

Caldas, Antioquia, 15 de octubre de 2021

Señores:

Promitentes Compradores

Proyecto El Ruseñor.

Caldas, Antioquia.

Asunto: Notificación de prorrogas en el cumplimiento de las cláusulas *“Primera: objeto del negocio y descripción del inmueble; Quinta: precio y forma de pago; Séptima: entrega real y material y Octava: otorgamiento de la escritura pública, del contrato de promesa de compraventa.*

Cordial saludo,

Desde la sociedad **Constructora El Ruseñor S.A.S.** identificada con **NIT. 901139294-5**, en calidad de **promitente vendedora** y desarrolladora del proyecto **“El Ruseñor Centro Comercial y Residencial”**, Ubicado en la Calle 131 Sur Nro. 51 – 24/32 y Calle 130 Sur Nro. 51 – 29, del área urbana del Municipio de Caldas, Antioquia, queremos informarles a través de esta notificación el estado actual de la obra, las modificaciones y/o cambios existentes en el proyecto, manifestándoles nuestro incondicional acompañamiento:

1. A octubre de 2021, la zona comercial del proyecto se encuentra en un avance del 93% y la zona residencial en un avance total aproximado del 75%, ambas se encuentran en proceso de construcción con total normalidad en su ejecución. En la zona residencial ya se dio por terminado el proceso de estructura, mampostería, obra gris, cubierta, estuco, redes hidrosanitarias, redes eléctricas, red contra incendios y cerramientos perimetrales de fachada, desarrollando actualmente actividades de acabados, cerrajería metálica y madera.

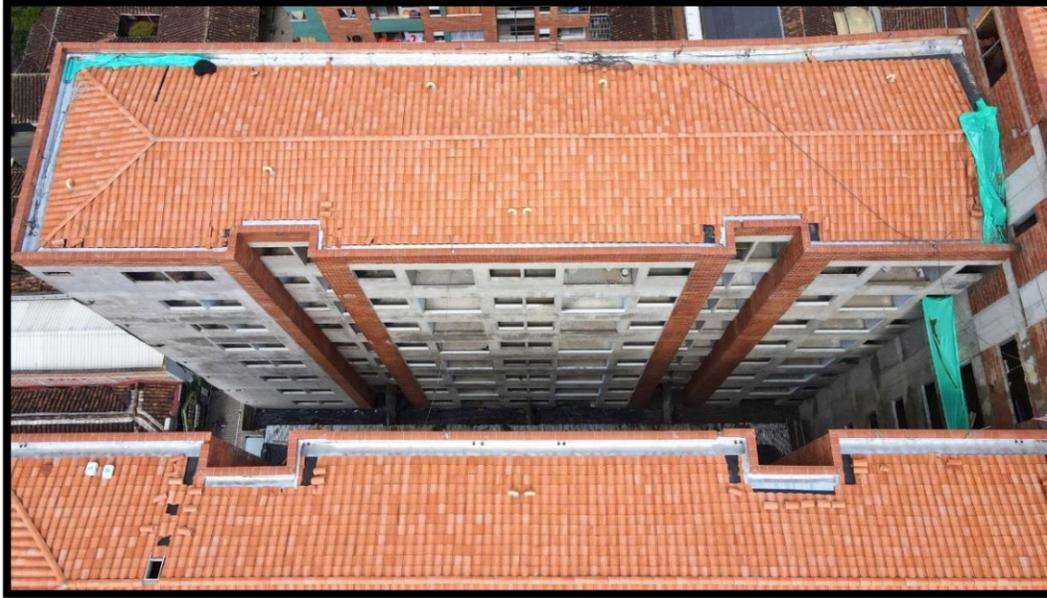
Las siguientes fotos fueron tomadas el día 03 de septiembre de 2021 en Caldas, Antioquia, donde se evidencia lo antes mencionado.



Fachada principal.



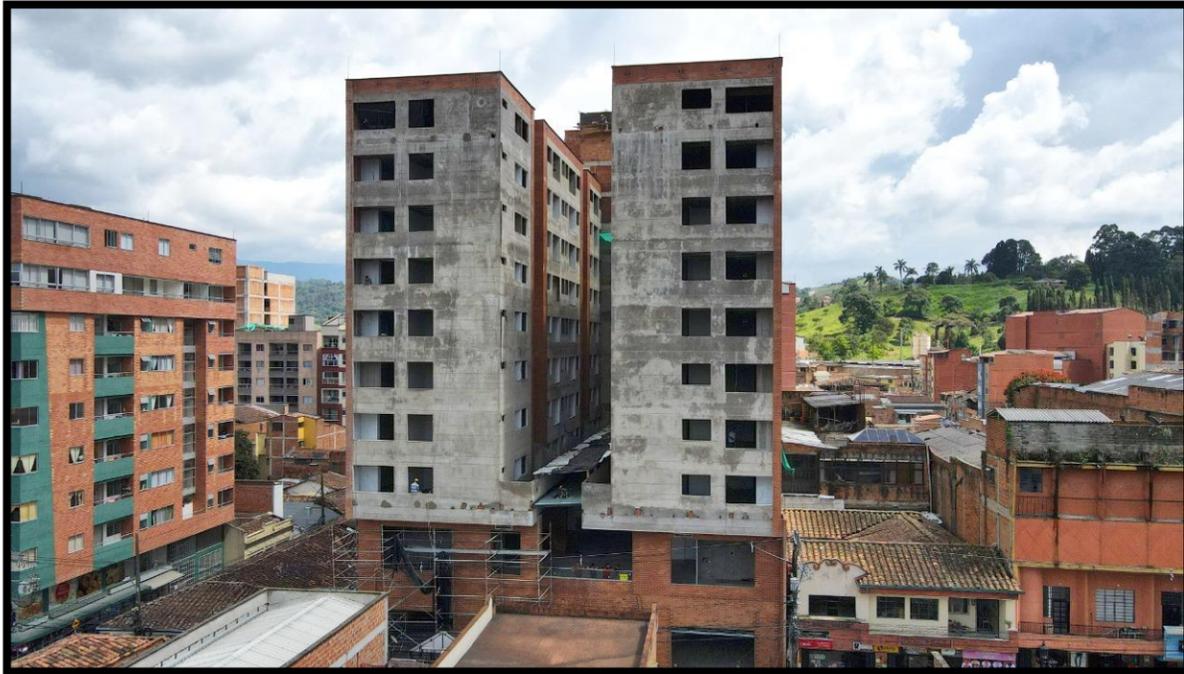
Techo torre del lado derecho.



Techo torre del lado izquierdo.



Fachada principal.



Fachada principal.

2. En razón de la **emergencia sanitaria por causa del SARS-CoV-2 (COVID-19)** considerado por la Organización Mundial de la Salud como una pandemia y de la **coyuntura social** que hace pocos meses atravesamos en nuestro país, como ya es de su conocimiento, la ejecución del proyecto “**El Ruseñor Centro Comercial y Residencial**” desarrollado por la sociedad **Constructora El Ruseñor S.A.S.** identificada con **NIT. 901139294-5**, no ha podido seguir con éxito el cronograma inicial de actividades. Estos han afectado no solo la construcción del edificio, sino también la cadena de suministro a la cual estamos sujetos, un ejemplo puntual de ello es que los ascensores que fueron pedidos y de los cuales estaba pactada la entrega para mayo de este año, debido al cierre de los puertos en nuestro país no pudieron ingresar, causando sobre costos que estamos asumiendo, pero de los cuales seguimos esperando la llegada, este solo por citar una de las muchas dificultades que también se han presentado con el alza de los materiales y la escasez de los mismos, por lo que estamos también sujetos a los stock que tengan las empresas y que nos puedan despachar según su disponibilidad.

Por lo anterior, **se hace necesario** para la sociedad **Constructora El Ruseñor S.A.S**, ejecutora de la obra, abogar por su comprensión de la situación que hemos atravesado y que nos ha llevado a reevaluar su cronograma de actividades en el sentido de **prorrogar** las fechas de entrega de los inmuebles aprobados mediante la Resolución número 23944 del 16 de diciembre del 2019, expedida por la Secretaria de Planeación del Municipio de Caldas, en cuanto a modificar las clausulas “**séptima: entrega real y material y octava: otorgamiento de la escritura pública y octava: otorgamiento de la escritura pública**”, de la promesa de compraventa contraída entre las partes.

3. Con base en lo anterior y según la cláusula “**Quinta: precio y forma de pago**” del contrato de promesa de compraventa, el cual estipula en la descripción de la forma de pago, puntualmente en el ítem de pago con crédito hipotecario, que para la respectiva fecha de entrega se debe tener, en cuanto a los saldos pendientes, iniciado el proceso del mismo con las entidades crediticias; como se han presentado variaciones en la fecha de entrega, nosotros como constructora y empresa encargada de la terminación del proyecto queremos manifestarles nuestro compromiso y acompañamiento en todo tramite para la obtención del mismo, por lo que una vez tengamos los documentos necesarios para la aprobación del crédito nos estaremos contactando. Para evidenciar nuestra intención de acompañarlos en todo momento hemos conseguido un grupo de asesores especialistas en créditos, que cuentan con alianzas y relaciones con los principales bancos del país para poderles brindar las mejores opciones en tasas y créditos, que además les brindaran una amplia asesoría para que puedan escoger aquello que mejor se ajuste a su perfil.
4. Los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa en un momento inicial fueron diseñados y aprobados de conformidad a la licencia de Urbanismo y Construcción por **Resolución 12544 del 19 de septiembre de 2018**, expedida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas – Antioquia, desde dicho momento se contó con la revisión y estudio de los diseños estructurales por parte de la empresa **FEMH Ingeniería y Construcción S.A.S.** y debido a que es un proyecto de gran magnitud se deben respetar las derivas y retiros sísmicos a vecinos colindantes y por las irregularidades del lote y sus linderos se hace necesario tener un retiro mayor con los predios colindantes,

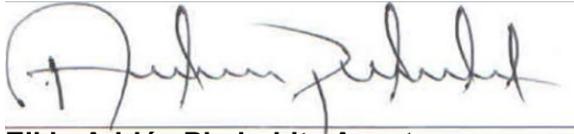
ocasionando que todos los espacios que componen la obra sufrieran alguna modificación con base a la cuál actualmente fueron construidos de acuerdo a los planos aprobados por las distintas autoridades municipales competentes y entidades de servicios públicos, sin que ello implique responsabilidad alguna para la SOCIEDAD PROMITENTE VENDEDORA, pues dichas modificaciones no dependen de ésta, por lo cual dicha resolución fue modificada por la **Resolución 23944 del 16 de diciembre de 2019**, expedida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas – Antioquia. Por motivos internos, los cuales nos llevaron a la reestructuración del personal, a muchos de ustedes no se les notifico ni se les dejaron claros dichos cambios; pero nos permitimos hacerlo en este momento manifestándoles nuestra mayor disposición para atender sus dudas al respecto.

5. Con fundamento en lo anteriormente dicho, los cambios existentes en el tema estructural de la obra se ve representado en cambios en las áreas de todos los inmuebles, en un rango no superior a 2 metros cuadrados, sin embargo, como cualquier cambio se ve reflejado en el valor del inmueble, es importante tratar cada caso de forma particular, toda vez que cada negociación, forma de pago e inmueble poseen características diferentes, razón por la cual se debe firmar un otrosí al contrato de promesa de compraventa en el cual se dejan consignados todos estos cambios y acuerdos entre las partes, pues esto también modifica la clausula “**Quinta: precio y forma de pago**” del contrato de promesa de compraventa celebrada entre las partes.

Teniendo en cuenta las situaciones antes esbozadas los exhortamos a firmar los documentos pertinentes, no sin antes tener en cuenta agendar una cita para poder atenderlos de la mejor manera, con toda la documentación e información que se requiera, dicha solicitud puede hacerla a través de nuestros medios de comunicación abiertos: Correo electrónico: **auxadministrativo@constructoresdelsur.com**; WhatsApp: **3104889277**; Teléfono: **6043223948 ext. 103**.

Cualquier inquietud sobre este asunto estaremos atentos a responderla, con el fin de satisfacer sus pretensiones y que sean satisfactorias a sus intereses; manifestando nuestro ánimo conciliatorio frente a sus pretensiones.

Atentamente,



Elkin Adrián Piedrahita Acosta

C.C. N.º 70.220.901 de Angelópolis Antioquia

Representante Legal

Constructora El Ruseñor S.A.S.

NIT. 901139294-5