecha en que éste(a)(os) le reembolse(n) su valor a aquella. El pago de la contribución antes de la fecha de firma de la escritura será requisito indispensable para que EL PROMETIENTE VENDEDOR esté obligado a firmar la escritura de compraventa, y para que se entienda cumplido este contrato por parte de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). *****

Con relación al pago del impuesto predial, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR a prorrata la suma de dinero correspondiente al período de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionará este contrato y el 31 de diciembre de ese año, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren canceladas por EL PROMETIENTE VENDEDOR, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble, cuando quiera que el predial deba pagarse respecto del inmueble en mayor extensión, y luego con la tarifa individual que se facture. Dicho pago será requisito para que EL PROMETIENTE VENDEDOR esté obligado a firmar la escritura pública que perfeccionará este contrato. **PARÁGRAFO:** Las partes declaran que en caso de fijarse un nuevo impuesto que grave esta negociación o la propiedad inmobiliaria antes de perfeccionarse este contrato por medio de escritura pública, su valor deberá ser asumido íntegramente por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), quien(es) deberá(n) cancelarlo antes de la fecha de firma de la escritura, como requisito para que EL PROMETIENTE VENDEDOR esté obligado a firmar el instrumento correspondiente y para entenderse cumplido este contrato. *****

DECIMA PRIMERA: EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará el(los) inmueble(s) a paz y salvo por concepto de: valores correspondientes a impuestos nacionales, departamentales o municipales, tasas y/o contribuciones; valores correspondientes a servicios de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, que afecten el(los) inmueble(s). **PARÁGRAFO:** EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asume(n) las siguientes obligaciones: *****

- 1) Pagar el valor correspondiente a los impuestos nacionales, departamentales o municipales, tasas y/o contribuciones que se causen con posterioridad a la fecha de entrega del inmueble.***
- 2) Pagar los valores correspondientes a servicios de teléfono, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, que afecten el(los) inmueble(s) y se causen con posterioridad a la entrega del(de, los) mismo(s). *****
- 3) Cumplir en todas sus partes con el Reglamento de Propiedad Horizontal y/o el Manual o

Reglamento Interno de Convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES y pagar los valores correspondientes a las expensas comunes de la copropiedad que deban asumir la(s) unidad(es) privada(s) objeto de la presente promesa, a partir de su entrega.*****

DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS NOTARIALES, DE BOLETA FISCAL Y REGISTRO Los gastos notariales de la compraventa serán pagados por partes iguales entre los contratantes. Los gastos notariales de la hipoteca y la afectación a vivienda familiar, si hubiere, serán pagados por EL (LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES). Los gastos de boleta fiscal y registro de la compraventa, hipoteca y afectación a vivienda familiar, si hubiere, serán a cargo de EL (LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) Los gastos correspondientes a la retención en la fuente serán asumidos por EL PROMETIENTE VENDEDOR, si los hubiere.*****

DECIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL El incumplimiento de alguna o algunas de las obligaciones derivadas de este contrato por cualquiera de las partes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir del que no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago equivalente al 20% del valor del contrato a título de multa, sin necesidad de requerimientos ni constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas partes en recíproco beneficio.

DÉCIMA CUARTA: MODIFICACIÓN AL PRESENTE CONTRATO Toda modificación o adición que de común acuerdo realicen las partes al presente contrato deberá constar siempre por escrito.*****

DÉCIMA QUINTA: CESIÓN Este contrato podrá cederse por EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR.

DÉCIMA SEXTA: ORIGEN DE FONDOS EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), declara(n) que el origen de los recursos con los que promete(n) adquirir el inmueble objeto de este contrato, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo declara(n) que los recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione. EL PROMETIENTE VENDEDOR quedará eximida de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) proporcione(n) al PROMETIENTE VENDEDOR para la celebración de este contrato. EL PROMETIENTE VENDEDOR a su turno declara para todos los efectos de este contrato que todo lo aquí consignado es cierto, que los recursos con los cuales se adquirieron los inmueble antes relacionados y descritos no provinieron de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente u otra norma que regule la materia.

DÉCIMA SEPTIMA: INFORMACIÓN COMERCIAL EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) expresan irrevocablemente que autoriza(n) al PROMETIENTE VENDEDOR para que obtenga de cualesquiera fuente y se reporte a cualesquiera base de datos, las informaciones y referencias relativas a mi(nuestra) persona(s), mi(nuestros) nombre(s), apellido(s) y documento(s) de identificación, a mi(nuestro) comportamiento y crédito comercial, hábitos de pago de mi(nuestra) cuenta(s) corriente(s) bancaria(s) y en general al cumplimiento de mi(nuestras) obligaciones pecuniarias.*****

DÉCIMA OCTAVA: NOTIFICACIONES Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma: Si son dirigidas a EL PROMETIENTE VENDEDOR, mediante comunicación escrita que deberá ser entregada en las oficinas de recibo de correspondencia en la Carrera 85c#14ª-25, Barrio Ingenio de Cali, en donde se firmará una copia de la comunicación, en señal de haberla recibido y si es a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) enviándola por correo certificado a la dirección Carrera 116 #18-10 Apto.304 Torre A Condominio Arboleda de Cañasgordas, Barrio Pance en la ciudad de Cali, y se entenderá notificado el día de la introducción de la comunicación escrita al correo. Por tanto es responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), comunicar por escrito cualquier cambio de dirección.

DÉCIMA NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO El presente contrato termina por las siguientes causales: a) Por muerte de EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); b) Incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); c) por haberse denunciado legalmente la desaparición de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); e) por mutuo acuerdo; e) por incumplimiento de alguna de las partes. **PARÁGRAFO.** Para los eventos contemplados en la presente cláusula, serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncia de la desaparición o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso. En el evento de muerte o incapacidad de uno de los PROMETIENTES COMPRADORES, o en caso de desaparición, desde ya se autoriza al PROMETIENTE VENDEDOR para que abra un encargo fiduciario independiente que quede a disposición de la sucesión ilíquida o de la persona que administrará los bienes del incapaz, o de la persona desaparecida o de la persona a quien correspondan sus derechos, según el caso; la remuneración de la fiduciaria se descontará de los recursos administrados. Si el encargo y/o promesa de compraventa ha sido suscrita por más de dos personas, se restituirá la parte correspondiente a el(los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) que no haya(n) muerto, declarado incapaz legalmente o desaparecido, y solo se abrirá el encargo fiduciario a que se ha hecho referencia sobre la parte que corresponda al PROMETIENTE COMPRADOR que haya muerto, que haya desaparecido o que haya sido declarado incapaz*****

VIGÉSIMA: CAPACIDAD Y VALIDEZ Las partes declaran:*****

- a) Que son legalmente capaces para contratar y que de ser persona jurídica cualquiera de ellas, ha recibido autorización suficiente del correspondiente órgano social de acuerdo con los estatutos. *****
- b) Que han tenido oportunidad de leer, discutir y entender las cláusulas del presente contrato, las cuales entienden y las encuentran legalmente correctas.*****
- c) Que este documento contiene todo el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes; reemplaza y prevalece sobre cualquier otro contrato verbal o escrito que las partes hayan podido celebrar con anterioridad, en relación con este mismo asunto. *****
- d) Que la nulidad o invalidez de cualquiera de las cláusulas de este contrato, no afecta la validez de las restantes cláusulas, siempre y cuando el contrato pueda legalmente subsistir sin la cláusula anulada o invalida en opinión del PROMETIENTE VENDEDOR*****

e) Que EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) se obliga solidariamente no solo durante la vigencia del presente contrato, sino también durante la vigencia de cualquiera de sus prórrogas, y renuncia al beneficio de excusión.*****

VIGÉSIMA SEGUNDA: MERITO EJECUTIVO Este documento presta mérito ejecutivo en los términos del Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, sin necesidad de requerimiento y constitución en mora, derecho al cual renuncian expresamente las partes.*****

VIGÉSIMA TERCERA: DECLARACIÓN EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) declara(n) que: ha(n) recibido y conocido toda la información sobre los inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa y el trámite de legalización del mismo, encontrando que cumple sus expectativas y necesidades. Igualmente declara(n) que ha(n) leído, entendido y comprendido los términos y condiciones del presente contrato y por ello lo firman de manera libre y voluntaria.*****

Para constancia de lo anterior se firma la presente promesa de compraventa en tres ejemplares de igual tenor, en la ciudad de Cali, a los _____() días del mes de _____ del año dos mil dieciséis (2016).

EL PROMETIENTE VENDEDOR

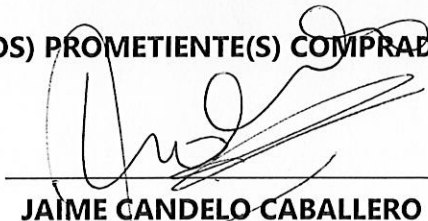


ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN

C.C. No.16.688.809 de Cali

Representante Legal – PROMOTORA AIKI S.A.S

EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES)



JAIME CANDELO-CABALLERO

C.C. No. 94.426.583 de Cali

Estado civil: Unión Libre

TESTIGOS

C.C. No. _____ de _____

C.C. No. _____ de _____

**OTRO SI No. 1 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE FARALLONES ETAPA I**

Conste por medio del presente documento, que entre los suscritos: ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN, ciudadano colombiano, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.688.809 expedida en Cali, quien obra en nombre y representación legal de la Sociedad PROMOTORA AIKI S.A.S. (antes AIKI LTDA.), sociedad con domicilio en Cali, constituida por Escritura Pública No. 4644 del 31 de agosto de 2007, Notaría Segunda de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 12 de octubre de 2007, bajo el número 10849 del Libro IX, reformada mediante Acta No. 06 del 9 de febrero de 2012 de la Junta de Socios, debidamente inscrita; Matrícula Mercantil No. 724000-16, NIT: 900178588-8, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, Sociedad que realizará la construcción, promoción, gerencia y venta del proyecto inmobiliario en su calidad de PROMOTOR DEL PROYECTO y que para todos los efectos legales originados en este contrato se denominarán EL PROMETIENTE VENDEDOR, y*****

| Nombre(s) | Identificación |
|-------------------------|----------------|
| JAIME CANDELO CABALLERO | C.C 94.426.583 |

ciudadano(a-s) colombiano(a-s), mayor(es) de edad, vecino(a-s) Cali, de estado civil tal y como aparece en el pie de firma, quien(es) para todos los efectos legales originados en este contrato se denominará (n) **EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES)** hacemos constar que entre las partes está vigente un contrato de promesa de compraventa virtud del cual EL PROMETIENTE VENDEDOR promete y se obliga a transferir a título de venta real y material a EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) 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): *****

| |
|------|
| CASA |
| 05 |

Pertenecientes al conjunto residencial Brisas de Farallones Etapa 1 y manifestamos: ***

PRIMERO: Que las partes contratantes, han acordado modificar la cláusula **CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO, Y CLAUSULA SEXTA: ESCRITURACIÓN Y SEPTIMA. ENTREGA DEL(DE LOS) INMUEBLE(S):** del contrato de promesa de compraventa, quedando así: ***

CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO : El precio del (de los) inmueble (s) objeto de esta promesa, es la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$258.000.000)**, el cual se encuentra recibido a entera satisfacción

CLAUSULA SEXTA: ESCRITURACIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR Y EL (LA-LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) se obligan a otorgar la escritura publica de compraventa e hipoteca si es el caso el día, **VIERNES, 11 DE OCTUBRE DE 2019 a las 4:00 PM** en la **NOTARIA 18 DEL CIRCULO DE CALI.**

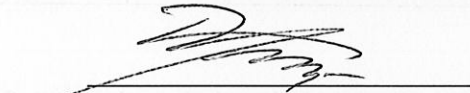
SEPTIMA. ENTREGA DEL(DE LOS) INMUEBLE(S): EL PROMETIENTE VENDEDOR hará entrega real y material del(de los) inmueble(s) el día **SABADO 31 DE AGOSTO DE 2019**

Ademas de lo indicado en las clausulas anteriores, se estipula que treinta (30) dias despues de la fecha de escrituración se enviara la boleta de ingreso a registro de la escritura publica

SEGUNDO: Que todas las demás condiciones, parágrafos y cláusulas del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes continúan vigentes y sin modificación alguna. *****

Para constancia de lo anterior se firma el presente otro sí a la promesa de compraventa en Dos (02) ejemplares de igual tenor, en la ciudad de Cali, a los 18 días del mes de julio del año 2019

EL PROMETIENTE VENDEDOR

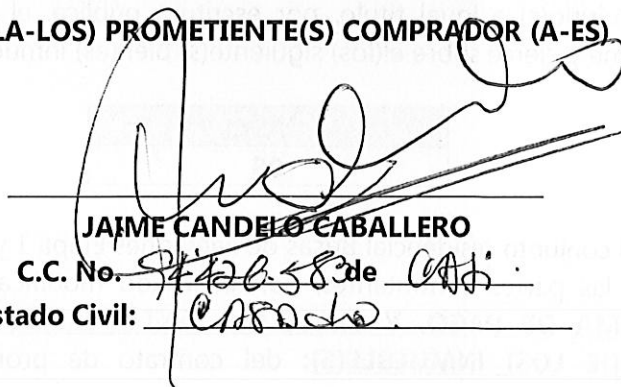


ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN

C.C. No.16.688.809 de Cali

Representante Legal – PROMOTORA AIKI S.A.S.

EL (LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A-ES)

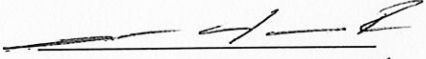



JAIME CANELO CABALLERO

C.C. No. 9420583 de Cali

Estado Civil: Casado

TESTIGOS


C.C. No. 16070752 de Manizales


C.C. No. 669832 de cali



NOTARIA

ACTA DE COMPARECENCIA NUMERO 004

La suscrita Notaria Dieciocho del Circulo de Cali- Doctor **BERNARDO VALLEJO RESTREPO**, hace constar, que hoy **Veintiséis (26)** de Febrero del año Dos mil Diecinueve (2.019), a las 8 de la mañana (08:00 am.), se presento en su Despacho quien dijo llamarse **JAIME DIALBERTO CANDELO CABALLERO**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número **94.426.583**, quien obran en su propio nombre y en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** y manifestó: *****

PRIMERO: Que el señor **JAIME DIALBERTO CANDELO CABALLERO**, en su calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** realizó un contrato de promesa de compraventa, debidamente suscrito junto con la sociedad **PROMOTORA AIKI S.A.S**, sociedad debidamente representada por su representante legal **ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN**, mayor de edad, de tránsito en este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número **16.688.809** de Cali, quien obra en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA**, de la **CASA No. 5 QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO BRISAS DE FARALLONES SUBETAPA 1 DE LA ETAPA 2 DEL MACROPROYECTO KENTIA**, ubicada en la **CALLE 3 No. 21-121**, de la actual nomenclatura urbana del barrio Bulevar de las Flores de la ciudad de Jamundi. Inmueble con Matricula Inmobiliaria No. **370-990980**. *****

SEGUNDO.- Que el compareciente se presentó a este Despacho, con el objeto de firmar la correspondiente Escritura Pública de compraventa que habría de dar cumplimiento a lo acordado en la cláusula Sexta de la mencionada promesa de compraventa. *****

TERCERO.- Que para dejar constancia de la presencia del compareciente, ésta solicitó el levantamiento de la presente acta y presento los siguientes documentos: fotocopia del contrato de promesa de compraventa, fotocopia de citación para el

día Veintiséis (26) de Febrero de 2.019 a las 8:00 am y fotocopia de su cédula de ciudadanía. *****

La presente Acta de Comparecencia se expide hoy Veintiséis (26) de Febrero de 2.019, siendo las 8:35 am.

Derechos \$13.100 Iva \$2.318 Identificación Biométrica \$ 3.689

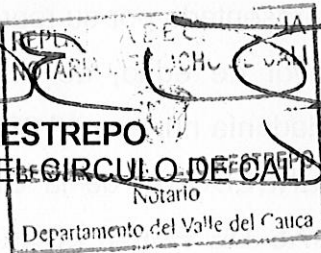


JAIME DIALBERTO CANDEÑO CABALLERO

CC No. 94426-583 CCR (U)



BERNARDO VALLEJO RESTREPO
NOTARIO DIECIOCHO DEL CIRCULO DE CALI
DMC





NOTARIA

ACTA DE COMPARECENCIA NUMERO 035

La suscrita Notaria Dieciocho del Circulo de Cali- Doctor **BERNARDO JOSE VALLEJO DAVIS**, NOTARIO DIECIOCHO DEL CIRCULO DE CALI - ENCARGADO, según Resolución No. 12801 del 02 de Octubre de 2.019 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, hace constar, que hoy **Once (11)** de **Octubre** del año Dos mil Diecinueve (2.019), a las Cuatro de la Tarde (04:00 pm.), se presentó en su Despacho quien dijo llamarse **JAIME DIALBERTO CANDELO CABALLERO**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número **94.426.583**, quien obran en su propio nombre y en calidad de PROMITENTE COMPRADOR y manifestó: *****

PRIMERO: Que el señor **JAIME DIALBERTO CANDELO CABALLERO**. en su calidad de PROMITENTE COMPRADOR realizó un contrato de promesa de compraventa, debidamente suscrito junto con la sociedad **PROMOTORA AIKI S.A.S**, sociedad debidamente representada por su representante legal **ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN**, mayor de edad, de tránsito en este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número **16.688.809** de Cali, quien obra en calidad de PROMITENTE VENDEDORA, de la **CASA No. 5 QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO BRISAS DE FARALLONES SUBETAPA 1 DE LA ETAPA 2 DEL MACROPROYECTO KENTIA**, ubicada en la **CALLE 3 No. 21-121**, de la actual nomenclatura urbana del barrio Bulevar de las Flores de la ciudad de Jamundi. Inmueble con Matricula Inmobiliaria No. **370-990980**. *****

SEGUNDO.- Que el compareciente se presentó a este Despacho, con el objeto de firmar la correspondiente Escritura Pública de compraventa que habría de dar cumplimiento a lo acordado en la cláusula Sexta de la mencionada promesa de compraventa. *****

TERCERO.- Que para dejar constancia de la presencia del compareciente, ésta solicitó el levantamiento de la presente acta y presento los siguientes documentos: fotocopia del contrato de promesa de compraventa en donde se estipula como

fecha de firma de Escritura Publica el día 21 de Diciembre de 2.018 a las 11:00 am, fotocopia de correo electrónico enviado por parte de PROMOTORA AIKI en donde se le notifica que la fecha de firma de Escritura Publica sería el día 30 de Abril de 2.019 a las 4:00 pm, fotocopia de otro si a la promesa de compraventa donde se estipula como fecha de firma de escritura el 11 de Octubre de 2.019 a las 4:00 pm y fotocopia de su cédula de ciudadanía. *****

La presente Acta de Comparecencia se expide hoy Once (11) de Octubre de 2.019, siendo las 4:00 pm.

Derechos \$13.100 Iva \$2.318 Identificación Biométrica \$ 3.689



JAIME DIALBERTO CANDELO CABALLERO

CC No. 94426.583 de Cali Crd



BERNARDO JOSE VALLEJO DAVIS

NOTARIO DIECIOCHO DEL CIRCULO DE CALI-ENCARGADO
DMC



Jaime Candelo Caballero <jkndlo@gmail.com>

Prorroga casa 5

2 mensajes

Direccion Comercial <direccioncomercial@aiki.co>

27 de diciembre de 2018, 12:17

Para: jkndlo@gmail.com

Buenas tardes Sr. Jaime .

Adjunto envío la carta de prorroga de firma de escritura de la casa del Asunto.
Quedo atenta a sus observaciones.

--
Diana Marcela Parra V.
Dirección Comercial
Promotora Aiki Constructora

Libre de virus. www.avast.com

 prorroga casa 5.docx.pdf
516K

Jaime Candelo Caballero <jkndlo@gmail.com>

27 de diciembre de 2018, 16:39

Para: direccioncomercial@aiki.co

Cc: Esposa - Ana Lucia Silva <alsilva@incauca.com>

Buenas tardes Diana,

Confirmando acuse de recibido.

[El texto citado está oculto]

 prorroga casa 5.docx.pdf
516K

Santiago de Cali, 27 de Diciembre de 2018



Señor(a)(es)

JAIME CANDELO CABALLERO

Carrera 116 #18-10 Apto.304 Torre A Condominio Arboleda
Cali

Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública Casa No. 5- Proyecto Brisas de Farallones Etapa I

Cordial saludo,

Por medio de la presente, queremos ponerle al tanto de los procesos actuales para la escrituración de su inmueble. Dichos procesos inician con el Registro del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual tuvo devoluciones en la oficina de Registro retrasando el transcurso normal del documento, el cual es necesario para iniciar la ejecución de los trámites de escrituración. A la fecha, ya se encuentra registrado y debidamente legalizado.

Adicionalmente y de acuerdo al cronograma de obra consideramos que la fecha para la firma de la Escritura Pública, se realizará el día 26 de Febrero de 2019 a las 8:00 AM, dicha firma se registrará en la NOTARIA 18 de Cali ubicada en la calle. 9 #65-42.

Agradecemos la confianza que ha tenido en el proyecto y la disposición para este esfuerzo final.

Atentamente

DIANA MARCELA PARRA

Directora Comercial

Promotora AIKI SAS

Cali, 25 de febrero de 2019

Señor(es)

Jaime Cándelo Caballero

Dirección

Carrera 116 18-10 Apto 304 torre A Condominio Arboleda de cañasgordas.

Pance

Ciudad

Cali

Referencia: Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble Casa 05 – Proyecto de vivienda Brisas de Farallones Etapa I

Mediante el siguiente escrito, nos permitimos informarles que la fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble ya descrito, será el día 30 de Abril de 2019 a las 4 pm . motivan la decisión notificada las siguientes causales contractuales:

HECHO DE UN TERCERO: contenida en el texto, de la cláusula **SEXTA**, parágrafo **TERCERO** del contrato de promesa de compraventa cuyo tenor literal dice: "**La obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMITENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero... ()**", Causal sustentada en lo siguiente:

En estos momentos el contratista de la obra acaba de reiniciar las obras en la vía principal después de 3 meses de incumplimiento así nosotros, este evento han hecho que la obra se retrase para la entregas de las casas y así mismo el banco que nos financia nos tiene detenido un desembolso aprobado desde el mes de octubre del año 2018, provocando que la obra esté en un proceso demasiado lento por tal motivo nos vemos en la penosa situación de realizar esta prórroga.

Para la firma de la escritura debemos tener los paz y salvo de los pagos de los impuestos, lo cuales estábamos a la espera de la factura del predial, estando este documento en nuestra oficinas para comenzar proceso.

Sin otro particular, me suscribo.

Cordialmente,



ADOLFO LEÓN VARGAS

Representante Legal



Jaime Candelo Caballero <jkndlo@gmail.com>

NOVEDAD DE FIRMAS

Prorroga Casa 3 Brisas de Farallones

1 mensaje

Dirección Comercial <direccioncomercial@aiki.co>
Para: Jaime Candelo Caballero <jkndlo@gmail.com>

25 de febrero de 2019, 15:39

Buenas tardes Sr. Jaime. De acuerdo a la instrucción de Gerencia adjunto envío la carta de prorroga de la casa 3 del proyecto Brisas de Farallones.

Quedo atenta a sus observaciones.

--
Diana Marcela Parra V.
Dirección Comercial
Promotora Aiki Constructora



prorroga Brisas casa 5.pdf
479K

Cali, 25 de febrero de 2019



Señor(es)
Jaime Cándelo Caballero

Dirección
Carrera 116 18-10 Apto 304 torre A Condominio Arboleda de cañasgordas.
Pance

Ciudad
Cali

Referencia: Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble Casa 05 – Proyecto de vivienda Brisas de Farallones Etapa I

Mediante el siguiente escrito, nos permitimos informarles que la fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble ya descrito, será el día 30 de Abril de 2019 a las 4 pm . motivan la decisión notificada las siguientes causales contractuales:

HECHO DE UN TERCERO: contenida en el texto, de la cláusula **SEXTA**, parágrafo **TERCERO** del contrato de promesa de compraventa cuyo tenor literal dice: ***“La obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMITENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero... ()”***, Causal sustentada en lo siguiente:

En estos momentos el contratista de la obra acaba de reiniciar las obras en la vía principal después de 3 meses de incumplimiento así nosotros, este evento han hecho que la obra se retrase para la entregas de las casas y así mismo el banco que nos financia nos tiene detenido un desembolso aprobado desde el mes de octubre del año 2018, provocando que la obra esté en un proceso demasiado lento por tal motivo nos vemos en la penosa situación de realizar esta prórroga.

Para la firma de la escritura debemos tener los paz y salvo de los pagos de los impuestos, lo cuales estábamos a la espera de la factura del predial, estando este documento en nuestra oficinas para comenzar proceso.

Sin otro particular, me suscribo.

Cordialmente,



ADOLFO LEÓN VARGAS
Representante Legal

Prorroga Casa 3 Brisas de Farallones

Dirección Comercial <direccioncomercial@aiki.co>

11 de marzo de 2019, 15:27

Para: Jaime Candelo Caballero <jkndlo@gmail.com>

Cc: gerencia@aiki.com, Adolfo Vargas <adolfo.vargas@hotmail.com>, Esposa - Ana Lucia Silva <alsilva@incauca.com>

Buenas tardes, Adjunto envío documento solicitado.

El mié., 27 feb. 2019 a las 0:03, Jaime Candelo Caballero (<jkndlo@gmail.com>) escribió:

Buenas noches Adolfo,

De acuerdo a mail que precede, solicito me envíe dentro de los 3 días siguientes a esta comunicación el Otro Si a la promesa de compra venta (PCV), allegando las siguientes condiciones:

1. El 30 de abril de 2019, según lo informan en la solicitud de la 2a. prorroga se realizara la firma de la escritura publica, para lo cual solicito se realice en la misma fecha la entrega del inmueble con full acabados de la Casa 05 del Conjunto Brisas de Farallones con matricula inmobiliaria #370-990980 de conformidad a la pcv inicialmente firmada.
2. 30 días después de la entrega del inmueble, enviar boleta de ingreso a registro de la escritura publica.
3. Informar que la suma del dinero del inmueble Casa 05 se encuentra recibido a entera satisfacción por parte de Promotora Aiki S.A.S.

Anexo acta de comparecenci#004

El lun., 25 feb. 2019 a las 15:40, Dirección Comercial (<direccioncomercial@aiki.co>) escribió:

Buenas tardes Sr. Jaime. De acuerdo a la instrucción de Gerencia adjunto envío la carta de prorroga de la casa 3 del proyecto Brisas de Farallones.

Quedo atenta a sus observaciones.

--

Diana Marcela Parra V.
Dirección Comercial
Promotora Aiki Constructora



--

Diana Marcela Parra V.
Dirección Comercial
Promotora Aiki Constructora



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES



Al contestar cite: 2023-01-007810

Nº Radicado: 2023-01-007810

Fecha: 11/01/2023 09:19

Remitente: 900178588-PROMOTORA AIKI SAS EN
REORGANIZACION

Folios: 1

Anexos: SI

De: ja@agudeloabogados.com

Enviado el: Wednesday, January 11, 2023 9:6:20

Para:

webmaster@SUPERSOCIEDADES.GOV.CO

Asunto: SOLICITUD DE INICIO DE UN PROCESO

DE REORGANIZACION EMPRESARIAL - PROMOTORA AIKI S.A.S. 900.178.588-8

Señores

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

INTENDENCIA REGIONAL CALI

REFERENCIA: SOLICITUD DE INICIO DE UN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL

SOLICITANTE: JAIME DIALBERTO CANDELO CABALLERO

DEUDOR: PROMOTORA AIKI S.A.S. 900.178.588-8

Julian David Agudelo Patiño, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.151.943.015 y portador de la T.P. 247.962 del C.S.J. en mi calidad de apoderado inscrito de la sociedad AGUDELO ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S. sociedad apoderada judicial del señor Jaime Dialberto Candelo Caballero, me permito remitir en archivo adjunto, escrito mediante el cual presenté solicitud de inicio del proceso de reorganización empresarial de la sociedad Promotora Aiki S.A.S 900.178.588-8

El escrito va acompañado de los anexos enlistados en el acápite de pruebas.

Solicito de manera respetuosa se confirme el recibo del presente correo.

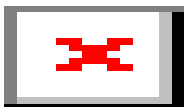
Cordialmente,

JULIÁN AGUDELO

Gerente Jurídico

Cel. 3154884229

ja@agudeloabogados.com



COL: CALI, CII 15N #6N-34, B/Granada, Suite 403

<https://agudeloabogados.com/>

