



CONCESIÓN  
Rumichaca  
Pasto



San Juan de Pasto, 20 de diciembre de 2017

Señora:  
**MARISOL YOLIMA ROSERO BASTIDAS**  
Municipio de Inués

Rolo  
Consultas Cont.  
36931464  
01-16-18

Referencia: Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 15 de 2015 Suscrito el 11 de septiembre de 2015 Proyecto Rumichaca – Pasto.

Asunto: Respuesta Petición en interés particular, con serial de Radicado No. R002051-17.

Cordial saludo,

En atención a la petición del asunto, la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S, se permite emitir respuesta de fondo en los siguientes términos:

De antemano expresamos nuestro entero compromiso y profundo sentido de responsabilidad en el adelantamiento de las diligencias a llevarse a cabo con la comunidad, teniendo en cuenta que el acercamiento eficiente con los propietarios se constituye en un componente de vital relevancia para el desarrollo del proyecto de infraestructura vial que nos avoca, empleando para ello bastos esfuerzos enfocados en revestir de plena certeza los procedimientos realizados, los que a su vez se encuentran expresamente regulados en las leyes especiales que rigen esta materia.

Ahora bien, frente a sus inconformidades es menester aclarar que, el Contrato de Promesa de Compraventa celebrado de común acuerdo entre las partes con la aceptación integral a la oferta formal de compra notificada para los fines del proyecto, se encuentra en proceso de legalización en lo tocante al trámite de inscripción de la oferta en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del predio, diligencia a cargo de la Oficina de Instrumentos Públicos de Túquerres como autoridad competente, e impulsada directamente desde la Concesionaria para efectos de direccionar la solicitud de inscripción correspondiente.

En consecuencia, la afirmación apresurada de la peticionaria no se comparece con la realidad material a la que se sujeta el cumplimiento inequívoco de las obligaciones contenidas en el texto contractual, por cuanto la legalización de la promesa como una circunstancia de tiempo, modo y lugar contenida de forma expresa en el texto de la Cláusula Séptima para efectos de proceder a contabilizar el término máximo para el pago del primer contado, parte de la diligencia que en cabeza de la promitente vendedora se concreta en la entrega de los documentos contenidos en la cláusula mencionada, y de la presentación del "Folio de Matrícula Inmobiliaria actualizado, en el que conste la inscripción de la Oferta de Compra"<sup>1</sup>, requerimiento último que ciertamente no ha sido concretado para los fines que se alegan, con ello quedando incólume la voluntad del

<sup>1</sup> Literal a) Cláusula Séptima del Contrato de Promesa de Compraventa.



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)

[fb.com/vialuniondelsur](https://fb.com/vialuniondelsur)

[www.uniondelsur.co](https://www.uniondelsur.co)

Unión del Sur

Calle 99 No. 42 - 49 - Edificio BAR piso 3 Bogotá  
Carrera 80 - 44 - 124 - 24 - Barrio San Ignacio  
Contacto: (+57) 2 736 4534 - Pasto - Nariño - Colombia



CONCEJALÍA  
Rumichaca 9  
Pasto



promitente comprador para proceder al pago que le concierne, por cuanto inclusive existe la salvedad expresa por la cual, el retraso de alguno de los documentos que se ocasione "no será imputable al Promitente Comprador".

Por otra parte es de mencionar que el perfeccionamiento de un documento que para el caso del negocio jurídico que a este asunto atañe según el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, equivale a la validez del mismo, como quiera que se entiende perfeccionado únicamente con la firma de las dos partes, no obstante, valga reiterar la legalización converge y se efectúa previa entrega integral de los documentos que viabilizan para este caso el trámite de pago del primero contado, en cumplimiento de las circunstancias fácticas de las obligaciones adquiridas por cada una de las partes.

De tal suerte, en aras de ilustrar el sustento mencionado, de conformidad con la transcripción literal del clausulado del contrato de promesa de compraventa claramente se observa lo enunciado, así:

*"(...) CLÁUSULA SÉPTIMA. FORMA DE PAGO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar el precio antes estipulado directamente o por cualquier otro medio legal que haya dispuesto la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, así: a) Un primer contado por el cincuenta por ciento (50%) es decir la suma de CIENTO VEINTICINCO MILLONES OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$125.081.250), los cuales deberán pagarse dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la legalización de la presente promesa de compraventa, previa trámite de la orden de desembolso. Adicionalmente LA PROMITENTE VENDEDORA deberá presentar el Certificado de Libertad y Tradición actualizado, en el que conste la inscripción de la Oferta de Compra (...)*

*PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA, deberá entregar, en forma previa Certificación Bancaria de la Entidad Financiera donde posea cuenta de Ahorros o Corriente, que indique el número del producto y que se encuentre activa, los documentos soportes por concepto de pago de gastos de Notariado y Registro, así como un oficio solicitando que le sea consignado en dicha cuenta los valores a pagar, cualquier retraso que se ocasione en el trámite de pago por falta de algún documento no será imputable a EL PROMITENTE COMPRADOR (...)" (Subrayas y negrilla fuera del texto original).*

A su vez resulta imperioso precisar que NO EXISTE incumplimiento por parte de la promitente compradora por cuanto además ha sido de nuestra total diligencia concurrir al seguimiento de los trámites administrativos, entre ellos, el que corresponde a la solicitud de inscripción de la oferta formal de compra, documento que da lugar al requerimiento consistente en la presentación por parte de la promitente vendedora del precitado Folio de Matrícula Inmobiliaria en el que conste dicha inscripción; por lo tanto no es dable aseverar la incidencia de la Cláusula Penal por cuanto la misma a todas luces no se estima aplicable para la circunstancia de ausencia de pago en cuanto prevé, que:



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)

- Facebook: [facebook.com/uniondelsur](https://www.facebook.com/uniondelsur)
- Twitter: [uniondelsur](https://twitter.com/uniondelsur)
- Instagram: [Unión del Sur](https://www.instagram.com/uniondelsur)

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio  
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Narino - Colombia



NIT 500.680.845-2

CONCESIONARIA  
Rumichacca  
Pasto

VIGILADO  
SUPERTRANSPORTE

**"(...) CLÁUSULA NOVENA. - CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento de LA PROMITENTE VENDEDORA de cualquiera de las obligaciones de este contrato de compraventa, en especial la no entrega del predio el día y en las condiciones señaladas en este documento, lo constituirá en deudor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, por una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato de compraventa. Esta suma será exigible judicialmente a través del accionamiento de la vía ejecutiva con la sola afirmación de la parte cumplida del incumplimiento de la otra, sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, a los cuales renuncian expresamente LA PROMITENTE VENDEDORA sin perjuicio de que se dé inicio al proceso de expropiación judicial por incumplimiento (...)"

De forma concomitante, invocando el principio del contrato no cumplido aplicable a los contratos conmutativos como el de promesa de compraventa en el que se pactan obligaciones a cargo de las partes contratantes en correspondencia al cumplimiento del objeto celebrado, el incumplimiento de un parte identificado como fuente o causa del mismo ante el cual esta se opone, no puede alegarse como una justificación por la configuración de aquel, exigiendo de la parte que alega el incumplimiento a que por ella se encuentren enteramente cumplidas las obligaciones que le incumben.

En complemento de lo expuesto valga señalar que, la gestión predial para adquirir predialmente las áreas requeridas en el desarrollo del proyecto de interés público, contempla los diferentes escenarios sensibles en los que eventualmente se desenvuelve la unidad social y es precisamente el carácter de las compensaciones disgregadas en el avalúo comercial corporativo, lucro cesante, daño emergente y demás dentro del reconocimiento de factores sociales, a los que haya lugar de acuerdo con la ley, las que reconocen este tipo de "perjuicios" en aras de avizorar una justa "indemnización" siguiendo los parámetros legales que a cada componente concierne.

En conclusión, se insta a la promitente vendedora a que en virtud del análisis y sustento desplegado le asista un importante parte de tranquilidad y confianza en el procedimiento, en el compromiso de los funcionarios a cargo, así como en el cumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas por las partes, de este modo en lo consiguiente se informará del estado de pago acatando en estrictez los compromisos convenidos.

sin otro particular que atender.

Cordialmente,

  
**ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA**  
Director Jurídico Predial  
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Revisó: Y. Cepeda  
Elaboró: V. Sarreal



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)

[facebook.com/uniondelsur](https://facebook.com/uniondelsur)  
[uniondelsur](https://twitter.com/uniondelsur)  
Unión del Sur

Calle 28 No. 14-118 - Edificio EAF - Piso 7 - Bogotá  
Carrera 30-A-12A-24 - Barrio San Mateo  
Contacto: (+57) 2725-4854 - Pasto - Ecuador - Colombia