Bogotá julio 19 del 2021
Señores:
JUEZ VEINTISEIS (26) CIVIL DEL CIRCUITO DSE BOGOTA.
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO No. 2019 0518
DEMANDANTE: SEGUROS MUNDIAL S.A.
DEMANDADO: COMNALMICROS S.A.

ASUNTO: ESCRITO DE SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

DAVID TOVAR MADRIGAL, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.264.328 de Bogotá y tarjeta profesional No. 115.415 del C.S. de la Judicatura, abogado en ejercicio, obrando como apoderado judicial de la sociedad COMNALMICROS S.A., representada legalmente por el señor RAFAEL SILVA GUTIERREZ, igualmente mayor de edad y vecino de esta ciudad, parte Apelante, por medio del presente escrito y oportunamente, me permito presentar escrito de sustentación del recurso de apelación presentado contra la sentencia del 14 de julio del 2021, emitida por su Despacho, dentro del proceso referenciado, recurso que debe ser sustentado por escrito, de acuerdo a lo establecido por el Decreto 806 del 2020. Sustentación que hago en los siguientes términos:

RAZONES DE INCONFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA APELADA

Conforme a lo establecido en el artículo 322 numeral 1 inciso 2° y numeral 3° del Código General del Proceso, me permito presentar las inconformidades respecto al fallo del 14 de julio del 2021, que ordenó seguir adelante la ejecución, providencia emitida por el Juzgado veintiséis Civil del Circuito de Bogotá.

REPARO: Contra la sentencia del 14 de julio del 2021, emitida por el juzgado 26 civil del circuito de Bogotá, la que ordenó seguir adelante la ejecución, puesto que el título valor base de la acción, no reúne los requisitos establecidos en los art. 621 a 709 del Código de Comercio, vulnerando así los derechos de mi prohijado.

Se tiene, que según los hechos de la demanda; existieron dos pagares a favor de SEGUROS MUNDIAL S.A., garantizando la misma póliza de cumplimiento de entidades estatales el No. NB-100079411, pagare No. 94825765 suscrito por el representante legal de la empresa operadora del SITP TRANZIT S.A.S. y el otro No. 94825765-2, firmado por el representante legal de la empresa COMNALMICROS S.A.

La inconformidad o reparo, tiene que ver, con la presentación para el cobro judicial, del pagare en blanco No. 94825765-2, firmado por el señor RAFAEL SILVA, actuando como representante legal de la empresa COMNALMICROS S.A., demandada dentro del proceso que nos ocupa, presentado como título ejecutivo base de ésta ejecución, ya que este carece de los requisitos contenidos o establecidos en los artículos 621 al 709 del Código de Comercio así:

Fue la exigencia abusiva, por parte de la compañía aseguradora SEGUROS MUNDIAL S.A., de la firma de un segundo pagaré independiente por el representante legal de la aquí demandada, para garantizar la misma póliza NB-10007941, supuestamente avalando la relación contractual entre SEGUROS MUNDIAL S.A Y TRANZIT S.A.S.

Al respecto me pregunto ¿cuál fue el propósito de la exigencia de la firma de un segundo pagare que garantizara la póliza ya mencionada?. No bastaba la sola firma

puesta en el primigenio pagare como avalista de parte del representante legal de la empresa COMNALMICROS S.A.?

Otra pregunta que surge ¿Por qué no se presentó el pagare primigenio de la relación contractual ante el representante legal de la demandada para que lo suscribiera y lo avalara?

En mi concepto, el requerimiento y exigencia por parte de la compañía aseguradora, de constituir un segundo pagare para garantizar la póliza de cumplimiento de entidades estatales avalado por el representante legal de la demandada, indujo a éste, en error, confusión, engaño e injusticia, embaucándolo, para que firmara un pagare independiente al supuestamente avalado, con carta de instrucciones en blanco, sin reproche; pues como bien lo manifestó el señor RAFAEL SILVA, al momento de absolver interrogatorio ante el despacho manifestó, que firmó el denominado pagare en blanco como requisito exigido, sin la intención de hacerlo negociable, no hay acto que lo desmienta.

Por el contrario, tanto el representante legal de la aseguradora, como su apoderado, manifestaron en los hechos de la demanda, que se presentaron dos pagares en blanco para la garantía de la póliza, pero no explican la razón del porque?, a mi modo de ver, un solo título valor bastaba, para ser avalado; lo más inocuo es que mi representado ni siquiera conoció el título valor que estaba avalando.

En nuestro medio mercantil, no son pocas las veces, que se observa por parte del legítimo tenedor o propio beneficiario cambial, la ocurrencia de un abuso de llenado o la integración abusiva del título valor, conducta que deslegitima el derecho cambial expresado en el acto jurídico unilateral del otorgante, desatención de las instrucciones de llenado, que deben carecer de protección o tutela judicial efectiva, y por el contrario, requieren de una sanción judicial, en aras de preservar los principios rectores de incorporación, literalidad, autonomía y legitimación, que inspiran los títulos valores en Colombia.

Con la creación de un segundo título en blanco, por la compañía aseguradora SEGUROS MUNDIAL S.A.; para garantizar la póliza de cumplimiento de entidades estatales No. NB-100079411, título creado dentro de una relación contractual, no se precisaron las pautas ni las reglas de derecho que debían ser observadas en materia de títulos valores en blanco y títulos valores con espacios en blanco en conjunto con sus respectivas instrucciones, sean estas verbales o escritas, no se mencionaron ni verificaron las consecuencias jurídicas de la obligación cartular, no se tuvieron en cuenta las instrucciones verbales, las instrucciones escritas, el estricto cumplimiento de las instrucciones de llenado, el plazo para integrar o diligenciar el título valor.

Si se tiene en cuenta que el representante legal de la empresa COMNALMICROS S.A., suscribió otro PAGARE, en blanco, se des configuraría el concepto de “AVAL”, puesto que según la normativa Art. 634 del Código de Comercio reza: **«El aval podrá constar en el título mismo o en hoja adherida a él**. Podrá, también, otorgarse por escrito separado en que se identifique plenamente el título cuyo pago total o parcial se garantiza. Se expresará con la formula **"por aval**" u otra equivalente y deberá llevar la firma de quien lo presta.

Mi representado en el interrogatorio de parte que absolvió ante el despacho y ante la parte demandante, reconoció que firmó unos documentos entre ellos el pagare con carta de instrucciones en blanco pero como requisito para que se expidiera la póliza que garantiza el cumplimiento de entidades estatales, para que la empresa operadora del SITP TRANZIT S.A.S., pudiera seguir operando de acuerdo a los parámetros de TRANSMILENIO S.A.

En el interrogatorio presentado por el representante legal de la demandante el día de la audiencia ante el despacho, reconoce que se firmaron dos pagares supuestamente garantizando el cumplimiento de póliza de entidades estatales.

Frente al anterior reconocimiento tácito, tanto del representante legal de la aseguradora como su apoderado, reconocieron la existencia contractual entre la empresa del SITP TRANZIT S.A.S. Y SEGUROS MUNDIAL y que no existió relación contractual o negocial con la empresa COMNALMICROS S.A., y que en efecto se firmaron dos pagares con espacios en blanco; lo que da pie a afirmar contundentemente que se vulneró con ello la ley y la costumbre mercantil.

Manifiesta mi representado en la audiencia, que no se constituyó el aval, ni en el mismo título, ni en escrito separado que identificara el pagaré, que se estaba garantizando, ni se determinó si el valor a pagar era parcial o total, que, se suscribió un título en blanco sin saber su contenido, ni el valor, ni la fecha de cumplimiento. Por lo tanto el título valor carece de los requisitos esenciales para la prosperidad de esta acción, contrariando así lo ordenado en el Art 621del Código de Comercio, respecto al requisito de contener de manera clara y expresa el Derecho que se incorpora.

También manifiesta mi poderdante, que Él firmó el pagare sin la intención de hacerlo negociable, no hubo pacto ni contrato con la aseguradora para asumir esta obligación, no se expresó ni verbal ni escrito, que firmó fue como un requisito para que se expidiera la póliza y así la empresa siguiera operando. Cuando mi representado, firmó el pagare en blanco, se contrarió el principio de incorporación, pues al no determinarse la cantidad que debía amparar, no puede precisarse la existencia de la obligación a cargo del suscriptor, ni puede, por ende, hablarse de relación entre el título y el derecho objeto del propio documento, pues no se encuentra la obligación derivada de él.

Este extremo demandado propuso como excepción "**LLENADO ABUSIVO DEL TITULO VALOR Y NECESIDAD DE INSTRUCCIONES PARA EL EJERCICIO**". Ya que del análisis del documento base de la acción se extracta que, al momento de su firma carecía del requisito insubsanable previsto en la ley, derivado de la incondicionalidad de la promesa de pagar una suma determinada de dinero, pues el propósito de la ley es evitar que el deudor quede a expensas de que el tenedor legitimo asiente una cantidad que no necesariamente hubiera sido la pactada, generando un estado de incertidumbre jurídica y hasta un estado de indefensión.

Considero que, el mencionado título valor (PAGARE), base de ejecución de este proceso, es inexistente ya que fue creado en blanco con omisión de los requisitos mínimos que debe contener, contrariando lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio el cual dispone los requisitos mínimos que debe contener un título valor en blanco. Entre los cuales se destacan la imposibilidad de que la carta de instrucciones deba contener espacios en blanco sin completar, ya que, "dicho título debe ser llenado de acuerdo con las instrucciones expresas del deudor y no a criterio del tenedor".

Por otra parte, teniendo en cuenta los hechos de la demanda, se tiene que, la llamada a responder, por los valores aquí pretendidos es la empresa TRANZIT S.A.S., pues fue ésta la que firmó y se obligó al pago de la póliza que garantizaba el cumplimiento respecto al contrato de concesión con TRANSMILENIO, pues el mismo libelo demandatorio aduce que la relación contractual fue entre TRANZIT S.A.S y SEGUROS MUNDIAL S.A y no con la empresa que represento, puesto que si bien, existe otro pagaré firmado por mi representada, ya he advertido reiteradamente dentro del plenario que este no es claro, ni expreso ni exigible.

En mi concepto el A quo, cuando se pronunció de fondo, en el presente caso, dejo de lado el análisis del documento objeto de recaudo (PAGARE), el cual considero es anómalo, porque fue creado y aportado de acuerdo a las reglas de los títulos valores, pero es un documento irregular, "no es un título valor", está afectado de ineficacia liminar por inexistente conforme al Art. 620 del C.Co.; como ya lo he precisado, el documento además de las falencias, su efectividad procesal queda truncada.

Así las cosas, fuerza decir que este documento no fue aportado por SEGUROS MUNDIAL S.A., con las formalidades requeridas por la ley para su validez, ya que se torna ineficaz por inexistente. Y es ahí donde de bulto le correspondía al fallador el análisis *necesario de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo,* al respecto me permito incorporar la siguiente reseña jurisprudencial:

Sentencia STC298-2019, magistrado ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA:

Esta Corte ha insistido en la pertinencia y necesidad de examinar los títulos ejecutivos en los fallos, incluidos los de segundo grado, pues, se memora, los jueces tienen dentro de sus deberes, escrutar los presupuestos de los documentos ejecutivos, "*potestad-deber*" que se extrae no sólo del antiguo Estatuto Procesal Civil, sino de lo consignado en el actual Código General del Proceso.

Sobre lo advertido, esta Corporación esgrimió:

"(…) [R]*elativamente a específicos asuntos como el auscultado, al contrario de lo argüido por la (…) quejosa, sí es dable a los juzgadores bajo la égida del Código de Procedimiento Civil, y así también de acuerdo con el Código General del Proceso, volver, ex officio, sobre la revisión del «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia* (…)".
"(…)".
"*Y es que sobre el particular de la revisión oficiosa del título ejecutivo esta Sala precisó, en CSJ STC18432-2016, 15 dic. 2016, rad. 2016-00440-01, lo siguiente:*

"*Los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa (artículos 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso); por supuesto, ello comporta que a los juzgadores, como directores del proceso, legalmente les asiste toda una serie de potestades, aun oficiosas, para que las actuaciones que emprendan atiendan la anotada finalidad, mismas que corresponde observarlas desde la panorámica propia de la estructura que constituye el sistema jurídico, mas no desde la óptica restricta derivada de interpretar y aplicar cada aparte del articulado de manera aislada* (…)".

"*Entre ellas, y en lo que atañe con el control que oficiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que si bien el precepto 430 del Código General del Proceso estipula, en uno de sus segmentos, en concreto en su inciso segundo, que «[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán*

reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso», lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-2º y 430 inciso 1º ejúsdem, amén del mandato constitucional enantes aludido (…)".

"*Por ende, mal puede olvidarse que así como el legislador estipuló lo utsupra preceptuado, asimismo en la última de las citadas regulaciones, puntualmente en su inciso primero, determinó que «[p]resentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal»* (…)".

"*De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañedero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem* (…)".

"*Y es que, como la jurisprudencia de esta Sala lo pregonó en plurales oportunidades relativamente a lo al efecto demarcado por el Código de Procedimiento Civil, lo cual ahora también hace en punto de las reglas del Código General del Proceso, para así reiterar ello de cara al nuevo ordenamiento civil adjetivo, ese proceder es del todo garantista de los derechos sustanciales de las partes trabadas en contienda, por lo que no meramente se erige como una potestad de los jueces, sino más bien se convierte en un «deber» para que se logre «la igualdad real de las partes» (artículos 4º y 42-2º del Código General del Proceso) y «la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial» (artículo 11º ibidem)* (…)".

"*Ese entendido hace arribar a la convicción de que el fallador mal puede ser un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior de la impartición de justicia material. Por tanto, así la cita jurisprudencial que a continuación se transcribe haya sido proferida bajo el derogado Código de Procedimiento Civil, la misma cobra plena vitalidad para predicar que del mismo modo, bajo la vigencia del Código General del Proceso: [T]odo juzgador, sin hesitación alguna, […] sí está habilitado para estudiar, aun oficiosamente, el título que se presenta como soporte del pretenso recaudo ejecutivo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio dictada cuando la misma es rebatida, y ello indistintamente del preciso trasfondo del reproche que haya sido efectuado e incluso en los eventos en que las connotaciones jurídicas de aquel no fueron cuestionadas, como también a la hora de emitir el fallo de fondo con que finiquite lo atañedero con ese escrutinio judicial, en tanto que tal es el primer tópico relativamente al cual se ha de pronunciar a fin de depurar el litigio de cualesquiera irregularidad sin que por ende se pueda pregonar extralimitación o desafuero en sus funciones, máxime cuando el proceso perennemente ha de darle prevalencia al derecho sustancial (artículo 228 Superior)* (…)".

"(…)".

"*En conclusión, la hermenéutica que ha de dársele al canon 430 del Código General del Proceso no excluye la «potestad-deber» que tienen los operadores judiciales de revisar «de oficio» el «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia, ya sea esta de única, primera o segunda instancia* (…)*, dado que, como se precisó en CSJ STC 8 nov. 2012, rad. 2012-02414-00, «en los procesos ejecutivos es deber del juez revisar los términos interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo (…) Sobre esta temática, la Sala ha indicado que "la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal* (…)".

"*De modo que la revisión del título ejecutivo por parte del juez, para que tal se ajuste al canon 422 del Código General del Proceso, debe ser preliminar al emitirse la orden de apremio y también en la sentencia que, con posterioridad, decida sobre la litis, inclusive de forma oficiosa* (…)".

"*Y es que, valga precisarlo, el legislador lo que contempló en el inciso segundo del artículo 430 del Código General del Proceso fue que la parte ejecutada no podía promover defensa respecto del título ejecutivo sino por la vía de la reposición contra el mandamiento de pago, cerrándole a ésta puertas a cualquier intento ulterior de que ello se ventile a través de excepciones de fondo, en aras de propender por la economía procesal, entendido tal que lejos está de erigirse en la prohibición que incorrectamente vislumbró el tribunal constitucional a quo, de que el juzgador natural no podía, motu proprio y con base en las facultades de dirección del proceso de que está dotado, volver a revisar, según le atañe, aquel a la hora de dictar el fallo de instancia; otro entendido de ese precepto sería colegir inadmisiblemente que el creador de la ley lo que adoptó fue la ilógica regla de que de haberse dado el caso de librarse orden de apremio con alguna incorrección, ello no podía ser enmendado en manera alguna, razonamiento que es atentatorio de la primacía del derecho sustancial sobre las ritualidades que es postulado constitucional y que, por ende, no encuentra ubicación en la estructura del ordenamiento jurídico al efecto constituido* (…)"[1].

En el caso sub examine, el *ad quo* incurrió en la vía de hecho endilgada porque no estudió el pagaré presentado como base del coercitivo a la luz de las anteriores disquisiciones, así como tampoco se pronunció suficientemente en cuanto a la excepción denominada "***cobro de lo no debido***", desconociendo que el juez ejecutivo, es ante todo, y sobre todo, el juez del título fundamento del compulsivo.

PETICIÓN

Solicito revocar la Sentencia de fecha 14 de julio del 2021, mediante la cual el Juzgado Veintiséis Civil del Circuito de Bogotá, se abstuvo de dar trámite favorable a las excepciones de la demanda, acogiendo los argumentos esbozados por el representante judicial de la actora y en su lugar la alta corporación declare probadas las excepciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho lo preceptuado por los artículos 320,321|,322, 323, 324, 325, 326 y 327 del Código General del Proceso, así como el libro 3 titulo 3 del Código de Comercio y demás normas concordantes.

PRUEBAS

Ruego tener como pruebas la actuación surtida en el proceso, la demanda, sus anexos, contestación por parte de la demandada.

ANEXOS

Me permito anexar copia del presente recurso para archivo del juzgado.

COMPETENCIA

La Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, es competente para conocer del recurso de apelación por encontrarse la primera instancia en un Juzgado Civil del Circuito de esta ciudad.

NOTIFICACIONES

El suscrito en la Secretaría de la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá o en la CALLE 29 bis sur No. 29-63 esta ciudad, Correo: davidtovarmadrigal@hotmail.com Teléfono 3143339035.

Mi poderdante en la calle 6 A sur 15ª -34 de esta ciudad. Correo comnalmicros@hotmail.com

La demandante en la dirección indicada en la demanda.

Cordialmente;

De usted Señor



DAVID TOVAR MADRIGAL
C.C. No.79.264.328 de Bogotá

T.P. No. 115.415 del CSJ.

SOLUCIONES JURIDICAS

27 años

ASESORIA

CALIFICADA

EN

DERECHO

Y

ACCIDENTES

DE

TRANSITO

Calle 19 No. 5 – 51 Of. 903

PBX: 8058110

Celular: 3102212525

3138814342

solucionesjuridicas@soljuridica.com

https://soljuridicaco.godaddysites.com/

Soluciones juridicas y Cia S.A.S.

Soljuridicassas

3125799743 - 3138814342

BOGOTÁ - COLOMBIA

Honorable
Tribunal Superior de Bogotá D.C. Sala Civil
E. S. D.

Ref.: ***Rad.:*** *110013103014-**2018**-000**95**-01*
Demandante: *Jeferson León Calvo y otros.*
Demandados: *Celutaxi aeropuerto, Seguros del Estado S.A. y otros*

Jairo Alfonso Acosta Aguilar*, me permito* ***reasumir el poder*** *otorgado obrando en mi condición de apoderado judicial de la parte actora encontrándome* ***dentro de la oportunidad procesal*** *pertinente me permito el* ***Sustentar recurso de apelación*** *contra la sentencia proferida el día 25 de noviembre de 2019, notificada en el estado del 28 de noviembre de 2019, proferida por el Juzgado catorce (14) Civil del Circuito de Bogotá D.C., en los siguientes términos:*

En virtud de que se es respetuoso de los pronunciamientos de los Jueces de la República, en esta oportunidad se disiente de las apreciaciones contempladas en la sentencia objeto de alzada, en razón a los siguientes reparos:

1. ***Prosperidad de la excepción "perjuicio moral como riesgo no asumido por la póliza" a favor de la Compañía Seguros del Estado S.A.***

La sentencia objeto de reparo refiere en el numeral 49:

"no se impondrá esta condena en contra de la aseguradora, pues examinado el clausulado general, aparece que los perjuicios morales solo cubrirán a los familiares de la víctima, cuando esta fallece a consecuencia del accidente (...)."

La motivación de la exclusión de la compañía de seguros, carece de fundamento, el Despacho no sustenta la causa por la cual el contrato de seguros no ampara los perjuicios irrogados por los demandantes en calidad de victimas indirectas.

Respecto de la afirmación contemplada en la sentencia objeto de alzada respecto a inexistencia de las obligaciones indemnizar por disposición legal por exclusiones en póliza ya este tipo de contrato son de naturaleza adhesiva respecto 2009, rad. 1998 4175 01, Corte reiteró:

> *(…) como los contratos de adhesión presuponen un alto grado de confianza del adherente en la estipulación que se le ofrece, la cualha de estar precedida por el cabal cumplimiento de los deberes de corrección, lealtad y, especialmente, de claridad*

SOLUCIONES JURIDICAS

27 años

ASESORIA

CALIFICADA

EN

DERECHO

Y

ACCIDENTES

DE

TRANSITO

Calle 19 No. 5 – 51 Of. 903

PBX: 8058110

Celular: 3102212525

3138814342

solucionesjuridicas@soljuridica.com

https://soljuridicaco.godaddysites.com/

Soluciones juridicas y Cía S.A.S.

Soljuridicassas

3125799743 - 3138814342

BOGOTÁ - COLOMBIA

que pesan sobre el proponente, es atinado colegir que el alcance que corresponde a las cláusulas predispuestas es el que de manera razonada le hubiere atribuido el adherente promedio. Esto es, que siguiendo losmandatos de la buena fe, la estipulación deberá ser entendida desde el punto de vista del destinatario, como lo harían las personas honestas y razonables. "(…).

Las exclusiones riñen con la esencia del seguro de responsabilidad civil de conformidad al artículo 1127 del C. Co. y sobre el particularen Sentencia SC665-2018 del 7 de marzo de 2019, rad. 05001 31 03 016 2009 00005-0 se pronunció:

(…) En el descrito panorama, la exclusión aducida por la a seguradora respecto del "Lucro cesante sufrido por el tercero damnificado", que es una típica modalidad de perjuicio patrimonial, refleja una notoria ambigüedad porque va en contravía de una condición general de la póliza alusiva nada menos que al alcance de uno de los amparos básicos contratos concerniente al compromiso de indemnizar directamente al tercero damnificado lospatrimoniales que le llegara a causar el asegurado. Tal inconsistencia, en un contrato de cláusulas predispuestas como el deseguros debe ser interpretada en contra del predisponente y a favor del adherente, según se desprende del inciso segundo del artículo1624 del Código Civil, en armonía con la jurisprudencia sobre la materia.

(…)

Y establece:

(…) Más adelante, al definir el monto del valor asegurado y el tope indemnizatorio en el mismo evento, dispone: "El límite denominado muerte o lesiones a una persona es el valor máximo asegurado destinado a indemnizar los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales que se causen por las lesiones o muerte a unapersona".

(…)

Es de aclarar que las victimas indirectas, también son beneficiarias del contrato de seguros, por tanto, pueden demandar directamente a la compañía de seguros, quien deberá resarcir a las víctimas de los hechos dañosos, hasta el límite del valor asegurado.

Asimismo, se debe resaltar el fin esencial del contrato de seguros, que no es otro que asegurar y mantener indemne el patrimonio del

SOLUCIONES JURIDICAS

27 años

ASESORIA

CALIFICADA

EN

DERECHO

Y

ACCIDENTES

DE

TRANSITO

Calle 19 No. 5 – 51 Of. 903

PBX: 8058110

Celular: 3102212525

3138814342

solucionesjuridicas@soljuridica.com

https://soljuridicaco.godaddysites.com/

Soluciones juridicas y Cia S.A.S.

Soljuridicassas

3125799743 - 3138814342

BOGOTÁ - COLOMBIA

asegurado, quien precisamente contrata una póliza para que cubra y resguarde someramente su patrimonio cuando se presenta en el caso de marras un accidente de transito.

> *«Con la reforma introducida por la ley 45 de 1990, cuya ratio legis, como ab-initio se expuso, reside primordialmente en la defensa del interés de los damnificados con el hecho dañoso del asegurado, a la función primitivamente asignada al seguro de responsabilidad civil se aunó, delantera y directamente, la de resarcir a la víctima del hecho dañoso, objetivo por razón del cual se le instituyó como beneficiaria de la indemnización y en tal calidad, como titular del derecho que surge por la realización del riesgo asegurado, o sea que se radicó en el damnificado el crédito de indemnización que pesa sobre el asegurador, confiriéndole el derecho de reclamarle directamente la indemnización del daño sufrido como consecuencia de la culpa del asegurado, por ser el acreedor de la susodicha prestación, e imponiendo correlativamente al asegurador la obligación de abonársela, al concretarse el riesgo previsto en el contrato…*
>
> (…) *El propósito que la nueva reglamentación le introdujo, desde luego, no es, per se, sucedáneo del anterior, sino complementario, "lato sensu", porque el seguro referenciado, además de procurar la reparación del daño padecido por la víctima, concediéndole los beneficios derivados del contrato, igualmente protege, así sea refleja o indirectamente, la indemnidad patrimonial del asegurado responsable, en cuanto el asegurador asume el compromiso de indemnizar los daños provocados por éste, al incurrir en responsabilidad, dejando ilesa su integridad patrimonial, cuya preservación, en estrictez, es la que anima al eventual responsable a contratar voluntariamente un seguro de esta modalidad»* (CSJ SC, 10 Feb. 2005, Rad. 7614; en igual sentido CSJ SC, 10 Feb. 2005, Rad. 7173 y CSJ SC, 14 Jul. 2009, Rad. 2000-00235-01).

Así las cosas, señor Juez me permito manifestar que la póliza del vehículo cubre **el patrimonio del asegurado** y todo concepto que éste deba pagar por perjuicios, llámese perjuicios morales a victimas indirectas, constituyen para él un perjuicio patrimonial que debe ser asumido por la compañía aseguradora.

Ahora bien, la sentencia objeto de recurso infiere que el perjuicio moral a las victima indirectas no está pactado, argumentando que el único evento en el cual es posible la cobertura opera si el beneficiario muere, circunstancia con la que no se encuentra de acuerdo este apelante, pues nótese que ello va en detrimento de los derechos de los demandantes, pues no solo con la muerte del afectado se irrogan perjuicios morales a sus familiares, ya que las condiciones médicas

SOLUCIONES JURIDICAS

27 años

ASESORIA

CALIFICADA

EN

DERECHO

Y

ACCIDENTES

DE

TRANSITO

Calle 19 No. 5 – 51 Of. 903

PBX: 8058110

Celular: 3102212525

3138814342

solucionesjuridicas@soljuridica.com

https://soljuridicaco.godaddysites.com/

Soluciones juridicas y Cia S.A.S.

Soljuridicassas

3125799743 - 3138814342

BOGOTÁ - COLOMBIA

padecidas y las secuelas de carácter permanente en la que quedó el afectado, pueden generar en su familia un estado de angustia, tristeza y depresión, como lo valoro el juez de instancia.

La Corte Suprema de Justicia indicó que:

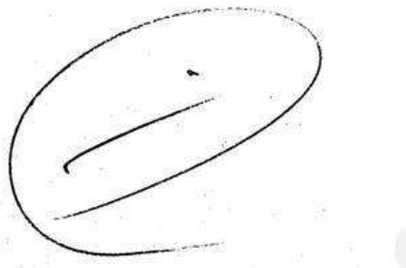
> *(…) especialmente en lo que tiene que ver con las cláusulas atinentes a la extensión de los riesgos cubiertos en cada caso y su delimitación, evitando favorecer soluciones en mérito de las cuales la compañía aseguradora termine eludiendo su responsabilidad al amparo de cláusulas confusas que de estar al criterio de buena fe podrían recibir una inteligencia que en equidad consulte mejor los intereses del asegurado, o lo que es todavía más grave, dejando sin función el contrato a pesar de las características propias del tipo de seguro que constituye su objeto, fines éstos para cuyo logro desde luego habrán de prestar su concurso las normas legales, pero siempre partiendo del supuesto, valga insistir, de que aquí no son de recibo interpretaciones que impliquen el rígido apego literal a estipulaciones consideradas aisladamente y, por ende, sin detenerse en armonizarlas con el espíritu general que le infunde su razón de ser a todo el contexto contractual del que tales estipulaciones son parte integrante"*[1]

Así las cosas, ruego en forma por demás respetuosa a los honorables Magistrados revocar la sentencia proferida y contrario a ello condenar al pago de perjuicios morales a la compañía de seguros.

En los anteriores términos se da por sustentado el recurso de apelación interpuesto.

Del señor Juez,

Atentamente,



Jairo Alfonso Acosta Aguilar
C.C. No 5.880.328 de Chaparral
T.P. No. 29.632 del C. S. de la J.

V-383-2
d.m.a/*

[1] Corte Suprema de Justicia Sala Civil /CSJ SC, 27 Ago. 2008, Rad. 1997-147171-01; CSJ SC, 8 Sep. 2011, Rad. 2007-00456-01

Señores
HONORABLE TRIBUNAL DE BOGOTÁ – SALA CIVIL
M.P. Dr. IVAN DARIO ZULUAGA CARDONA
Bogotá D.C.

REF.: ORDINARIO No. 11 001 31 03 034 2010 00562 04.
DE: OLGA CECILIA SALAMANCA GARCIA.
CONTRA: CESAR ALONSO CASTELLANOS TORRES y OTROS.

Honorable Magistrado:

CARLOS HUGO HOYOS GIRALDO, Abogado en ejercicio, actuando en mi calidad de Apoderado de la sociedad **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES AMC S.A.** y de **CESAR ALONSO CASTELLANOS TORRES**; por medio del presente escrito manifiesto que interpongo recurso de REPOSICIÓN y en subsidio el de SÚPLICA (Art. 331 CGP) en contra del proveído del 15 de marzo de 2022, mediante el cual se concede el recurso de casación adhesiva a la demandante. Fundamento el recurso en los siguientes términos:

1. Mediante sentencia de fecha 29 de septiembre de 2021 ésta Honorable Corporación con ponencia del señor Magistrado Dr. IVAN DARIO ZULUAGA CARDONA a página 16 numeral 2, reseñó:

   Previamente se advierte que la actora insistió en esta instancia solo en las pretensiones principales de nulidad absoluta, y en las subsidiarias de simulación absoluta de venta de acciones, por lo que cualquier otro tema queda vedado para su análisis, por la competencia que le asigna al Tribunal la inconformidad sustentada por el apelante. (Resaltado fuera del texto)

2. Mediante escrito de solicitud de adición de fecha 5 de octubre de 2021, el Togado de la actora, pidió se adicionara la sentencia en el sentido de pronunciarse sobre la simulación de la venta de las acciones, con el fin de evitar sentencias inhibitorias, tal como lo expresó en el numeral 1, literal a.

3. Mediante proveído del 10 de noviembre del 2021, esta misma Corporación negó la solicitud de adición y en uno de sus apartes reseña a página 2 en el numeral 1.2:

   1.2. El anterior panorama incluso es sabido por la parte solicitante que en esta oportunidad también manifestó: *"lo ocurrido, si bien fue un error mío y que reconozco, no constituye un obstáculo insalvable a la luz de los citados preceptos constitucionales y procedimentales, que abogan*

por la viabilidad jurídica de la adición solicitada" **(negrilla dentro del texto)**. (Resaltado fuera de texto)

Y a página 3 en la parte RESUELVE expresa esta Corporación:

PRIMERO. Denegar la solicitud de *"adición"* formulada por la parte demandante respecto de la sentencia del 29 de septiembre de 2021, en el asunto en referencia. (Resaltado fuera de texto)

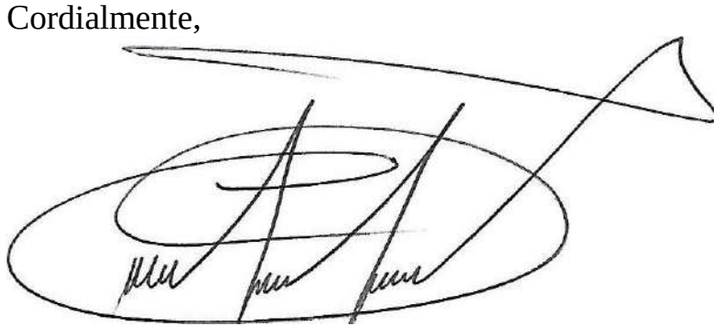
4. En la sentencia de fecha septiembre 29 del 2021, no se pronunció el Honorable Tribunal sobre la pretensión relativa a la simulación de la venta del paquete accionario, así se puede concluir de la misma, en consecuencia, como no hubo pronunciamiento, por prohibición legal, no puede concederse un recurso de casación adhesivo, porque la parte a quien le fue favorable la decisión no interpuso recurso de casación.

5. El suscrito apoderado, ni el apoderado de CRISTOBAL RODRIGUEZ CAICEDO, no interpusimos recurso de casación sobre dicho punto; razón por la cual no opera la casación adhesiva enunciada en el artículo 335 del C.G.P. y referida en la providencia objeto de reato.

6. Como hecho relevante y donde claramente se denota la falta de interés jurídico para decurrir por vía de casación adhesina la demandante, es precisamente que le fueron concedidas las pretensiones principales y con respecto al tema concreto de las acciones, estas siempre fueron una pretensión subsidiaria dentro del libelo de la demanda, la cual tampoco insistió por vía de apelación, tal como el mismo togado lo reconoció en su escrito de solicitud de adición.

Por lo anteriormente expuesto, solicito al Honorable Tribunal reponer la providencia materia de alzada y en subsidio conceder el recurso de SÚPLICA.

Cordialmente,



CARLOS HUGO HOYOS GIRALDO
C.C. No. 4.487.783 de Pensilvania – Caldas
T.P. No. 56.878 del C.S. de la J.
Carrera 7 No. 17-51 oficina 306 de Bogotá.
Celular 312 4663008.
Teléfonos fijos: 284 5438 – 695 4127.
Email: carloshugohoyos28@hotmail.com

INGRID CAROLINA FORERO CARDOZO
DERECHO CIVIL - DERECHO ADMINISTRATIVO
icforeroabogada@gmail.com – Cel. 3115571205

Bogotá, D.C., 6 de abril de 2022

HONORABLE MAGISTRADO
IVÁN DARÍO ZULUAGA CARDONA
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DEBOGOTÁSALA DE DECISIÓN CIVIL
secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref. Radicado 11001310300420170004l-03. DEMANDA de Olga Margarita Montoya de Gómez y otros contra BLANCA OLIVA JIMÉNEZ ORTIZ.

ASUNTO: **Recurso de Súplica frente al auto que declaró Desierto el recurso de apelación contra la sentencia proferida dentro del radicado de la referencia.**

INGRID CAROLINA FORERO CARDOZO, identificada civil y profesionalmente con CC. 52.704.707 y TP 308.455 del CSJ, con correo electrónico icforeroabogada@gmail.com, actuando en virtud de la sustitución realizada en la fecha por la doctora BETTY CARDOZO PERDOMO, apoderada de la accionada, presento a su señoría el Recurso de Súplica, solicitando modificar el auto que declaró desierto el recurso de apelación oportunamente impetrado contra la sentencia proferida el 15 de marzo de 2021, por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bogotá, dentro del radicado 2017-04100. En consecuencia, ruego ordenar que el expediente pase al despacho del magistrado de esa sala, que siga en turno, para lo pertinente.

Es procedente el recurso de súplica en este caso porque el auto que declaró desierta la apelación pertenece al género de aquellos que ponen fin al proceso (art 321-7 CGP), por lo cual sería apelable por su naturaleza, pero al ser proferido en segunda instancia carece de dicha posibilidad; de modo que se enmarca en lo establecido en el artículo 331 CGP, por tanto, ruego a su señoría darle el trámite pertinente, sin perjuicio de lo que corresponda según el parágrafo del art 318 [el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso que resultare procedente]

ARGUMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

PRIMERO. No obstante lo ordenado en el auto notificado por la secretaría de su despacho el 15 de marzo de 2022, mediante el cual admitió el recurso de apelación

frente al fallo del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bogotá, la impugnación fue debida y ampliamente sustentada desde la presentación de los reparos ante la sentencia, o sea, desde su interposición, escrito radicado el 17 de marzo de 2021.

SEGUNDO. Dicho escrito no solo se circunscribió a la mención escueta de los puntos de disconformidad sino que estos fueron ampliados a lo largo de 20 numerales suficientemente explicados en cinco folios.

TERCERO. Lo anterior significa que no había una imperiosa necesidad de volver a presentar y explicar las razones de disconformidad en cuanto al fallo de primera instancia.

CUARTO. Por tanto y **debido a la prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, que permite el acceso efectivo a la administración de justicia (art 228 superior), teniendo en cuenta que la finalidad y argumentación del recurso de alzada estaba plenamente manifiesto, no era procedente declarar desierto el recurso de apelación**.

QUINTO. Téngase en cuenta que bajo el Decreto Legislativo 806 de 2020 se suspendió temporalmente la obligación de sustentar en audiencia el recurso de apelación de manera que esta fuera presentada por escrito y como desde el momento de la radicación de los reparos a la sentencia en el mismo escrito también se desarrollaron, es decir, se sustentaron "*no hay motivo para que el superior exija la sustentación de la impugnación*", según lo estableció la Corte Suprema de Justicia en la sentencia **STC5497-2021**, donde se decidió un caso con un marco fáctico análogo al que nos ocupa.

SEXTO. Afirmó la Corte en dicha decisión de tutela contra providencia judicial que, *"erró el Tribunal accionado al declarar la deserción de la alzada propuesta por la parte demandada, acá interesada, por ausencia de sustentación, dado que desde la interposición de dicho medio aquélla expuso con detalle las razones por las cuales disentía de la sentencia"*.

SÉPTIMO. Si bien la apoderada de la señora BLANCA OLIVA JIMÉNEZ ORTIZ, en el traslado surtido por el Tribunal para sustentar, no presentó un escrito indicando que se tuviera en cuenta el memorial radicado ante el Juzgado, esto no es causa suficiente para castigar a su representada frente al derecho, que le asiste, a que la apelación sea considerada y decidida por su corporación porque en el expediente constan, de sobra, las razones que fundamentan la apelación.

OCTAVO. Lo que se invoca aquí es el acceso efectivo a la justicia y libre de la excesiva ritualidad procesal toda vez que, se insiste, en el escrito donde se identifican los puntos de disconformidad, debidamente ampliados y sustentados (presentado

ante el juzgado), podía haberse observado por su despacho para analizarlo de fondo y proferir el fallo de segunda instancia que en derecho correspondiera, en lugar de declarar desierto el recurso de apelación de plano, castigando de esta manera a la parte accionada.

NOVENO. Vale decir que, actualmente, en vigencia del Decreto Legislativo 806 de 2020, el permitir que la sustentación de una apelación presentada ante el juez de primera instancia sirva para el conocimiento del Tribunal es una postura de la Corte Suprema de Justicia, no solo por el antecedente jurisprudencial manifestado, sino en otra decisión, particularmente **la STC9592-2020**, donde refirió que *"al momento en que se admitió la alzada, ese memorial (sustentación) ya militaba en el expediente, motivo por el cual la Sala Civil Familia criticada pudo tener por cumplido el requisito que exigió […] incurriendo en un defecto procedimental por exceso de ritual manifiesto"*.

DÉCIMO. Por los argumentos expuestos y en virtud del principio de igualdad, en tanto en casos similares, se ha permitido que el escrito presentado al juzgado sirva para los fines de la sustentación, reitero la petición de dejar sin efecto el auto notificado en el estado del 1° de abril.

RAZONES DE NO PRESENTACIÓN DE ESCRITO EN EL TRASLADO DEL TRIBUNAL

Además de lo anterior, me permito señalar las razones por las cuales la abogada BETTY CARDOZO PERDOMO no descorrió el traslado del Tribunal, de acuerdo con lo que ella me informó:

PRIMERO. Desde agosto del pasado año, la doctora Betty Cardozo Perdomo viene padeciendo una serie de dolencias, que han afectado su salud (*gastrointestinales y ruptura de tendones del manguito rotador del hombro derecho*), tal como puede comprobarse por su historia clínica de la EPS –Sura (*que por lo perentorio del término para impetrar este recurso, que se vence hoy, no puedo allegar, pero que de ser necesario próximamente podría hacerlo, si el despacho lo ordena*).

SEGUNDO. Debido a esas afecciones, en octubre del pasado año, la abogada Betty Cardozo Perdomo, no pudo realizar el viaje que desde comienzos del año tenía programado para –Caño Cristales en la Macarena–, tal como lo podría certificar la Agencia de Viajes Caminos (*si su despacho lo considera necesario, podría anexar las correspondientes pruebas, que igual hoy no tengo a la mano*).

TERCERO. Considero pertinente informar, que además de las sesiones de fisioterapia ordenadas a la mencionada abogada (*anterior apoderada de la accionada*), le fue recomendado evitar el frío (*por lo que a partir del 11 de febrero de 2022, alquiló por dos meses una finca en las inmediaciones de Tocaima y Agua de Dios*), donde en

efecto el clima le favoreció y donde por su cuenta y con ayuda del uso de la piscina, y siguió cumpliendo con la medicación recetada por el médico gastroenterólogo y las terapias ordenadas por el médico ortopedista.

CUARTO. Dice la doctora Cardozo Perdomo que cuando en la finca no había buena señal de internet, viajaba a Girardot una vez por semana, verificando el estado de los procesos donde actuaba como apoderada, y hasta el miércoles 9 de marzo observó que el proceso que nos ocupa del radicado 2017-041-03, desde el 22 de febrero estaba al despacho sin ningún pronunciamiento.

QUINTO. Todo estaba debidamente controlado, pero al parecer, en una de las salidas, concretamente el 10 de marzo del presente año, se contagió con el virus COVID-19, o le dio un fuerte resfriado con todos los síntomas de dicha enfermedad, por lo que tomó las medicinas sugeridas (*antivirales, antibióticos y antihistamínicos, así como aguas de hierbas caseras),* y por el presunto riesgo de contagiar a otras personas, se quedó en la finca cuidándose hasta que le pasó el malestar que presentaba.

SEXTO. No obstante, en cuanta a este asunto, ella estaba tranquila porque sabía que en el escrito enviado al juzgado con los puntos de disconformidad frente a la sentencia para el trámite de la apelación, no solo se habían enunciado los argumentos, sino que estaban suficientemente ampliados y era de su conocimiento la jurisprudencia al respecto; por lo cual, tenía seguridad de que el Tribunal decidiría teniendo en cuenta dicho escrito.

SÉPTIMO. Anoche regresó a su casa en Bogotá y hoy, a primera hora, al verificar términos, observó que el Recurso de Apelación impetrado hace más de un (1) año, fue declarado desierto, mediante auto del 31 de marzo del corriente año, notificado el por estado electrónico del pasado 1º de abril.

OCTAVO. Por las anteriores razones, solicito, de la manera más respetuosa, proceder a modificar el citado auto y que en su lugar se ordene el trámite que por ley corresponda, accediendo al recurso de Súplica que mediante este escrito interpongo, solicitando se me reconozca la personería adjetiva para representar a la parte accionada, señora Blanca Oliva Jiménez Ortiz, conforme la sustitución que allego.

Atentamente,



INGRID CAROLINA FORERO CARDOZO
CC. 52.704.707 – TP 308.455 del CSJ

Gmail **Ingrid Carolina Forero C <icforeroabogada@gmail.com>**

Sustitución de poder especial - Rad 11001310300420170004103

1 mensaje

Betty cardozo perdomo <becarperlawyer@gmail.com> 6 de abril de 2022, 14:46
Para: icforeroabogada@gmail.com

Bogotá, D.C., 6 de abril de 2022

HONORABLE MAGISTRADO
IVÁN DARÍO ZULUAGA CARDONA
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA DE DECISIÓN CIVIL

Rad. 11001310300420170004103. DEMANDA de Olga Margarita Montoya de Gómez y otros contra **BLANCA OLIVA JIMÉNEZ ORTIZ** y otros.

ASUNTO: SUSTITUCIÓN DE PODER

BETTY CARDOZO PERDOMO, identificada como figura al pie de mi firma, con correo becarperlawyer@gmail.com, como abogada de la accionada BLANCA OLIVA JIMÉNEZ ORTIZ, con fundamento en el inciso 2° del art 74 y 6° del art 75 del CGP, sustituyo el poder especial, bajo el que he actuado, a la doctora INGRID CAROLINA FORERO CARDOZO, identificada civil y profesionalmente con CC. 52.704.707 y TP 308.455 del CSJ, cuya cuenta de correo es icforeroabogada@gmail.com.

Atentamente,



BETTY CARDOZO PERDOMO
C.C 51.593.073 de Bogotá.
T.P 42.896 del C.S.J
Cel: (+57) 313 397 11 54

Remitente notificado con
Mailtrack

Señores Magistrados
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.
SALA CIVIL
E. S. D.

Referencia:	**SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN A SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**
Medio de control:	EJECUTIVO
Radicado:	No. 11001310303720180025400
Demandante:	CLINICA MEDILASER S.A- acumulado-FUNCACIÓN CARDIO INFANTIL – INSTITUTO DE CARDIOLOGIA
Demandado:	CAPITAL SALUD EPS-S S.A.S.

CÉSAR AUGUSTO CASTAÑEDA CARREÑO, identificado civilmente con cédula de ciudadanía número 1.098.726.118 de Bucaramanga y Tarjeta Profesional 344.737 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de Capital Salud Entidad Promotora de Salud del Régimen Subsidiado SAS, a través del presente escrito y encontrándome dentro del término legal, procedo a presentar **RECURSO DE APELACIÓN** contra la **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA** proferida por el **JUZGADO 37 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.,** el 14 de diciembre de 2021 y notificada mediante estado 196 del 16 de diciembre de 2021, el cual procedo a sustentar así:

I. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

El juzgador parte por delimitar el escenario de análisis de la sentencia a los siguientes ítems:

1. Determinar si ha existido o no el pago total de la obligación incluyendo los intereses correspondientes tanto en la demanda principal como en la demanda acumulada o si los abonos que se hicieron con posterioridad a la presentación de las demandas habrían imputado y si éstos tendrían la aptitud de extinguir en su totalidad la obligación o no.

2. Si el valor 1.955.000.000 que aduce que recibió la Fundación Cardio Infantil debió saldar la obligación o no por cuanto debió imputarse tal valor primero a intereses luego a capital.

3. Si para efectos de esta demanda era necesario aportar o no los soportes que incluso se echan de menos por parte de la entidad ejecutada desde el momento en que recurre los mandamientos de pago o basta con presentar las facturas atendiendo supuestos legales que habría que examinar y por lo tanto era carga de la EPS demostrar que estas no existieron o justificar la aceptación y sobre qué sumas fue la misma.

4. Identificar si alguna de las facturas fue afectada o no, por el fenómeno de la prescripción debido a los abonos o acercamientos hechos entre las partes o por la presentación de la demanda.

Frente al ítem número 1.; si bien el despacho preciso: " *este juzgador parte por indicar que de las declaraciones rendidas y el acervo probatorio tanto de la demanda principal como de la acumulada, se advierte que la demandada realizó pagos parciales a las facturas que acá se ejecutan tanto dentro de la demanda principal por la suma de 684.829.164.00; como dentro del ejecutivo acumulado en cuantía de 1.676.667.752.00; sumas de las cuales si bien la demandada no fue clara en indicar por concepto de qué deben aplicarse dicho pagos, lo cierto es que de conformidad con el artículo 1653 del Código Civil1 la citada suma se deberá imputar cronológicamente conforme a la fecha de exigibilidad de cada una de las facturas y que debe abonarse primeramente a los intereses causados y de forma posterior a los capitales de cada una de la demanda. Lo anterior dentro de la epata correspondiente para el efecto, esto es, dentro de la liquidación de crédito. Además, no puede olvidarse que dentro de la liquidación de crédito."* Se desconoció, que tal y como se manifestó en la

contestación de la demanda y en la etapa de alegaciones, Capital Salud, por una parte y frente a la pretensión de la demándate principal, esto es Clínica Mediláser, pago la totalidad de lo pretendido en la presente acción, y es tanto así que al momento del interrogatorio de parte, el representante legal de esta ejecutante, manifestó desconocer el estado actual de su pretensión, denotando así una desatención del proceso por la parte, de tal forma que frente a esta primera pretensión no nos encontramos frente a un pago parcial o abonos, sino por el contrato, frente a un pago total, detallado así:

Facturas (166):	$ 241,780,927
Valor total (según la ESE)	$ 241,780,927
Vigencias:	Entre 16/04/2014 AL 15/01/2017

1. Nos permitimos informar el resultado del análisis de las 166 facturas pretendidas por valor **de 241,780,927**

RESUMEN CRUCE DE CARTERA CLINICA MEDILASER SA NIT 813001952 CARTERA IPS AL CORTE 31 DE ENERO DE 2017 ANALIZADA AL CORTE CONTABLE EPS-S 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021				
CONCEPTO	**TOTAL EVENTO CONTRIBUTIVO**	**TOTAL EVENTO SUBSIDIADO**	**TOTAL GENERAL**	**CANTIDAD DE FACTURAS**
SALDO SEGÚN IPS A 31 DE ENERO DE 2017	**615,200**	**241,165,727**	**241,780,927**	**166**
VR IMPUESTOS	12,304	4,382,398	4,394,702	115
VR PAGOS	602,896	211,235,422	211,838,318	167
GLOSA CONCILIADA ACEPTADA POR IPS	-	13,415,440	13,415,440	39
FACTURAS REPETIDAS POR LA IPS	-	13,917,947	13,917,947	24
FACTURAS NO REGISTRADAS	-	129,350	129,350	2
FACTURAS DEVUELTAS		148,300	148,300	1
DIFERENCIAS (APLICACIÓN DE PAGOS)	-	(2,063,130)	(2,063,130)	3
CUENTA POR PAGAR EPS-S A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 - SEGÚN PRETENSION DE CARTERA DE LA IPS	-	-	-	-
ANTICIPOS PENDIENTES POR LEGALIZAR DE COSTO TUT CTC A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021	-	**441,000**	**441,000**	-

Al sumar los conceptos específicos que se encuentran en contabilidad se alcanza un valor de $ 229,648,460, adicionalmente, existen facturas devueltas, no registradas y repetidas por valor de $14.195.597, se encuentra una diferencia frente a la pretensión de $-2,063,130 que correspondiente a la aplicación en pagos respecto a los registros contables de la EPS-S, en consecuencia, la IPS deberá efectuar una depuración contable de las facturas pretendidas.

2. **Facturas disponibles para pago:** No se encuentra en el sistema contable Apoteosys cuentas por pagar de las facturas de la pretensión realizado por el prestador al 30 de septiembre de 2021, sin embargo, se registra un anticipo pendiente por legalizar de costo TUT CTC a 30 de septiembre de 2021 por $441.000

Por otra parte, y respecto de la pretensión acumulada de la FUNDACIÓN CARDIO INFANTIL INSTITUTO DE CARDIOLOGIA, se indica nuevamente, que, frente a las facturas pretendidas, Capital Salud realizo el pago total, de todas aquellas legamente exigibles para la institución, en tanto que:

Facturas (667):	$ 1,995,084,214
Valor total (según la ESE)	$ 1,995,084,214
Vigencias:	Entre 03/05/2016 AL 30/04/2019

Nos permitimos informar el resultado del análisis de las 667 facturas pretendidas por valor **de** $1,995,084,214

RESUMEN CRUCE DE CARTERA TOTAL				
FUNDACION CARDIO INFANTIL NIT 860.035.992				
CARTERA IPS AL CORTE 30 DE ABRIL DE 2019 ANALIZADA AL CORTE CONTABLE EPS-S 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021				
CONCEPTO	TOTAL EVENTO CONTRIBUTIVO	TOTAL EVENTO SUBSIDIADO	TOTAL GENERAL	CANTIDAD DE FACTURAS
SALDO SEGÚN IPS A 30 DE ABRIL DE 2019	**100,121,838**	**1,894,962,376**	**1,995,084,214**	**667**
VR PAGOS	97,263,288	1,874,025,967	1,971,289,255	669
GLOSA CONCILIADA ACEPTADA POR IPS	3,670,563	8,927,676	12,598,239	68
FACTURAS NO REGISTRADAS	-	302,061	302,061	2
FACTURAS DEVUELTAS	-	16,125,600	16,125,600	10
DIFERENCIAS (VALOR CAUSADO IPS VS EPS-S, Y /O APLICACIÓN DE PAGOS)	(812,013)	(4,418,928)	(5,230,941)	40
CUENTA POR PAGAR EPS-S A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 PRETENSION IPS	-	-	-	-
ANTICIPOS PENDIENTES DE LEGALIZAR A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 CTC Y TUTELAS	-	**652,853,228**	**652,853,228**	**100**
ANTICIPOS PENDIENTES DE LEGALIZAR A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EVENTO	**47,220,962**	**384,941,545**	**432,162,507**	**106**

1. **Facturas disponibles para pago**: No se encuentra en el sistema contable Apoteosys cuentas por pagar de las facturas de la pretensión realizado por el prestador al 30 de septiembre de 2021, sin embargo, se registran anticipos pendientes por legalizar de costo TUT CTC por $ 652.853.228 y anticipos pendientes por legalizar de evento por $ 432.162.507 a 30 de septiembre de 2021.

En suma, las aquí ejecutantes, no han informado de forma diligente al interior del proceso el estado actual de la cartera inicialmente pretendida, dado que pese a que el proceso inicio en el 2018, y desde tal fecha se ha excepcionado los pagos que ha realizado la institución, la Clínica Mediláser, y la Fundación Cardio Infantil, no han realizado un proceso de depuración de cartera que permita al juzgador dirigir el análisis procesal bajo una realidad del estado de las pretensiones.

Frente al ítem numero 3; debe precisarse, La norma contempla "*No podrá librarse factura alguna que no corresponda a bienes entregados real y materialmente o a servicios efectivamente prestados*". Por eso, el papel de la aceptación es reconocer la prestación de un servicio y a falta de ésta, el título valor carece de certeza.

Esta regla es consecuencia de la naturaleza jurídica del título entendida como soporte de un servicio prestado y de la cual se debe dejar constancia a través de la aceptación de que efectiva y materialmente se ejecutó.

Ahora bien, para el caso en concreto estamos frente a documentos que "soportan" al parecer una prestación de servicios de salud, la norma al respecto a determinado:

El decreto 4747 de 2007, en su artículo 21, prevé que, para efectuar el respectivo cobro, las entidades prestadoras del servicio de salud deberán presentar las facturas con los soportes que establezca el Ministerio de la Protección social; y, el artículo 23 del mencionado decreto, reseña el trámite administrativo que deben seguirse para la aceptación, las glosas, la explicación de esta, y el pago**.** Indicando que persistiendo el desacuerdo entre las partes respecto de cada uno de los conceptos cobrados se deberá acudir a la Superintendencia Nacional de Salud. (Negrilla y subrayado fuera de texto).

Así mismo la Resolución 3047 de 2008, la cual describe los documentos que deben ser aportados en compañía de la factura de prestación de servicios de salud: Cédula de

Ciudadanía del Afiliado a la EPS, Autorización de la prestación del servicio, Epicrisis[1] **o resumen de atención o historia clínica, Rips[2], Resultado de los exámenes de apoyo diagnóstico, descripción quirúrgica, comprobante de recibido del usuario, hoja del traslado, orden o formula médica, lista de precios y recibo de pago compartido**, para el caso en concreto si visualizamos las facturas arrimadas con la demanda, no es posible identificar si se tratan exactamente de afiliados de **CAPITAL SALUD EPS-S SAS**, tampoco se establece si estos afiliados pertenecen al Régimen subsidiado o contributivo, si el servicio es POS, No POS[3], entre otros.

En consecuencia, la factura debe ser producto de una contraprestación relacionada a un servicio brindado, y esta contraprestación debe estar debidamente acreditada en el acervo probatorio que acompañe la solicitud de pago tal como lo contempla la norma. Mal haría un presunto obligado pagar facturas sobre las que se desconozca o no se pueda acreditar la prestación del servicio. Lo anterior, a fin de que el titulo valor tenga la vocación de ser cobrado ejecutivamente, por ser derivado de esa relación bilateral. Si no se acredita que la factura se emitió como consecuencia de una contraprestación, el título valor no puede nacer a la vida jurídica.

Revisado el acervo probatorio, y si bien es cierto el demandante allega con las facturas las autorizaciones emitidas por mi representada, con este documento solo se prueba que efectivamente el usuario beneficiario del servicio recibió dicha autorización, mas no se prueba que efectivamente IPS MEDILASER S.A. haya **prestado efectivamente el servicio de salud**.

Resulta evidente que no existe en el sumario prueba que demuestre la contraprestación entre los títulos valores y un servicio, y las facturas sin los soportes correspondientes no son las llamadas a definir si efectivamente se configuró la relación bilateral, que otorga validez al título valor. A falta de este elemento, y como quiera que no pueda ser inferido de la lectura de la Demanda y sus anexos, solicito se desestime las pretensiones del demandante debido que no están llamadas a prosperar en razón a que no está probada la contraprestación de los servicios médicos prestados.

Ahora bien, ha de entenderse que las facturas que expide una Institución Prestadora del Servicio de Salud es un título complejo, a continuación, y para desarrollar la presente excepción, como primera medida se va a definir el término de títulos complejo.

La Corte en sentencia T 147/2013 ha definido como tal los títulos en tal sentido apreciando lo siguiente: "...*el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento,* ***o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos***." (Negrilla y subrayado fuera de texto.)

---

[1] Es el período posterior a la crisis de una enfermedad. Se refiere a la segunda crisis o crisis ulterior en el transcurso de una enfermedad; y al análisis o juicio crítico de un caso clínico, una vez completado.

[2] Es el conjunto de datos mínimos y básicos que el Sistema General de Seguridad Social en salud requiere para los procesos de dirección, regulación y control y como soporte de la venta de servicios, cuya denominación, estructura y características se ha unificado y estandarizado para todas las entidades a que hace referencia el artículo segundo de la resolución 3374 de 2000 (las instituciones prestadoras de servicios de salud (IPS), de los profesionales independientes, o de los grupos de práctica profesional, las entidades administradoras de planes de beneficios y los organismos de dirección, vigilancia y control del SGSSS.)

[3] La Resolución No. 1479 del 6 de mayo de 2015, en su artículo 1 dispuso: "Objeto. *Las presentes resoluciones tienen por objeto establecer el procedimiento para el cobro y pago por parte de las entidades territoriales departamentales y distritales a los prestadores de servicio de salud públicos, privados o mixtos, por los servicios y tecnologías sin cobertura en el Plan Obligatorio de Salud – POS, provistas a los afiliados al Régimen Subsidiado, autorizados por los Comités Técnico Científicos – CTC u órdenes mediante providencia de autoridad judicial*".

Ahora bien, el decreto 4747 de 2007, en su artículo 21, prevé que, para efectuar el respectivo cobro, las entidades prestadoras del servicio de salud deberán presentar las facturas con los soportes que establezca el Ministerio de la Protección social. (Negrilla fuera de texto).

Cabe señalar, que las facturas obrantes en el proceso, no cumplen con los requisitos establecidos en la Resolución 3047 de 2008, la cual describe los documentos que deben ser aportados en compañía de la factura de prestación de servicios de salud: Cédula de Ciudadanía del Afiliado a la EPS, Autorización de la prestación del servicio, Epicrisis o resumen de atención o Historia clínica, Rips, Resultado de los exámenes de apoyo diagnóstico, descripción quirúrgica, comprobante de recibido del usuario, hoja del traslado, orden o formula médica, lista de precios y recibo de pago compartido, para el caso en concreto si visualizamos las facturas arrimadas con la demanda, estas no contienen los anteriores anexos.

En este orden de ideas, es importante reiterar a su Despacho que tanto IPS MEDILASER S.A., y FUNDACIÓN CARDIO INFANTIL INSTITUTO DE CARDIOLOGIA como mi poderdante **CAPITAL SALUD EPS-S SAS**. quien actúa como Entidad Promotora de Salud, se encuentra sujetos al tenor literal de lo consignado en el ordenamiento jurídico vigente del **Sector Salud**; ahora bien, por tanto, analizando los documentos presentados como base del recaudo ejecutivo y anexado a la demanda, se observa que éste no reúne los requisitos y presupuestos normativos para que preste mérito ejecutivo; y mucho menos, que sean documentos que puedan tener la naturaleza de título valor.

Hay que tener en cuenta que, en la normatividad vigente que reglamenta el Sistema General de Seguridad Social en Salud, no se evidencia normatividad especial y reglamentaria respecto de la facturación dentro del Sistema, debido a lo anterior, por aplicación análoga con la normatividad del Código de Comercio, la factura de prestación de servicios de salud es un título complejo que el prestador de servicios de salud libra y entrega a la E.P.S. o al beneficiario del servicio.

Es así, que previo a librarse mandamiento ejecutivo, el Despacho debió interpretar en su conjunto los documentos allegados, a fin de verificar que los mismos cumplieran con los requisitos legales de los títulos complejos, esto es que las facturas se les acompañaran de los anexos requeridos para que sea exigible para con el acreedor, tal y como se expuso en la norma precedente; Ahora bien, revisado el acervo probatorio, no puede concluirse la calidad del afiliado, si efectivamente se dio la prestación del servicio y a que régimen pertenece el usuario, si al régimen subsidiado o contributivo, pues recordemos que los servicios en salud prestados a la población que pertenece al régimen subsidiado el responsable de su pago son los entes territoriales.

Así las cosas, se podría afirmar que la facturación que se expide en el proceso de prestación de servicios de salud dentro del S.G.S.S.S., además de regirse por el trámite general que se debe dar a este tipo de títulos valores, también se rige por las normas y reglamentaciones especiales determinadas por el Legislador y el Órgano Rector del Sistema, lo cual significa que siempre se tratará de títulos compuestos o complejos.

> De acuerdo con lo anterior, se avizora al interior de la foliatura que no existe ningún anexo a las facturas, procedimiento, ni mucho menos un contrato previo u orden que pruebe que el servicio efectivamente se prestó y que genere nuestra obligación de cancelar unas sumas determinadas en dinero.

Dentro de este contexto, solicito señor Juez, se sirva declarar probada la presente excepción toda vez que las facturas además de contener unos anexos ya prescritos por la norma deben estar sujetos a un procedimiento especial y una auditoria entre los sujetos procesales.

II. PETICION

PRIMERO. Tiene por objeto el recurso de apelación interpuesto que se revoque la decisión proferida en primera instancia por parte de Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso bajo el radicado 11001310303720180025400, toda vez que Capital Salud pago la totalidad de lo perseguido por las entidades ejecutantes consistente en:

Clínica Mediláser: 166 facturas por valor de: $ 241.780.927.

Fundación Cardio Infantil Instituto de Cardiología: 667 facturas por valor de: 1.995.084.214.

Y así mismo, que los títulos valor objeto de las pretensiones de las ejecutantes, no reúnen los requisitos especiales para ser ejecutivamente perseguidos, dado que, por tratarse de cuentas médicas, por prestación de servicios de salud, los mismos son títulos complejos, y por tanto deben reunir los requisitos especiales contemplados en la ley para su naturaleza.

SEGUNDO. No condene en costas a Capital Salud EPS-S.

NOTIFICACIONES

CAPITAL SALUD EPS-S podrá ser notificada en la Calle 77 A # 12 A – 35 de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico notificaciones@capitalsalud.gov.co.

Cordialmente,

CÉSAR AUGUSTO CASTAÑEDA CARREÑO
C.C. No. 1.098.726.118 de Bucaramanga
T.P. No. 344.734 por el Consejo Superior de la Judicatura

HONORABLES MAGISTRADOS
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA
ATTE: DRA MARTHA ISABEL GARCIA SERRANO
E. S. D.

REF: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION EN EL EFECTO SUSPENSIVO CONTRA LA SENTENCIA PROFERIDA EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2021 DENTRO DEL PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA No 2017-00336-02.

OSCAR CELIO TOCARRUNCHO ECHEVERRIA, abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía N°6.767.351 expedida en Tunja y portador de la T.P. No. 107.374 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado Judicial del Señor **JUAN BAUTISTA BUITRAGO ORTIZ**, mayor de edad, por medio del presente escrito me dirijo a su despacho con el fin de sustentar dentro de los términos legales el Recurso de apelación ante el **Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá–Sala de Decisión Civil**, contra la sentencia del 29 de septiembre del año 2021, donde niega las pretensiones de la demanda en pertenencia y declara prospera la pretensión de la demanda reivindicatoria de dominio en Reconvención y condena en costas, conforme a los siguientes hechos.

ANTECEDENTES DE LA SENTENCIA.

Mi representado JUAN BAUTISTA BUITRAGO ORTIZ, demando a la señora MARIA LIGIA SANTISTEBAN, en proceso de pertenencia y esta a su vez demando en reconvención en acción reivindicatoria de dominio contra del demandante inicial pretendiéndose lo siguiente en la demanda inicial así

1.-Que se declare por vía de prescripción (extraordinaria) y por el proceso de Pertenencia la titulación de posesión que el señor JUAN BAUTISTA BUITRAGO ORTIZ, es el propietario del bien inmueble ubicado en la carrera 55C-No 183-35 de la ciudad de Bogotá, con matricula Inmobiliaria No 50N-20016329 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de la Bogotá zona Norte determinado y alinderado en el hecho No 1, de la demanda con ocasión de la prescripción adquisitiva, por el dominio ejercido por más de 25 años por parte del demandante.

2.-Como consecuencia de lo anterior, solicito que se ordene la cancelación del registro de propiedad de la señora MARIA LIGIA SANTISTEBAN, anterior propietaria del bien inmueble objeto del litigio, se ordene la inscripción de la propiedad del demandante señores JUAN BAUTISTA BUITRAGO ORTIZ en el certificado de tradición y libertad del correspondiente inmueble, en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá zona norte y que se condene en costas a la parte demandada en caso de oposición.

Sea lo **primero** manifestar al Honorable Tribunal Superior de Bogotá –Sala de Decisión Civil, que una vez agotados los requisitos procesales de ley, agotadas todas las pruebas del demandante y demandada, junto con el dictamen pericial, alegatos de conclusión, el Juzgado profirió la sentencia de fecha 29 de septiembre del año en curso, pero con una **decisión totalmente sesgada, parcializada, injusta sin valorar todas las pruebas testimoniales en su conjunto ni el interrogatorio de parte en las mismas condiciones de valoración jurídica, ni hace mención de las mejoras en la parte resolutiva, es decir hay falsa motivación en varios considerandos como lo señalare en la sustentación del recurso**.

a).-Uno de los hechos relevantes para solicitar la declaratoria en pertenencia a favor del demandante, es que se encuentra habitando el inmueble antes señalado, en calidad de poseedor de buena fe, desde octubre del año de 1.991 y desde esa fecha ha ejercido actos de señor y dueño donde cerco el lote de terreno y después de tres años en adelante empezó la construcción de tres pisos para vivienda, cumpliendo con los presupuestos para la declaratoria de pertenencia por posesión,

Escaneado con CamScanner

quieta, pacifica, ininterrumpida y sin clandestinidad, si bien es cierto la titular del derecho real de dominio le manifestó que le recomendaba ese lote de terreno, que ella le pagaba la cuidada y desde esa fecha es decir desde octubre del año de 1.991 no volvió la demandada, pero a mi representado demandante nunca le fue entregado el lote como cuidador y mucho menos como tenedor del bien, ni existe un contrato escrito que lo configure ya que lo único que hizo la demandada fue recomendárselo pero no volvió sino hasta al cabo de 25 años, como la misma demandada lo manifestó en su declaración.

b).-Los actos que ha venido ejerciendo como poseedor de buena fe, son el pago de impuestos predial, servicios públicos de agua, gas y luz, las mejoras como la construcción de 3 pisos para vivienda en estructura metálica y enchapes, en el primer piso una bodega, en el segundo piso una habitación sala comedor, cocina, baño y en el tercer piso, una habitación y un baño, patio de ropas inmueble totalmente terminado.

Sea lo **segundo** señalar a la Honorable Magistrada que la demandada en pertenencia y demandante en reconvención sintetizo los hechos así: a) que pertenece el dominio pleno y absoluto el inmueble ubicado en la carrera 55C No 183-35 de esta ciudad b) se condene al demandado a restituir el bien, c) que el demandante inicial es poseedor de mala fe, d) que se condene en costas al demandado entre otros.

En esta demanda en reconvención que fue contestada en términos y se opuso a las pretensiones y algunos hechos de la demanda, formulándose excepciones de "prescripción o caducidad, prescripción extintiva del derecho de dominio, ilegitimidad en la causa, cobro de lo no debido, mala fe de la parte demandante en reconvención y la excepción adquisitiva de dominio, excepciones que el juzgado fallador no le dio ningún valor ni fueron tenidas en cuenta en la sentencia, donde se presentaron algunas pruebas extemporáneas que tampoco fueron tenidas en cuenta por el despacho al momento de tomar decisión en la sentencia.

CASO CONCRETO OBJETO DE APELACION.

Debo señalar a los honorables magistrados del Tribunal superior de Bogotá, que la sentencia de primera instancia le falto señalar los verdaderos hechos facticos del bien que se pretende usucapir, teniendo en cuenta que mi representado cumplió con las exigencias (corpus y animus domine) para las pretensiones invocadas en la demanda como son: a) el bien inmueble objeto de usucapir es susceptible de adquirirse por la declaratoria de pertenencia, requisito que fue cumplido porque no se halla fuera del comercio, no corresponde al dominio de ninguna entidad pública b) se acredito la posesión quieta, pacifica e ininterrumpida por el término que determino la ley de más de 20 años de posesión extraordinaria, requisito cumplido por el demandante. C) el inmueble está debidamente identificado requisito cumplido, porque coinciden la dirección, linderos, matricula inmobiliaria, extensión del lote y la construcción como lo señalaron los peritos en su informe donde no solamente se habló del valor de la construcción, sino que también lo individualizaron, para este caso los peritos hablaron del valor de la construcción o mejoras pero el juzgado tercero civil del circuito de Bogotá, omitió en la sentencia señalar dichas mejoras que deberían tenerse en cuenta en la misma.

Debo señalar a los honorables Magistrados que en la parte motiva de la sentencia el juzgado fallador se dedicó casi en su totalidad a la demanda de reconvención sobre la acción reivindicatoria de dominio y brillo por su ausencia los hechos facticos de la posesión como debería de haberse hecho en derecho, el suscrito manifestó al despacho en los alegatos que los testigos al unísono manifestaron que el demandante señor JUAN BAUTISTA BUITRAGO ORTIZ, lo conocen hace más de 25 años y que es el único poseedor del bien inmueble ubicado en la carrera 55 C No 183-35 de la ciudad de Bogotá, que es el único que le ha hecho mejoras, construyendo tres pisos y que nunca le interrumpieron la posesión donde habita, que es el único que paga los servicios públicos y el impuesto predial, como también manifestaron al juzgado que no conocen a la señora MARIA LIGIA SANTISTEBAN, pero el juzgado no profundizo sobre la declaración de los testigos y declaraciones del demandante y demandada.

Escaneado con CamScanner

En la declaración la demandada señalo y manifestó al juzgado, que se dedico fue a ir al juzgado de Tunja, donde ella vive y donde cursaba el proceso ejecutivo hipotecario, manifestó que cuando venía periódicamente a Bogotá que pasaba por ahí o pasaba su hermana o su esposo, pero nunca llegaron al inmueble que tiene en posesión el demandante y nunca se opuso a la construcción que se estaba haciendo el demandante y que ya fue terminada, como poseedor de buena fe, señalo la demandada que volvió a hablar con el demandante poseedor después de 25 años.

Debo señalar al Honorable tribunal superior de Bogotá, que en el fallo de primera instancia el juzgado falta a la verdad al señalar que "la parte demandada en uno de los hechos de su demanda de reconvención alega que la posesión no es regular en los términos del artículo 764 del Código Civil, no obstante, su ingreso al predio no fue a escondidas o con clandestinidad, sino con la venia y autorización de la propietaria" cuando eso fue totalmente falso el suscrito señalo que mi representado no es un poseedor irregular, él es un poseedor regular y de buena fe y la posesión nunca fue autorizada por la propietaria como ya se indicó.

Debo señalar al superior inmediato, que no es cierto lo que señala el juzgado fallador, que los testigos no respaldaron de manera inequívoca los actos de señoría que pretendía hacer valer dentro del proceso, cuando fue todo lo contrario, ellos manifestaron que lo conocían a JUAN BAUTISTA BUITRAGO desde hace más de 25 años y que es el único poseedor del bien inmueble en litigio, que es el único que ha construido tres pisos y que paga los impuestos y servicios públicos y que no conocen a la demandada, por tal motivo eso es muy claro para el juzgado que si respaldaron los actos de señoría.

En el caso que nos ocupa el perito nombrado por el juzgado como auxiliar de la justicia, persona idónea, inscrito en el Registro de evaluadores, determino el bien por su ubicación, área y linderos y las mejoras al lote como la construcción de tres pisos

En la sentencia de primera instancia, no es cierto que el demandante ingreso al predio porque la propietaria le solicito le cuidara el predio, **lo que el demandante señalo en audiencia fue que la demandada le dijo que le recomendaba el predio, que le echara un ojo porque querían invadir (lo resaltado es propio),** eso es muy diferente a que lo haya autorizado y mucho menos cuando no le entrego el lote, el entro al lote sin permiso de la demandada, tomo posesión del inmueble por evitar que al cabo de un tiempo fuera invadido por otras personas.

El demandante tomo posesión cercando el lote inicialmente no para cuidarlo, sino como el verdadero poseedor que es y ha sido durante más de 29 años, como se demostró en el plenario, con las mejoras, documentos y declaración de los testigos, como los interrogatorios, donde quedó demostrado que la demandada nunca tuvo posesión del lote de terreno y que pasaron 25 años cuando volvió hablar con mi representado JUAN BAUTISTA hasta el año 2017 cuando se encontraron en la fiscalía en una conciliación.

Honorables Magistrados del tribunal superior de Bogotá, sigo recalcando que el demandante no es ni ha sido tenedor del inmueble, ni ha sido cuidandero del bien a usucapir, ni existió un contrato de arrendamiento, por lo tanto no tenía por qué haber interversión del título a poseedores, siempre se demostró los actos de señor y dueño desconociéndose el dominio de la titular. Igualmente el juzgado hace una falsa motivación en el sentido de afirmar que el señor JUAN BAUTISTA BUITRAGO ORTIZ, no se opuso a la diligencia de secuestre del inmueble llevada a cabo el día 23 de marzo del año 2000 por el juzgado 54 civil Municipal de Bogotá, cuando fue todo lo contrario, en la diligencia la secuestre, la misma secuestre le manifestó al poseedor de buena o demandante que le iba a elaborar un contrato de arrendamiento por la suma de veinte mil ($20.000) pesos para que consignara en el Banco agrario a nombre del proceso y del juzgado comitente, pero la secuestre jamás elaboro dicho contrato porque mi representado **le manifestó no pagar arriendo porque perdería la posesión** (ahí aparece esa manifestación en la diligencia de secuestre), por lo tanto el demandante poseedor no tiene por qué demostrar la interversión del título, porque quedo plenamente demostrado todos los requisitos o exigencias (corpus y animus domine) para las pretensiones invocadas en la presente demanda concurriendo con todos los presupuestos para usucapir el bien inmueble, como ya se señaló anteriormente en la presente apelación, por ende el juzgado debía haber accedido a las pretensiones de la demanda y no negarlas.

Escaneado con CamScanner

Cabe señalar al superior inmediato, que el juzgado fallador no hizo mención al reconocimiento de las mejoras, sino que hablo de unas reparaciones que nunca se ventilaron dentro del proceso, cuando dichos valores de mejoras quedaron plasmadas en el informe de los peritos nombrados uno por el juzgado y otro por la parte pasiva, pero el juzgado le dio otro enfoque diferente y sigue insistiendo que el demandante es un mero tenedor, cuando no es así y ya se demostró en el transcurso del proceso.

Debo manifestar a los Honorables Magistrados, que el juzgado nunca toco en el fallo el traslado de las excepciones en la demanda de reconvención por reivindicatoria de dominio, donde en auto del 1º de marzo del año 2019, el despacho dispuso lo siguiente (folio 49) " **para los fines legales pertinentes a que haya lugar, téngase en cuenta que el escrito mediante el cual se descorre el traslado de las excepciones formuladas en la demanda de reconvención, fue allegado a los autos en forma extemporánea, motivo por la cual se tiene por no presentado"** y el juzgado no hizo ninguna manifestación, pero si declaro prospera la demanda de reivindicatoria de dominio, eso no puede ser justo honorables Magistrados, por no ser un fallo dictado en derecho con valoración de pruebas en su conjunto.

PETICION.

Por lo anteriormente expuesto, con todo respeto solicito al Honorable Tribunal Superior de Bogotá – Sala de Decisión Civil, que la sentencia apelada se REVOQUE, y no se cometa una injusticia procesal al dar una aplicación diferente a lo pretendido.

NOTIFICACION.

Recibo notificación en la carrera 77 B No 68B -04 de la ciudad de Bogotá, o al celular 310-2660176, Email. oscarto15@hotmail.com

Del Señor Juez.

OSCAR CELIO TOCARRUNCHO ECHEVERRIA.
C. C. No 6.767351DE TUNJA.
T.P No 107.374 de C.S.J.

Escaneado con CamScanner

Honorable Magistrado
Carlos Augusto Zuluaga
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ-SALA CIVIL-
E. S. D.

Proceso:	Verbal
Demandante:	Uriel Pérez
Demandada:	Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
Llamada en garantía:	SBS Seguros Colombia S.A.
Radicado:	11001310300420170070001
Asunto:	Sustentar el recurso de apelación admitido por su Despacho mediante auto de 7 de marzo de 2022, notificado en el estado de 8 de marzo de la misma anualidad.

GERMÁN EDUARDO GAMARRA GARCÍA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No.1.010.181.071 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 243.780 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de **SBS SEGUROS COLOMBIA S.A.** (en adelante por su nombre completo o **SBS**), conforme la documental que obra en el expediente, por medio del presente escrito me dirijo a su Despacho con el fin de sustentar el recurso de apelación contra la sentencia de 10 de diciembre de 2021 que fuera admitido mediante auto de 7 de marzo de 2022, notificado en el estado de 8 de marzo de la misma anualidad de conformidad con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, en los siguientes términos:

I. SOLICITUDES

Principales:

PRIMERA: REVOCAR los numerales 1, 3, 4 y 5 que declaran infundadas las excepciones propuestas por mi representada, imponen la obligación a SBS de pagar la suma de COP$ 620.500.000 y condena en costas a la aseguradora, lo anterior por cuanto el *A quo*:

- De una parte, realiza una interpretación errada y una consecuente aplicación indebida del artículo 184 del EOSF, al imponer una sanción de ineficacia de pleno derecho que no era procedente en el presente caso, ello por cuanto las exclusiones del contrato de seguro de responsabilidad civil profesional objeto del proceso están ubicadas a partir de la primera página de la póliza (entendidas estas como condiciones generales o clausulado general del contrato de seguro) con lo cual la interpretación del art. 184 del EOSF hecha por el Juez de Primera Instancia desconoce en su integridad el ordenamiento jurídico colombiano que incluye la reglamentación proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica 29 de 2014) y, muy especialmente, la interpretación que sobre dicha norma (art. 184 del EOSF) ha realizado en fallos de casación la propia Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien claramente ha indicado que las exclusiones no deben estar en la primera página de la póliza, sino a partir de la primera página, lo cual permitiría que estuvieran incluso en la página 5 o 6 de dicho texto siempre y cuando se hubieran consignado en forma continua e ininterrumpida en caracteres destacados como ocurrió en el caso objeto de estudio

- Sumado a lo anterior, el fallo recurrido ignora el acervo probatorio consistente en la confesión presentada por la representante legal de **AF** en su interrogatorio de parte cuando reconoció y/o admitió la existencia de actos fraudulentos realizados por su representante legal en Cali, Álvaro Salazar; la denuncia penal presentada ante las autoridades por la Sociedad Fiduciaria sindicando a su representante legal y a otros empleados de la sucursal de Cali; y la reclamación realizada por **AF** a **SBS** para efectos de afectar la Sección I de la Póliza (Infidelidad de Empleados) donde reconoce los actos dolosos y fraudulentos que se presentaron por los sujetos sindicados penalmente, lo cual deviene en la inaplicación del artículo 1055 del C. de Co., norma de carácter imperativo que prohíbe que se aseguren los actos dolosos y los hechos meramente potestativos del asegurado mediante un seguro de responsabilidad civil y condenar así en forma contraria al ordenamiento jurídico a SBS

SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR** la ausencia de cobertura de la sección III de la póliza No. 1000099.

II. FUNDAMENTOS DE SOLICITADO

Para efectos de sustentar el recurso de apelación de SBS contra el fallo de 10 de diciembre de 2021, nos permitimos indicar que el estudio del presente recurso debe hacerse, sólo en caso de que el Honorable Tribunal, confirme lo decidido respecto de la declaratoria de responsabilidad de Acción Fiduciaria frente a la Parte Demandante.

Con la aclaración precedente procedemos a exponer la sustentación del presente recurso en los siguientes términos:

A. Interpretación errada y consecuente indebida aplicación del artículo 184 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

i. Interpretación errada del artículo 184 del EOSF

Para efectos del desarrollo del presente literal, es necesario en primer lugar indicar que la sentencia de primera instancia interpretó erradamente el artículo 184 del EOSF y la Póliza No. 1000099, al declarar ineficaces las exclusiones 3.7 y 3.14 de la mencionada póliza por no estar en la caratula de la póliza, esto en contravía del alcance que ha sido claramente establecido por la SFC y la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

En concordancia con lo anterior, afirma el fallo recurrido:

> *"Sobre este punto, la sociedad fiduciaria afirmó que se iniciaron las acciones penales correspondientes en contra del representante legal de la entidad para la ciudad de Cali, Álvaro José Salazar quien aparece como firmante del Acta de Verificación del Cumplimiento de Requisitos que data del 4 de noviembre de 2015, por las conductas no éticas ni dentro del cumplimiento de sus funciones. Sin embargo,* ***se observa que dichas conductas no pueden ser excluyentes de la responsabilidad en virtud de la póliza como quiera que ello no se encuentra en la caratula de la póliza****, y así quedó consignado en las*

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

condiciones generales del contrato de seguro. (…)" (Subrayas y negrillas fuera del texto original)

Frente a lo afirmado por el A quo, sea lo primero destacar que el artículo 184 del EOSF establece en el literal c) del numeral 2 que los amparos y exclusiones deben estar en la primera página **de la póliza**, sin que signifique ello que deba estar en la primera página de la carátula como lo afirma de manera errada. Nótese que la Circular Básica Jurídica CE 29 de 2014, es clara al indicar que por póliza al tenor del art. 184 debe entenderse clausulado o condicionado general y que, por consiguiente, en la carátula de la misma no deben ir amparos y exclusiones, sino únicamente las declaraciones previstas en el art. 1047 del C. de Co. y la advertencia al cliente de que la mora en el pago de la prima generará la terminación automática del contrato de seguro en los términos dispuestos por los artículos 1068 y 1152 del. C. de Co[1].

Para seguir con la exposición, es necesario, tomar en consideración que nuestro ordenamiento jurídico le ha otorgado precisas facultades regulatorias a la SFC, las cuales se delimitan expresamente en el numeral 3 del artículo 326 del EOSF, según las cuales, es claro que el Ente de Supervisión puede definir, delimitar y especificar la manera en la que las entidades vigiladas, para el caso que nos ocupa las aseguradoras, deben ejercer su actividad económica, con lo cual no puede caber duda que se encuentran absolutamente obligadas, las entidades vigiladas, a seguir los lineamientos, pautas y directrices establecidas por su Ente de Control.

Para la debida aplicación, intelección e interpretación del artículo 184 del EOSF se ha consagrado en la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera, parte II, título IV, capitulo II, numeral 1.2.1.2., lo siguiente:

*"Los amparos básicos y todas las exclusiones que se estipulen deben consignarse en forma continua **A PARTIR DE LA PRIMERA PÁGINA DE LA PÓLIZA**. Estas deben figurar en caracteres destacados o resaltados, según los mismos lineamientos atrás señalados y, en términos claros y concisos que proporcionen al tomador la información precisa sobre el verdadero alcance de la cobertura contratada. No se pueden consignar en las páginas interiores o en clausulas posteriores exclusiones adicionales en forma distinta a la prevista en este numeral"* (Destacado fuera del texto original)

En este sentido, la reglamentación proferida por la **SFC** es clara al establecer que amparos y exclusiones deben estar, de manera continua, a partir de la primera página de la póliza (clausulado general que debe radicarse ante esa entidad de control y que contiene los términos y condiciones a los cuales normalmente adhieren sus clientes al celebrar contratos

[1] Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera, parte II, título IV, capitulo II, numerales 1.2.1.1. de la Circular Básica Jurídica, así: 1.2.1. Requisitos generales de las pólizas de seguros. Para el adecuado cumplimiento de lo señalado en el numeral 2 del art. 184 del EOSF las entidades aseguradoras deben redactar las condiciones del contrato de forma que sean claramente legibles y que los tomadores y asegurados puedan comprender e identificar las definiciones de los riesgos amparados y las obligaciones emanadas del negocio celebrado. Para ello, las pólizas deben incluir, cuando menos, la siguiente información: 1.2.1.1. En la carátula. 1.2.1.1.1. Las condiciones particulares previstas en el art. 1047 del C.Cio. 1.2.1.1.2. En caracteres destacados o resaltados, es decir, que se distingan del resto del texto de la impresión, el contenido del inciso 1 del art. 1068 del C.Cio. Para el caso de los seguros de vida, el contenido del art. 1152 del mismo ordenamiento legal.

de seguro), y no en la primera página **de la carátula** de esta como erradamente lo afirma el fallo atacado.

Por lo anterior, es claro que si el juez de primera instancia hubiese interpretado armónica y correctamente el artículo 184 del EOSF, hubiera declarado válida la exclusión dispuesta en el numeral 3.7 de la sección III de la póliza de responsabilidad civil profesional, porque en esta se establecen amparos y exclusiones de manera continua a partir de la primera página, estando la exclusión en comento en la página seis (6) a continuación, con total trasparencia y claridad, de la descripción y enunciación de todos los amparos o coberturas otorgados por el contrato.

Sumado a lo anterior, es procedente indicar que la interpretación establecida por la **SFC** ha sido reconocida y avalada por el máximo órgano de la jurisdicción ordinaria en la **Sentencia de Casación SC4126-2021** del 30 de septiembre de 2021 (Radicado 11001-31-03-040-2014-00072-01. M.P. Octavio Augusto Tejeiro) en la que se indicó:

> *"Más específico aún, en procura de dar al tomador, asegurado y/o beneficiario elementos suficientes para que pueda ejercer y demostrar sus derechos, el numeral 2 del artículo 184 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, prescribe en torno a tal documento que*
>
> *c. Su contenido debe ceñirse a las normas que regulan el contrato de seguro, al presente estatuto y a las demás disposiciones imperativas que resulten aplicables, so pena de ineficacia de la estipulación respectiva; b. Deben redactarse en tal forma que sean de fácil comprensión para el asegurado. Por tanto, los caracteres tipográficos deben ser fácilmente legibles, y c. Los amparos básicos y las exclusiones deben figurar, en caracteres destacados, en la primera página (…).*
>
> *En consonancia con lo anterior, la Superintendencia Financiera ha señalado que:*
>
> *Los amparos básicos y todas las exclusiones que se estipulen deben consignarse en forma continua **A PARTIR DE LA PRIMERA PÁGINA DE LA PÓLIZA**. Estas deben figurar en caracteres destacados o resaltados, según los mismos lineamientos atrás señalados y en términos claros y concisos que proporcionen al tomador la 4 Artículos 184, numeral 2, 185, Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; 37, Ley 1480 de 2011, 1070, 1079, 1080, Código de Comercio. Rad. 11001-31-03-040-2014-00072-01 36 información precisa sobre el verdadero alcance de la cobertura contratada. No se pueden consignar en las páginas interiores o en cláusulas posteriores exclusiones adicionales en forma distinta a la prevista en este numeral (Circular externa No. 007 de 1996, Título VI, Capítulo II, 1.2.1.2.; en similar sentido, Circular externa 076 de 1999)."* (Destacado fuera del texto original)

Es mayor aún el yerro interpretativo de la norma en comento por parte del Juez de Primera instancia si se toma en consideración que la **Corte Suprema de Justicia** en su **Sala Civil**, también ha estudiado el alcance del artículo 184 del EOSF, y en fallo de casación **SC4527-2020** del 23 de noviembre de 2020, al examinar la eficacia de una exclusión ubicada en la página 5 de las condiciones generales de una póliza concluyó lo siguiente:

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

"*La póliza trae el siguiente encabezado:*

PÓLIZA INTEGRAL MODULAR…*xxxx (…) indemnizará (…) los perjuicios patrimoniales que cause el asegurado en razón de la responsabilidad civil en que incurra de acuerdo con la ley, como consecuencia de cualquier causa que no se encuentre expresamente excluida (…)*

En caracteres destacados (letras mayúsculas y en negritas) ***figuran las coberturas de responsabilidad civil extracontractual, responsabilidad civil contractual, responsabilidad civil en exceso, pérdidas y daños al vehículo y asistencia jurídica en proceso y accidentes personales. A continuación, las exclusiones correspondientes a cada una de esas coberturas****, (…).*

(…) ***se duele el casacionista de que las exclusiones no estaban en caracteres destacados en la primera página de la póliza****. Pero, puede observarse cómo a folios 148 a 152 del cuaderno principal, la póliza integral modular para vehículos de transporte público de pasajeros objeto de esta causa litigiosa tiene en caracteres destacados (en letras mayúsculas y en negritas)* ***las coberturas y las exclusiones que ocupan cinco páginas.***

Así las cosas, el atague es claramente fallido"[2] (Destacado fuera del texto original).

En virtud de todo lo anterior, ha quedado demostrado que el **A Quo** interpreta de manera absolutamente errónea el artículo 184 del EOSF al afirmar que las exclusiones en los contratos de seguro deben estar en la primera página **de la carátula**, desconociendo así, el alcance, intelección e interpretación que la **SFC** y la **Corte Suprema de Justicia** han otorgado a dicha norma del EOSF, para concluir sin hesitación que los amparos y exclusiones deben estar a partir de la primera página de manera continua, tal y como se presentan en la póliza expedida por **SBS** y no en la primera página de la carátula como es pretendido, sin ningún sustento o explicación por el ***A Quem***.

Por lo tanto, si el Juez de Primera Instancia hubiera interpretado en forma acertada el artículo 184 del EOSF no habría declarado la ineficacia de la exclusión 3.7 de la sección III de la póliza de responsabilidad civil profesional, y la aseguradora no estaría obligada a asumir ningún pago en favor de la demandante por el actuar doloso de la Fiduciaria, pues está plenamente probado en el proceso que se verificaron los presupuestos para la aplicación de dicha exclusión en especial, está absolutamente acreditado el supuesto del literal b) de la exclusión 3.7, al haber sido confesado y/o admitido y/o reconocido la comisión de conductos dolosas, deshonestas o fraudulentas por parte del propio Asegurado.

ii. Consecuente aplicación indebida del artículo 184 del EOSF

Como consecuencia de la errada interpretación descrita en el numeral anterior, el A Quo aplica de manera equivocada el artículo 184 del EOSF, pues al declarar ineficaz la exclusión 3.7 trayendo ignora que la norma en comento expone en su numeral segundo:

[2] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (2020). Sentencia SC4527-2020 del 23 de noviembre de 2020, M.P. Francisco Ternera Barrios.

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

*"**2. Requisitos de las pólizas.** Las pólizas deberán ajustarse a las siguientes exigencias:*

*a. Su contenido debe ceñirse a las normas que regulan el contrato de seguro, al presente estatuto y a las demás disposiciones imperativas que resulten aplicables, **so pena de ineficacia** de la estipulación respectiva;*

b. Deben redactarse en tal forma que sean de fácil comprensión para el asegurado. Por tanto, los caracteres tipográficos deben ser fácilmente legibles, y

c. Los amparos básicos y las exclusiones deben figurar, en caracteres destacados, en la primera página de la póliza." (Destacado fuera del texto original)

Teniendo presente lo afirmado por el juez de primera instancia y el contenido de la norma, es claro que aquel aplicó indebidamente la sanción dispuesta en el artículo 184 del EOSF puesto que, en primer lugar, indica que esta procede cuando las exclusiones no están en la carátula de la póliza, cuestión que ni siquiera expone la norma (se recuerda que ella habla de la póliza); y en segundo término, no analiza que la sanción de ineficacia aplica únicamente para aquellas exclusiones que no están en consonancia con las disposiciones normativas cuestión, que no acontece en el presente caso como pasa a explicarse.

1. **La sentencia recurrida crea un escenario que no está descrito en la norma aplicada erradamente, pues, de acuerdo con su texto, las exclusiones no deben estar en la carátula de la póliza.**

En desarrollo del presente numeral, sea lo primero destacar que el A Quo establece que el artículo 184 del EOSF dispone que las **exclusiones** deben figurar en la primera página de la **carátula** de la póliza, cuestión que **no** concuerda siquiera con el contenido mismo de la norma citada, pues como se desprende del contenido textual y literal de ésta, ya citada anteriormente en el presente cargo, los **amparos y exclusiones** deben estar en la **primera página de la póliza**, siendo claro que lo expuesto por el Juez, al referir a la caratula en el fallo recurrido es una invención propia que no guarda relación con la norma que, además, aplica erradamente en el sentido que procedemos a exponer.

En concordancia con lo anterior, es necesario recordar que los derroteros para la aplicación el artículo 184 del EOSF establecidos en la Circular Básica Jurídica (C.E. No. 029 de 2014)[3] demarcan que los amparos y **exclusiones de los contratos de seguro deben estar de manera continua a partir de la primera página de la póliza**, entendiéndose por esta a las condiciones generales o clausulado general que debe depositarse ante el ente de control y que normalmente representa el texto al cual adhieren los clientes de las compañías de seguro, en la medida en que, la misma circular, distingue qué información debe consignarse en la carátula y cuál en las Condiciones Generales del contrato de seguro,

[3] Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera, parte II, título IV, capitulo II, numeral 1.2.1.2. *"Los amparos básicos y todas las exclusiones que se estipulen deben consignarse en forma continua a partir de la primera página de la póliza. Estas deben figurar en caracteres destacados o resaltados, según los mismos lineamientos atrás señalados y, en términos claros y concisos que proporcionen al tomador la información precisa sobre el verdadero alcance de la cobertura contratada. No se pueden consignar en las páginas interiores o en clausulas posteriores exclusiones adicionales en forma distinta a la prevista en este numeral"*

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

diferenciando claramente una de otra, en los numerales 1.2.1.1. y 1.2.1.2. de la Circular Básica Jurídica, así:

> "***1.2.1. Requisitos generales de las pólizas de seguros. Para el adecuado cumplimiento de lo señalado en el numeral 2 del art. 184 del EOSF*** *las entidades aseguradoras deben redactar las condiciones del contrato de forma que sean claramente legibles y que los tomadores y asegurados puedan comprender e identificar las definiciones de los riesgos amparados y las obligaciones emanadas del negocio celebrado. Para ello,* ***las pólizas deben incluir, cuando menos, la siguiente información:***
>
> ***1.2.1.1. En la carátula***
>
> ***1.2.1.1.1.*** *Las condiciones particulares previstas en el art. 1047 del C.Cio.*
>
> ***1.2.1.1.2.*** *En caracteres destacados o resaltados, es decir, que se distingan del resto del texto de la impresión, el contenido del inciso 1 del art. 1068 del C.Cio. Para el caso de los seguros de vida, el contenido del art. 1152 del mismo ordenamiento legal.*
>
> ***1.2.1.2. A partir de la primera página de la póliza (amparos y exclusiones)***
>
> ***Los amparos básicos y todas las exclusiones que se estipulen deben consignarse en forma continua a partir de la primera página de la póliza.*** *Estas deben figurar en caracteres destacados o resaltados, según los mismos lineamientos atrás señalados y. en términos claros y concisos que proporcionen al tomador la información precisa sobre el verdadero alcance de la cobertura contratada.* ***No se pueden consignar en las páginas interiores o en cláusulas posteriores exclusiones adicionales en forma distinta a la prevista en este numeral***" (Destacado fuera del texto original).

De lo expuesto, es claro que, tanto amparos como exclusiones, deben consignarse **a partir la primera página de la póliza, (Condiciones Generales)**, se insiste y no de la carátula, cuestión que no implica de ninguna manera que todas las exclusiones deban estar exclusivamente ubicadas en la primera página de las condiciones generales, ni mucho menos en la primera página de la carátula, porque normalmente en esta no se consignan ni amparos ni exclusiones, como erradamente lo afirma el fallo recurrido, pues precisamente esta última debe contener, por expreso mandato legal, la información dispuesta en los arts. 1068 y 1047 del Código de Comercio.

2. La sanción se aplica únicamente cuando las exclusiones no cumplen lo establecido en la normatividad

Tal y como se desprende de la norma citada, la sanción de ineficacia de las exclusiones establecidas en la póliza procede únicamente cuando estas no cumplen con los parámetros dispuestos en la pauta normativa previamente referenciada, cuestión que no acontece en el presente caso puesto que las exclusiones están contenidas, junto con los amparos, de manera continua y en caracteres destacados a partir de la primera página del clausulado general, en este caso de seguro de responsabilidad civil profesional.

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

Tal y como lo ha indicado la SFC y se destacó en el numeral anterior, así como con asidero en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia referenciada líneas atrás, es claro que la sanción de ineficacia recae únicamente sobre las exclusiones que **no** se presenten de manera continua a partir de la primera página de las Condiciones Generales aplicables al contrato de seguro (nunca de la carátula como se lo inventó el Tribunal) en caracteres destacados, por lo tanto, siendo que la póliza analizada por el Juez de Primera Instancia reúne todas las características exigidas, la sanción dispuesta por el artículo 184 del EOSF no era aplicable a la exclusión 3.7. consignada en su clausulado general por **SBS**.

Por lo todo lo anterior, está suficientemente desarrollado que la sentencia recurrida realiza una interpretación errada del artículo 184 del EOSF y consecuentemente la aplicó equivocadamente, generando que **SBS** deba asumir un pago totalmente improcedente pues en caso de que el ***A Quo*** la hubiese interpretado y aplicado correctamente, mi representada no hubiera sido condenada, dado que es indudable que no procedía la ineficacia de la exclusión 3.7. de la sección III de la Póliza, dado que ésta se encuentra consignada, de acuerdo con los parámetros dispuestos por las normas que rigen la materia.

B. Omisión del acervo probatorio que evidencia la existencia de un actuar doloso de Acción Fiduciaria que conlleva a inaplicar el artículo 1055 del C. de Co. que prohíbe asegurar el dolo del asegurado

De acuerdo con la declaratoria de responsabilidad de la Fiduciaria destacando la negligencia en el fallo de 10 de diciembre de 2021, observando únicamente el presunto incumplimiento contractual, más no el actuar de los empleados de la Fiduciaria, el Juez de Primera Instancia desconoce el acervo probatorio existente en el proceso, más precisamente, lo relativo a la declaración de la representante legal de **AF** en el interrogatorio de parte, la denuncia penal presentada el 02 de abril de 2018 contra Salazar y otros funcionarios de la oficina de Cali de la Fiduciaria y la reclamación realizada por **AF** a **SBS** para efectos de afectar la Sección I de la Póliza (Infidelidad de Empleados) donde reconoce los actos dolosos y fraudulentos que se presentaron, se configura, en los términos del numeral 2° del artículo 336 del C.G.P., un yerro manifiesto y trascendente que genera la inaplicación de los artículos 196 y 440 del. C. de Co y muy especialmente el artículo 1055 del C. de Co. al declarar que **SBS** debe amparar bajo la póliza de responsabilidad civil las actuaciones deshonestas, fraudulentas, es decir dolosas, adelantadas por **AF**, como asegurada bajo la misma por la cual fue llamada en garantía, en relación con el **proyecto Marcas Mall**.

Para efectos de claridad en cuanto a la omisión de pruebas en que incurre el A Quo, nos permitimos destacar que la sentencia recurrida, dispuso:

> *"Ahora bien, Acción Fiduciaria alega en su contestación de demanda y en el interrogatorio de parte absuelto por su representante legal que solo estaba obligada a la administración de los recursos, pero precisamente dicha administración debió realizarse con suma diligencia y cuidado -caracteristica que se exige de las entidades financieras-, acutando con profesionalismo y ética en la administración de los recursos que se depositan por parte de inversionistas creyentes que van hacer debidamente administrados sus recursos, actuación con estas características que no*

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

aparece explicitada por la Fiduciaria encartada frente al contrato celebrado con el aquí accionante.

Así es que palmar es que aparece demostrado que el aquí demandante si sufrió un daño, daño que guarda relación con el actuar negligente de Acción Sociedad Fiduciaria en la administración de los dineros invertidos por el señor Uriel Pérez, en el Proyecto Marcas Mall"

Lo afirmado por el ***A Quo*** en cuanto a que existe una responsabilidad por negligencia **Acción Fiduciaria**, desconociendo la existencia de actuaciones fraudulentas por parte de los funcionarios de dicha entidad, en especial, de la falsedad del contenido del **Acta de Verificación** firmada por la propia Fiduciaria a través de su representante legal, lo cual no sólo genera una clara preterición de pruebas sino, adicionalmente, una notable falencia y omisión de los artículos 196[4] y 440[5] del C. de Co y, además, del precedente jurisprudencial que establece con claridad que las personas jurídicas son responsables por los actos de sus trabajadores, con mayor razón de sus órganos sociales como está inveteradamente establecido en las siguientes decisiones: Sala Civil 21 de agosto de 1939. Gaceta Judicial, t. XCIX; Sala Civil. 30 de junio de 1962. Gaceta Judicial, t. XLVIII; Sala Civil. 18 de abril de 2012. Radicado 37506; Sala Penal. 1 de octubre de 2014. Radicado SP13285-2014.

Lo anterior, por cuanto, a pesar de la abrumante evidencia que obra en el expediente, concretamente del interrogatorio de parte absuelto por la representante legal de la fiduciaria en la audiencia inicial; la denuncia penal de la fiduciaria contra **Álvaro Salazar** (representante legal de la sociedad fiduciaria en la ciudad de Cali) y otros funcionarios de la Fiduciaria; y la reclamación realizada por **Acción Fiduciaria** a **SBS** para efectos de afectar la Sección I de la Póliza (Infidelidad de Empleados) donde la entidad reconoce los actos dolosos y fraudulentos que se presentaron en Cali y que fueron cometidos por el Gerente de dicha sucursal, que deben llevar a concluir que la responsabilidad de la Entidad Financiera frente a sus clientes es a título de dolo, concluye que la imputación es únicamente por negligencia y por consiguiente termina no dando aplicación al artículo 1055 del C. de Co.

Las pruebas ignoradas a las que hacemos referencia y que llevan a una conclusión errada al Despacho y la falta de aplicación no sólo de las normas atrás citadas (196 y 440 del C. de Co), sino muy especialmente del art. 1055 del C. de Co. son las siguientes:

[4] Código de comercio. Art. 196 *"La representación de la sociedad y la administración de sus bienes y negocios se ajustarán a las estipulaciones del contrato social, conforme al régimen de cada tipo de sociedad. A falta de estipulaciones, se entenderá que las personas que representan a la sociedad podrán celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos dentro del objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. Las limitaciones o restricciones de las facultades anteriores que no consten expresamente en el contrato social inscrito en el registro mercantil no serán oponibles a terceros."*

[5] Código de Comercio. Art. 440, específicamente aplicable a las sociedades anónimas como lo es Acción Fiduciaria. *"La sociedad anónima tendrá por lo menos un representante legal, con uno o más suplentes, designados por la junta directiva para períodos determinados, quienes podrán ser reelegidos indefinidamente o removidos en cualquier tiempo. Los estatutos podrán deferir esta designación a la asamblea"*

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

a. <u>En cuanto a la confesión de la representante legal de AF:</u>

En punto de la acreditación de los actos dolos y fraudulentos a partir del Interrogatorio de Parte, se pone de presente que la representante legal de la fiduciaria en la audiencia inicial declaró:

> *"PREGUNTA ¿Puede indicar al despacho cómo es cierto sí o no que esta acta que se le pone de presente **<u>tiene información falsa</u>** (acta de verificación de 4 de noviembre de 2014)?*
> *RESPUESTA (2:50:02) **<u>Sí</u>** (...)*
>
> *PREGUNTA Diga ¿cómo es cierto sí o no que el acta de verificación suscrita el 4 de noviembre de 2014 tenía información falsa?*
> *RESPUESTA (2:50:26) **<u>Sí</u>** (…)*
>
> *PREGUNTA Diga ¿Cómo es cierto sí o no que al contener información falsa el acta de verificación de 4 de noviembre de 2014 dicho documento es considerado por Acción Fiduciaria como un documento falso?*
> *RESPUESTA: **<u>Sí</u>** (…)*
>
> *PREGUNTA Diga ¿Cómo es cierto sí o no que Acción Fiduciaria considera la existencia de información falsa en un documento como un actuar fraudulento?*
> *RESPUESTA: **<u>Sí</u>** (…)*
>
> *PREGUNTA Diga ¿Cómo es cierto sí o no que acción fiduciaria considera que transferir los recursos de un encargo fiduciario a un patrimonio autónomo con base un documento falso es un actuar fraudulento?*
> *RESPUESTA: **<u>Sí</u>** (…)*
>
> *PREGUNTA: Diga ¿cómo es cierto sí o no que las maniobras fraudulentas realizadas por el señor Álvaro José Salazar Romero en la oficina de Cali de Acción Fiduciaria están vinculadas con el proyecto Marcas Mall?*
> *RESPUESTA: **<u>Sí</u>** (…)*
>
> *PREGUNTA: Diga ¿cómo es cierto sí o no que fruto de las maniobras fraudulentas ello derivo en que los recursos que se movieron inconsultamente se utilizaron para pagar a los inversionistas del proyecto marcas mall?*
> *RESPUESTA: **<u>Sí</u>** (…)* (Subrayas y negrillas fuera del texto original)

Lo citado reviste una evidente **<u>confesión</u>**[6] del actuar deshonestos y fraudulento y por consiguiente, doloso desplegado por los funcionarios, especialmente del representante

[6] Al respecto es necesario recordar el alcance de la confesión en materia procesal establecido en el artículo 191 del C.G.P.[6], frente a lo cual la Corte Suprema de Justicia dispuso: *"4.2.- Al tenor del artículo 195 del Código de Procedimiento Civil, la confesión supone la convergencia de varios requisitos, a saber: que el confesante tenga capacidad para hacerla y poder dispositivo sobre el derecho que resulte de lo admitido; **<u>que verse sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorezcan a la parte contraria</u>**; que recaiga sobre hechos respecto de los cuales la ley no exija otro medio de prueba; que sea expresa, consciente y libre; que verse sobre los hechos personales de quien la hace o de que tenga conocimiento y que se encuentre debidamente probada, si fuere extrajudicial o judicial trasladada. Y al tenor de*

legal, de **Acción Fiduciaria** y, por lo tanto, de dicha entidad, en virtud del cual se declara su responsabilidad en el presente caso, cuestión que es abiertamente ignorada por el Juez de Primera Instancia en los términos ya referenciados, situación que termina por conducir a que el A Quo no dé aplicación, a pesar de que debía necesariamente hacerlo, al art 1055 del C. de Co.

De otra parte, vale indicar que de ninguna manera puede entenderse que un representante legal en un interrogatorio de parte sólo exprese opiniones personales cuando está, totalmente probado, que el contrato de encargo fiduciario se incumplió flagrantemente por parte de la sociedad fiduciaria al haber transferido los dineros al patrimonio autónomo Marcas Mall a pesar de que tenía pleno conocimiento de que a la fecha en que hizo el giro inicial de los recursos al fideicomiso Marcas Mall **no** se habían verificado los requisitos que se debieron cumplir para el traslado del dinero, así como no haber informado de este hecho a los nuevos adquirentes de unidades del proyecto como sucedió con la demandante **URIEL PEREZ** induciéndoles a error al vincularse mediante los encargos fiduciarios.

Lo anterior teniendo en cuenta que al momento de celebrar los contratos con los compradores de área, los recursos ya habían sido transferidos, lo que implica una violación consciente y voluntaria de sus obligaciones fiduciarias, no una simple negligencia, dado que no omitió comprobar si los requisitos se habían cumplido, sino que consciente que no era así, certificó falazmente su cumplimiento y procedió a comprometer el dinero que le había sido dejado bajo su protección, los cuales se perdieron o quedaron enterrados en el lote donde se realizaba el proyecto inmobiliario que a la postre se frustró por haberse quedado sin recursos para continuar su ejecución.

En concordancia con lo anterior, vale recordar que para que se presente la confesión como prueba dentro de un proceso se deben reunir los seis (6) requisitos dispuestos por la norma y desarrollados por la jurisprudencia, a saber, que: i) quien confiesa tenga capacidad para ello y poder dispositivo del derecho que se admite en la confesión; ii) lo que admite tenga consecuencias jurídicas adversas para el confesante o favorezcan a la parte contraria; iii) respecto de lo confesado no exista una exigencia legal para ser probado por un medio especifico diferente a la confesión; iv) sea expresa, consiente y libre; v) verse sobre hechos respecto de los que tenga conocimiento el confesante; y vi) éste debidamente probada judicial o extrajudicialmente.

De los elementos descritos es palmario que, aplicando el alcance de la norma al caso en concreto, se presentó una confesión de la representante legal de **Acción Fiduciaria** frente a los actos fraudulentos, deshonestos y/o dolosos que adelantó **Álvaro Salazar** como representante legal de la entidad financiera en la oficina de Cali en relación con el **Proyecto Marcas Mall**.

---

lo dispuesto en el artículo 194 ibídem, una de las modalidades de confesión espontánea es la que se hace en la contestación de la demanda que, a su vez, es válida si se realiza a través de apoderado judicial cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se presume para ese acto procesal, según lo establece el canon 197 de ese estatuto. Como lo recordó la Corte en SC 25 mar. 2009, rad. 2002-00079-01, ***es ese un medio de prueba, por el cual «la parte capacitada para ello relata en forma expresa, consciente y libre hechos personales o que conoce, y que a ella le son perjudiciales, o por lo menos resultan favorables a la contraparte****»'*[6] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC3367-2020 de 21 de septiembre de 2020, radicación 11001310303820060079502. M.P. Octavio Augusto Tejeiro. (Destacado negrillas fuera del texto original)

Para mayor claridad del Tribunal nos permitimos describir el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos para que se presente la confesión en el caso objeto de estudio:

i. **Laura Jazmín López**, en su calidad de representante legal de **Acción Fiduciaria** tiene la capacidad y la disposición del derecho para confesar en nombre de dicha sociedad lo relacionado con los actos fraudulentos, deshonestos y/o dolosos así como falsedades que se presentaron al interior de la oficina de Cali de la fiduciaria respecto del **Proyecto Marcas Mall**, ya que al tratarse de una persona jurídica se expresa a través de su representante legal, calidad que quedó clara e inequívocamente acreditada en el proceso con el certificado de existencia y representación legal correspondiente y así fue aceptado por el *A quo*;

ii. Lo confesado por la representante legal de la Fiduciaria en un interrogatorio de parte tiene consecuencias jurídicas adversas para esa entidad, por cuanto, con independencia de la responsabilidad o no que puedan derivar dichos hechos, lo cierto es, que admitir y/o reconocer la existencia de conductas contrarías a la ley, como efectivamente lo hizo, por parte de los funcionarios de la oficina de la ciudad de Cali, conlleva necesariamente a que se configuren los presupuestos para la aplicación del artículo 1055 del C. de Co. y, por lo tanto, implica que el riesgo no se encuentre cubierto ni por disposición de la ley misma ni por los términos del contrato (mediante exclusión expresa), situación que deviene en que la Fiduciaria deba asumir la indemnización derivada de su responsabilidad con su propio patrimonio;

iii. La confesión de los actos fraudulentos, que es una forma de probar el actuar doloso en materia civil y aplicar el artículo 1055 del C. de Co., no necesita de una tarifa probatoria especifica dispuesta por la Ley, y en ese sentido, cualquier medio probatorio aceptable por el ordenamiento procesal sería viable para acreditar tal situación, entre ellos, claramente la confesión de parte, sin que pueda pretenderse bajo ninguna circunstancia generar una "tarifa probatoria" no dispuesta en la Ley para la acreditación de dichos supuestos;

iv. La confesión respecto de los actos fraudulentos vinculados con el **Proyecto Marcas Mall** fue tanto libre, por cuanto no hubo ningún tipo de presión ni fuerza contra la representante, como expresa, por cuanto afirmó claramente la existencia del fraude resultante tanto de la falsedad del acta de 04 de noviembre de 2014 suscrita por su representante legal en la ciudad de Cali, como de los ajustes manuales entre fideicomisos que se presentaron, los cuales están vinculados con el **Proyecto Marcas Mall**;

v. La confesión de los hechos fraudulentos es un aspecto que es de conocimiento de la representante legal, no sólo porque los mismos se desplegaron por parte de **Acción Fiduciaria** que es la persona jurídica que representa **Laura Jazmín López**, sino que además por cuanto indicó conocer el contenido del **Acta de Verificación** de 04 de noviembre de 2014, la cual contenía información falsa según su propio dicho, lo que, incluso, dio lugar a la presentación de una

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

denuncia penal por parte de la Fiduciaria y a reclamar a **SBS** con la finalidad de afectar la Sección I de la Póliza No. 1000099 relativa a la infidelidad de los empleados; y

vi. La confesión a la que se hace alusión se realizó judicialmente, toda vez que la misma se presentó en el interrogatorio de parte que se adelantó en la primera instancia del proceso de la referencia.

En virtud de lo anteriormente desarrollado, está probado con total suficiencia que el ***A Quo*** no valoró las declaraciones de la representante legal de la fiduciaria, confesión en todo el sentido de la palabra y no una simple apreciación u opinión de una funcionaria, siendo imposible desconocer que el representante legal de una persona jurídica, al momento de absolver el interrogatorio, no brinda su opinión personal, sino que exterioriza la voluntad de su representada.

Así las cosas, la confesión que se presentó en el interrogatorio de parte no puede ser desconocida y dejar de imputar responsabilidad a título de dolo en cabeza de la demandada por el consciente y voluntario incumplimiento de sus obligaciones contractuales, pues claramente el giro de los recursos depositados en el encargo fiduciario lo hizo con fundamento en un **Acta de Verificación** cuyo contenido era falso y contrario a la realidad, circunstancia que está, por demás, plenamente probada en el proceso al haber sido confesado por el representante legal de **Acción Fiduciaria** en el interrogatorio de parte practicado, en los cuales calificó las acciones surtidas por el representante legal de la sucursal de Cali Álvaro Salazar como actos fraudulentos y contrarios a la ley, los cuales, por cierto, llevaron a denunciarlo penalmente entre otras cosas, por falsificación de documentos privados, como aconteció con el Acta de Verificación cuyo contenido era contrario a la realidad, y que están igualmente vinculados a la reclamación realizada por **Acción Fiduciaria** a **SBS** para efectos de afectar la Sección I de la Póliza (Infidelidad de Empleados) donde reconoce los actos dolosos y fraudulentos que se presentaron en relación con el **proyecto Marcas Mall**.

b. <u>En cuanto a la prueba documental dispuesta en la denuncia penal:</u>

De otra parte, en relación con la prueba documental consistente en la denuncia penal del <u>02 de abril de 2018</u>, presentada por la Fiduciaria contra **Álvaro Salazar** y otros funcionarios de la oficina de la ciudad de Cali, la cual obra en el expediente al haber sido aportada por la parte demandante, destacamos que la misma dispone frente al **proyecto Marcas Mall** y los actos dolosos y fraudulentos relacionados con el mismo:

Al realizar el inventario se advirtió que el señor **ALVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO CC No. 94.501.791,** tenía su firma estampada en **CUARENTA Y SIETE (47) TARJETAS DE FIRMAS,**

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

como si este fuera el titular de los encargos fiduciarios. Se precisa que las tarjetas de firmas deben ser suscritas **UNICA Y EXCLUSIVAMENTE**por el titular del encargo fiduciario, pues es esta persona quién puede disponer de sus recursos. En los casos evidenciados el señor **ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO** quien era gerente de la oficina Cali y representante legal de la compañía Acción Sociedad Fiduciaria S.A., sin ser titular del producto, tenía su firma registrada, lo que le daba la posibilidad de impartir instrucciones de giros, pagos o transferencias, no obstante, no ser el titular del producto ni de los recursos depositados.

Las tarjetas evidenciadas corresponden a los siguientes encargos fiduciarios, todos aperturados por Fideicomisos administrados por Acción Fiduciaria:

No encargo	Negocio	Nombre de Negocio
(…)		
11-12877	MR-799	MARCAS MALL

[7]

Sumado a lo anterior, en la denuncia igualmente se establece:

El fidecomiso FA-2351 Marcas Mall es un fideicomiso a través del cual se administran los recursos para el desarrolla un proyecto inmobiliario, que consiste en un centro comercial en la ciudad de Cali. Por lo anterior, el giro normal de los recursos en este fideicomiso es el cumplimiento de las órdenes o instrucciones por parte del Fideicomitente Constructor o Desarrollador que es la persona a cargo del desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario. Este fideicomiso tiene unas funciones específicas que se han desarrollado a través de tres (03) documentos que se anexan a la presente denuncia, donde efectivamente se dan **INSTRUCCIONES CLARAS Y PRECISAS** sobre la forma como **ACCIÓN FIDUCIARIA** debe administrar el encargo fiduciario, de conformidad con la cláusula novena del contrato de fiducia (otro sí 3) **(ANEXO 62 DIGITALIZADO)** que se adjunta a este escrito, no se advierte que exista instrucciones para realizar **TRASLADOS DE DINERO** a través de transferencias electrónicas a **NINGUN OTRO FIDEICOMISO,** máximo cuando se trata de un Encargo Fiduciario cuyo objetivo es la Administración de Recursos para desarrollar un proyecto inmobiliario. Como se especificó anteriormente, lo que se hace es como se ha evidenciado hace una especie de **"CARRUSEL"** de traslados de un Fideicomiso a otro para darle apariencia de liquidez con ingresos **INUSUALES** de dinero a través de transferencias, al igual que Pagos a Terceros que no tienen absolutamente nada que ver ni con el objeto del fideicomiso, ni fueron autorizados por el fideicomitente o los beneficiarios. Se observa el actuar ilícito de estas personas

En el fidecomiso FA-2351 Marcas Mall, como se detalla a continuación, se detectaron tanto egresos como ingresos que no corresponden con el giro ordinario del negocio, teniendo en cuenta que existen giros hacia otros fideicomisos y terceros que no tienen relación con el proyecto inmobiliario.

[8]

Una vez descritos los distintos ingresos y egresos que no corresponden con el giro ordinario de los negocios del **FA-2351** correspondiente al **proyecto Marcas Mall**, la fiduciaria concluye en la denuncia:

[7] Denuncia Penal que obra en el derivado 019 del radicado 2018101460, aportada por el demandante en el descorrimiento de la contestación de la demanda. Páginas 2 y 3.
[8] Denuncia Penal que obra en el derivado 019 del radicado 2018101460, aportada por el demandante en el descorrimiento de la contestación de la demanda. Página 27.

Todas estas operaciones eran autorizadas y aprobadas por los mismos funcionarios de **ACCION FIDUCIARIA,** como puede observarse al **ANEXO No. 44 DIGITALIZADO,** donde se identifican una a una las operaciones y quienes las autorizan.

Con el desarrollo de estas conductas irregulares los **DENUNCIADOS**señores **ALVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO, JOSE EDUARDO CORTES GONZALEZ , JENNIFER SOTO MUÑOZ, KATHERINE LIZCANO OVALLE, CATHERINE VALLEJO GIRALDO** se ven inmersos en los punibles previstos en el Código Penal de la Siguiente Manera : ***ARTICULO 340. CONCIERTO PARA DELINQUIR. ARTÍCULO 269J. TRANSFERENCIA NO CONSENTIDA DE ACTIVOS,*** Como en los casos evidenciados anteriormente se colige transferencias no consentidas que ascienden a **VEINTE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL CERO TREINTA Y CUATRO PESOS ($20,258,519,034),** la pena a imponer sería de **72 A 180** meses de prisión. ***ARTICULO 239. HURTO.*** *ART. 241. CIRCUNSTANCIAS DE AGRAVACION PUNITIVA. Numeral 2º.* ***Aprovechando la confianza depositada por el dueño, poseedor o tenedor de la cosa en el agente.***
[9]

Los apartes de la prueba documental destacada evidencian que **Acción Fiduciaria**, mediante las actuaciones dolosas y deshonestas cometidas por **Álvaro Salazar** y otros funcionarios, incurrió en actos que fundamentan su responsabilidad, los cuales omite valorar el Juez de Primera Instancia al momento de calificar la responsabilidad de la Fiduciaria llanamente por negligencia.

Lo anterior es claro porque corresponden a incumplimientos contractuales realizados de manera consciente y voluntaria por parte de la Sociedad Fiduciaria a través de sus funcionarios de la oficina de Cali, quienes no sólo giraron recursos cuando no era procedente hacerlo, sino que adicionalmente dieron su concurso para certificar como cumplidos dichos requisitos que sabían que a la fecha no se habían verificado.

En tal sentido, la omisión del acervo probatorio deviene en una clara inaplicación del artículo 1055 del C. de Co. pues estando probada la responsabilidad a título de dolo de la Fiduciaria y la realización de actos meramente potestativos, el ***A Quo*** debió categorizar en ese sentido el incumplimiento que se le imputa a **Acción Fiduciaria** y como consecuencia de ello era improcedente cualquier condena en contra de la aseguradora llamada en garantía **(SBS)**, puesto que, en aplicación de la norma citada la Aseguradora no puede proceder a la indemnización de perjuicios causados por actos dolosos o meramente potestativos cometidos por el Asegurado, en este caso por **Acción Fiduciaria**.

c. <u>En cuanto a la reclamación de AF a SBS en relación con los actos fraudulentos adelantados por A. Salazar.</u>

En línea con las omisiones probatorias destacadas en los literales anteriores, es necesario poner de presente a su Despacho que el Juez de Primera Instancia al afirmar la ausencia de una conducta dolosa por parte de **Acción Fiduciaria** como asegurada bajo la **Póliza No. 1000099**, igualmente olvida claramente que la representante legal describió con claridad en su declaración que la Fiduciaria presentó reclamación a mi representada por los actos fraudulentos adelantados por el representante legal **A. Salazar con cargo a la Sección I de la póliza de Infidelidad y Riesgos Financieros.**

En este sentido la doctora López en la audiencia inicial indicó:

[9] Denuncia Penal que obra en el derivado 019 del radicado 2018101460, aportada por el demandante en el descorrimiento de la contestación de la demanda. Página 35.

"Diga ¿cómo es cierto sí o no que Acción Fiduciaria presentó ante SBS una reclamación por valor de COP$ 14.820.197.850 bajo el amparo de infidelidad, sección I de la póliza 1000099?
*RESPUESTA: **Sí** (…)*

Diga ¿cómo es cierto que Acción Fiduciaria consideró como fraudulentos los actos desplegados por el Señor Salazar para efectos de presentar la denuncia penal y la reclamación a SBS?
*RESPUESTA: **Sí** (…) (Destacado fuera del texto original)*

Así las cosas, tanto de la declaración de la representante legal en la audiencia inicial, como de las pruebas documentales que obran en el expediente relacionadas con la reclamación recibida por **SBS** por la Sección I de Infidelidad y Riesgos Financieros, está suficientemente probado que, a diferencia del Tribunal, **Acción Fiduciaria** sí consideró que el representante legal, **A. Salazar**, adelantó actos fraudulentos y dolosos vinculados con el **proyecto Marcas Mall**, y que dichas conductas contrarias a la ley fueron realizadas tanto por el representante legal de la Ciudad de Cali, como por otros empleados de la misma entidad financiera.

Por lo tanto, resulta totalmente incomprensible que la misma fiduciaria considere fraudulentos los actos de su representante legal (Álvaro Salazar), los cuales evidentemente generaron la responsabilidad de la entidad y, el fallador de primera instancia, desconozca el acervo probatorio concluyendo que existe una negligencia, de forma que, con ello, a su vez, también lo dispuesto en los artículos 196 y 440 del C. de Co, la inveterada "tesis monista" de la responsabilidad civil de las personas jurídicas y, muy especialmente, el contenido y la aplicación del artículo 1055 del C. de Co. que prohíbe imperativamente que se asegure el dolo del asegurado, ello por cuanto, estando como en el presente caso probado el dolo de **Acción Fiduciaria** en razón de las acciones de su representante legal, el Juez de Primera Instancia no podía inaplicar las normas reseñadas y debía eximir de responsabilidad a SBS inclusive en el escenario que considerara, como erradamente lo consideró, que la exclusión 3.7. de la póliza (debidamente acreditada en el proceso) fuera ineficaz de pleno derecho en razón de su ubicación especial.

d. El dolo de Acción Fiduciaria está probado en los términos dispuestos por la Corte Suprema de Justicia

Estando clara la existencia de la confesión y probada la relación de los actos dolosos, deshonestos y/o fraudulentos dispuestos en la denuncia penal con el **proyecto Marcas Mall**, continuamos desarrollando cómo estas pruebas no fueron apreciadas ni valoradas por el fallador de primera instancia en la sentencia de 10 de febrero de 2021, cuando:

1. El Acta de Verificación del 04 de noviembre de 2014 contenía información falsa que fue determinante para que se realizara el giro de los recursos del demandante con destino al patrimonio autónomo FA 2351 Marcas Mall y que dicha acta fue suscrita por el representante legal de la fiduciaria;
2. La misma Acta es considerada por la Fiduciaria como un documento falso;
3. La Fiduciaria entiende que establecer y certificar información falsa es un actuar fraudulento;

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

4. La entidad financiera dispone que transferir los recursos, como ocurrió en el **proyecto Marcas Mall**, con fundamento en un documento falso es un actuar fraudulento;
5. Los actos fraudulentos y dolosos de **A. Salazar**, descritos en la denuncia penal, están vinculados con el **proyecto Marcas Mall** lo que incluye la transferencia de recursos de los encargos fiduciarios al patrimonio autónomo; y
6. La reclamación presentada por **Acción Fiduciaria** contra **SBS** donde reconoce y describe los actos fraudulentos realizados por **A. Salazar** que devienen en la responsabilidad de la fiduciaria.

Todo lo anterior, acredita indudablemente la existencia de una actuar doloso, deshonesto o fraudulento bajo el entendimiento claro que ha dado al **Corte Suprema de Justicia** al concepto del dolo en materia contractual, quien ha precisado el alcance del art. 63 del Código Civil para disponer que existe dolo, es decir la intención positiva de inferir injuria, cuando una parte contratante de manera consciente e intencional quebranta e incumple las prestaciones pactadas en el negocio jurídico celebrado o lo que es lo mismo:

> *"El dolo, entonces, se constituye en un elemento de agravación del débito resarcitorio para el* ***contratante que quebrantó intencionalmente sus prestaciones,*** *como mecanismo para disuadir, y de ser el caso reprimir, la separación consciente del proyecto contractual, en salvaguardia de la máxima del pacta sunt servanda o fuerza obligatoria de los contratos, reconocida en el artículo 1602 del mismo estatuto."*[10] (Destacado fuera del texto original)

En este orden de ideas, **el máximo órgano de la jurisdicción ordinaria ha establecido que el dolo en materia contractual se presenta cuando el deudor incumple sus obligaciones intencionalmente, sin necesidad de que haya una condena penal, situación que se encuentra totalmente probada en el presente caso**, tal como está plenamente acreditado con el acervo probatorio arriba reseñado y que fue ignorado por el **A Quo**, al indicar que la responsabilidad de la Fiduciaria se da por negligencia, con lo cual termina inaplicando indebidamente lo previsto en el artículo 1055 del C. de Co.

Adicionalmente, es necesario destacar, en cuanto a que el título de imputación de responsabilidad de la persona jurídica no es idéntico a la conducta de sus empleados, quizás en gracia de discusión, dicho debate podría generarse cuando se trate de funcionarios que no administren o representan a la sociedad, pero nunca de un representante legal, quien es justamente la persona natural que materializa y exterioriza la voluntad de la persona jurídica, con lo cual, se dan los presupuestos de la teoría organicista sostenida por la jurisprudencia nacional en las Sentencias de la Corte Suprema de Justicia de la Sala Civil. 21 de agosto de 1939. Gaceta Judicial, t. XCIX.; Sala Civil. 30 de junio de 1962. Gaceta Judicial, t. XLVIII; Sala Civil. 18 de abril de 2012. Radicado 37506; Sala Penal. 1 de octubre de 2014. Radicado SP13285-2014

Por lo tanto, como se desprende de la denuncia penal que obra como prueba documental y de lo indicado en el interrogatorio de parte de la fiduciaria al confesar, es decir reconocer,

[10] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 15 de febrero de 2021. Radicado 08001-31-03-003-2008-00234-01 M.P. Aroldo Quiroz. Que reitera lo indicado, entre otras, en las sentencias de 9 agosto de 1949, GJ LXVI y de 31 de julio de 2014 11001-3103-015-2008-00102-01.

admitir y/o aceptar que ocurrieron conductas dolosas y fraudulentas realizadas por su representante legal **Álvaro Salazar**, que llevaron a que la sociedad incumpliera consciente e intencionalmente sus obligaciones respecto del contrato fiduciario, entre otras:

- Al transferir recursos del **Encargo Fiduciario MR-799** al **Patrimonio Autónomo FA-2351** a sabiendas que no se habían cumplido los requisitos dispuestos y requeridos contractualmente para tal fin;
- Así como no informar ese hecho a los posteriores adquirentes a quienes voluntaria y conscientemente se les indujo a error al celebrar los encargos fiduciarios correspondientes como sucedió en el caso de Uriel Pérez.

Resulta con lo anterior palmario que la responsabilidad de la entidad financiera no puede ser categorizada a un título de culpa o negligencia, como lo hizo el fallo atacado, obviando cualquier pronunciamiento respecto de los actos de los funcionarios de la entidad, sino que debía declararse la responsabilidad de la entidad a título de dolo y, renglón seguido, al decidir el llamamiento en garantía, dando aplicación al art. 1055 del C. de Co. que proscribe el aseguramiento del dolo y los actos meramente potestativos del asegurado, incluso, al erradamente haber considerado que no se verificaban los supuestos previstos para la aplicación de la exclusión 3.7.

Como consecuencia de todo lo anterior, ha quedado suficientemente ilustrada la omisión o preterición probatoria de la confesión de la representante de **Acción Fiduciaria**, la denuncia penal que obra en el expediente y la reclamación presentada por **Acción Fiduciaria** a SBS por los actos fraudulentos adelantados por **A. Salazar**, las cuales fueron aportadas y/o practicadas en debida forma, e ignoradas abiertamente por el **A Quo**, el cual, en caso de apreciarlas correctamente, habría concluido sin lugar a dudas que la responsabilidad de **Acción Fiduciaria** se presentó a título de dolo y, en tal sentido, en aplicación del artículo 1055 del C. de Co. y la exclusión 3.7. del contrato que se encontraba probada, resultaba improcedente cualquier condena contra **SBS**, dado que mi representada no puede otorgar cobertura a actuaciones de ese tipo en cumplimiento la prohibición legislativa existente, la cual se recuerda, es de carácter imperativo.

Con fundamento en todo lo anterior, solicitamos respetuosamente al Honorable Tribunal que **REVOQUE** los numerales 1, 3, 4 y 5 que declaran infundadas las excepciones propuestas por mi representada, imponen la obligación a SBS de pagar, y condena en costas a la aseguradora, de 10 de diciembre de 2021, y como consecuencia de ello, **DECLARE** la ausencia de cobertura de la sección III de la póliza No. 1000099.

Atentamente,



GERMÁN EDUARDO GAMARRA GARCÍA
C.C. No 1.010.181.071 de Bogotá D.C.
T.P. 243.780 del C.S.J.

Esguerra
asesores jurídicos

Honorable Magistrado
CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMIREZ
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ
SALA CIVIL
E. S. D.

Referencia:	Proceso declarativo verbal de mayor cuantía promovido por **URIEL PÉREZ RAMÍREZ** en contra de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** y **PROMOTORA MARCAS MALL (**Llamado en garantía: **SBS SEGUROS COLOMBIA S.A.)**
No. de radicado:	11001310300420170070001
Asunto:	Sustentación del recurso de apelación

ANDRÉS FELIPE CADENA CASAS, ciudadano colombiano, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de apoderado especial de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** (en adelante, "Acción" o "mi representada") en el proceso de la referencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 en consonancia con el artículo 322 y siguientes del Código General del Proceso, respetuosamente me permito **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** en contra de la sentencia de primera instancia que fue proferida por el **JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ** (en adelante "el Despacho") el 10 de diciembre de 2021.

ACLARACIÓN PRELIMINAR: ESTRUCTURA DEL ESCRITO

En el presente escrito de sustentación se explicarán en detalle los yerros en los que incurrió el Despacho al proferir la sentencia de primera instancia, de tal forma que este Tribunal cuente con los elementos de juicio necesarios para revertir las decisiones que allí se adoptaron y, por esa vía, denegar las pretensiones que fueron formuladas en contra de mi representada. Para tales efectos, este escrito se desarrollará en el siguiente orden metodológico:

1. En primer lugar, se hará un breve resumen de los hechos, antecedentes y relaciones negociales que motivaron este proceso. Lo anterior, con el propósito de que el Tribunal pueda analizar los argumentos de este recurso a la luz de las particularidades del caso, sin caer en los errores e imprecisiones que el

Despacho al realizar un estudio general con base en documentos y hechos que corresponden a otros procesos judiciales similares que Acción ha venido atendiendo de forma paralela ante ella y que no tienen cabida en el que nos ocupa.

2. En segundo lugar, se hará referencia a la incongruencia en la que incurrió el Despacho entre la motivación y la decisión que finalmente se tomó en la sentencia de primera instancia. Este yerro básicamente obedece a que el Despacho realizó un estudio por fuera de la órbita contractual que demarcaba la relación entre **URIEL PÉREZ RAMÍREZ** (en adelante, la "Demandante") y Acción, y utilizó un análisis abiertamente distante al objeto del proceso que, en ultimas, derivó en una sentencia que no corresponde a la realidad procesal y que desconocen su objeto mismo.

3. Posteriormente, se señalarán y analizarán los presupuestos estructurales de responsabilidad civil contractual que establece el artículo 1604 del Código Civil de cara al caso que nos ocupa, para demostrar que los mismos no fueron acreditados suficientemente dentro del presente proceso y que, por lo tanto, no se ha debido fallar en contra de mi representada.

   Al respecto, no debe pasarse por alto que este proceso se enmarca en el presupuesto estructural de "culpa probada". Por consiguiente, si no son acreditados suficientemente todos los elementos constitutivos de responsabilidad civil contractual —como en efecto aconteció—, no es posible decidir ni reafirmar un fallo en contra de Acción. el Despacho parece haber olvidado este presupuesto por completo.

4. Enseguida, se hará referencia a la sentencia de segunda instancia que profirió la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali en el proceso de referencia 2018-00083. Dicha providencia se emitió con ocasión de un proceso judicial que promovió otro inversionista del proyecto Marcas Mall en contra de mi representada por unos hechos y pretensiones prácticamente iguales a los que motivaron el proceso de la referencia. En nuestro respetuoso criterio, ese fallo en segunda instancia resulta fundamental para que este Tribunal pueda decidir el recurso de apelación que nos ocupa, pues allí se decantaron los argumentos que permiten exhibir y rebatir por completo los errores en los que incurrió el Despacho.

I. BREVE RESUMEN DE LOS HECHOS Y RELACIONES NEGOCIALES QUE MOTIVARON ESTE PROCESO

Documentos contractuales para el desarrollo del proyecto:

1. Contrato Inicial

Fecha: 17 de diciembre de 2013

Promotor: Urbo Colombia S.A.S.

Objeto: administración de recursos para desarrollo del proyecto marcas mall. Encargo de Preventas Simple.

Proyecto: 340 unidades, 139 oficinas y 1800 parqueaderos

Condiciones para punto de equilibrio: el promotor debe demostrar cumplimiento a la Fiduciaria- fecha 20 de mayo de 2015 prorrogable unilateralmente por el promotor por 1 año más, es decir **hasta 20 de mayo de 2016.**

2. Cesión

Fecha: 20 de enero de 2014.

Urbo le cede a Promotora Marcas Mall el 100% de los derechos fiduciarios y de beneficio. (las dos sociedades tienen el mismo representante legal Fernando Amorocho)

La fiduciaria firma en señal de aceptación.

3. Vinculación:

Encargos de vinculación para administración de recursos y, en algunos casos, promesas de compraventa entre el inversionista y Promotora Marcas Mall.

Los Encargos de vinculación para administración de recursos eran suscritos por mi representada y, en algunos casos, se celebraban promesas de compraventa entre el

inversionista y Promotora Marcas Mall. A raíz de la firma del Encargo y dependiendo de cada caso particular, se firmaron los siguientes Otrosí:

Otrosí 1
Fecha: 2 de marzo de 2014
Modifica:
Objeto: administrar recursos de los inversionistas para desarrollo del proyecto, una vez acreditadas las condiciones de punto de equilibrio, recibir recursos provenientes de unidades arrendadas por el fideicomiso a terceros.
Proyecto: 340 unidades aproximadamente, 139 oficinas, 1800 parqueaderos.
Incluye parágrafo 5 a la cláusula tercera: las condiciones de transferencia de los recursos aplicaran únicamente sobre los recursos transferidos por inversionistas de unidades.

Otrosí 2
Fecha: 21 de mayo de 2014
Modifica:
Clausula tercera: se eliminó el numeral 4 de las condiciones para la entrega de recursos que decía: haber celebrado promesas iguales al 52% del total de las ventas estimadas.
A través de este otrosí se agregó la expresión "si es el caso", en las condiciones 1,2.,3, y 4.

Otrosí 3
Fecha: 28 de octubre 2014
Está relacionado en el acta de verificación de cumplimiento de requisitos encargo fiduciario de preventas promotor MR- 799 Marcas Mall.
Modifica:
Cláusula tercera condiciones para la transferencia de los recursos, eliminando el numeral sexto que establecía: que los encargos fiduciarios de los inversionistas cuenten en suma con saldos equivalentes al 15% del valor de las unidades comprometidas en compraventa por los inversionistas.
Fecha para cumplimiento: 15 de diciembre de 2014 prorrogable unilateralmente por el promotor por 6 meses más, es decir **15 de junio de 2015.**

Otrosí 4 Fecha: 24 de diciembre de 2014

Objeto: Expedir certificados de garantía para garantizar obligaciones del fideicomitente o de terceros, títulos valores, fuentes de pago.
Se incluye clausulado de reglamentación de ejecución de la garantía.
Se modifica las condiciones de inicio del proyecto. El término para acreditar condiciones es hasta el 15 de diciembre de 2014 prorrogable unilateralmente por el promotor por un término de seis meses más, es decir hasta el 15 de junio de 2015.

4. **Acta de verificación de cumplimiento de requisitos encargo fiduciario de preventas Promotor MR- 799 Marcas Mall**

Fecha documento: 04 de noviembre de 2014

El acta indica que se procedió a verificar la documentación aportada por el promotor para la etapa piso 1 y piso 2:

- No se requiere permiso de ventas por ser comercial
- Resolución 76001-2-14-021 del 4 de noviembre de 2014-licencia de construcción. Titulares: Jorge Ernesto Contreras Mayorga y Laboratorios Baxter
- Carta de promotora marcas mall, certificando que no necesita crédito constructor, porque será construido directamente con recursos de la venta de las unidades, suscrita por revisor fiscal.
- Se constituyeron 91 encargos por la suma de $92.336.645.306
- La promotora marcas mall suministro el presupuesto y flujo de caja del proyecto aprobados por el interventor y el promotor
- La promotora marcas mall suministro certificado de tradición del folio 370-695292 correspondiente al lote Baxter, debidamente registrado a favor del FA-2351 Marcas Mall

Como consecuencia de lo anterior, en la mencionada acta se estableció:

"Se concluye que se cumplieron con las condiciones establecidas en el contrato, por lo tanto, la FIDUCIARIA procederá a poner a disposición de dicho fideicomiso los recursos recaudados en la preventa según las instrucciones definidas"

Suscriben Promotora Marcas Mall Cali S.A.S. (Fernando Amorocho) y Acción Sociedad Fiduciaria S.A. (Alvaro Salazar).

Breve explicación de los hechos que motivaron este proceso:

Tal y como se desprende de las etapas y documentos contractuales identificados en lo numerales anteriores, en síntesis, el proyecto se desarrollaría de la siguiente manera: las personas interesadas en invertir en ese proyecto celebrarían encargos fiduciarios con Acción (preventas) y, una vez cumplidas las condiciones previstas para el efecto —esto es, el "punto de equilibrio"— mi representada transferiría los recursos económicos de los encargos fiduciarios al fideicomiso FA-2351, para que MARCAS MALL CALI—en calidad de Promotor— se encargara de llevar a cabo la construcción del proyecto.

Con el propósito de que se lograra la comercialización del proyecto Marcas Mall, MARCAS MALL CALI —en calidad de Promotor— asumió labores de promoción y comercialización directa con los potenciales inversionistas. Así, en gran medida, el Promotor fue el encargado de mantener los contactos directos con los inversionistas, absolver sus dudas, bríndales información del proyecto, y establecer con ellos los términos en los que se vincularían al proyecto y a los respectivos vínculos negociales. Esta situación fue suficientemente desarrollada y reconocida por la parte demandante en el interrogatorio de parte.

Adicionalmente, teniendo en cuenta la experiencia profesional de MARCAS MALL CALI—en calidad de Promotor—, conforme a la normatividad legal aplicable para ese momento —tal y como se explicará en detalle en este escrito—, esta sociedad y mi representada acordaron que MARCAS MALL CALI sería la encargada de evaluar y definir el momento en el que se cumpliría el "punto de equilibrio", para que enseguida Acción transfiriera los recursos de los encargos fiduciarios individuales de los inversionistas al fideicomiso FA-2351. Hay que decirlo con total contundencia desde ahora: la fijación del "punto de equilibrio" y de las condiciones respectivas fueun asunto que asumió contractualmente el Promotor, frente a lo cual mi representada sólo debía transferir los recursos cuando el Promotor confirmara el cumplimiento de los respectivos requisitos técnicos —situación que, tal y como se explicará en detalle más adelante, era por completo concordante con el ordenamiento jurídico vigente—.

Hasta el año 2015, el señor German Puerto Castañeda, en su calidad de interventor, suministró el presupuesto y flujo de caja del proyecto previa revisión del promotor del proyecto. Con el aval presupuestal del interventor, el proyecto contaba con los recursos necesarios para su construcción, pues la transferencia de recursos se había dado por el

cumplimiento de los requisitos dándole de esta manera viabilidad financiera al proyecto MARCAS MALL CALI.

El 16 de octubre de 2016, MARCAS MALL CALI —en calidad de Promotor del proyecto Marcas Mall— cedió el 70.4% su posición contractual de Fideicomitente dentro de Fideicomiso FA 2351 Marcas Mall a la sociedad URBANIZAR. Esta cesión se dio con el fin de robustecer la experiencia en este tipo de proyectos, en tal sentido, la llegada de un promotor con más experiencia era garantía para el éxito del proyecto.

ENCARGOS FIDUCIARIOS

En línea con la estructura de negocio antes descrita, el día 16 de febrero de 2015 se suscribió el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107, entre el Demandante y mi representada, con el ánimo de que se vincularan como inversionistas del proyecto Marcas Mall. En dicho contrato, Acción asumió la obligación de actuar única y exclusivamente como administradora del encargo fiduciario y, por esa vía, transferir los recursos económicos que lo componían al fideicomiso FA-2351 Marcas Mall cuando el Promotor acreditara, informara e instruyera el cumplimiento de las condiciones técnicas previstas para el efecto —esto es, el "punto de equilibrio"—.

En el Contrato de Encargo Fiduciario individual inicial se dispuso que el plazo que tenía el Fideicomitente Promotor para acreditar el cumplimiento de las condiciones para la transferencia de recursos vencía el día 15 de diciembre de 2014, término que podría prorrogarse por seis meses más, es decir, hasta el día 14 de junio de 2015.

No obstante lo anterior, el demandante transfirió los recursos cuando el punto de equilibrio ya se había declarado, razón por la cual, el dinero aportado por el inversionista se transfirió al Promotor. Este hecho es transversal para el análisis y decisión del presente caso, pues es evidente que todo lo que aconteció con respecto a la determinación del punto de equilibrio es completamente irrelevante de cara a las pretensiones de la Parte Demandante, pues su vinculación, vale decirlo de nuevo, ocurrió tiempo después.

ARGUMENTOS DE LA DEMANDA

A su turno, y de conformidad con los hechos antes anotados, el demandante interpuso la demanda declarativa que sustenta el proceso de la referencia. Tal y como se desprende de la demanda correspondiente, para la parte Demandante mi representada

"incumplió gravemente" y de *"manera descuidada"* las condiciones establecidas en el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107.

El demandante fue enfático en su demanda en manifestar que Acción incumplió el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107, restringiendo sus argumentos a unas inconsistencias que alegan observar entre una serie de documentos y uno denominado *"Acta de Verificación de Cumplimiento de Requisitos Encargo Fiduciario de Preventas Promotor MR-799 MARCAS MALL".*

En línea con lo que se anunció antes, teniendo en cuenta que en febrero del año 2015 se suscribió el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107 entre el Demandante y mi representada, es importante en este punto poner de presente a este Tribunal que los requisitos y el punto de equilibrio habían sido acreditados por el promotor del proyecto (MARCAS MALL CALI) con anterioridad, tal y como le correspondía conforme a las obligaciones contractuales que ella asumió. En ese sentido, el planteamiento del cual partió la demanda y, por contera, la sentencia de primera instancia es equivocado:

- En primer lugar, al momento de firmar el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107, el Demandante tenía pleno conocimiento de las condiciones y de los requisitos para la transferencia de recursos, pues el contrato que firmaron contenía toda la información y en el interrogatorio de parte el aquí demandante reconoció que había leído y entendido el clausulado del mentado contrato. De igual manera, en el interrogatorio rendido por la representante legal de Acción y por la documental obrante aportada por la parte Demandante, se dio cuenta de la acreditación de la totalidad de los requisitos de conformidad con los soportes presentados por el Promotor del Proyecto.

II. LOS YERROS QUE COMETIÓ EL DESPACHO EN PUNTO DE LA CONGRUENCIA Y MOTIVACIÓN DEL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

Tal y como se desprende del fallo, el análisis del Despacho se circunscribió a estudiar y establecer las presuntas falencias en las que incurrió mi representada, como sociedad

fiduciaria, en el desarrollo de (i) el encargo fiduciario MR-799, (ii) el contrato de fiducia de administración FA-2351, y (iii) el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107 que se suscribieron con el Demandante; dejando de lado el real propósito que le correspondía: analizar y definir si en el presente caso, con base en los hechos y pretensiones que formuló la parte Demandante, se configuraban los elementos constitutivos de la responsabilidad civil contractual y, en caso afirmativo, si era procedente una sanción a cargo de Acción.

Con el propósito de poner de presente todo lo antes dicho, a continuación se explicarán de forma detallada los yerros e imprecisiones que al respecto cometió el Despacho en su sentencia de primera instancia:

Tal y como se desprende de la sentencia de primera instancia, en términos generales, los reparos que se hicieron frente a la conducta de Acción y de los que se concluyó su supuesta responsabilidad contractual, recaen en que ella no contaba con un adecuado Sistema de Control Interno (en adelante, el "SIC"). En síntesis, para el Despacho, la indebida existencia y aplicación de un SIC por parte de mi representada se tradujo en que ella incumpliera con las obligacionesy controles que le correspondían en favor de la parte Demandante a la luz de los vínculos contractuales que los ataban.

Como se indicó antes, con ocasión de los hechos que acontecieron en la sucursal de Cali y el proyecto Marcas Mall, en ejercicio de sus funciones de vigilancia, el **SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA FIDUCIARIAS DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA** adelantó la actuación administrativa sancionatoria de referencia 2018127962-000-000. Con ocasión de ese proceso, se expidió en primera instancia la Resolución No. 1520 del 2019 y, tiempo después, la Resolución 1102 del 2020 en segunda instancia por el **SUPERINTENDENTE FINANCIERO** (ambas resoluciones son de conocimiento público y se encuentran publicadas en la página web de esa entidad). Al respecto, no debe olvidarse que dicho Superintendente Delegado —en primera instancia— y el Superintendente Financiero —en segunda instancia— son las autoridades competentes y expertas para adelantar tales actuaciones administrativas.

Dentro de esa actuación administrativa sancionatoria, uno de los puntos específicos que justamente se analizó fue el de determinar si Acción contaba o no con un adecuado SIC, de acuerdo con las normas legales que eran aplicables. Tal y como se desprende de las Resoluciones 1520 y 1102, tanto en primera como en segunda instancia se concluyó que el SIC sí era adecuado y coherente con el marco normativo vigente.

Adicional a lo expuesto, y como erróneamente lo ha afirmado el demandante, no hubo ninguna afectación a los inversionistas ni en la entrega de recursos al promotor con ocasión de los hechos ocurridos en la sucursal de Cali, pues, como se encuentra consignado en los Estados Financieros del fideicomiso, los dineros fueron entregados para la realización del proyecto. Sobre esto no existe prueba en contrario que pueda confirmar lo que expresa la parte demandante.

Así las cosas, si las autoridades competentes y expertas concluyeron que no existía ninguna falla en el SIC de Acción, no se entiende cómo el Despacho arribó a una conclusión diferente en la sentencia de primera instancia que nos ocupa. Desafortunadamente, la existencia y efectividad del SIC nunca fue objetode discusión dentro del proceso y la respectiva etapa probatoria —siendo así una sorpresa este asunto en la sentencia que profirió el Despacho—, de tal suerte que mi representada nunca contó con la oportunidad de acreditar las Resoluciones 1520 y 1102 y lo que al respecto allí se decidió.

Todo esto reafirma la necesidad de que la sentencia de primera instancia sea revocada. Las conclusiones y juicios que planteó el Despacho son contradictorios.

En cuanto a este punto, debemos plantear una serie de consideraciones sobre el valor que el Despacho le otorgó a las pruebas que fueron debidamente decretadas, aportadas y practicadas en la etapa probatoria. En nuestro respetuoso criterio, es claro que éste no respondió al resultado natural de la aplicación del criterio de *sana crítica* sobre las mismas que ordena la ley. Por el contrario, el Despacho decidió valorar las pruebas de manera individual y aislada,más no de manera sistemática, como corresponde e indica el artículo 176 del CGP:

> *"Las pruebas deberán* ***ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana*** *crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en laley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba." (Se subraya)*

Como se indicó anteriormente, aún si se pudiera considerar que la condena de mi representada fue determinada fallando en equidad o en conciencia, esto no excusaba a el Despacho de valorar el material probatorio del proceso en su conjunto, como bien lo indica Hernán Fabio Lopez:

"Ningún proceso civil, ni siquiera aquellos que se pueden fallar en conciencia, está excluido de la aplicación del sistema anterior (sistema de la sana critica), (…)"[1]

Siguiendo esta línea, sobre todo, el Despacho pasó por alto lo que se acreditó de manera suficiente con el interrogatorio de parte que se practicó a la parte Demandante. Basta detenerse en el mismo, para constatar varias cosasimportantes para acreditar la improcedencia de las pretensiones:

1. En primer lugar, con los interrogatorios se evidenció un claro desconocimiento del negocio celebrado y un sin número de preguntas sin respuestas. Es claro que la parte demandante tuvo una conducta evasiva que imposibilitó el esclarecimiento de los hechos y la claridad de sus pretensiones.

2. Asimismo, en esos interrogatorios se constató que todos los términos del negocio que aceptó y suscribió el Demandante fueron negociados por el con el Promotor del proyecto. Esto reafirma, entre otras cosas, que Acción no debió haber sido la llamada a responder por los supuestos daños que sufrió el Demandante y, mucho más importante,que el proceso no ha debido tramitarse ni decidirse sin la comparecencia del Promotor. Como se dijo arriba, debemos reiterar que la única razón por la que la Delegatura decidió proceder sin la comparecencia del Promotor fue porque sabía que ello se traducía en una pérdida de competencia para ella.

   Adicionalmente, allí quedó claro que el demandante ni siquiera sabía cuáles fueron los incumplimientos legales y contractuales en los que supuestamente habría incurrido mi representada. Si bien el Despacho arbitrariamente decidió desconocer los interrogatorios de parte del demandante como medio de prueba —al punto que ni siquiera lo analizó en su sentencia—, nadie puede desconocer que estos mostraron que para el propio extremo Demandante mi representada no incurrió en ninguna falencia según las obligaciones que tenía, siendo en realidad el Promotor del proyecto u otro el realmente responsable de los daños que supuestamente se le generaron.

3. Es más, muestra de lo anterior incluso se vio cuando la parte demandante no pudo dar claridad sobre cómo se hicieron los aportes al negocio ni la razón por

[1] López Blanco, Hernán Fabio. Código General del Proceso. Pruebas. Edición 2019. DUPRE Editores LTDA.

> la cual se dio una reestructuración del mismo. Frente a esto, lo que no puede pasar, es que ante ese silencio y negligencia, se concluya que entonces que Acción debe asumir el pago de unos perjuicios desconociendo el grado de profesionalidad, responsabilidad y conocimiento que le correspondía a la parte Demandante en el marco del negocio fiduciario que se desarrolló.

Por último, en relación con este primer punto del análisis, es menester señalar que el Despacho cometió un grave error e inconsistencia al momento de definir el marco normativo que le era aplicable a mi representada —con ocasión de los contratos que celebró con la parte Demandante— y con base en el cual se decidió su responsabilidad civil contractual. En particular, el marco normativo concerniente al rol que debía desempeñar Acción en la definición y constatación del punto de equilibrio del proyecto Marcas Mall y que definía la transferencia de los recursos al Promotor.

Lo primero y más importante que hay que señalar es que, a la luz de la normatividad que estaba vigente para el momento de los hechos, salvo pacto en contrario en los contratos, Acción no tenía el deber legal de verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas para que fuera procedente la transferencia o el desembolso de los recursos que conformaban los encargos fiduciarios. Dicha obligación sólo comenzó a existir a partir de la inclusión del numeral 5.2.3.2 que se hizo en el Capítulo I del Título II de la ParteII de la CBJ con la Circular Externa 007 de marzo de 2017:

Esto pone de presente que el razonamiento del Despacho no solo fue equivocado en este punto, sino que tumba uno de los soportes principales de la sentencia: toda vez que Acción no estaba obligada legalmente a participar y definir el punto de equilibrio, las cláusulas respectivas del encargo fiduciario MR-799 y en el contrato fiduciario FA-2351 en el que se excluyó de manera expresa esa responsabilidad a su cargo sí eran válidas y, por lo tanto, no han debido declararse como ineficaces. En otras palabras: si la ley autorizaba dicha posibilidad, el Despacho no podía declarar como ineficaces las cláusulas que al respecto se acordaron.

Lo anterior, incluso a pesar de que la parte demandante no haya participado directamente en los contratos en donde dicho esquema se pactó, toda vez que, por una parte, ellos sí conocían los contratos y la estructura del negocio y, por la otra, no se entiende cómo es que entonces esas cláusulas serían ineficaces e inoponibles al

demandante por el hecho de que éstos no suscribieron los contratos en donde se pactaron. Esa teoría del Despacho no tiene ningún soporte y contradice su lógica de coligamiento con base en la cual terminó condenando a Acción. El Despacho justamente dijo que todos los contratos deben leerse en su conjunto con independencia de que no hayan sido suscritos todos por las mismas partes.

Dicho razonamiento incluso ha sido reafirmado y convalidado por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia cuando, en casos similares, ha reconocido y dado plena validez a las cláusulas que se acuerdan en negocios fiduciarios para desarrollar proyectos urbanísticos en los que las fiduciarias limitan su responsabilidad. Y esto justamente bajo el entendido de que el ordenamiento legal sí permite que ello suceda y, más importante aún, porque en el marco de tales proyectos urbanísticos es completamente razonable que todo lo relacionado con aspectos técnicos sean asumidos por las empresas constructoras que son expertas en la materia. Así, por ejemplo, la Corte ha dicho lo siguiente[2]:

> *"La Fiduciaria no es constructora, ni interventora, ni asume responsabilidad por las construcciones o gestión de gerencia del proyecto."*
>
> *"La Fiduciaria expresa que sus obligaciones en este contrato son medio y no de resultado (…) no garantiza que los costos finales del proyecto correspondan a los inicialmente presupuestados, ni asume responsabilidad alguna por la construcción, calidad, estabilidad u oportunidad en la entrega de las obras."*
>
> *"Síguese de lo anterior discurrido que la jurisprudencia patria, le otorga a estas cláusulas de exclusión de responsabilidad alcance eficaz frente a terceros, lo que las hace oponibles a los mismos."*

Es más, los numerales 2.2.1.2.1 y 2.2.1.2.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la CBJ establecen una clara diferenciación entre los deberes de información y asesoría que tienen las sociedades fiduciarias:

> *Deber de información. Con base en el carácter profesional de las sociedades fiduciarias, les asiste el deber de informar los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y serviciosque hacen parte de objeto del contrato y de las prestaciones que se les encomienden, de manera tal que el cliente debe ser advertido de las implicaciones del contrato, desde la etapa*

[2] Sala de Casación Civil. Corte Suprema de Justicia. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Radicado 11001-31-041-2007-00128-01

precontractual, durante la ejecución e incluso hasta la liquidación del mismo. El alcance de esta obligación debe consultar el carácter y conocimiento de las partes intervinientes. Este deber implica la obligación de poner en conocimiento del cliente las dificultades o imprevistos que ocurran en la ejecución del contrato.

En los negocios en los que se comercialicen participaciones fiduciarias las sociedades fiduciarias deben implementar los mecanismos necesarios paraque los interesados conozcan con claridad los riesgos asociados a este tipode inversiones.

Deber de asesoría. Este es un deber que no debe confundirse con elde la información previsto en el subnumeral anterior y, salvo que el contrato sea de inversión, solamente es obligatorio en la medida en que haya una obligación expresa pactada en el contrato. En virtud de este deber, el fiduciario debe dar consejos u opiniones para que los clientes tengan conocimiento de los factores a favor y en contra del negocio y así puedan expresar su consentimiento con suficientes elementos de juicio, para lo cual resulta necesario considerar la naturaleza y condiciones propias de cada negocio y de los intervinientes en ellos. Este deber implica necesariamente un juicio de valoración que involucra una opinión fundamentada e inclusive una recomendación para el cliente.

III. ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA NO ES CONTRACTUALMENTE RESPONSABLE EN VIRTUD DEL JUICIO DE RESPONSABILIDAD CIVIL QUE PROMOVIÓ LA PARTE DEMANDANTE

Ahora bien, al margen de las consideraciones antes expuestas, teniendo en cuenta que el proceso de la referencia se enmarcó como uno de responsabilidad civil contractual, en este capítulo se explicarán las razones por las que los elementos constitutivos de la misma establecidos en el artículo 1604 del Código Civil no se configuran en el caso que nos ocupa.

En este escrito se hará un especial desarrollo de estos elementos, debido a que —desafortunadamente—, como se anunció arriba, el Despacho omitió realizar un estudio de los mismos en la sentencia, limitándose simplemente a enlistar las razones por las que, en su criterio, Acción habría actuado en contravía de los deberes legales que le correspondían ante la Demandante, sin ahondar en un real juicio de responsabilidad civil contractual.

Como se demostró en este proceso, de los hechos y pretensiones de la parte Demandante no resulta posible extraer varios de los elementos de la responsabilidad contractual. Hay que decirlo con total contundencia: (i) Acción nunca actuó en contra de los deberes legales y contractuales que le eran exigibles; (ii) Acción nunca actuó a partir de una conducta antijurídica —conforme al grado de diligencia que le era exigible—; (iii) Acción nunca generó ningún tipo de daño real, directo, efectivo y determinado o determinable a la Demandante; y (iv) con base en lo anterior, no existe ningún nexo causal del que se desprenda una responsabilidad para Acción.

1. AUSENCIA DE UNA CONDUCTA ANTIJURÍDICA A LA LUZ DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES ESTABLECIDAS EN EL ENCARGO FIDUCIARIO MR-799 Y EL CONTRATO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN FA-2351

En términos muy sencillos, el Despacho concluyó que Acción habría incurrido en una conducta antijurídica a la luz de las obligaciones contractuales que ella tenía en virtud del encargo fiduciario MR-799 y el contrato de fiducia de administración FA-2351, porque, en concreto:

- No se habría informado al Demandante sobre el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio que se habían acordado para el proyecto Marcas Mall.

- No se habría informado al Demandante que con el dinero del encargo fiduciario se había adquirido el lote de terreno en donde se desarrollaría el proyecto Marcas Mall.

- No se habría informado al Demandante del estado del proyecto Marcas Mallpara el momento en el que ella se vinculó por medio del encargo fiduciario MR-799.

- Conforme a lo que se explicó en el acápite anterior, Acción no habría contado con un adecuado y oportuno SIC.

- Finalmente, una vez acaecido el siniestro y la imposibilidad de desarrollar el

proyecto Marcas Mall, Acción no habría realizado ninguna acción para proteger y salvaguardar el lote en donde éste se desarrollaría.

Así las cosas, a continuación se indicarán las razones particulares por las que, en realidad, mi representada no incurrió en ninguna de las falencias antes anotadas con base en las cuales el Despacho emitió la sentencia de primera instancia:

1. Respecto al tema de acreditación de los requisitos, se logró probar que Acción cumplió con la verificación de esos requisitos de conformidad con el acta de verificación del 4 de noviembre de 2014. En ella y sus anexos se puede establecer que los procedimientos y los requisitos se desarrollaron de conformidad con el encargo fiduciario y al contrato matriz.

   Frente a esto, es desconcertante lo dicho en la sentencia de primera instancia en cuanto a que el cambio que se hizo de las condiciones de acreditación desnaturalizó el negocio fiduciario. En el libre ejercicio de la voluntad privada de las partes, todos los intervinientes estaban facultados para hacer esos cambios. Adicionalmente, conforme a lo que se explicó arriba, el ordenamiento jurídico sí permitía que esas condiciones fueran libremente definidas y modificadas; lo que en últimas, por lo demás, no terminó perjudicando al Demandante ni configurando un ejercicio errado o negligente de mi representada. Esto, más aún, si se tiene en cuenta que la parte Demandante se vinculó al proceso tiempo después al momento de acreditación de tales requisitos, tal y como bien se expuso en la narración de hechos relevantes que se incluyó arriba en este escrito.

   A su vez, la parte Demandante no pudo dar cuenta al Despacho de los requisitos que presuntamente pasó por alto Acción y tampoco pudo identificar cuáles requisitos eran los que se exigía para la transferencia de recursos.

   Es importante decir que la certificación de 4 de noviembre de 2014 es prueba suficiente para la acreditación de los requisitos establecidos en el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107. En dicho documento se establecen y se anexan los documentos que el Promotor presentó para la transferencia de recursos. En lo que respecta a la transferencia del inmueble, dicho requisito fue satisfecho en el lapso de tiempo estipulado en los contratos fiduciarios (15 de diciembre de 2014). Más allá que la fecha del acta de verificación contenga una fecha de transferencia incorrecta, esa inexactitud no

afectó el desarrollo del proyecto, por lo que esa falla no es causa del supuesto daño que sufrió el demandante. Al respecto, debe tenerse en cuenta que la transferencia del inmueble se dio unos días después a la firma del acta.

Adicionalmente, en lo referente al punto de equilibrio y como se desprende de la evidencia aportada por mi representada, los recursos fueron aportados al Promotor del proyecto después de que se cumplió con el punto de equilibrio que había sido establecido y, por tanto, dicho Promotor ya contaba con los recursos para dar inicio al proyecto. Ello, a diferencia de lo que afirmó el Despacho, refiriéndose a que los recursos habían sido entregados para la compra del inmueble en el que se iba a ubicar el proyecto, pues la compra del mismo era requisito para el cumplimiento del punto de equilibrio

2. Por otro lado, frente a los deberes de protección y defensa de los bienes del fideicomiso, mi representada solo obedeció a las voluntades de los titulares del negocio, permitiéndoles el ejercicio de sus derechos en la forma acordada. En esta medida, Acción no estaba en deber de ir más allá de lo convenido por las partes y las normas imperativas vigentes para la época.

   En ese sentido, el Concepto 2008068357-003 del 27 de noviembre de 2008 de la Superintendencia Financiera establece lo siguiente respecto de las obligaciones de las fiduciarias:

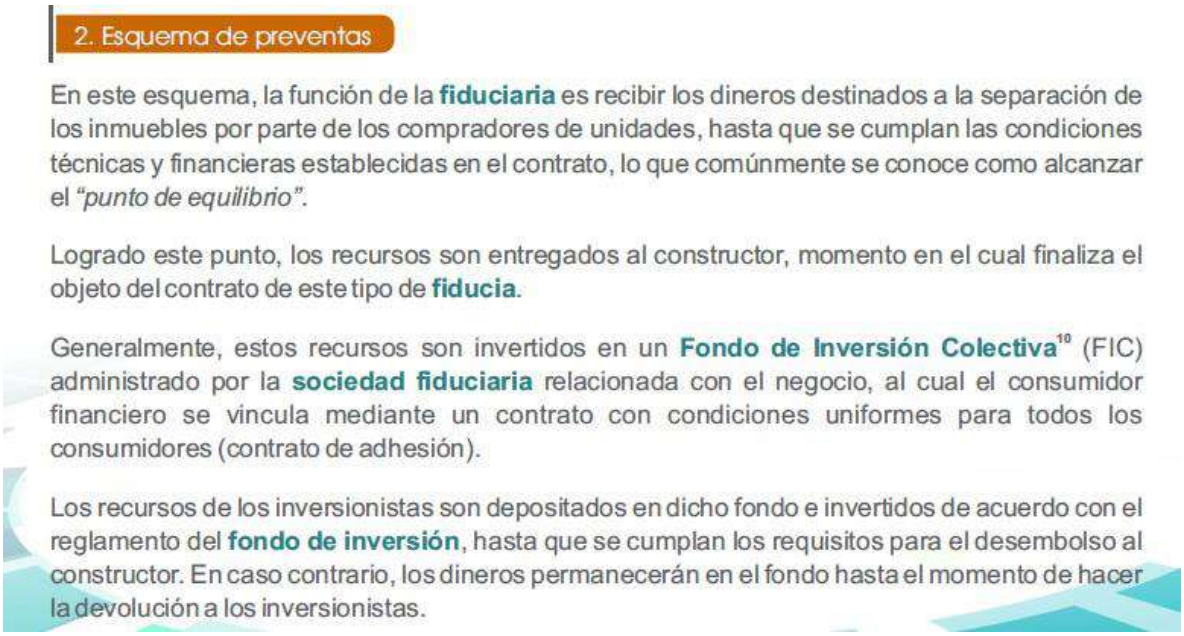
   > *"Para poder determinar la seguridad que tienen los dineros recaudados por la fiducia a nombre del constructor, es preciso remitirse al contrato de que se trata. Lo anterior toda vez que sólo de este modo se puede determinar el alcance de la gestión de la fiduciaria, la destinación de los recursos y las condiciones para que el constructor pueda disponer de ellos".*

   Sumado a lo anterior, respecto de las medidas de protección del lote, conviene reiterar que todas las acciones preventivas y de protección son del resorte del Promotor del proyecto, pues éste es quien tiene en su cabeza la calidad de Comodatario y responsable de la construcción del proyecto. Así resulta excesiva una nueva carga que de forma discrecional el Despacho considera que es responsabilidad de mi representada. Valga entonces decir que el argumento del Despacho al presuntamente tener claridad respecto de la no injerencia de mi representada en temas constructivos se desvanece al ahora confundir una responsabilidad que es propia y exclusiva del Promotor, para achacársela a mi representada.

Debe tenerse en cuenta además que no hay recursos en el fideicomiso que permitan adelantar gestiones diferentes a las ya mencionadas al Despacho. Sumado a ello, la fiduciaria tiene una restricción y no puede asumir con recursos propios gastos de un fideicomiso.; de acuerdo con el principio de separación patrimonial.

No obstante lo anterior, Acción se ha hecho parte de los procedimientos policivos para preservar los derechos del lote y evitar afectaciones posteriores en cabeza del patrimonio autónomo, por lo que no es correcta la conclusión a la que se arribó en la sentencia con respecto a la supuesta omisión de mi representada en este punto. Replicando la crítica general que se plantó arriba, nuevamente debemos decir que este error en la sentencia se explica en que la omisión en la protección del inmueble nunca fue objeto de debate en el proceso, por lo que mi representada no contó con la posibilidad de referirse sobre el particular y mostrar su completa diligencia al respecto —más allá de que ello no le correspondía, siendo una obligación del Promotor—.

3. Ahora, respecto del esquema de preventas que se utilizó en el presente caso, resulta pertinente señalar que, después del cumplimiento de las condiciones, Acción no tenía ninguna obligación en relación con el deber de información sobre el estado del proyecto, las gestiones de modificación del mismo, y los demás aspectos que se indicaron en la sentencia. La propia Superintendencia Financiera reconoce este hecho en la cartilla para negocios inmobiliarios en los siguientes términos:



2. Esquema de preventas

En este esquema, la función de la **fiduciaria** es recibir los dineros destinados a la separación de los inmuebles por parte de los compradores de unidades, hasta que se cumplan las condiciones técnicas y financieras establecidas en el contrato, lo que comúnmente se conoce como alcanzar el *"punto de equilibrio"*.

Logrado este punto, los recursos son entregados al constructor, momento en el cual finaliza el objeto del contrato de este tipo de **fiducia**.

Generalmente, estos recursos son invertidos en un **Fondo de Inversión Colectiva**[10] (FIC) administrado por la **sociedad fiduciaria** relacionada con el negocio, al cual el consumidor financiero se vincula mediante un contrato con condiciones uniformes para todos los consumidores (contrato de adhesión).

Los recursos de los inversionistas son depositados en dicho fondo e invertidos de acuerdo con el reglamento del **fondo de inversión**, hasta que se cumplan los requisitos para el desembolso al constructor. En caso contrario, los dineros permanecerán en el fondo hasta el momento de hacer la devolución a los inversionistas.

Teniendo en cuenta lo anterior, mal puede concluirse que los contratos suscritos entre Acción y la Demandante resultan abusivos o contrarios a derecho. Por el contrario, ellosse enmarcan perfectamente dentro de la naturaleza del contrato celebrado entre las partes y las obligaciones a cargo de mi representada de conformidad con las normas pertinentes.

En todo caso, es importante señalar que los boletines informativos enviados por **URBANIZAR** y **PROMOTORA MARCAS MALL** dan cuenta de la información enviada a los inversionistas sobre la necesidad de modificar el proyecto y suscribir las modificaciones a los contratos. Así se puede verificar, por ejemplo, en el Boletín 1.



5. Créditos Bancarios

El crédito constructor base es del orden de $35.000 MM. Hay manifiesto interés de tres (3) entidades bancarias para otorgar este financiamiento, incluso por una cuantía mayor que brinde la opción de contar con un margen de maniobra suficiente que aminore cualquier afectación por causa de algún inconveniente o retraso en cualquier fuente prevista. Aunque estamos negociando las mejores condiciones para el proyecto, uno de los requerimientos de base de estas entidades bancarias es contar previamente con **las Promesas de Compraventa y/u Otro Si a las Promesas de Compraventa suscritas** con cada comprador, convirtiendo este tema en la tarea más prioritaria, por lo cual pedimos la colaboración de todos ustedes agilizando la revisión y firma de los documentos mencionados para continuar con el trámite de aprobación del crédito constructor.

Actualmente se está trabajando en los ajustes de los diseños técnicos para que se correspondan íntegramente con el diseño arquitectónico final. Este proceso de reestructuración de los diseños técnicos como el romper la inercia de la obra y readquirir la dinámica requerida tomará algunas semanas, pero es una circunstancia necesaria para asegurar la continuidad de la obra una vez ésta se reinicie.

8

Con estos boletines se informó a los inversionistas sobre el estado del proyecto y se indicó de manera inequívoca las etapas del mismo.

Bajo ese mismo derrotero, el deber de información manifestado por el Despacho se entiende satisfecho con la firma de los contratos de Encargo Fiduciario individual Nos. 0001100011978, 0001100011986, 0001100011996 y 00011000112016 (medios idóneos), con estos documentos se informó al hoy demandante la situación actual del proyecto y se dio a conocer el clausulado con los requisitos que debían y fueron acreditados de manera oportuna por parte del promotor.

2. INEXISTENCIA DE UN DAÑO ANTIJURÍDICO REAL, DIRECTO Y DETERMINADO O DETERMINABLE

El daño antijurídico es la piedra angular de la teoría de la responsabilidad civil contractual en Colombia. Conforme a lo que antes se indicó, en los términos del artículo 1604 del Código Civil, sin la existencia de un daño real, cierto, directo y determinado o determinable, no es posible configurar un caso de responsabilidad contractual. Contrario a lo que afirmó la parte Demandante y lo que a su vez concluyó el Despacho en primera instancia, la demandante no ha sufrido ningún tipo de aminoración antijurídica a raíz de los hechos en los que fundamentaron sus pretensiones.

La conclusión a la que arribó el Despacho es equivocada porque, como se explicará a continuación, en realidad la parte Demandante no sufrió ninguna aminoración en los términos que se enunciaron en la sentencia de primera instancia. Como se verá en detalle, las afugias que si acaso ha sufrido la parte Demandante no revisten las condiciones para ser catalogadas como un daño antijurídico, real, directo y determinado o determinable que deba ser reparado por Acción a la luz de la normatividad y jurisprudencia vigente.

En aras de llevar a cabo nuestro análisis, en primer término, conviene traer a colación los siguientes pronunciamientos jurisprudenciales y doctrinales:

La Corte Suprema de Justicia ha establecido que el daño es:

> *"Con el señalado propósito, resulta pertinente indicar, que en el régimen de la responsabilidad civil, no se definió el daño, pues en la proveniente de los «delitos y las culpas», se menciona simplemente el «daño» como elemento indispensable para la estructuración de la misma (artículo 2341 del Código Civil) y tratándose de la «responsabilidad contractual», al referirse a la indemnización de perjuicios, optó el legislador por señalar la clasificación de los daños patrimoniales, previendo que comprende el daño emergente y el lucro cesante (artículo 1613 ibídem), respecto de los cuales expresa la respectiva definición (artículo 1614 ídem); entendiéndose por el primero, la pérdida o disminución efectivamente sufrida por la víctima en su patrimonio como consecuencia del hecho dañoso; mientras que el segundo, comprende la ganancia o utilidad que esperaba percibir y que en un estado normal de cosas habría reportado, de no haberse presentado el hecho perjudicial.*

Igualmente, la misma corporación en la sentencia SC10297-2014, rad. n° 2003-00660-01, en sentido amplio, indicó lo siguiente acerca del daño:

> *En términos generales, el daño es una modificación de la realidad que consiste en el desmejoramiento o pérdida de las condiciones en las que se hallaba una persona o cosa por la acción de las fuerzas de la naturaleza o del hombre. Pero desde el punto de vista jurídico, significa la vulneración de un interés tutelado por el ordenamiento legal, a consecuencia de una acción u omisión humana, que repercute en una lesión a bienes como el patrimonio o la integridad personal, y frente al cual se impone una reacción a manera de reparación o, al menos, de satisfacción o consuelo cuando no es posible conseguir la desaparición del agravio.*

Por su parte, el tratadista chileno BARROS BOURIE (2006), además de aludir a la situación de falta de definición del concepto de *«daño»*, expone en términos generales que

> *«[…], la doctrina sigue un concepto de daño basado en la lesión a un interés del demandante, y se entiende que la hay cuando una persona sufre 'una pérdida o disminución, detrimento o menoscabo en su persona o bienes o en las ventajas o beneficios patrimoniales o extrapatrimoniales de que gozaba'»[3].*

Así mismo, el doctrinante uruguayo PEIRANO FACIO (2004), al exponer la tesis que estima dominante sobre la noción de *«daño»*, manifiesta, que incluye el *«concepto de*

[3] Tratado de Responsabilidad Civil Extracontractual. Santiago, Editorial Jurídica de Chile, pág.220, numeral 143.

antijuridicidad» y que *«[…] se integra con dos elementos: con un elemento de hecho, el perjuicio, y con un elemento de carácter jurídico, el atentado o la lesión a un derecho»*[4].

Ahora bien, en este caso no se puede hablar de daño antijurídico, real, directo y determinado o determinable en cabeza del Demandante por los hechos y negocios jurídicos que nos ocupan por las siguientes razones:

En el presente caso no se puede derivar un daño cierto, real o determinado ya que como se explicó en los alegatos de conclusión de primera instancia, se debe adelantar un proceso liquidatario para que se liquide el patrimonio y se puede tener un panorama financiero del Proyecto Marcas Mall. Esta situación permite colegir con meridiana claridad que, al no estar liquidado el fideicomiso Marcas Mall, es imposible determinar si de los activos que posee el proyecto al día de hoy es posible o no retornar los recursos aportados por los diferentes inversionistas. Por el contrario, resultaría arriesgado condenar de manera prematura a Acción partiendo de una mera expectativa que deriva de unos hechos que aún no han sido objeto de análisis dentro del proceso liquidatario.

Al efecto, la Corte Suprema de Justicia, con ponencia de la Magistrada Margarita Cabello Blanco, reiteró:

> *"2.1 Uno de los requisitos que debe reunir el daño es su certidumbre, es decir, que se demuestre su existencia misma; lo cual ocurre cuando no haya duda de su concreta realización. Además, es el requisito "más importante (…), al punto que, sin su ocurrencia y demostración, no hay lugar a reparación alguna" (CSJ, SC del 1º de noviembre de 2013, Rad. n.° 1994- 26630-01; CSJ, SC del 17 de noviembre de 2016, Rad. n°2000-00196-01).*
>
> *Para que sea "susceptible de reparación, debe ser 'directo y cierto' y no meramente 'eventual o hipotético', esto es, que se presente como consecuencia de la 'culpa' y que aparezca 'real y efectivamente causado'" (CSJ, SC del 27 de marzo de 2003, Rad. n.° 6879).*
>
> *La condición de ser directo reclama, en la responsabilidad contractual, que él sea la consecuencia inmediata y necesaria de la falta de cumplimiento del respectivo acuerdo de voluntades, o de su cumplimiento imperfecto o inoportuno, lo que implica un análisis de la relación causal entre el hecho por el cual se responde y los daños cuyo resarcimiento se pretende.*

[4] Responsabilidad Extracontractual. Bogotá DC, Editorial Temis, 2004, pág. 362.

Esta Corporación, sobre la temática tratada, entre muchos otros pronunciamientos, ha puntualizado:

> *No en balde se exige, a título de requisito sine qua non para el surgimiento de la prenotada obligación resarcitoria, la certeza del eslabón en comento, calidad que deberá establecerse, inexorablemente, con sujeción al tamiz de la jurisdicción. De allí que si no se comprueba o determina su existencia -como hecho jurídico que es-, a la vez que su extensión y medida, el Juez no poseerá argumento válido para fundar, en línea de principio, una condena cualquiera enderezada a obtener su resarcimiento, debiendo, en tal virtud, exonerar de responsabilidad al demandado, por más que el demandante, a lo largo de la litis, haya afirmado lo contrario, salvo las restrictas excepciones admitidas por la ley o por la jurisprudencia."*[5]

En punto de lo anterior, los requisitos desarrollados por la Jurisprudencia respecto del daño antijurídico (real, cierto y determinado o determinable) claramente se extrañan en el presente proceso, pues quien los debía probar no lo hizo y por el contrario desentendió la carga probatoria que le correspondía.

Esta situación de manera clara evidencia que en el presente caso no se puede establecer un daño cierto, por cuanto aún falta que se liquide el proyecto y fruto de esa liquidación se entregue al Demandante lo que le corresponde. Por consiguiente, no puede reconocerse ningún tipo de daño en favor del Demandante, pues ello terminaría por configurarse como un claro enriquecimiento sin causa a su favor. Según lo antes dicho, no hay razón para que mi representada o cualquier tercera parte, asuma el pago de unos dineros que desde ningún punto de vista el Demandante ha perdido.

3. INEXISTENCIA DEL NEXO CAUSAL

Continuando con los requisitos establecidos por el artículo 1604 del Código Civil y partiendo de la inexistencia del daño como se explicó líneas arriba, debe decirse que no se acreditó en este proceso el elemento estructural de nexo causal. No debe olvidarse que la existencia de un nexo causal entre las conductas contractuales que se despliegan

[5] Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, MP Margarita Cabello, *Rad. n.° 1994- 26630-01; CSJ, SC del 17 de noviembre de 2016, Rad. n°2000-00196-01.*

y el daño que se alega en un proceso de responsabilidad civil contractual, es un aspecto básico estructural para que sea procedente la declaratoria judicial de la misma.

Por esta sola razón la sentencia de primera instancia debería revocarse, pues sin un análisis particular sobre el elemento del nexo causal mi representada no ha debido ser condenada. Sobre esto debió haber un análisis expreso por parte del Despacho, lo que configura un yerro que no es subsanable desde ningún punto de vista. Por solo ello, la sentencia debe ser revocada.

Al margen de lo anterior, en lo fundamental, de la demanda se desprende que el hecho generador del daño alegado recae en que mi representada supuestamente no verificó de manera correcta los requisitos establecidos en el contrato de encargo fiduciario individual para que fuera procedente la transferencia de los recursos de los inversionistas al Fideicomiso FA-2351. Sin embargo, no hay nexo de causalidad entre este hecho y el daño que se alegó, toda vez que el supuesto del cual partió la parte acá demandante no es correcto. Esto, sobre todo, porque como se explicó en detalle, el punto de equilibrio ya había sido declarado cuando el Demandante se vinculó al negocio de Marcas Mall a través del encargo fiduciario.

Si bien el hecho de que el Demandante se haya vinculado con posterioridad a la declaratoria del punto de equilibrio es razón más que suficiente para que se concluya la inexistencia de un nexo causal; lo cierto es que, a la luz de los contratos de encargo fiduciario y el marco normativo ampliamente explicadoen este escrito, Acción no tenía el deber de acreditar e informar el cumplimiento de los requisitos que se habían definido para que la transferencia dineraria fuera procedente —el llamado "punto de equilibrio"—, pues todo ello había quedado contractualmente en cabeza del Promotor y, en algunos casos, del Interventordel proyecto. Tal y como se probó en este proceso, las obligaciones contractuales de Acción estaban circunscritas a recibir del Promotor del proyecto y/o del Interventor lainformación que acreditará el cumplimiento de los mismos e instrucciones de transferencia de los recursos, para a continuación proceder con el traspaso de los dineros al Fideicomiso FA-2351. En el caso que nos ocupa, ello se desprende justamente de la Cláusula Décima del Contrato de Encargo Fiduciario individual:

> "***El(los) INVERSIONISTA(S) declara(n) expresamente conocer yentender que la FIDUCIARIA no es constructora, ni interventora y no interviene de ninguna manera en la determinación del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario "MARCAS MALL"***, *ni en la determinación de viabilidad o factibilidad*

financiera o técnica de del citadoproyecto inmobiliario, que por tanto, no conoce las especificaciones técnicas del mismo, ni es responsable por su ejecución, terminación o calidad, ni lo será por los perjuicios que la no ejecución de dicho proyecto ocasione(n) al INVERSIONISTA(S) o terceros, responsabilidad que el(los) INVERSIONISTA(S) entiende(n) es única y exclusivamente del PROMOTOR del proyecto inmobiliario que se pretende desarrollar, ***quedando claroentonces que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., actúa única y exclusivamente como administradora del encargo que mediante el presente contrato se constituye y como tal no tiene responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto que adelantará el PROMOTORpor su propia cuenta, riesgo y responsabilidad*** *(…)"* (Se subraya)

Para establecer ese nexo de causalidad es preciso acudir a las reglas de la experiencia, a los juicios de probabilidad y al sentido de la razonabilidad, pues solo éstos permiten aislar, a partir de una serie de regularidades previas, el hecho con relevancia jurídica que pueda ser razonablemente considerado como la causa del daño generador de responsabilidad civil.

Sobre esto, la Sala Civil de la Corte Suprema ha señalado:

"Para identificar el nexo causal entre los acontecimientos que interesan al proceso, en suma, no se debe a falta de conocimientos jurídicos sino a que el problema de la causalidad ha sido planteado por la tradición jurídica en términos filosóficos que trascienden los límites especializados del derecho; pasando por alto que la misma epistemología se ha mostrado incapaz de explicar la existencia de vínculos entre los hechos, por lo que en el estado actual del conocimiento científico la relación entre los hechos y los enunciados sobre los hechos no se estudia en términos estrictamente epistemológicos, sinocomo un problema de frontera que involucra varios ámbitos como el uso práctico del lenguaje (giro lingüístico), la sociología del conocimiento, las teorías de sistemas, las ciencias cognitivas y de la complejidad, entre otros enfoques integrados, solapados o interconectados.

Es la filosofía, precisamente, la que advierte sobre sus limitaciones para explicar las correlaciones causales entre los hechos, por lo que no es posible asumir ningún enfoque epistemológico particular para resolver los problemas de causalidad jurídica. De ahí que el derecho tiene que depurarse y desprenderse del rezago metafísico que tradicionalmente ha impregnado susinstitutos: «Lo que se trata de señalar con esta observación es que muchas veces el jurista está aceptando ingenua e inconscientemente conceptos cuya consciencia rechaza. No quiere hacer filosofía sino práctica, pero todo su lenguaje está impregnado de un aroma

filosófico del que no puede huir: causa,motivo, culpa, consentimiento, son términos que si no son previamente conceptualizados desbordan el marco de la mera juridicidad para inhalar el de ciencias afines: desde la sicología a la filosofía».

Debido a la imposibilidad de adoptar un enfoque filosófico particular que explique las relaciones causales en la fase de elaboración de los enunciados probatorios, se torna necesario acudir a criterios jurídicos (que no excluyan los aportes de las demás ciencias contemporáneas) para la definición de los conceptos fundamentales del instituto de la responsabilidad civil; para lo cual la teoría de la imputación resulta de gran utilidad.

La imputación civil –se reitera– no excluye el concepto de causalidad (cualquiera que sea su significado filosófico o científico); simplemente aceptala evidencia de que las relaciones causales no se dan en todos los casos (comoen la responsabilidad por omisiones o por el hecho ajeno); y siempre es insuficiente, dado que las condiciones relevantes para el derecho no pueden seleccionarse sin criterios de adecuación de sentido jurídico. Únicamente a partir de este contexto de sentido jurídico pueden elaborarse enunciados probatorios de tipo causal, los cuales, por necesidad lógica, tienen que ser razonamientos hipotéticos o abductivos (sea por acciones o por omisiones).

«Las explicaciones de razón expresan una correspondencia no necesariamente causal entre dos hechos, de suerte que la presencia de uno deellos lleva al juez a inferir la existencia de otro según un marco de sentido jurídico que otorga validez a dicha correlación que puede ser con o sin causalidad (esto último ocurre en materia de omisiones, por ejemplo). De manera que una persona puede originar un hecho desencadenante de un dañoy, sin embargo, el nexo causal por sí solo resulta irrelevante para endilgarle ese hecho como suyo; como bien puede ocurrir que la autoría del hecho lesivodeba ser asumida por quien no tuvo ninguna intervención o injerencia física en el flujo de eventos que ocasionaron el daño. La atribución de un resultado lesivo a un sujeto, en suma, no depende en todos los casos de la producción física del perjuicio, porque el hecho de que una persona ocasione directamenteun daño a otra no siempre es necesario y nunca es suficiente para cargárselo a su cuenta como suyo. Aunque la relación causal aporta algo a la fórmula de imputación en la medida en que constituye una conexión frecuente o probableentre la conducta del agente y el daño sufrido por la víctima, no explica satisfactoriamente por qué aquél puede ser reputado artífice».

No todas las circunstancias que pueden ser tomadas en cuenta como causas físicas son relevantes para el derecho, pero la selección de las condiciones relevantes para atribuir responsabilidad es siempre un problema de sentido jurídico: entre más

> *inferencias se consideren como causas jurídicamente relevantes habrá más posibilidades de elaborar juicios rigurosos de atribución o de exoneración de responsabilidad; mientras que si la "muestra causal" es pequeña habrá grandes probabilidades de que el juicio de imputación quede a merced de la intuición o la suerte. Las valoraciones causales, en suma, no recaen sobre "lo dado" por la experiencia sino más bienen lo que de ella logra seleccionarse con dificultad. Esta caracterización del nexo causal supone, además, la interrupción de una cadena de circunstanciascuando en ella intervienen elementos extraños tales como los casos fortuitos o los actos de terceros que tienen la virtualidad suficiente para erigirse en el hecho generador del daño y, por tanto, excluyente de todos los demás."*

Así las cosas, se tiene que quien en realidad estaba obligado a cumplir con los requisitos técnicos para que procediera la transferencia de recursos era MARCAS MALL CALI —en su calidad de Promotor— y no mi representada. Por consiguiente, si en efecto la parte Demandante sufrió algún daño, el mismo encuentra su causa en la conducta que MARCAS MALL CALI desplegó, al haber sido ella quien —conforme a lo pactado— tenía la obligación de acreditar el cumplimiento o no de las condiciones que se habían trazado. En otras palabras, de la conducta que llevó a cabo mi representada no es viable desprender ningún vínculo con el daño que alegó la parte Demandante y que le reconoció el Despacho.

Frente a esto no puede llegarse al absurdo —tal y como lo sugirió el Despacho— de que mi representada, más allá de que el Promotor debía verificar y acreditar las condiciones del punto de equilibrio, tenía a su vez que realizar una verificación directa de las mismas. Si contractualmente se estableció que el Promotor era el responsable de ello, atendiendo para el efecto el marco normativo que permitía válidamente que ello sucediera según se explicó arriba, no es cierto que Acción tuviera entonces que hacer un nuevo ejercicio para revalidarlo. Si esto fuera procedente, entonces simplemente no se aceptaría la posibilidad de que las fiduciarias pacten que la verificación la hará un tercero. En ese sentido, la fiduciaria si bien no era la llamada de acreditar los requisitos, esta si se ocupó de su verificación de conformidad con los documentos entregados por el Promotor del Proyecto.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, la validación de las condiciones técnicas y jurídicas fueron revisadas cabalmente por Acción; sin embargo, la culminación o no del proyecto no puede ser asegurada por la fiduciaria; menos cuando se trata de un negocio de preventas.

De acuerdo con esto, es importante no perder de vista cuál era el objetivo principal del negocio fiduciario que se armó a través del fideicomiso FA-2351 y los diferentes encargos fiduciarios —incluyendo el MR-799 y el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107 que se suscribieron con la parte Demandante—: era en realidad el de lograr que estas personas adquirieran unos localescomerciales dentro del Centro Comercial Marcas Mall. Si en realidad existiese un nexo de causalidad entre el supuesto accionar de mi representada y el supuesto daño alegado, el centro comercial ni siquiera se habría empezado a construir, pues no se habría siquiera logrado adquirir el lote destinado a dicha construcción. Frente a esto, en su decisión, el Despacho olvidó que las obras en dicho lote iniciaron y que el proyecto estaba andando, hecho que se puede probar con los boletines informativos los cuales fueron aportados con la contestación de la demanda. En esa medida, con ese simple hecho se rompe cualquier nexo de causalidad entre el actuar de mi representadael daño alegado.

Lo anterior, en otras palabras, significa que, como se ha dicho en numerosas oportunidades en el proceso y en este escrito, cronológicamente el hecho que habría generado el supuesto daño del Demandante —si es que existe uno—, fue posterior a la declaratoria del punto de equilibrio y, por ende, bajo las premisas antes explicadas, en ninguna circunstancia mi representada pudo haber causado el daño alegado.

Ahora, como bien lo manifiesta el extremo demandante en su demanda y hechos, el plazo que disponía el Contrato de Encargo Fiduciario Individual para acreditar el cumplimiento de las condiciones para la transferencia de recursos al Promotor fue objeto de modificación mediante varios otrosíes; entre ellos, uno que las extendió al modificar el plazo para el decreto de las condiciones de giro para el día 15 de diciembre de 2014, prorrogables por 6 meses más. Si se tiene en cuenta lo anterior y el supuesto hecho generador del daño alegado por el Demandante—esto es la errónea verificación que se hizo de los requisitos del punto de equilibrio por la supuesta tardía transferencia de la propiedad que se hizo del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-695292 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali al patrimonio autónomo FA-2351 MARCAS MALL, que se efectuó el 19 de noviembre de 2014 y fue registrada el 1 de diciembre del mismo año— se tiene que esta se encontraba, y por creces, dentro de los términos fijados para la transferencia, por lo que este hecho no pudo haber sido el causante de los supuestos daños. De la misma demanda se puede extraer esta conclusión, con lo que no hay ninguna conexión entre el supuesto daño y el hecho que se le endilgó a mi representada.

Con base en todo lo antes dicho, sorprende la manera en la que el Despacho desconoció todos los argumentos que mi representada promovió dentro del proceso para demostrar la inexistencia de la supuesta responsabilidad civil contractual, para acto seguido, tomar una decisión que en realidad termina traduciéndose en un enriquecimiento sin causa del Demandante. Reitero: existe un proceso liquidatorio en curso, en el que realmente se definirán los derechos que tienen los inversionistas del proyecto Marcas Mall —entre ellos, el Demandante— de cara a los activos que existen en el fideicomiso FA-2351. Como se dijo al momento de analizar el daño, los inversionistas pueden hacer valer sus acreencias en ese proceso y, solo de las resultas del mismo, podría emprenderse la acción que hoy se impugna a través de este recurso de alzada.

IV. FALLO JUDICIAL DE REFERENCIA QUE ES RELEVANTE PARA QUE SE DECIDA EL CASO QUE NOS OCUPA

Con el ánimo de que este Tribunal cuente con todos los elementos de juicio suficientes para sopesar y detectar los yerros que cometió el Despacho al emitir la sentencia de primera instancia —sobre todo, de cara a los razonamientos que se han venido planteando en este escrito—, a continuación, se traerá a colación la sentencia que emitió la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali en el proceso de referencia 2018-00083. Dicha providencia se emitió con ocasión de un proceso similar al que nos ocupa, en donde otro inversionista del proyecto Marcas Mall demandó a mi representada por hechos y pretensiones prácticamente idénticas. Este caso se constituye como un antecedente fundamental para el recurso de apelación que se está surtiendo en este proceso.

En síntesis, tanto en primera como en segunda instancia, en ese proceso se concluyóque (i) mi representada no incurrió en ninguna falla a la luz de las obligaciones contractuales que le correspondían y, mucho más importante, que (ii) lo acontecido no había derivado en un daño antijurídico cierto, real y determinado o determinable que debiera ser resarcido por mi representada.

Al respecto, el juez de primera instancia dijo lo siguiente:

> *"...no existe certeza del daño efectivamente causado a la sociedad…muy a pesar de la transferencia de los recursos a favor del promotor sin la estricta verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Otro Sí No. 1 y General Reglamentario, lo cierto es esa situación por si sola no da cuenta a una perdida de*

los dineros depositados en la fiduciaria, pues la obra aunque se encuentre inconclusa no ha sido liquidada".

En línea con lo anterior, en la sentencia de segunda instancia se afirmó que el perjuicio que había alegado la parte demandante era meramente hipotético y, por ello, no había lugar a una reparación o indemnización de perjuicios.

Así mismo, dentro de la sentencia de segunda instancia se hizo referencia al tema del deber de información, el cual fue alegado por la parte demandante como una maniobra dolosa para ocultar la información, referente a la transferencia de recursos al constructor de la obra.

El juzgador en este tema aclaró que, a partir del principio de buena fe establecido en la Constitución Política, *"le corresponde a la parte demandante demostrar en forma contundente la intención de causar daño, pues el dolo no se presume sino que debe probarse".* Esta carga probatoria que estableció el Magistrado sustanciador en el caso citado no es nada diferente a lo establecido en el artículo 167 del Código General del Proceso:

"Artículo 167. Carga de la prueba. *Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.*

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba."

El anterior artículo leído a las voces de la jurisprudencia citada, no dicen otra cosa diferente a que la carga de la prueba en estos procesos de naturaleza declarativa corresponden a quien persigue la declaración, esto es, al Demandante, quien es la parte que también probar el actuar doloso de mi representada.

En este punto es imperante señalar que los medios probatorios para soportar ese dicho fueron insuficientes por no decir nulos. La actividad probatoria del proceso en comento estuvo en cabeza de mi representada y de la iniciativa oficiosa del despacho. Sin embargo, ninguna de las pruebas aportadas da luces de un actuar doloso que pudiera generar un daño potencial al inversionista.

Finalmente, la sentencia de segunda instancia que se emitió en dicho proceso es particularmente relevante en punto al valor que ella le dio a la denuncia penal que en su momento entabló acción. Lo dicho por el Tribunal Superior de Cali resulta bastante acertado para atajar la lectura general y abstracta con la que el Despacho abordó esta cuestión para, a partir de ella, concluir una responsabilidad contractual de mi representada. En particular, conviene traer a colación lo siguiente:

> *"Al respecto debe señalarse, por un lado, que la mencionada prueba es solamente una denuncia penal que no da plena convicción de la perdida de los dineros y, por otro, que no se incluyo en la misma el encargo fiduciario No. 0001100010232 perteneciente a INVERSIONES PSCS SAS como una de las cuentas objeto del supuesto ilícito, por lo cual no es factible aseverar que los dineros comprometidos sean los suyos, a lo que se agrega que desde un inicio las pretensiones de la demanda se encaminaron a la declaratoria del incumplimiento contractual por haber transferido ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA los depósitos al promotor sin la verificación de las condiciones dispuestas para ello, y no la entrega de los tales a otras obras o persona.*
>
> *Es por lo anterior que se comparte la posición del sentenciador de primera instancia, en cuanto a que no existe daño actual sino meramente hipotético, pues la relación contractual aun se mantiene vigente y en espera de resultados, para lo cual se baso en el interrogatorio de la parte de la representante legal de la sociedad demandante".*

Así las cosas, en nuestro respetuoso criterio, la sentencia antes referenciada y los análisis que allí se hicieron deberían ser considerados por este Tribunal al momento de decidir el recurso de apelación que nos ocupa. Lo dicho en ese fallo pone en evidencia

los terribles e insubsanables errores que cometió el Despacho al momento de proferirla sentencia de primera instancia.

V. SOBRE EL PRONUNCIAMIENTO DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

Solicito respetuosamente al despacho confirmar la decisión proferida por el despacho y ratificar lo establecido por el H. Tribunal Superior de Bogotá en su sala civil, en otros procesos que se han tramitado de manera simultánea al presente:

1. Radicado: 11001319900320180125401
   Acción de protección al consumidor financiero promovido por Mejía Álvarez Sabogal S.A.S. en contra de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y SBS Seguros de Colombia S.A. como llamado en garantía.
   Sentencia proferida en segunda instancia por el **TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.**

   En el marco de este proceso, **SBS** fue declarado responsable y obligado a pagar bajo las obligaciones que adquirió para con Acción Fiduciaria bajo la póliza No. 1000099.

2. Radicado: 110013199003 2019 02252 01
   Acción de protección al consumidor financiero promovido por María Asunción Tertre Gimeno en contra de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y SBS Seguros de Colombia S.A. como llamado en garantía.
   Sentencia proferida en segunda instancia por el **TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.**

   En el marco de este proceso, **SBS** fue declarado responsable y obligado a pagar bajo las obligaciones que adquirió para con Acción Fiduciaria bajo la póliza No. 1000099.

3. Radicado: 11001 3199 003 2018 01213 02
   Acción de protección al consumidor financiero promovido por Inversiones y Construcciones Nasa S.A.S. en contra de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y SBS Seguros de Colombia S.A. como llamado en garantía.
   Sentencia proferida en segunda instancia por el **TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.**

   En el marco de este proceso, **SBS** fue declarado responsable y obligado a pagar bajo las obligaciones que adquirió para con Acción Fiduciaria bajo la póliza No. 1000099.

4. Radicado: 11001319900320180169401
   Acción de protección al consumidor financiero promovido por KBJ S.A.S. en contra de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y SBS Seguros de Colombia S.A. como llamado en garantía.
   Sentencia proferida en segunda instancia por el **TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.**

   En el marco de este proceso, **SBS** fue declarado responsable y obligado a pagar bajo las obligaciones que adquirió para con Acción Fiduciaria bajo la póliza No. 1000099.

5. Radicado: 11001319900320180159001
   Acción de protección al consumidor financiero promovido por FEMME INTERNATIONAL S.A.S. en contra de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y SBS Seguros de Colombia S.A. como llamado en garantía.
   Sentencia proferida en segunda instancia por el **TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.**

   En el marco de este proceso, **SBS** fue declarado responsable y obligado a pagar bajo las obligaciones que adquirió para con Acción Fiduciaria bajo la póliza No. 1000099.

6. Radicado: 11001319900320187284501
   Acción de protección al consumidor financiero promovido por Inversiones Uropan y Cía. S. en C. en contra de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y SBS Seguros de Colombia S.A. como llamado en garantía.
   Sentencia proferida en segunda instancia por el **TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.**

   En el marco de este proceso, **SBS** fue declarado responsable y obligado a pagar bajo las obligaciones que adquirió para con Acción Fiduciaria bajo la póliza No. 1000099.

SOLICITUDES

Con base en todo lo anterior, respetuosamente solicito que se revoque el aparte atinente a la condena por responsabilidad contractual de Acción Fiduciaria a establecida en la sentencia de primera instancia que fue proferida por el Juzgado 4 Civil del Circuito de Bogotá el 10 de diciembre de 2021.

En línea con lo anterior, respetuosamente solicito que se emita una nueva sentencia en la que se rechacen íntegramente las pretensiones que fueron formuladas por el Demandante en contra de mi representada.

De manera subsidiaria, solicito se confirme la condena al llamado en garantía.

De los señores Magistrados, cordialmente,

ANDRÉS FELIPE CADENA CASAS
C.C. No. 1.020.733.114
T.P. 209.491 del C. S. de la J.

MEMORIAL DR. MUNERA VILLEGAS RV: Enunciación de reparos concretos – Recurso de apelación 110013103036 2021 00373 00 NÉSTOR EMILIO ZULUAGA SALAZAR - PROMOTORA DE INVERSIONES Y COBRANZAS S.A.S. y Otro.

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Vie 01/04/2022 10:43

Para: **GRUPO CIVIL** <**grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co**>

MEMORIAL DR. MUNERA VILLEGAS

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá
Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305
Teléfono 423 33 90 Extensión 8349
Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Enviado: viernes, 1 de abril de 2022 10:03 a. m.
Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: notificaciones@promotoradeinversionesycobranzas.com.co
<notificaciones@promotoradeinversionesycobranzas.com.co>
Asunto: RV: Enunciación de reparos concretos – Recurso de apelación 110013103036 2021 00373 00 NÉSTOR EMILIO ZULUAGA SALAZAR - PROMOTORA DE INVERSIONES Y COBRANZAS S.A.S. y Otro.

Cordial saludo,

Se remite por competencia al doctor OSCAR CELIS FERREIRA - SECRETARIO JUDICIAL DE LA SALA CIVIL, cualquier inquietud sobre su proceso debe dirigirla al correo secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

Margarita Mendoza Palacio
Secretaria Administrativa de la Sala Civil
Tribunal Superior de Bogotá
(571) 423 33 90 Ext. 8352
Fax Ext.: 8350 – 8351
secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Avenida Calle 24A No. 53-28, Of. 305 C
Bogotá D.C.

De: Usr-Notificaciones Promotora de Inversiones y Cobranzas <notificaciones@promotoradeinversionesycobranzas.com.co>
Enviado: viernes, 1 de abril de 2022 10:02
Para: des12ctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co. <des12ctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co.>; secsctsupbta@notificacionesrj.gov.co <secsctsupbta@notificacionesrj.gov.co>; Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; stevenbenavides1991@gmail.com <stevenbenavides1991@gmail.com>; emilioinve@gmail.com <emilioinve@gmail.com>; notificacionesjudiciales@fundaciongruposocial.co <notificacionesjudiciales@fundaciongruposocial.co>; Vanessa Virguez Alvarez <vvirguez@fundaciongruposocial.co>; Maria Claudia Moreno Carrillo <mmorenoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Jorge Armando Tole Echeverry <jtole@fundaciongruposocial.co>; Lady Johanna Arevalo Acevedo <larevalo@promotoradeinversionesycobranzas.com.co>; Hernando Javier Echavez Amaya <hechavez@fundaciongruposocial.co>
Asunto: Enunciación de reparos concretos – Recurso de apelación 110013103036 2021 00373 00 NÉSTOR EMILIO ZULUAGA SALAZAR - PROMOTORA DE INVERSIONES Y COBRANZAS S.A.S. y Otro.

Señores
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ SALA CIVIL
Bogotá D.C.

Por medio del presente correo radicamos la SUSTENTACIÓN del recurso de apelación interpuesto con relación al proceso de radicado 110013103036 2021 00373.

Cordialmente,

Promotora de Inversiones y Cobranzas S.A.S.

Señores
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL
MP. JESÚS EMILIO MUNERA VILLEGAS
des12ctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co.
secsctsupbta@notificacionesrj.gov.co
secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C.

REFERENCIA: Proceso verbal
NÚMERO RAD: 110013103036 2021 00373 01
DEMANDANTE: NÉSTOR EMILIO ZULUAGA SALAZAR
DEMANDADO: PROMOTORA DE INVERSIONES Y COBRANZAS S.A.S.

ASUNTO: **Sustentación de recurso de apelación en contra de la sentencia dictada en audiencia del 3 de marzo de 2022 por el juzgado Civil 36 Civil Del Circuito De Bogotá**

HERNANDO JAVIER ECHAVEZ AMAYA, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.576.055 de Cartagena y portador de la Tarjeta Profesional No. 110.675 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de Promotora de Inversiones y Cobranzas S.A.S., (en adelante "Promotora"), sociedad identificada con el NIT 900.164.089-3, conforme al poder otorgado por CARLOS ANDRÉS MORALES MORALES, representante legal de Promotora, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.690.990 de Bogotá D.C.

I. OPORTUNIDAD DEL ESCRITO

El presente escrito se radica en la oportunidad correspondiente, en virtud del auto admisorio en el efecto suspensivo del recurso de apelación, emitido por este despacho y notificado el 25 de marzo de 2022, en el que se concedió el término de cinco (5) días para su sustentación. El recurso se interpuso en la audiencia del 3 de marzo de 2022 y posteriormente se radicó el escrito en el que se enunciaron de manera breve los reparos concretos que se tienen frente a la decisión, sobre los cuales versa la presente sustentación.

II. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

2.1 Análisis incorrecto de la prescripción

La sentencia únicamente analizó la prescripción de la acción cambiaria, cuando en las pretensiones del demandante y todo el debate jurídico del proceso se dio en relación con la prescripción de la acción ordinaria, sobre la cual, por haberse interrumpido, no ha transcurrido el término para que opere.

En la sentencia se parte de un supuesto errado y sin sustento jurídico: el de entender que, por estar la obligación incorporada en un pagaré, únicamente aplicaría la acción cambiaria, cuando se podría interponer también una acción ordinaria. Por esta razón, no hay ningún sustento para que en la sentencia se haya obviado un pronunciamiento sobre la prescripción ordinaria y por lo tanto es pertinente que sea revocada.

Pues bien, la acción cambiaria (una especie especial de acción ejecutiva) y la acción ordinaria son sustancialmente distintas, pero no son excluyentes, por lo que, si bien los términos de prescripción corren de manera paralela, no implica que cuando se cumpla uno, el otro quede inoperante.

La acción cambiaria, por un lado, es una especie de la acción ejecutiva, con la particularidad de que el título ejecutivo en el que se basa es un título valor. Por tener una regulación especial, cuenta con un término de prescripción más corto (3 años) que la acción ejecutiva ordinaria (5 años). Por otro lado, la acción ordinaria es una acción declarativa, cuyo objeto es, como su nombre lo indica, que se declare por parte de un juez la existencia de una obligación y cuyo término de prescripción, de acuerdo con el artículo 2536 del Código Civil, es de 10 años, contados a partir de la exigibilidad de dicha obligación.

La Corte Suprema de Justicia ha descrito la naturaleza de la acción cambiaria de la siguiente forma:

> *"En efecto, los títulos valores son bienes mercantiles que al tenor del artículo 619 del Código de Comercio constituyen documentos necesarios para legitimar el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ellos se incorpora, por lo que es un documento formal y especial que legitima al tenedor, conforme con la ley de circulación del respectivo instrumento para exigirlo en el tráfico jurídico y a perseguir su cobro por vía ejecutiva mediante la denominada acción cambiaria (artículo 780 y ss. C. Comercio),* ***con independencia de la relación o negocio jurídico causal que le dio origen****."*[1]

La independencia con la relación o negocio jurídico causal a la que se refiere la Corte Suprema de Justicia es, justamente, el sustento básico de que no porque se cumpla el término de la acción cambiaria, la obligación se extinga, tal como concluye el juez de primera instancia del presente proceso. Precisamente, luego de transcurrido el tiempo de la prescripción cambiaria, sigue transcurriendo el término de prescripción de la acción ordinaria, ya que el acreedor se encuentra facultado a iniciar un proceso declarativo para el reconocimiento de su acreencia, para luego iniciar el proceso ejecutivo para su cobro.

[1] Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia 03190 del 15 de diciembre de 2017. MP. Ariel Salazar

Tal como se indica en las pretensiones de la demanda, lo que se solicita es la declaración de la prescripción ordinaria, no la cambiaria. Esto, al indicar que el término de prescripción que el demandado desea hacer valer es el término de 10 años, de acuerdo con los artículos 2535 y 2536 del Código Civil. Sin embargo, de acuerdo con estos mismos artículos, dicho término comienza a correr desde el momento en que la obligación es exigible, en este caso, desde en que el demandante incurrió en mora.

Sin embargo, tal como obra en el expediente, y se profundizará más adelante, el demandante, mediante el derecho de petición interpuesto el 23 de septiembre del 2019 (mencionado en el hecho quinto de la demanda), interrumpió el término de prescripción de la acción ordinaria, antes de que se cumplieran los 10 años exigidos por el artículo 2536 del Código Civil, ya que la mora, o exigibilidad, fue a partir del 20 de noviembre de 2009, por lo que no ha transcurrido dicho término y, por lo tanto, no es dable reconocer la prescripción extintiva de la Obligación.

En efecto, los artículos 2536 y 2536 del Código Civil regulan de manera general la prescripción extintiva:

> *"ARTICULO 2535. PRESCRIPCION EXTINTIVA. La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.*
>
> ***Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible**. "*(Resaltado fuera del texto original)
>
> *"ARTICULO 2536. <PRESCRIPCION DE LA ACCION EJECUTIVA Y ORDINARIA. La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).*
>
> *La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).*
>
> *Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término."*

Es claro que el inciso segundo del artículo 2535 del Código Civil indica que es únicamente desde la exigibilidad de la obligación que empiezan a correr los 10 años del término de prescripción de la acción ordinaria. Sobre este punto el doctrinante Ospina Fernández indica que:

> *"739. PUNTO DE PARTIDA DE LA PRESCRIPCIÓN. - El término de la prescripción liberatoria comienza a contarse desde el día en que la obligación se ha hecho exigible, y no antes (art. 2535, inc. 2°). Por tanto, si la obligación es pura y simple, comienza a prescribir desde que se dan los hechos constitutivos de su fuente, por ejemplo, la celebración del contrato; si es a plazo, desde el vencimiento de este,*

porque esta modalidad difiere hasta entonces el cumplimiento de la obligación; y si es condicional, hasta el advenimiento de la condición, pues esta otra modalidad paraliza el nacimiento mismo de la obligación y, por ende, su exigibilidad."[2]

La Corte Suprema de Justicia a su vez también se ha pronunciado al respecto, dejando claro que el término de prescripción solo empieza a contarse desde que es exigible la obligación, esto es, desde que el acreedor tiene la oportunidad de ejercer acciones de cobro en contra del deudor, ya que de otra forma no tendría sentido dicho término. Incluso, como se verá más adelante, pueden existir escenarios en los que dicho término se podría interrumpir:

*"**En relación con la prescripción extintiva o liberatoria, que es la que viene al caso, la regla general es que el plazo fijado en la ley debe computarse a partir de cuándo podía ejercitarse la acción o el derecho**. Sin embargo, antes de completarse el término legal de la prescripción puede verse afectado por los fenómenos jurídicos de la interrupción natural o civil, y de la suspensión."*[3](Resaltado fuera del texto original)

En este sentido, es claro que la exigibilidad del Crédito no se puede predicar desde el momento de su nacimiento, por cuanto no se trata de una obligación pura y simple y el acreedor no contaba con acciones de cobro en contra del deudor. De hecho, se trata de una obligación a plazo y únicamente hasta el momento en que el deudor incurrió en mora, fue posible para el acreedor ejercer acciones de cobro, al haberse acelerado dicho plazo y convirtiéndose en una acreencia exigible. Por lo tanto, es solo hasta entonces que guarda coherencia que corra en contra del acreedor un término de prescripción extintiva de su acreencia.

Se reitera, entonces, que la exigibilidad de la Obligación se dio el 20 de noviembre de 2009, fecha en la cual el demandante incurrió en mora, tal como también se indica en los hechos de la demanda. Por lo tanto, únicamente es dable empezar a contabilizar el término de la prescripción extintiva desde el 20 de noviembre de 2009.

En conclusión, brilla por su ausencia el que el juez de primera instancia se haya pronunciado sobre la prescripción de la acción ordinaria. Únicamente se pronunció sobre la acción cambiaria, contrario incluso a lo que se pretendía en la demanda, en la que el demandante solicitó que se reconociera la prescripción de 10 años, la cual no es otra que la prescripción de la acción ordinaria.

Lo anterior no podría de ser otra forma, ya que el demandante sabe muy bien que, de no declararse la prescripción de la acción ordinaria, sino únicamente la acción cambiaria, el acreedor está plenamente facultado para iniciar la acción ordinaria declarativa. Sin embargo,

---

[2]Ospina Fernández, Guillermo. Régimen General de la Obligaciones, Bogotá: Temis, 2019.Pag. 471.

[3]Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 3 de mayo de 2002, Ref. Expediente No. 6153. MP. Dr. JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ

tal como se expuso con anterioridad, el término de prescripción de la acción ordinaria fue interrumpido por el demandante, por lo que no es posible que esta sea declarada y, en todo caso al no haber sido reconocida aun por un juez, es posible que el reconocimiento y cumplimiento de la obligación sea exigido por vía judicial.

2.2 Operó la interrupción natural del término de prescripción

El término de la prescripción ordinaria se interrumpió naturalmente, al haber el deudor reconocido expresamente la existencia de la obligación, antes de que se cumpliera el plazo de la prescripción ordinaria.

Por lo tanto, respetuosamente se difiere de la interpretación que se da en la sentencia citada sobre la comunicación realizada por parte del deudor y demandante (de fecha 23 de septiembre de 2019), ya que él expresamente reconoció la existencia de la obligación, antes del vencimiento del plazo, por lo que procedió a configurar la interrupción natural, en los términos del artículo 2539 del Código Civil, norma que únicamente exige el reconocimiento de la obligación por parte del deudor (ya sea expresa o tácitamente).

En la sentencia, en este punto, se realizó una indebida valoración de las pruebas, ya que, el derecho de petición del 23 de septiembre de 2019 (el cual fue reconocido en el interrogatorio de parte) expresamente se reconoce la existencia de la obligación. Se valora indebidamente la prueba, ya que se exige requisitos adicionales al reconocimiento expreso, más allá de lo contemplado en el citado artículo del Código Civil.

El artículo 2539 del Código Civil incluye claramente los escenarios en los que se interrumpe el término de prescripción:

> *"ARTICULO 2539. <INTERRUPCION NATURAL Y CIVIL DE LA PRESCRIPCION EXTINTIVA>. La prescripción que extingue las acciones ajenas, puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente.*
>
> *Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente.*
>
> *Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2524."*

Sobre estos supuestos la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en los siguientes términos:

> *"La interrupción parte del supuesto de la ocurrencia de hechos a los que el legislador le reconoce eficacia jurídica para impedir que se consolide el fenómeno extintivo,*

*como son el ejercicio del derecho por parte de aquel contra quien corre la prescripción, **ora del reconocimiento del derecho ajeno por el prescribiente**, que tiene como efecto que el periodo que hubiera trascurrido hasta ese momento ya no se cuenta para el término extintivo, de manera que comienza uno nuevo, cuya naturaleza y duración será la misma de aquella a que sucede"*[4](Resaltado fuera del texto original)-

Por lo tanto, el reconocimiento de la deuda por parte del deudor es suficiente para que opere la interrupción del término de prescripción, sin que sea necesario cumplir con algún requisito especial. En este caso, mediante el derecho de petición interpuesto y firmado por parte del señor Néstor Emilio Zuluaga Salazar recibido por el Banco Caja Social el día 23 de septiembre de 2019, se reconoció expresamente la deuda de la siguiente forma:

HECHOS

1. *El consumidor **NESTOR EMILIO ZULUAGA SALAZAR**, identificado con cédula No. 84.029.104, adquirió con ustedes el día 23 de septiembre del 2009, una obligación de un crédito identificado con el número 31005719163, del cual se desconoce el valor actual del monto de la deuda.*

2. *Que desde la fecha de adquisición de la obligación hasta la fecha actual han transcurrido más de 10 años, sin que se haya hecho efectivo su cobro jurídico por parte de la entidad financiera, encontrándose ya caducada la acción cambiaria del pagaré que soporta la obligación, y de igual forma el proceso declarativo de*

Ahora bien, es importante afirmar que, si bien en el escrito de derecho de petición aparece en el encabezado el aquí apoderado del demandante, no es menos cierto que en la parte final del escrito aparece la firma del señor Néstor Emilio Zuluaga Salazar como "*usuario que reclama*", por lo que claramente está avalando el contenido del escrito y dirigiéndolo a la entidad mencionada para elevarla petición allí contenida:

[4]Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 18 de diciembre de 2019, Rad. n°. 11001-31-03-018-2013-00104-01 MP. Dra. Margarita Cabello Blanco.



Por lo tanto, al haberse reconocido expresamente por parte del deudor la Obligación el día 23 de septiembre de 2019, no transcurrió el término de prescripción ya que este hubiese llegado hasta el día 20 de noviembre de 2019, tiempo en el cual hubiesen transcurrido 10 años desde la fecha de exigibilidad de la Obligación. En conclusión, el término de prescripción se interrumpió antes de haberse cumplido y no lo hará sino hasta el 23 de septiembre del año 2029.

III. SOLICITUD

Solicitamos a la Honorable Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá que revoque la decisión emitida por el Juzgado 36 Civil Del Circuito De Bogotá y, en consecuencia, declare que ha operado la interrupción natural de la prescripción, por lo que la obligación se encuentra plenamente vigente y no es procedente la eliminación de los reportes ante centrales de riesgo.

IV. NOTIFICACIONES

Mi poderdante y el suscrito recibiremos notificaciones en la calle 72 No 10-51 piso 11 y en el correo electrónico notificaciones@promotoradeinversionesycobranzas.com

Cordialmente,

HERNANDO JAVIER ECHAVEZ AMAYA,
C.C. No. 73.576.055 de Cartagena
T.P. No. 110.675 del C.S. de la J
Apoderado Especial
Promotora de Inversiones y Cobranzas S.A.S.

MEMORIAL DR. ZULUAGA RAMIREZ RV: SUSTENTACIÓN RECURSO APELACIÓN

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Vie 01/04/2022 10:45
Para: **GRUPO CIVIL** <**grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co**>
MEMORIAL DR. ZULUAGA RAMIREZ

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá
Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305
Teléfono 423 33 90 Extensión 8349
Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Villamil Portilla <villamilportillaabogados@hotmail.com>
Enviado: viernes, 1 de abril de 2022 10:08 a. m.
Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Luz Amparo Hurtado <luzamparolucre@gmail.com>; aburafael01@hotmail.com <aburafael01@hotmail.com>
Asunto: SUSTENTACIÓN RECURSO APELACIÓN

Con mi acostumbrado respeto allego a el H. Tribunal Superior, sustentación del recurso de apelación propuesto contra la sentencia del pasado 27 de enero, por el Juzgado Treinta y Dos Civil del Circuito de la Capital,

D.

Referencia: Declarativo verbal de simulación
Radicado: 110013103032-2019-002
Demandante: LUZ AMPARO HURTADO
Demandado: HEREDEROS DE GABRIEL GÓMEZ, JOSÉ RICARDO ULLOA ARCINIEGAS, PERSONAS INDETERMINADAS Y RAFAEL GUILLERMO ULLOA ARCINIEGAS

Cordialmente,

EDGARDO VILLAMIL PORTILLA.

VILLAMIL PORTILLA

Av. El Dorado No. 68C - 61
Torre Davivienda Of. 234
Tel. 7 03 81 07

La información contenida en este mensaje y en sus anexos es confidencial y está dirigida únicamente al destinatario del presente correo. Al ser propiedad privada de VILLAMILPORTILLA SAS, está prohibido introducir cambios a su contenido, así como distribuir o reproducir este mensaje.

Señor, Doctor
CARLOS AGUSTO ZULUAGA RAMÍREZ
H.MAGISTRADO TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ - SALA CIVIL

E. S. D.

Referencia: Declarativo verbal de simulación
Radicado: 110013103032-2019-002
Demandante: LUZ AMPARO HURTADO
Demandado: HEREDEROS DE GABRIEL GÓMEZ, JOSÉ RICARDO ULLOA ARCINIEGAS, PERSONAS INDETERMINADAS Y RAFAEL GUILLERMO ULLOA ARCINIEGAS

Asunto: Sustentación recurso de apelación.

Por conducto del H. Magistrado ponente, me dirijo a la sala de decisión, del Tribunal para solicitar se revoque la sentencia anticipada dictada en audiencia del pasado 27 de enero, por el Juzgado Treinta y Dos Civil del Circuito de la Capital, labor que haré en los siguientes términos.

LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Como pretensión principal se solicitó declarar que es **ABSOLUTAMENTE SIMULADO** el acto contenido en la escritura pública No. 1739 del 8 de septiembre de 2009, protocolizada en la Notaría 4ª de Villavicencio, instrumento mediante el que los hermanos Rafael Guillermo Ulloa Arciniegas y José Ricardo Ulloa Arciniegas dijeron **vender** a Gabriel Gómez Blanco [fallecido] el inmueble "Brisas del Ocoa" distinguido con la matrícula inmobiliaria Nº 230-35679, cuyos linderos aparecen en aquel instrumento.

Y, como quedó definido en la fijación del litigio, quedaron propuestas como pretensiones subsidiarias la declaratoria de que es **RELATIVAMENTE SIMULADO** el acto contenido en la escritura pública No. 1739 del 8 de septiembre de 2009, de la Notaría 4ª de

Villavicencio, mediante la cual los hermanos Rafael Guillermo Ulloa Arciniegas y José Ricardo Ulloa Arciniegas dijeron **VENDER** a Gabriel Gómez Blanco, el inmueble "BRISAS DEL OCOA".

Igualmente se pidió declarar que el verdadero acto solemnizado por virtud de la escritura pública No. 1739 del 8 de septiembre de 2009 de la Notaría 4ª de Villavicencio, **NO ES UNA COMPRAVENTA** como allí se atestó ante el Notario, sino una **PERMUTA o PROMESA DE PERMUTA**.

Así mismo se solicitó a la jurisdicción, declarar que hubo una simulación y que el verdadero acto celebrado mediante la escritura pública No. 1739 del 8 de septiembre de 2009 de la Notaría 4ª de Villavicencio, no es una venta sino una **PERMUTA o PROMESA DE PERMUTA** y que dicho acto es **NULO o INEXISTENTE**, porque solo se consumó la mitad del acto, es decir, la transferencia de la propiedad del predio "Brisas del Ocoa", mientras que la venta de la propiedad del bien fantasma situado en el departamento del Vichada nunca llegó a celebrarse. Como permuta, el acto es inexistente por carencia de uno de los elementos esenciales, esto es, la recíproca transferencia de la propiedad, sin ese carácter dual y recíproco de las prestaciones, no existe permuta.

También deprecamos *ab initio* a la judicatura, declarar que hubo una simulación y el verdadero acto celebrado mediante la escritura pública No. 1739 del 8 de septiembre de 2009 de la Notaría 4ª de Villavicencio, no es una venta sino un contrato de **PERMUTA o PROMESA DE PERMUTA** recaído sobre bienes inmuebles, y que es **ABSOLUTAMENTE NULO,** por trasgredir el artículo 1611 del Código Civil, ya que no consta por escrito, ni determina la identidad de uno de los bienes permutados, tampoco expresa la fecha de celebración del acto de permuta prometido, por lo cual decae en la nulidad absoluta. Del contrato de promesa de permuta confesado por los tres demandados en juicio anterior, solo subsiste el cumplimiento de la transferencia de la propiedad de uno de los bienes, es decir solo se

consumó la mitad del acto, la transferencia de la propiedad del predio "Brisas del Ocoa" a favor de Gabriel Gómez Blanco, mientras que la promesa de compraventa de la propiedad del bien situado en El Vichada, que Gómez Blanco dice haber prometido, nunca se hizo constar por escrito, ni se convino la fecha de celebración del contrato prometido, ni la identidad de uno de los inmuebles dados en permuta o promesa de permuta.

Finalmente, se pidió declarar que hubo simulación y que el verdadero acto celebrado mediante la escritura pública No. 1739 del 8 de septiembre de 2009 de la Notaría 4ª de Villavicencio, no es una compraventa sino una **PERMUTA o PROMESA DE PERMUTA,** negocio jurídico que fue **INCUMPLIDO** por que el permutante Gabriel Gómez Blanco recibió la transferencia de la propiedad del predio "BRISAS DEL OCOA", con matrícula inmobiliaria Nº 230-35679ES, pero nada entregó a cambio, en tanto la supuesta transferencia del bien fantasma situado en El Vichada nunca se celebró. Como se sabe, un apotegma del derecho civil y de los contratos es que las obligaciones se sirven recíprocamente de causa, de lo cual se sigue que si el demandado Gabriel Gómez Blanco tomó lo suyo, el predio "BRISAS DEL OCOA" y nada dio a cambio, no hay causa para que retenga la propiedad y el contrato de permuta o promesa de permuta fue incumplido por Gabriel Gómez Blanco.

EL FALLO IMPUGNADO

1.Se ocupó de manera inicial el *a quo*, para constatar la concurrencia de los denominados presupuestos procesales, hizo mención a los aspectos de los antecedentes y de la actuación procesal que sean necesarios para alcanzar precisión en la providencia. Dijo que la demandante LUZ AMPARO URTADO, estaba acreditada como heredera del señor JOSÉ GUILLERMO ULLOA, así también encontró que eran sus hermanos RAFAEL RICARDO Y JOSÉ RICARDO ULLOA ARCINIEGAS, también hijos del causante. No encontró causal que

pudiera invalidar la actuación, así como estar dentro del hito temporal del artículo 121 del CPC.

2. Mencionó como proposición por la demandante, de las pretensiones absoluta, y relativa, las que promueve en su condición de hija del causante, José Guillermo Ulloa Fajardo, y que busca con estas reintegrar el predio que fue objeto del negocio jurídico incorporado en la escritura pública 1739 del 8 de septiembre de 2009 Notaria Cuarta de Villavicencio busca que ese bien, brisas del Ocoa sea reintegrado al acervo sucesoral para efectos de que allí se le adjudique a ella, la cuota herencial correspondiente.

3. Seguidamente se adentró en el desarrollo que doctrinal y jurisprudencialmente ha tenido la simulación en los actos jurídicos, así como la postura asumida para establecer, que en principio le asiste el interés a los herederos para deprecar judicialmente su declaración.

4. y dijo el despacho en audiencia lo que a continuación me permito trascribir superados algunos problemas de audio,

"En punto de la simulación pues la jurisprudencia de la sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sido unánime en señalar que el heredero puede impugnar los negocios, puede impugnar por simulación los negocios mediante los cuales se haya dispuesto de bienes que deben integrar eh, la masa sucesoral, de eso pues como no hay duda., digamos ese es un tema que no presenta mayor discusión, solo para referirme a algunas sentencia en donde se señala, en donde la corte suprema de justicia ha precisado esa sub regla, mencionemos las sentencias de 30 de octubre de 1998, dictada en el proceso radicado 4.920, allí en esencia sobre el tema la corte dijo " ***(lectura del texto citado).***

Y finalmente el juzgado dijo "*ello quiere decir entonces que la condena que impuso la Sala de Familia del Tribunal Superior de Bogotá, a los hermanos Ulloa Arciniegas a restituir a Luz Amparo Hurtado como heredera concurrente la suma de* ***($2.053.339.781.oo****), quedó en firme es decir, que ya ella con esa condena se le aseguró su cuota herencial y dado que no es posible, allí quedó definido de que quedo definido que, no era posible que*

resultaba impróspera la pretensión de la reivindicación frente a la condición que se le reconoció al comprador, es decir al difunto e, al difunto Gabriel Gómez, entonces si ella ya tiene reconocida la cuota herencial ya no le es dable ósea no tiene ese interés jurídico actual para poder impugnar actos de buscar reintegrar bienes por que ya se dijo se definió esa situación y se le reconoció un crédito por el valor de su cuota herencial, ya tendrá que, pues iniciar o genera la acción de ejecución pertinente para hacer efectiva el pago de su cuota hereditaria, es por eso entonces la afectación de la legitimación en la causa en punto del interés jurídico para impugnar los negocios jurídicos en los que se hubiere dispuesto de bienes que podrían hacer parte de la masa herencial del causante don José Guillermo Ulloa Fajardo, así las cosas y de acuerdo con el precedente pues si no se da esas condiciones sustanciales en la pretensión pues estas deben desestimarse, es decir que ni la situación absoluta ni la relativa ni la nulidad pedida pues para ello ya no hay interés de la demandante pues no pueden prosperar y se deben desestimar las mismas no hay lugar a estudiar las excepciones de merito por que, por inoficioso por que sabemos que estas buscan es enervar la respectiva pretensión y si aquellas no tienen éxito o si estas no tienen éxito, pues si esa pretensión no tiene éxito, pues no puede no hay razón para entrar a estudiar la excepción con la cual se buscaba enervarla".

EL RECURSO CONTRA LA SENTENCIA ANTICIPADA

Ahora me propongo exponer los reparos frente al único punto de fondo tratado en la sentencia anticipada y que decidió que la señora LUZ AMPARO ULLOA, "*ya no le es dable ósea no tiene ese interés jurídico actual para poder impugnar actos de buscar reintegrar bienes por que ya se dijo se definió esa situación y se le reconoció un crédito por el valor de su cuota herencial,"*

Es a partir del desarrollo del articulo 1766 del Código Civil, ya ha reconocido frente a la teoría de la simulación que, frente a las convenciones contractuales y negocios jurídicos, y con ocasión de ellos se vea seriamente afectado o lesionado su patrimonio (heredero) tiene la acción para que salga a la luz el verdadero negocio

que se pretendió ocultar, y desaparezca la fachada de negocio que impide hacer efectivos los derechos de la señora Luz Amparo Hurtado, que buscan desarropar la apariencia del negocio de compraventa celebrado entre los hermanos Ulloa Fajardo, y el señor Gabriel Gómez Blanco.

Es la demandante una verdadera afectada con el ocultamiento del verdadero negocio celebrado, sino prospera la simulación jamás podrá reintegrarse el único bien extraviado a la sucesión, y a su vez quedarán en el abstracto los derechos concedidos por la Sala de

Para este profesional no existe duda que la legitimación está aprobada en esta acción de simulación, pues entre la heredera que ha sido reconocida y los herederos del vendedor Gabriel Gómez Blanco existe un vínculo que legitime esa intervención, llevando ello a que la decisión resultará vinculante a todos ellos; es por ello que el juez de primera instancia se apresuró y no tuvo el debido cuidado para hallar este presupuesto como lo está

Sobre ese asunto a decidido la Corte Suprema de Justicia, lo siguiente:

"Esa legitimación la deben ostentar tanto la parte demandante (activa) que le permita accionar, como la demandada (pasiva) para enfrentar los reclamos, pudiendo ser cuestionada mediante la interposición de la correspondiente excepción previa, e incluso de oficio y que de hallarse probada podrá ser declarada mediante sentencia anticipada en cualquier estado del proceso".

(…) Surge de lo anterior, que por causa de la universalidad que se conforma tras el fallecimiento real o presunto de un individuo, este patrimonio por sí mismo carece de capacidad para ser demandante o demandado, y mientras no se verifique su liquidación y adjudicación en cabeza de los asignatarios, esto es, mientras permanezca en indivisión, ***serán los herederos los legitimados por activa o por pasiva para actuar en favor de la herencia o responder por sus cargas y, en ese orden****, «el presupuesto capacidad para ser parte demandante o demandada sólo se da cuando se aduce la prueba de la calidad de heredero de quien a este título demanda o es demandado…»(CSJ SC de jul. 3 de 2012) negrilla del recurrente.*

Vale recordar que, sobre la legitimación en la causa por activa, está demostrado que Luz Amparo Ulloa Hurtado es hija del causante José Guillermo Ulloa Fajardo, conforme lo declaró el Juzgado Segundo de Familia de Villavicencio – Meta, mediante sentencia de 30 de septiembre de 2010. Por lo tanto, tiene derecho a recibir la herencia cuyo único bien fue vendido por los demandados en un negocio jurídico de promesa de permuta que jamás existió y que de existir es nulo y jamás se cumplió.

Hubo entonces la sucesión del causante José Guillermo Ulloa Fajardo, hecha por acto notarial del 4 de septiembre de 2009, y en la cual se muestra que el único bien relicto de la sucesión es el predio "Brisas del Ocoa" distinguido con la matrícula inmobiliaria Nº 230-35679, este registro deja ver en la anotación No. 6., que la inscripción o registro de ese título antecedente se efectuó el mismo día, esto es el 4 de septiembre de 2009, y la compraventa simulada fue celebrada el 8 de septiembre del mismo año entre los herederos demandados y el señor Gabriel Gómez Blanco.

Sin duda la señora Luz Amparo Hurtado, está legitimada para iniciar la presente acción de simulación, solicitar el reintegro del bien distraído prontamente por sus hermanos a la sucesión, nada impide que la demandante haya sido reconocida en suma de dinero en su favor, si no existe bienes para ejercer la acción de cobro, pues rememórese que no existe ningún bien en la sucesión y el cumplimiento del fallo del Tribunal, justamente cae en el vacío.

Es justamente la Corte Suprema de Justicia, la que en la sentencia que niega la reivindicación del bien a la señora LUZ AMPARO HURTADO, dentro del proceso de petición de herencia, puntualiza que, *"so pretexto de la existencia de otro negocio jurídico, pues, para cuestionar la validez artículo 1740 Código Civil o eventual simulación artículo 1766 Código Civil, del negocio jurídico de compraventa debía tramitarse la acción legal pertinente y como se desprende de la*

demanda, ninguna de esas pretensiones forma parte del petitum de la misma…"

Recapitulando, la Corte Suprema de Justicia, en su decisión del pasado 15 de diciembre de 2021 dentro del proceso SC5662-2021 radicación n.° 11001-31-10-008-2011-00693-01, en el proceso de petición de herencia acumulado con reivindicación que instauró Luz Amparo Hurtado contra Rafael Guillermo y José Ricardo Ulloa Arciniegas y Gabriel Gómez Blanco (R.I.P.), dijo con toda claridad que el escenario no era el entonces tramitado, petición de herencia-reivindicación, sino las acciones legales pertinentes, luego nada dijo sobre la ausencia de legitimación con que hoy sorprende el juez de instancia. Distinto resulta asegurar que a la demandante LUZ AMPARO HURTADO, no le resulten favorables las pretensiones de reivindicación dentro del proceso de petición de herencia, y otra muy distinta es que esa decisión del juez de familia, afecte o deslegitime las pretensiones de simulación propuestas ante la jurisdicción Civil.

LA CONDENA EN COSTAS

Para expresar mi desacuerdo con el fallo, es suficiente con observar el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble denominado brisas del Ocoa, para establecer que este no fue objeto de inscripción en el proceso de simulación que se adelanta en este despacho, pues nótese que la (AIM), Agencia para Infraestructura del Meta, indicó como nota de devolutiva del registro, que no se podía inscribir la medida de embargo en razón a que existía una oferta de compra sobre el predio, porque allí pasaría el trazado de la denominada vía marginal de la selva, entonces carece de sentido lógico y jurídico la elevada condena en costas referida en la sentencia anticipada la que asciende a la suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLENES DE PESOS, ($54.000.000.000.oo).

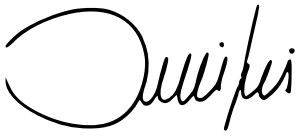
De este manera dejo sustentado mi recurso vertical propuesto contra la sentencia anticipada, y desde ahora ruego al Honorable Tribunal

Superior de Bogotá revocar la sentencia que declaró probada la de falta de legitimación por activa y condenó en costas a la señora Luz Amparo Ulloa.

Cordialmente,



EDGARDO VILLAMIL PORTILLA
C.C. 19.143.423 de Bogotá.
T.P 13.747 CSJ,
Apoderado principal.



EDGARDO V. VILLAMIL QUINTERO
C.C. 79.906.048 de Bogotá
T.P 131.432 CSJ,
Apoderado suplente.

MEMORIAL DR. VALENZUELA VALBUENA RV: Radicado: 11001 31 03 003 2016 00338 01 Demandante: María Teresa Neira Alfonso. Demandados: Edwin Mora infante y otros. Pertenencia Sustentación del RECURSO DE APELACIÓN A LA SENTENCIA. Magistrado Ponente Dr. G

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Vie 01/04/2022 14:26

Para: **GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>**

MEMORIAL DR. VALENZUELA VALBUENA

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá
Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305
Teléfono 423 33 90 Extensión 8349
Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Diego Orlando Bernal Sànchez <bernalsanchezd@yahoo.com.co>
Enviado: viernes, 1 de abril de 2022 2:22 p. m.
Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Tecnico Sistemas Tribunal Superior - Seccional Bogota <tsistribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Despacho 19 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C. <des19ctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: carlos mariño <cmarinoher@gmail.com>; cmarinohernandez@yahoo.es <cmarinohernandez@yahoo.es>
Asunto: Radicado: 11001 31 03 003 2016 00338 01 Demandante: María Teresa Neira Alfonso. Demandados: Edwin Mora infante y otros. Pertenencia Sustentación del RECURSO DE APELACIÓN A LA SENTENCIA. Magistrado Ponente Dr. German Valenzuela Valbuena.

Cordial saludo,

Me permito allegar el memorial sustentando la apelación en el sigueinte proceso,
Radicado: 11001 31 03 003 2016 00338 01
Demandante: María Teresa Neira Alfonso.
Anexo memorial en PDF y copio al apoderado de la parte pasiva.
Atentamente,
Demandados: Edwin Mora infante y otros.
Pertenencia Sustentación del RECURSO DE APELACIÓN A LA SENTENCIA.
Magistrado Ponente Dr. German Valenzuela Valbuena.

Diego Orlando Bernal Sánchez - 3142009650

Diego Orlando Bernal Sánchez

ABOGADO U. N.
Celular: 3142009650

Honorables Magistrados
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
Bogotá.

Radicado: 11001 31 03 003 2016 00338 01
Demandante: María Teresa Neira Alfonso.
Demandados: Edwin Mora infante y otros.
Pertenencia Sustentación del RECURSO DE APELACIÓN A LA SENTENCIA.
Magistrado Ponente Dr. German Valenzuela Valbuena.

DIEGO ORLANDO BERNAL SANCHEZ, abogado inscrito, identificado con C.C. No. 79.109.737 de Bogotá, con T.P. No. 60.276, del C. S. de la Judicatura, en mi calidad de apoderado Judicial de la señora MARIA TERESA NEIRA ALFONSO, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, me dirijo a su despacho en atención a lo dispuesto en el auto de fecha 24 de marzo de 2022, notificado por estado del 25 de marzo del mismo año, en forma respetuosa me permito presentar la **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN A SU SENTENCIA** en contra de la sentencia proferida el 29 de septiembre de 2021 por el Juzgado 3° Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso de pertenencia de María teresa Neira contra Edwin Mora infante y otros.

1. **SUSTENTACIÓN DE LA APELACIÓN.**

En forma respetuosa, me permito presentar los precisos reparos en los que se fundamenta el recurso de apelación que nos ocupa.

2. **HECHOS RELEVANTES.**

En forma respetuosa me remito a la relación de los hechos relevantes que hace la señora Jueza Tercera Civil del Circuito en el texto de la sentencia que es objeto del Recurso de Alzada, de conformidad al acápite de "**ANTECEDENTES."** Por lo que ruego se tengan en cuenta los mismos.

3. **Reparo sustentado a las consideraciones de la sentencia que es objeto del Recurso de Apelación**.

En forma respetuosa me permito sustentar los reparos a la sentencia que es objeto de este Recurso de Alzada, de conformidad a los siguientes reparos:

Primero: Existe un error de la señora Jueza de Primera Instancia, al interpretar la sentencia que ella cita a folio 10 de la Sala Civil Familia del Tribunal con radicado No. 66170-31-03-001-2012-00167-011, ya que la señora Jueza NO repara que se trata de una decisión judicial sustentada en los preceptos del código de procedimiento civil, el cual fue derogado por el Código General del Proceso que es la norma que debe regir la actuación procesal al momento de adoptar la decisión de fondo. Esto le lleva a realizar en forma errada el cálculo del tiempo necesario para conceder las pretensiones de la parte actora.

Es un hecho que el a quo pasa por alto el deber de ponderar cual derecho debe prevalecer sobre el otro, siendo una interpretación que debe realizar al momento de aplicar las normas del código civil que cita, ya que las mismas son susceptibles de una valoración a la luz de los argumentos que sustenta la jurisprudencia que trae a colación, con la sentencia que se debe considerar de conformidad a los hechos y pruebas que obran en el plenario.

El error en la apreciación de los hechos y las normas, lleva al a quo a dejar de lado las recientes decisiones de las altas cortes mediante las cuales se brinda claridad sobre el debate que surge entre la persona que alega ser titulares de la posesión, frente a la persona que reclaman el dominio del bien basados en el solo hecho de encontrarse inscrito su nombre en el folio de matrícula inmobiliaria, tal como sucede en el caso que nos ocupa.

En el citado folio 10, se trata de consolidar la base de la decisión, incurriendo en el error de proferir una decisión basada en la errada interpretación que lleva a negar la procedencia de la prescripción.

La señora Juez Tercera Civil del Circuito al citar los artículos 669, 745, 756, 759 y 946 del Código Civil desconoce que es la misma Jueza quien en la sentencia que estamos atacando, a folio 8, enuncia los tres presupuestos que exige la norma para que prospere la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los cuales cito a continuación de manera textual:

> "Conforme los artículo 2512, 2518, 2531 del Código Civil y 1° de la Ley 50 de 1936, deben reunirse para que prospere la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, tres presupuestos que son: i) Versar sobre cosa legalmente prescriptible, que esté debidamente identificada e individualizada, ii) que sobre ella se ejerza por el demandante una posesión pacifica, publica e ininterrumpida y, iii) que dicha posesión haya perdurado al menos el tiempo que exige la ley, los que corresponde probar a la parte demandante"

El a Quo no valora en forma correcta los presupuestos facticos que cita, como tampoco lo hace con las pruebas obrantes, ya que si lo hubiese hecho, arriba a una conclusión diferente en este caso, pues se encuentra probado que, efectivamente se reúnen a cabalidad los tres presupuestos citados, lo que lleva a concluir que debe prosperar la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, sobre la cosa que se pretende usucapir.

Segundo. Errores en que incurre el despacho al citar los artículos 669, 745, 756, 759 y 946 del Código Civil. El a quo incurre en el error al pasar por alto que la reivindicación de que trata el artículo 946 citado, trata sobre la reivindicación o acción de dominio que tiene el dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión, tiene para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

Lo anterior indica de manera diáfana que en el evento de no estar ante un demandado en reconvención con el carácter de poseedor, al ser un mero tenedor, tal como concluye la señora Jueza en la sentencia, la demanda de reconvención de los demandados no sería mediante una acción reivindicatoria, tal como accionaron los demandados, sino que debieron alegar que eran titulares del dominio, por lo que tendrían que accionar mediante una restitución de tenencia con el fin de pedir la entrega del bien inmueble. Recordemos que la mera tenencia se ventila por un tramite diferente al reivindicatorio, ya que al acudir a la acción reivindicatoria de plano se está reconociendo la existencia de un poseedor.

El error al valorar las pruebas respecto a los requisitos de la acción de dominio que establece el citado artículo 946 del Código Civil, se evidencia al observar que el a quo pasa por alto valorar las pruebas obrantes en el proceso, tal como se puede constatar en lo siguiente:

1) La pruebas, aportadas y practicadas indican y demuestran que la señora María Teresa Neira Alfonso ejerce de manera efectiva la Posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir desde el fallecimiento del señor Jesús Mora Vera que sucede en el mes de julio del año 2.000, ya que los demandados niegan que Paulina Tolosa sea su cónyuge supérstite.

2) Se encuentra demostrado que dicha posesión ha sido ejercida durante el lapso de tiempo establecido por el legislador, sin reconocer dominio ajeno, ya que son los mismos demandados quienes dejan en claro que no han pagado los impuestos del inmueble, que desconocen las condiciones reales del mismo, al igual que nunca han pagado las mejoras o los servicios públicos, aceptando en sus declaraciones, que no pueden ingresar al bien inmueble si no cuentan con la autorización de la señora María Teresa Neira Alfonso.

3) Los demandados aceptan que la posesión se ha venido realizando de manera ininterrumpida pacífica y de buen fe, desde el año 2.000, siendo que se reúne a cabalidad el lapso de tiempo que exige la norma;

4) Es un hecho que el bien que es objeto de esta litis es susceptible de adquirirse por prescripción adquisitiva de dominio.

Lo anterior permite concluir que ha quedado probado que la señora María Teresa Neira Alfonso, ha ejercido la posesión sobre el bien inmueble que es objeto de la litis, durante un término que supera los 21 años, tal como se corrobora en los hechos de la demanda, pero los que no son valorados en forma correcta, debido a una errada interpretación de la norma al darle mayor prelación a lo establecido en materia de dominio que a lo dispuesto sobre la posesión. Por ello es que el a quo termina desconociendo las pruebas que obran en este sentido, lo que permite concluir:

- Que se encuentra demostrado y aceptado, incluso en la sentencia y en la demanda del actor, que la señora María Teresa Neira Alfonso ha venido ejerciendo en debida forma la posesión real y material sobre el inmueble que es objeto de la litis. Por lo que no se puede desconocer que la señora María Teresa Neira, tenga una condición diferente a la de POSEEDORA DE BUENA FE, tan solo basta con citar el folio 17 de la sentencia, en donde se acepta que mi representada "no utilizo artimañas para ingresar".

- Que en el plenario no existe prueba que permita concluir que la señora MARIA TERESA NEIRA ALFONSO es tenedora del inmueble, lo que permite concluir que debido a la ausencia de pruebas que demuestren que existe una situación jurídica y de hecho que niegue la posesión de María Teresa Neira, es procedente acceder a reconocer la posesión, máxime cuando está probado que se ha comportado en forma pública con ánimo de señor y dueño y ha pagado la totalidad de los impuestos prediales del bien que es objeto de este proceso, al igual que lo ha mejorado, mantenido, reparado y cuidado como lo haría el titular del dominio.

- Que los demandantes gozan de la titularidad por efecto de una acto notarial que desconoce la realidad jurídica de ser un bien que hace parte de la sociedad conyugal MORA VERA, pues el apoderado de la parte demandante se limita a negar que Jesús Mora Vera y Paulina Tolosa se casaron por el rito católico, lo que indica que los derechos que reclaman se derivan de un acto viciado pues atendiendo a la existencia de la sociedad conyugal, a los herederos tan solo les corresponde el 50% de los derechos que pueden reclamar como herencia que reciben la herencia de Jesús Mora Vera.

- Que no existe razón para condenar en daños y perjuicios ni frutos civiles, ordenando solamente restituir el bien objeto del litigio, tal como lo concluye el a quo.

Tercero. **Errada interpretación de una jurisprudencia judicial que cita como fundamento de la decisión de primera instancia**. La señora Juez de primera instancia fundamenta su decisión en la sentencia SC2805 de la Corte Suprema de Justicia, con el fin de justificar un supuesto ejercicio de la tenencia, con el fin de negar la posesión que ejerce sobre el inmueble la señora María Teresa Neira Alfonso.

La citada sentencia tiene poca aplicación en el caso que nos ocupa, ya que se trata de una sentencia relacionada con un pleito entre comuneros, mientras que en nuestro caso la disputa es entre unas personas que para el año 2012, los reconocen como herederos del señor Jesús Mora Vera, persona que al momento de su deceso tenía como estado civil el de CASADO con la señora PAULINA TOLOSA de MORA. Esta situación lleva realizar las siguientes consideraciones;

La sentencia SC2805 de la Corte Suprema de Justicia lleva a la señora Juez de primera instancia a realizar una valoración errada, por interpretar los hechos y las pruebas obrantes en el proceso otorgando mayor valor probatorio a unos supuesto interpretativos de las declaraciones, lo que conduce a desestimar el ejercicio de la posesión que viene realizando la señora María Teresa Neira Alfonso sobre el inmueble que es objeto de esta litis, quien ha ejercido la posesión desde el año 2000.

La posesión se ha ejercido de manera quieta pacifica, publica e ininterrumpida, tal como se encuentra demostrado en las declaraciones de los demandados, al igual que lo relaciona por el despacho en el numeral 3.2 visible a folio 6 de la sentencia, al decir;

> "En cuanto a **la legitimación por activa, la tiene la poseedora**, a las luces del artículo 952 del C. Civil, y en este caso, se trata de la señora MARIA TERESA NEIRA ALFONSO, quien se reconoce a sí misma como tal y **además, los demandados le han otorgado esa calidad al excepcionar en su contra, con demanda de reconvención con una acción reivindicatoria"**

Esta situación se registra en los dos procesos reivindicatorios iniciados por los demandados, uno en reconvención en este proceso y el otro, ante el juzgado 36 Civil del Circuito, hoy 37 Civil del Circuito, por aplicación del artículo 121 del C. G. P. en este último también dictaron sentencia en la que se deja en claro que María Teresa Neira es poseedora de buena fe, siendo que la sentencia también es objeto del recurso de alzada en este momento.

Queda en claro que los mismos demandados con su demanda de reconvención aceptan que mi representada ejerce la posesión sobre el inmueble. Estando huérfana la demanda de reconvención y los alegatos de la parte demandada del argumento que cita el despacho para sustentar su decisión, la que se relaciona con el carácter de la tenencia, pues al indicar que mi representada es mera tenedora del inmueble realiza una aseveración que carece de soporte probatorio y desmiente lo que el mismo despacho ha relacionado en las consideraciones de la sentencia que es objeto de este recurso.

En la sentencia atacada con este recurso, el despacho del a quo, pasa por alto que la sentencia SC2805 de la Corte Suprema de Justicia que cita como sustento de la decisión, se relaciona con una litis entre copropietarios de un inmueble rural, en donde la pretensión es lograr la reivindicación de una menor extensión del inmueble que es ocupado por quienes a su vez contrademandaron en usucapión.

Esta sentencia citada se confirma la decisión del a quo, accediendo a la acción de dominio y desestimando las aspiraciones de los poseedores, en vista de que no existen pruebas de que éstos

> "tuvieran tal calidad antes de la muerte de su ascendiente, quien era tenedor del predio, "por lo que el lapso desde que ocurrió ese hecho (28 mar. 1995) a la presentación del libelo (14 mar. 2005) es inferior al exigido para adquirir por prescripción extraordinaria"

Como se puede apreciar, queda demostrado que el sustento jurisprudencial es errado por estar basado en una sentencia en la que el tiempo de la posesión se toma en lo que transcurre antes de la muerte del ascendiente, siendo una situación totalmente diferente a la ventilada en este proceso, ya que la posesión reclamada empieza a ser ejercida por la señora María teresa Neira Alfonso, después de la muerte de JESUS MORA VERA, sin que estemos ante pruebe una sucesión de tenencias.

Es importante considerar que la figura de tenedor, que cita el despacho tercero civil del circuito, en la sentencia objeto de este recurso, no es aplicable para este caso, al desconocer el mismo despacho lo relacionado a folio 13 de la sentencia, al indicar que:

> "esa exteriorización del dominio, la disposición intelectiva de ser dueña exclusiva, mediante hechos de posesión ininterrumpida, la parte actora presento algunos documentos y pruebas testimoniales" [1]

Encontrando que esas pruebas no son valoradas de acuerdo a la sana critica, ni otorgando la validez probatoria que deben tener, ya que desconoce situaciones legalmente estructuradas como el oficio del IDU del año 2013, dirigido a MARIA TERESA NEIRA ALFONSO, sin pronunciarse sobre otras piezas procesales y documentos que demuestran la posesión que ejerce la señora María teresa Neira, desde el deceso de JESÚS MORA, lo que se ajusta a los preceptos de los artículo 673, 669, 946 y el artículo 2552 del código civil.

Las erradas interpretaciones de las pruebas aportadas, llevan al despacho de primera instancia a negar las pretensiones de la demanda, debido a que pasa por alto que, de conformidad al citado artículo 673, la prescripción extintiva es un modo de adquirir el dominio.

Al referirse a lo dispuesto en el artículo 2352 del código civil, encontramos que la norma establece dos clase de situaciones particulares y concretas de prescripción, la ordinaria y la prescripción extraordinaria, que de conformidad a lo establecido por el artículo 2512 del código civil, exige un término de 10 años para la prescripción extraordinaria.

En el caso que nos ocupa, se ha demostrado que la señora MARIA TERESA NEIRA ALFONSO ha ejercido la posesión de manera pacífica, lo que le otorga el linaje de comprobación concurrente de los siguientes presupuestos axiológicos:

i) Versar sobre cosa legalmente prescriptible, que esté debidamente identificada e individualizada,
ii) Que sobre ella se ejerza por el demandante una posesión pacifica, publica e ininterrumpida y,

[1] Folio 13 de la sentencia atacada.

iii) Que dicha posesión haya perdurado al menos el tiempo que exige la ley, los que corresponde probar a la parte demandante"

Lo anterior ha sido demostrado, ya que los demandados reconocen en sus declaraciones que desconocen las condiciones particulares del inmueble, incluso antes del deceso del señor Jesús Mora Vera, al igual que dan fe de la permanencia de María Teresa Neira dentro del inmueble.

Este aspecto es ratificado a folio 17 de la sentencia atacada en apelación, ya que al negar la pretensión primera de la demanda de reconvención, el despacho indica;

> "En el presente caso quedó más que demostrado que la demandante de pertenencia no utilizo artimañas para ingresar al predio, por el contrario, los propietarios en aquel entonces, dieron la autorización de ingreso para trabajar y su permanencia en primera medida fue esa razón, seguidamente, se mantuvo en la propiedad con el ánimo de que se le cancelaran las acreencias laborales"[2] (Subrayado nuestro)

Lo anterior queda reforzado por los demandados, al reconocer en sus versiones que a la señora María Teresa Neira NO le han pagado lo correspondiente a las prestaciones sociales derivadas de los servicios prestados durante el tiempo que laboro para los esposos MORA TOLOSA, situación que pasa por alto la señora Juez de primera instancia, quien no pondera el derecho de mi representada, respecto a su situación como empleada de los cónyuges, frente al derecho reclamado por los demandantes, a quienes les otorga plena categoría de titulares del derecho de dominio, pasando por alto que ese derecho NO fue adjudicado, debido a que la sentencia del juez de Garagoa, citada a folio 11 de la sentencia atacada en apelación, ordena que los bienes se integren a la masa herencial del señor Jesús Mora, y NO a ser adjudicados en un 100% como erradamente lo hace el apoderado de los demandados, pasando por alto que se trata de un bien que debe ser integrado a los bienes de la sociedad conyugal, la que NO ha sido LIQUIDADA en debida forma.

Cuarto. Respecto al argumento que NO se cumple con el término que permite declarar la prescripción adquisitiva. El Despacho de Primera Instancia estructura una serie de conclusiones erradas que cito a continuación:

a) No obstante indicar a folio 8 de la sentencia los requisitos para declarar la prescripción adquisitiva, se contradice al hablar de tenencia y desconocer la posesión, restando merito a esta última, al indicar que la demanda fue presentada el 3 de julio del 2016, desconociendo que para esa fecha ya habían pasado 15 y 16 años, respectivamente, desde la muerte de los esposos Mora Tolosa. La señora María Teresa Neira Alfonso actúa con ánimo de señor y dueño del inmueble, tal como se pudo corroborar con el estado del mismo, de conformidad a la inspección judicial., en este aspecto aporto una experticia que aclara lo alegado, con el fin que su señoría considere si la tiene en cuenta.

[2] Folio 17 de la sentencia atacada.

b) El despacho de primera instancia deja sin valor la probanza de la posesión, con el fin de estructurar una realidad jurídica errada, lo que le permite rebajar de categoría a la legitima poseedora para ubicarla en el plano de una mera tenedora, sin entrar a determinar en forma precisa quién es la persona que ha ejercicio el papel de propietario durante el tiempo que ha transcurrido desde la muerte de JESUS MORA ocurrida en el año 2.000, al igual que desconoce quién paga los impuestos, quién realiza las mejoras que permiten que el inmueble se encuentre en el excelente estado que se pudo constatar en la diligencia de inspección judicial.

c) El despacho no valora las pruebas aportadas que demuestran que el derecho reclamado por los demandados, se basa en una escritura pública que contiene una falsedad, debido a que la adjudicación del 100% deriva del hecho falso de manifestar que el estado civil del señor JESUS MORA al momento de su deceso era el de soltero, sin percatarse el a quo, que se han aportado las respectivas pruebas como son el registro civil de matrimonio, el acta de matrimonio católico y la denuncia penal por esa conducta de mentir al notario, esta solicitud es anterior a la audiencia inicial, realizada por el suscrito para demostrar que el apoderado de los demandados miente ante la Notaria y a los despachos judiciales, con el fin de evadir las consecuencias derivadas de NO liquidar la sociedad conyugal vigente al momento del deceso del señor JESUS MORA y poder adjudicar el 100% de la masa herencial en cabeza de los demandados, desconociendo a los herederos de PAULINA TOLOSA. Pido se revise la escritura pública de la sucesión de los demandados en la que obra el folio de registro civil de defunción en la que se lee claramente que JESUS MORA VERA tenía como estado civil el de casado y relaciona el nombre de la cónyuge indicando que es la señora PAULINA TOLOSA.

Es importante recalcar que la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que;

> "La posesión, conforme la define el Código Civil colombiano, consiste en la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, noción de la que se infiere que se trata de una situación de hecho estructurada a partir de dos coordenadas fundamentales: de una parte, la detentación de una cosa de manera perceptible por los demás (corpus) y, de otra, un elemento interno, es decir, el ánimo (animus) de poseerla como dueño. Por consiguiente, dicha situación fáctica debe trascender ante terceros a través de un conjunto de actos inequívocamente significativos de propiedad, esto es que por su inconfundible carácter, de ellos puede colegirse objetivamente que quien los ejercita se considera dueño y es reputado por los demás como tal." [3]

En este aspecto, es importante considerar que NO se resuelven las excepciones de mérito propuestas en la demanda de reconvención reivindicatoria. Siendo evidente la contradicción en que incurre el despacho al buscar sustentar lo improcedente de la acción de pertenencia, ya que es claro que el derecho reclamado se deriva de los actos de señor y dueño que realiza mi

[3] Corte Suprema de Justicia, Sentencia veintiuno (21) de septiembre de dos mil uno (2001), M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles.

representada, sin reconocer a otras personas con mejor derecho o que tengan la calidad de titulares del dominio.

Le ruego respetuosamente se tenga en cuenta que las personas que pretenden ser propietarios del predio que se encuentra en posesión de María Teresa Neira, quien inició un proceso de pertenencia antes de ser presentado el proceso de reivindicación de dominio, al momento de accionar en pertenencia habían dejado pasar el tiempo necesario para que se configurara la prescripción adquisitiva del dominio sin accionar en contra de la señora María Teresa Neira.

La acción promovida por la señora María Teresa Neira, fue presentada a los 16 años de fallecer el señor Jesús Mora Vera, lo que indica que se cumple con el requisito de los 10 años exigidos para la posesión irregular.

La Corte Constitucional establece que:

> "La legislación colombiana contempla dos especies de usucapión: la ordinaria y la extraordinaria (CC art 2527). Para ganar una cosa por prescripción ordinaria se necesita "posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren" (CC art 2528), lo cual significa que es necesario contar con una posesión sin interrupciones, por el tiempo previsto en la ley, y que además proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe (CC art 764). La adquisición de las cosas por usucapión extraordinaria requiere asimismo posesión no interrumpida por el término que fije la ley, pero no exige título alguno, y en ella se presume de derecho la buena fe, lo cual quiere decir que no puede desvirtuarse (CC art 66). No obstante, la ley civil contempla la posibilidad de presumir la "mala fe" del poseedor cuando exista un título de mera tenencia. Esta última presunción puede desvirtuarse (CC art 2531)."[4]

Pido se tenga en cuenta que la finalidad de la prescripción adquisitiva del dominio, como un modo de adquirir el dominio y demás derechos reales, es un derecho a prescribir lo ocupado por el poseedor. El artículo 2535 del Código Civil al describir la prescripción extintiva enfatiza en que "solamente" requiere el paso del tiempo, es decir, no se requiere buena fe, justo título, posesión, etc., elementos que en la usucapión tienen más o menos importancia.[5]

En la prescripción adquisitiva extraordinaria, la Ley 791 de 2002 modificó los plazos al reducir a 10 años el término de todas las prescripciones veintenarias del Código Civil, respecto a la prescripción extraordinaria. El artículo 2530 del Código Civil indica que la prescripción ordinaria puede suspenderse sin extinguirse, lo que significa un compás de espera, dado que el tiempo transcurrido antes de la suspensión se tiene en cuenta para sumarlo cuando cese la causa de la suspensión y continúe la posesión del bien, cosa que no ocurre con la interrupción, pues de

[4] Corte Constitucional, sentencia C-466/14.

[5] Por otra parte, HINESTROSA precisa –y en relación con el derecho de petición de herencia que expira en treinta años según las voces del artículo 1326 del Código Civil– que "la acción prescribe por el solo transcurso del tiempo independientemente de si alguien posee la herencia, desde cuándo, y de su actuación frente a ella" (pág. 48).

conformidad con la decantada doctrina ya adoptada como ley, en el nuevo artículo 2540 del Código Civil, una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término.

En nuestro caso, no se encuentra demostrada la ocurrencia del fenómeno jurídico de la suspensión, al igual que debemos tener en cuenta que esta figura jurídica se encuentra prevista sólo para la prescripción ordinaria, debido a que el artículo 2532 del Código Civil alude a la prescripción extraordinaria al establecer que: "el lapso del tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de 20 años –ahora de 10– contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2530".

Es importante considerar que la norma habla expresamente del paso del tiempo de manera ininterrumpida, siendo que ese hecho se encuentra demostrado en este proceso, tal como ha quedado registrado en las pruebas, en las que se deja en claro que la señor MARIA TERESA NEIRA ALFONSO es poseedora del inmueble, comportándose con ánimo de señor y dueña, en forma pacífica y publica, desde la muerte del señor JESUS MORA, siendo que a la fecha de presentarse la demanda han transcurrido 16 años mientras que respecto al deceso de Jesús Mora Vera ya vamos a cumplir los 22 años de haber sucedido lo que demuestra que se superan los diez años que establece la norma.

Sobre este tema ha indicado el Tribunal Superior de Buga en sentencia No. 014 – 2017 con Radicado No. 76-111-31-03-001-2015-00132-01, en la que dispone:

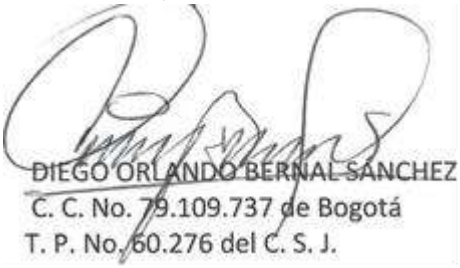
> 6.3.18. Sin embargo, es de recordar que como se dará aplicación a la Ley 791 de 2002, el término de diez años para la usucapión extraordinaria solo es computable a partir del 27 de diciembre de ese año, que no desde la fecha en que inició la posesión; es así como lo hará esta Sala, encontrándose que para el 30 de octubre de 2015 cuando se presentó la actual demanda de pertenencia, el aludido plazo se encontraba más que consumado, pues lograron transcurrir en total trece años entre el hito inicial y la reclamación judicial bajo estudio; escenario que sumado a la cabal concurrencia de los restantes presupuestos axiales de la pretensión, impone acogerla.

La citada sentencia brindan claridad sobre la forma como se debe interpretar los términos de la posesión, dejando en evidencia el error en que incurre la señora Jueza de Primera Instancia, al realizar el computo del término, por lo que concluye de manera equivocada que no se reúne el tiempo para declarar la prescripción adquisitiva de dominio.

Atendiendo a los argumentos presentados, en forma respetuosa, solicito al Honorable Tribunal, que REVOQUE la sentencia que nos ocupa y se condene en costas y agencias de derecho a los

demandados dentro del proceso de pertenencia que nos ocupa, quienes a su vez fungen como demandantes en la demanda de reconvención.

Atentamente,



Ing. SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO
U. EXTERNADO – COMPLUTENSE

NIT 901155072-4

AVALÚO DE FRUTOS CIVILES:

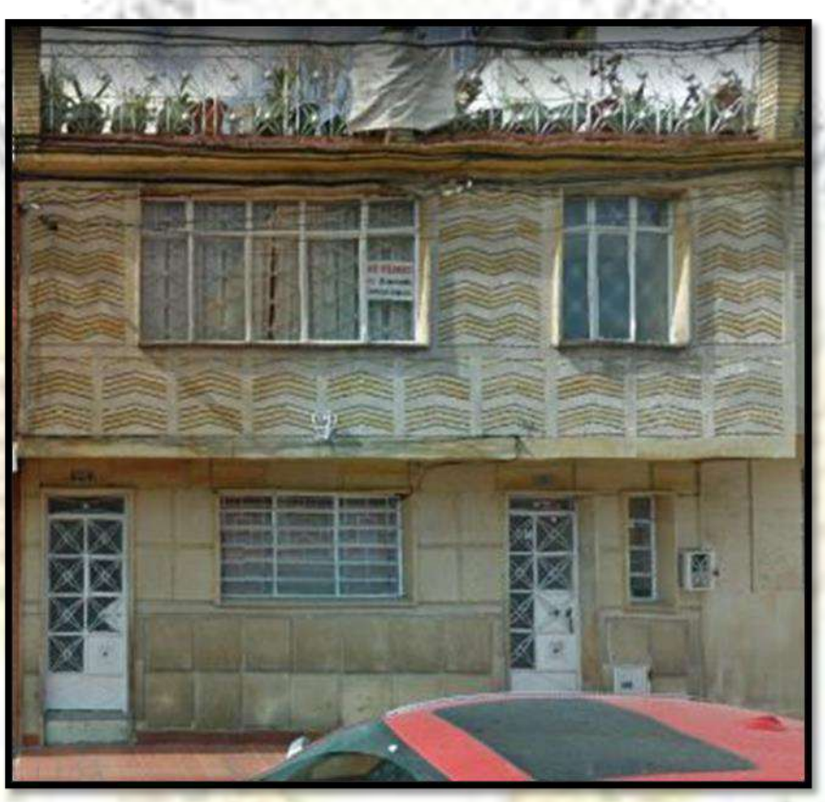
SOLICITADO POR:

SRA. MARÍA TERESA NEIRA.

ELABORADO POR EL PERITO:

ING. SALOMÓN BLANCO GUTIERREZ.

PREDIO:



CALLE 86B # 49C - 08.

BARRIÓ LA PATRIA.

LOCALIDAD BARRIO UNIDOS.

CONTENIDO:

1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.

2. INFORMACIÓN BÁSICA.

2.1 Objeto del Avalúo.
2.2 Aspectos Legales.
2.3 Información del Avalúo.

3. INFORMACIÓN DEL VALUADOR.

3.1 Valuador Responsable.
3.2 Responsabilidad del Valuador.
3.3 Declaración de Cumplimiento.

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

4.1 Delimitación del Sector.
4.2 Servicios Públicos.
4.3 Vías de acceso y movilidad.

5. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE.

5.1 Localización.
5.2 Estado actual.
5.3 Conclusión de estado del inmueble.

6. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS.

7. METODOLOGÍA.

7.1 Hipótesis especiales del predio.
7.2 Metodología valuatoria empleada.
7.3 Sistema de ajuste.
7.4 Aclaraciones de la homogenización.

8. HOMOGENIZACIÓN VALOR TOTAL DE FRUTOS CIVILES.

9. VALOR TOTAL DE FRUTOS CIVILES

10. CONCLUSIONES.

11. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO.

12. REGISTRO FOTOGRÁFICO.

1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 226 DEL C.G.P:

Artículo 226 C.G.P.

Identificación, Profesión y datos de Localización de los Peritos:

INGENIERO: JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ
Matricula Profesional: 25255-294465 CND
Cédula de Ciudadanía: No. 80.033.256 de Bogotá D.C.
CONSEJO NACIONAL DE INGENIERÍA-COPNIA
Abogado Universidad Cooperativa de Colombia
T.P. 223.911 del C.S. de la J.
Perito Avaluador.
Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia.
Registro Nacional de Experto Avaluador No 282-3256.
Dirección del perito:
Carrera 5 # 16 – 14 Oficina. 706 de Bogotá, D. C.
Móvil: 3156337590.
Tel: 3346710.

Juramento: Manifiesto bajo juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Acompaño los siguientes documentos que sirven de fundamento además otros que acreditan la idoneidad y la experiencia del perito.

- No tengo publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje.
- Los casos en los que he actuado como perito son:
- Participación en la elaboración de Avalúo Comercial del predio ubicado Carrera 110A N° 64-58 del barrio San Antonio de Engativá, Identificado con Matricula Inmobiliaria N° 50C-1775424(Año 2020).
- Participación en la elaboración de Avalúo del predio para proceso Reivindicatorio ubicado en la Calle 47C sur N° 13-35 del barrio El Pinar de la localidad San Cristóbal en el municipio Cundinamarca(Año 2019).
- Participación en la elaboración de Avalúo Divisorio del predio ubicado en la Carrera 101B N° 23D-28 del barrio la Cabaña Fontibón de la localidad Fontibón, identificado con Matricula inmobiliaria N° 50C-585757(Año 2020).

No se me ha designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General Del Proceso, en lo pertinente.
Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de los que hemos utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.
Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de aquellos que hemos utilizado en el ejercicio regular de la profesión u oficio.

2. INFORMACIÓN BÁSICA.

2.1. OBJETO DEL AVALÚO:

Conocer el valor del canon de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 86B # 49C-08 barrio La Patria, de la localidad Barrio Unidos.

Solicitantes:	Sra. María Teresa Neira.
Tipo:	Avalúo del inmueble.
Objeto:	Avalúo de Frutos Civiles.
Encargo Valuatorio:	Se solicita elaborar el avalúo de Frutos Civiles, del inmueble ubicado en la Calle 86B # 49C-08 barrio La Patria, de la localidad Barrio Unidos.

2.2. ASPECTOS LEGALES:

Propietario:	Leguizamo Roa José Anibar. C.C: 74.361.219
Documentos de soporte:	Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria N° 50C-1525184
Limitación a la propiedad:	No aplica.
Dirección Catastral:	Calle 86B # 49C-08.
Coeficiente PH:	No aplica.
Matrícula:	N° 50C-1525184
Código catastral:	AAA0057OFYN.
Observaciones:	No hay observaciones.

2.3 CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO:

Presentación del informe:	07 de Julio de 2021.
Visita ocular:	01 de Julio de 2021.
Vigencia del avalúo:	Un año.

3. INFORMACIÓN VALUADOR.

3.1. VALUADOR RESPONSABLE.

Ing. José Salomón Blanco Gutiérrez.

3.2 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
La información de la presente valuación no será revelada a nadie distinto del solicitante y solo se hará con la autorización escrita de este, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
Se prohíbe la publicación parcial o total del informe devaluación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y a la afiliación profesional del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

3.3 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

El valuador declara que:

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto del estudio.
- Los honorarios no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y en la tipología del bien que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita y la verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación.
- Nadie, con excepción del valuador, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El valuador no tiene ningún tipo de relación con el solicitante.

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:



Ilustración 1: Delimitación de Lote Catastral.



Ilustración 2: Delimitación de Manzana Catastral.



Ilustración 3: Delimitación de Barrios.

4.2 SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto y alcantarillado	SI	Red telefónica	NO
Energía eléctrica	SI	Gas natural	SI
Alumbrado público	SI	Recolección de basuras	SI

4.3 VÍAS DE ACCESO Y MOVILIDAD:

Actualmente, el inmueble se encuentra localizado en la Calle 86B # 49C-08 barrio La Patria, de la localidad Barrio Unidos. Como vías principales encontramos Carrera 50, La Calle 80, y La Avenida Carrera 30, y como vías segundarias encontramos la calle 86a, la carrera 49a, la carrera 49d, la carrera 49c; estas son las vías que rodean el inmueble. Para acceder al inmueble contamos con diferentes opciones de trasporte público tales como colectivos, taxis, y medios particulares como carros, motos y bicicletas. Se evidencia que alrededor del inmueble se pueden encontrar muchos tipos de comercio tales como panadería, supermercado, librería, droguería, entre otros.



5. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

5.1. LOCALIZACIÓN:

De acuerdo con la documentación recibida, la visita ocular y según la actual nomenclatura Urbana del Distrito, el predio se localiza en la Calle 86B # 49C-08.

Localidad:	12-BARRIOS UNIDOS
Barrio Catastral:	005305-LA PATRIA
Manzana Catastral:	00530509
Lote Catastral:	0053050902
UPZ:	21-LOS ANDES
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.	

5.2. ESTADO ACTUAL:

- **ÁREA CONSTRUIDA:**

Según el certificado catastral el inmueble objeto de estudio cuenta con un área de terreno de 70,00 m^2 y un área construida de 128,6 m^2.

- **LINDEROS:-**

Norte: Colinda con la calle 86B.
Sur: Colinda con el inmueble ubicado en la Carrera 49C # 86B – 11.
Oriente: Colinda con el inmueble ubicado en la Calle 86B # 49C – 18.
Occidente: Colinda con el inmueble ubicado en la Carrera 49C # 86B – 03.

- **CONSERVACIÓN:**

Buena.

- **ILUMINACIÓN:**

Buena, presenta luz natural y artificial.

- **DEPENDENCIAS Y DESCRIPCIÓN:**

Inmueble con tipología de construcción comercial, de acuerdo con su vetustez y su mantenimiento.

5.3. CONCLUSIONES ESTADO DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto de estudio, está ubicado en la Calle 86B # 49C-08 barrio La Patria, de la localidad Barrio Unidos, se trata de una casa la cual se compone de 2 pisos que se describen así;

- **Piso 1:** El primer piso está compuesto por una oficina, zona de lavado, baño, cocina, habitación y deposito pequeño.

- **Piso 2:** Está compuesto por dos habitaciones, una cocina, sala comedor, y un baño.

- **Piso 3:** Se compone de una habitación, un baño, zona de lavado, un patio, además de una terraza.

- **FUNCIONALIDAD:**

Los diseños son funcionales por su estado de conservación.

- **ENTORNO:**

Adecuado al estrato y nivel social de los habitantes del sector, el índice de violencia es bueno y la seguridad es buena.

- **ACTIVIDADES PREDOMINANTES:**

Se destaca la presencia de inmuebles para uso residencial.

- **INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:**

Es óptima, disponiendo de vías de buena capacidad y de infraestructura para la prestación de servicios públicos.

- **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Adecuadas según el comportamiento económico actual.

6. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS:



Ilustración 1: A pocas cuadras del inmueble



Ilustración 2: A pocas cuadras del inmueble conseguirnos la Estación de Transmilenio La Castellana.



Ilustración 3: A unas cuadras del inmueble conseguimos una Panadería.



Ilustración 4: Se observa un abasto donde podemos adquirir productos de primera necesidad.

7. METODOLOGÍA:

7.1 HIPÓTESIS ESPECIALES DEL PREDIO:

- **EL TAMAÑO:**

Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones, es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio. Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

LA FORMA:

Rectangular. En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario; por ejemplo, predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

- **USO:**

Residencial. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

7.2 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA:

METODOLOGÍA COMPARATIVA HOMOGENIZACIÓN:

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene el respaldo en el Estándar Internacional del I.S.V.C.
En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la UPAC (UNIÓN PANAMERICANA DE A VALUADORES) y del I.S.V.C, (INTERNATIONAL VALUATION STANDART COMITEE) se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

- **ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

- **ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES:** Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.
Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).
Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.
Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.
En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

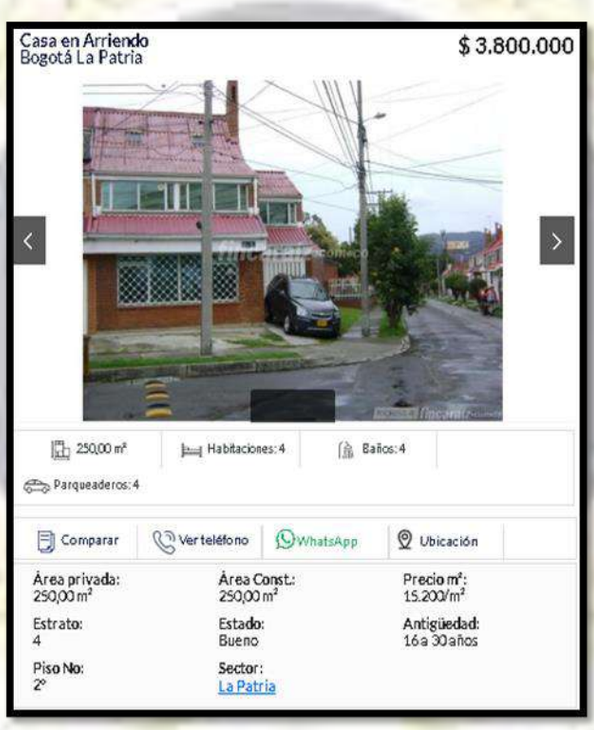
7.3 SISTEMA DE AJUSTE

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones y se tomará la más representativa del mercado.

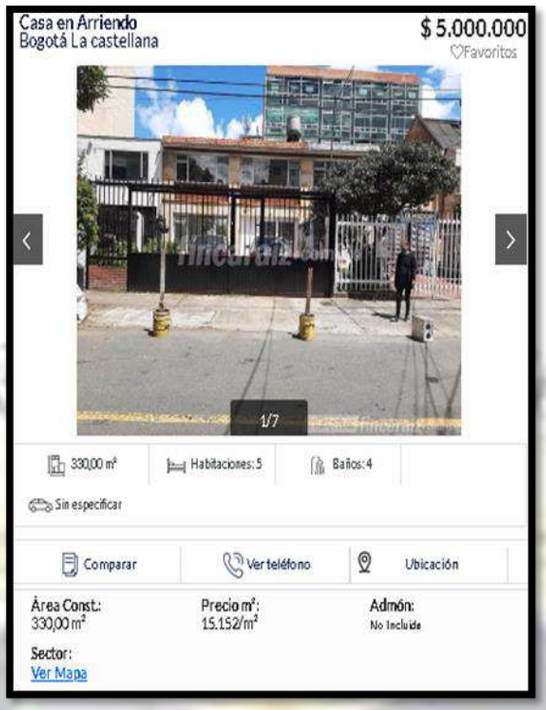
VALORES ADOPTADOS PARA EL CANON DE ARRENDAMIENTO:

Valores de inmuebles en venta que se tomaron como muestras y se adaptaran para el avalúo comercial del inmueble en cuestión.

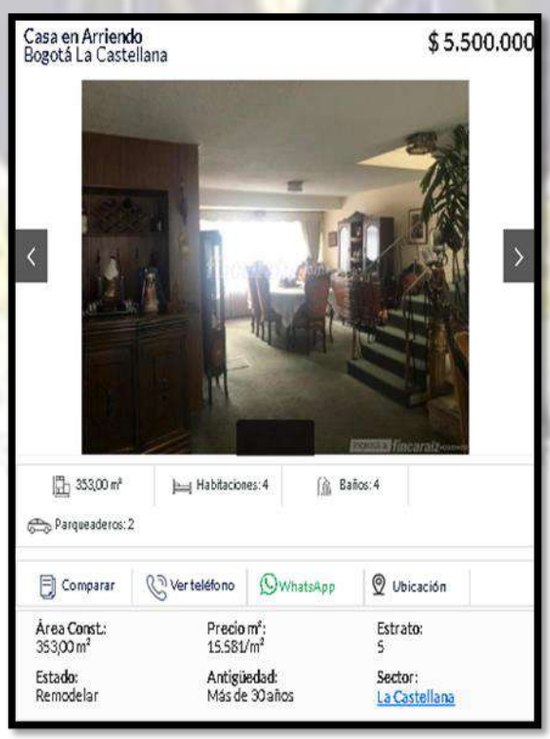
- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/patria-det-6239965.aspx



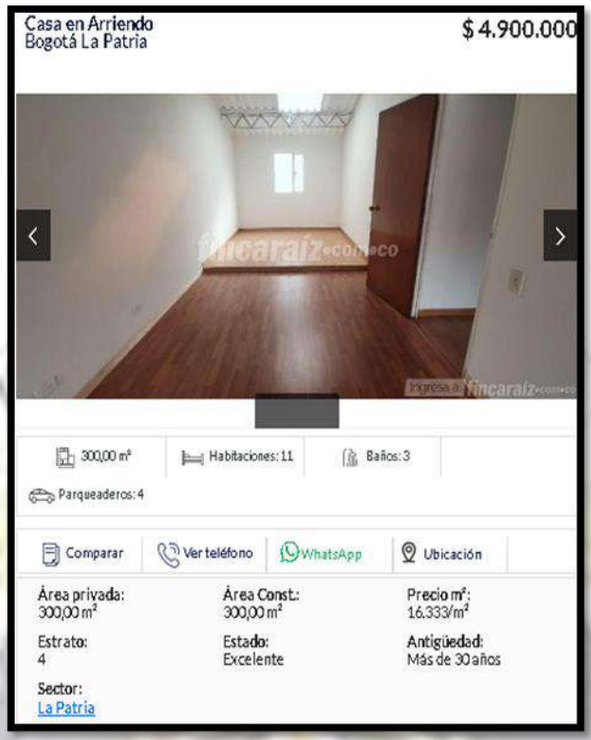
- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/castellana-det-6416780.aspx



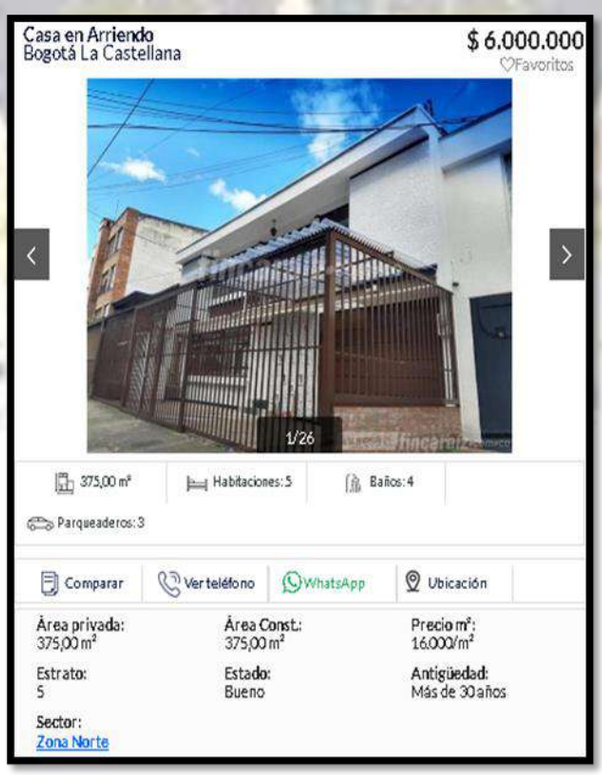
- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/castellana-det-5991120.aspx



- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/patria-det-4581538.aspx



- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/castellana-det-6436313.aspx



7.4 ACLARACIÓN DE LA TABLA DE HOMOGENIZACIÓN MEDIANTE MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO:

Las siguientes tablas de homogenización están compuestas por ocho (8) columnas las cuales son utilizadas para el desarrollo de la técnica valuatoria empleada, llamada metodología comparativa de homogenización. Esta tabla, garantiza que mediante las fórmulas matemáticas exactas se corrobore el valor comercial y de frutos civiles del bien teniendo como base un margen de coeficiente de variación máximo del 7,5 %, entre el valor promedio y la desviación de los valores probables, todos estos resultados derivados de las columnas que a continuación se explicaran de acuerdo con su funcionalidad y afectación total y parcial al valor final de las muestras; así:

CARACTERIZACIÓN DE MUESTRAS:

- **Columna número 1. (CÓDIGO):** Es un serial numérico mediante el cual se identifica sin margen de error los inmuebles utilizados como muestras para el desarrollo de la tabla de homogenización, este únicamente cuando se imposibilita la búsqueda de muestras físicas como primera opción en la investigación de inmuebles en el mismo barrio, localidad, sector, o UPZ del avaluado y toca recurrir a las muestras en páginas permitidas por la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. para este tipo de metodología.

- **Columna número 2. (CONTACTO):** El contacto, hace referencia a la forma de ubicar la fuente de la muestra, es decir, si la muestra es física se observara el número de contacto del titular del bien inmueble o la persona encargada de su venta o alquiler dependiendo de la solicitud valuatoria, por el contrario si la muestra es percibida de manera virtual se evidenciará el link correspondiente, todo esto, para darle un sentido probatorio veraz para evitar que a pesar del paso el tiempo la muestra se mantenga incólume y así el inmueble sea vendido y/o alquilado se logre establecer que sirvió en su momento como muestra por los valores que representó.

- **Columna número 3. (VALOR DEL M^2):** El valor del m^2 es uno de los valores más importantes dentro de esta tabla, ya que es con el que se identifica la moda estadística, es decir, el valor del m^2 que más se repite en la búsqueda de muestras con características similares al objeto de avalúo. Mínimo cinco son las muestras de igual o similar área a la base del inmueble, que se deben escoger para la realización de la tabla de homogenización.

- **Columna número 4. (VALOR MUESTRA):** Es el valor comercial de venta o renta que indica el precio que se debe pagar por la adquisición del inmueble, esto está consignado en la página de internet hallada o la cotización formal que realiza en el cargado de la venta o alquiler de ese inmueble.

- **Columna número 5. (ÁREA M²):** El área del metro cuadrado evidencia el área de construcción total del inmueble muestra, importante para realizar la revisión de la diferencia en cuanto al área de nuestro inmueble a evaluar mediante el método del castigo, que consiste en sustraerle valor al inmueble si se evidencia que es mayor el área al del inmueble objeto de avalúo.

MÉTODO DE CASTIGO:

- **Columna número 6. (FACTOR TAMAÑO):** Esta columna intenta igualar el tamaño de la muestra ubicada, ya sea vía internet o físicamente, tomando como referencia el área en m^2 de la construcción objeto de avalúo y restándole valor a mayor diferencia de área, de lo contrario, es decir, a menor diferencia se resta un porcentaje mínimo.
- **Columna número 7. (FACTOR UBICACIÓN):** Este factor intenta indicar la ubicación del inmueble respecto al de la muestra, es decir, si geoestacionariamente la muestra se encuentra cerca de características exógenas muy buenas, diferente al del objeto de avalúo se procede a restarle un valor mayor por esta desigualdad, de lo contrario, es decir, a menor diferencia se resta un porcentaje mínimo.

- **Columna número 8. (VALOR HOMOGENIZACIÓN M²):** El valor homogenizado es el resultado de la resta del valor del metro cuadrado ubicada en la tercera columna de la tabla. Este es el valor final con el que se realiza el cálculo matemático para la búsqueda del promedio, la desviación el coeficiente, al igual que los valores comerciales máximo medio y mínimo.

  - **Promedio:** Es el valor de m^2 que resulta de las promediar estadísticamente las diferentes muestras con respecto al área y teniendo en cuenta la ubicación de estas mismas con el fin de encontrar el valor más probable del mismo, con respecto a las muestras tomadas y al de nuestro inmueble.

  - **Desviación:** La desviación estándar, es la medida de dispersión más común, que indica qué tan dispersos están los datos con respecto a la media. Mientras mayor sea la desviación estándar, mayor será la dispersión de los datos. La desviación estándar se puede utilizar para establecer un valor de referencia para estimar la variación general de un proceso.

  - **Coeficiente:** Es el límite máximo de variación en el que puede oscilar el promedio y la desviación de la homogenización, teniendo en cuenta que no puede superar el 7,5% este valor

8. HOMOGENIZACIÓN FRUTOS CIVILES:

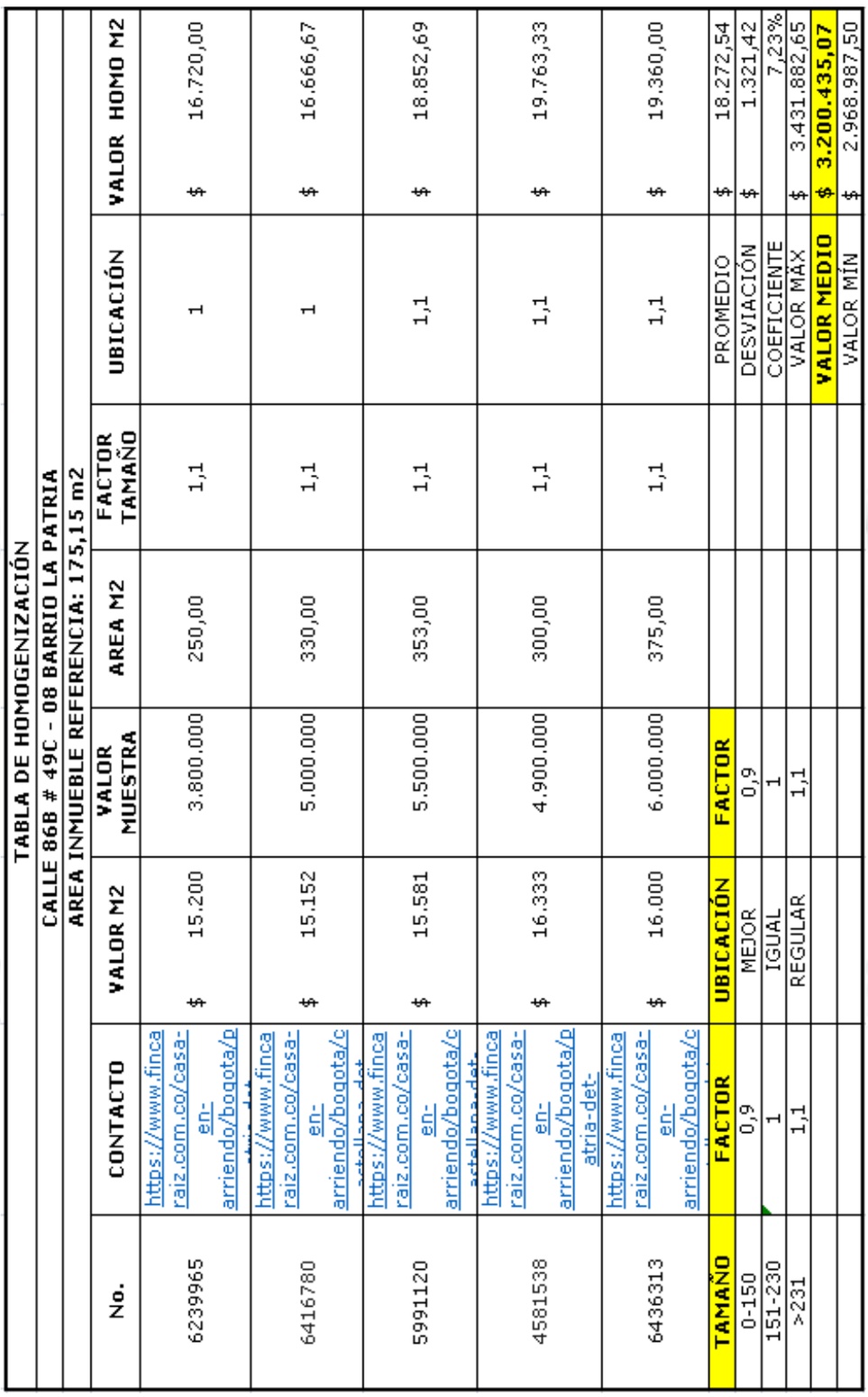


TABLA DE HOMOGENIZACIÓN

CALLE 86B # 49C - 08 BARRIO LA PATRIA

AREA INMUEBLE REFERENCIA: 175,15 m2

No.	CONTACTO	VALOR M2	VALOR MUESTRA	AREA M2	FACTOR TAMAÑO	UBICACIÓN	VALOR HOMO M2
6239965	https://www.finca raiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/p	$ 15.200	3.800.000	250,00	1,1	1	$ 16.720,00
6416780	https://www.finca raiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/c	$ 15.152	5.000.000	330,00	1,1	1	$ 16.666,67
5991120	https://www.finca raiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/c	$ 15.581	5.500.000	353,00	1,1	1,1	$ 18.852,69
4581538	https://www.finca raiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/p atria-det-	$ 16.333	4.900.000	300,00	1,1	1,1	$ 19.763,33
6436313	https://www.finca raiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/c	$ 16.000	6.000.000	375,00	1,1	1,1	$ 19.360,00

TAMAÑO	FACTOR	UBICACIÓN	FACTOR
0-150	0,9	MEJOR	0,9
151-230	1	IGUAL	1
>231	1,1	REGULAR	1,1

PROMEDIO		$ 18.272,54
DESVIACIÓN		$ 1.321,42
COEFICIENTE		7,23%
VALOR MÁX		$ 3.431.882,65
VALOR MEDIO		**$ 3.200.435,07**
VALOR MÍN		$ 2.968.987,50

9. VALOR TOTAL DEL AVALUÓ FRUTOS CIVILES:

TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON SIETE CENTAVOS. ($3.200.435,07)

Argumentación:

En la homogenización anterior podemos ver el promedio de metro cuadrado que es **DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MCTE ($18.272)** y una desviación **MIL TRESCIENTOS VEINTIÚN PESOS MCTE ($1.321)** de estos valores se sacan tres valores así:

VALOR MÁXIMO:
($18.272,54 + $1.321,42) x 175,15 m^2 = $3.431.882,65

VALOR MEDIO:
($18.272,54) x 175,15 m^2 = **$3.200.435,07**

VALOR INFERIOR:
($18.272,54 - $1.321,42) x 175,15 m^2 = $ 2.968.987,50

En razón a la ubicación, la cercanía a vías principales, las características de construcción, servicios públicos instalados, áreas de construcción reconocidas, el predio se encuentra debidamente en un estado bueno por lo tomar el valor medio que es: **TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON SIETE CENTAVOS. ($3.200.435,07)**

- **EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO CALCULADO PARA EL INMUEBLE ES:**

El valor del canon de arrendamiento para el inmueble ubicado en la Calle 86B # 49C-08 barrio La Patria, de la localidad Barrio Unidos.; **TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON SIETE CENTAVOS. ($3.200.435,07)**

Para el año 2021, tenemos que el valor del arriendo del inmueble anteriormente descrito es de 2.349.848 , sin embargo, necesitamos conocer el valor para el año 2000, por lo que se requiere realizar una indexación en forma retroactiva como se explica a continuación:

$3.200.435 valor del arriendo 2021 – (Menos) IPC año 2020 =$51.527

$3.200.435 - $51.527 = $3.148.908 (Valor del arriendo para el año 2020)

$3.148.908 * 3,80% = $119.659

$3.148.908 - $119.659 = $3.029.249

Así sucesivamente para los siguientes años, como se explica en la siguiente tabla.

AÑO 2021	ARRIENDO 2021
VALOR ARRIENDO	$3.200.435

AÑO 2020	IPC. DANE 2020	VALOR ARRIENDO 2020
PORCENTAJE IPC	1,61%	$3.148.908
VALOR CALCULADO	$51.527	

AÑO 2019	IPC. DANE 2019	VALOR ARRIENDO 2019
PORCENTAJE IPC	3,80%	$3.029.249
VALOR CALCULADO	$119.659	

AÑO 2018	IPC. DANE 2018	VALOR ARRIENDO 2018
PORCENTAJE IPC	3,18%	$2.932.919
VALOR CALCULADO	$96.330	

AÑO 2017	IPC. DANE 2017	VALOR ARRIENDO 2017
PORCENTAJE IPC	4,09%	$2.812.963
VALOR CALCULADO	$119.956	

AÑO 2016	IPC. DANE 2016	VALOR ARRIENDO 2016
PORCENTAJE IPC	5,75%	$2.651.218
VALOR CALCULADO	$161.745	

AÑO 2015	IPC. DANE 2015	VALOR ARRIENDO 2015
PORCENTAJE IPC	6,77%	$2.471.730
VALOR CALCULADO	$179.487	

AÑO 2014	IPC. DANE 2014	VALOR ARRIENDO 2014
PORCENTAJE IPC	3,66%	$2.381.265
VALOR CALCULADO	$90.465	

AÑO 2013	IPC. DANE 2013	VALOR ARRIENDO 2013
PORCENTAJE IPC	1,94%	$2.335.068
VALOR CALCULADO	$46.197	

AÑO 2012	IPC. DANE 2012	VALOR ARRIENDO 2012
PORCENTAJE IPC	2,44%	$2.278.093
VALOR CALCULADO	$56.976	

AÑO 2011	IPC. DANE 2011	VALOR ARRIENDO 2011
PORCENTAJE IPC	3,17%	$2.205.877
VALOR CALCULADO	$72.216	

AÑO 2010	IPC. DANE 2010	VALOR ARRIENDO 2010
PORCENTAJE IPC	3,17%	$2.135.951
VALOR CALCULADO	$69.926	

AÑO 2009	IPC. DANE 2009	VALOR ARRIENDO 2009
PORCENTAJE IPC	2,00%	$2.093.232
VALOR CALCULADO	$42.719	

AÑO 2008	IPC. DANE 2008	VALOR AERRIENDO 2008
PORCENTAJE IPC	7,67%	$1.932.681
VALOR CALCULADO	$160.551	

AÑO 2007	IPC. DANE 2007	VALOR ARRIENDO 2007
PORCENTAJE IPC	5,69%	$1.822.711
VALOR CALCULADO	$109.970	

AÑO 2006	IPC. DANE 2006	VALOR ARRIENDO 2006
PORCENTAJE IPC	4,48%	$1.741.054
VALOR CALCULADO	$81.657	

AÑO 2005	IPC. DANE 2005	VALOR ARRIENDO 2005
PORCENTAJE IPC	4,85%	$1.656.613
VALOR CALCULADO	$84.441	

AÑO 2004	IPC. DANE 2004	VALOR ARRIENDO 2004
PORCENTAJE IPC	5,50%	$1.565.499
VALOR CALCULADO	$91.114	

AÑO 2003	IPC. DANE 2003	VALOR ARRIENDO 2003
PORCENTAJE IPC	6,49%	$1.463.898
VALOR CALCULADO	$101.601	

AÑO 2002	IPC. DANE 2002	VALOR ARRIENDO 2002
PORCENTAJE IPC	6,99%	$1.361.572
VALOR CALCULADO	$102.326	

AÑO 2001	IPC. DANE 2001	VALOR ARRIENDO 2001
PORCENTAJE IPC	7,65%	$1.257.411
VALOR CALCULADO	$104.160	

AÑO 2000	IPC. DANE 2000	VALOR ARRIENDO 2000
PORCENTAJE IPC	8,75%	$1.147.388
VALOR CALCULADO	$ 110.023,50	

Una vez conocido los valores de los arriendos para los años del 2021 al 2000, realizamos una operación simple de multiplicación y así obtener el valor del arriendo anual, así:

2021:

$3.200.435 x 6 = $19.202.610

2020:

$3.148.908 x 12 = $37.786.896

2019:

$3.029.249 x 12 = $36.350.994

Así sucesivamente para los siguientes años, como se explica en la siguiente tabla;

AÑO	VALOR ARRIENDO	MESES	VALOR TOTAL
2021	$3.200.435	6	$19.202.610
2020	$3.148.908	12	$37.786.896
2019	$3.029.249	12	$36.350.994
2018	$2.932.919	12	$35.195.032
2017	$2.812.963	12	$33.755.555
2016	$2.651.218	12	$31.814.611
2015	$2.471.730	12	$29.660.762
2014	$2.381.265	12	$28.575.178
2013	$2.335.068	12	$28.020.820
2012	$2.278.093	12	$27.337.112
2011	$2.205.877	12	$26.470.525
2010	$2.135.951	12	$25.631.409
2009	$2.093.232	12	$25.118.781
2008	$1.932.681	12	$23.192.171
2007	$1.822.711	12	$21.872.536
2006	$1.741.054	12	$20.892.647
2005	$1.656.613	12	$19.879.353
2004	$1.565.499	12	$18.785.989
2003	$1.463.898	12	$17.566.778
2002	$1.361.572	12	$16.338.860
2001	$1.257.411	12	$15.088.938
2000	$1.147.388	6	$6.884.328
TOTAL			$526.219.275

EL VALOR DE LOS FRUTOS CIVILES DEJADO DE PERCIBIR POR LOS SIGUIENTES AÑOS ES DE; **QUINIENTOS VEINTISÉIS MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS. ($526.219.275)**

Se tomo el valor de los frutos civiles mensual y se le aplico la tasa como lo aplica la súper financiera.

$2.349.848 x 6 = $14.099.088

Para los siguientes años el valor del arriendo se multiplica por 12 meses y se le aplica una tasa de intereses del 6% como lo aplica la súper financiera

Así sucesivamente como lo explica en la siguiente tabla.

DESDE	HASTA	VALOR	i%	VALOR DE INTERES
01/07/2021	31/12/2021	$19.202.610	0,03000	$576.078
01/01/2022	31/12/2022	$57.607.830	6%	$3.456.470
01/01/2023	31/12/2023	$96.013.050	6%	$5.760.783
01/01/2024	31/12/2024	$134.418.270	6%	$8.065.096
01/01/2025	31/12/2025	$172.823.490	6%	$10.369.409
01/01/2026	31/12/2026	$211.228.710	6%	$12.673.723
01/01/2027	31/12/2027	$249.633.930	6%	$14.978.036
01/01/2028	31/12/2028	$288.039.150	6%	$17.282.349
01/01/2029	31/12/2029	$326.444.370	6%	$19.586.662
01/01/2030	31/12/2030	$364.849.590	6%	$21.890.975
01/01/2031	31/12/2031	$403.254.810	6%	$24.195.289
TOTALES				**$138.834.870**

VALOR TOTAL DE INTERES	138.834.870
VALOR INICIAL	403.254.810
VALOR TOTAL	**542.089.680**

10. CONCLUSIONES:

De acuerdo con lo anterior:

10.1 El Valor integral más probable para el Canon de Arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 86B # 49C-08 Barrio la Patria, de la Localidad Barrio Unidos es de: **DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS. ($2.349.848,42).**

10.2 El valor de intereses de los Frutos Civiles que posiblemente se percibirían desde julio 2021 a diciembre 2031, correspondería a: **CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS MCTE ($138.834.870)**

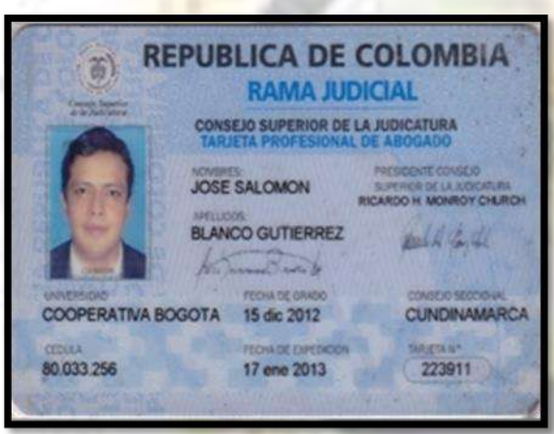
10.3 El Valor de los Frutos Civiles dejado de percibir desde abril 2000 hasta junio 2021, es de; **QUINIENTOS VEINTISÉIS MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS. ($526.219.275)**

10.4 El valor de los Frutos Civiles aproximado a recibir desde Julio 2021 a los siguientes diez (10) años, es decir de Julio 2021 a diciembre 2031 es de: **CUATROCIENTOS TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS MCTE ($403.254.810)**

11. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO:









PIN de Validación: a7230a12

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80033256, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80033256.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	26 Feb 2020	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	26 Feb 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables	26 Feb 2020	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	17 Abr 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Página 1 de 4

PIN de Validación: a7230a12

https://www.raa.org.co

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	17 Abr 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	17 Abr 2020	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	17 Abr 2020	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	17 Abr 2020	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Artes , Joyas , Muebles con valor histórico, cultural , Arqueológico	26 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	17 Abr 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: a7230a12

https://www.raa.org.co

Categoria 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	17 Abr 2020	Régimen Académico
Categoria 12 Intangibles		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Marcas , Patentes , Fondo de comercio	26 Feb 2020	Régimen Académico
Categoria 13 Intangibles Especiales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	17 Abr 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 5 N° 16 - 14
Teléfono: 3156337590
Correo Electrónico: salomonblanco@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80033256.
El(la) señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Página 3 de 4

PIN de Validación: b82c0ae0

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

b82c0ae0

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4

Atentamente,



Ingeniero **JOSÉSALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ**
Cédula de Ciudadanía No. 80.033.256
Matricula Profesional 25255-294465 COPNIA
Abogado T.P. 223.911 del C.S. de la J.
Perito Avaluador
Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia
Registro Nacional de Experto Avaluador No 282-3256

12. REGISTRO FOTOGRÁFICO.

PRIMER PISO



Ilustración 1: Se observa parte de la oficina que se encuentra en el primer piso.



Ilustración 2: Se puede visualizar partes de la oficina.



Ilustración 3: Se observa una pequeña parte de la sala del inmueble del primer piso.



Ilustración 4: Zona de lavado de primer piso.



Ilustración 5: Se observa el baño del primer piso.



Ilustración 6: Podemos observa la cocina del primer piso.





Ilustración 7: Habitación del primer piso.



Ilustración 8: Deposito.

SEGUNDO PISO:



Ilustración 9: Escaleras para el acceso al segundo piso.



Ilustración 10: Pasillo para dirigirnos a la cocina y una de las habitaciones que tiene el segundo piso.

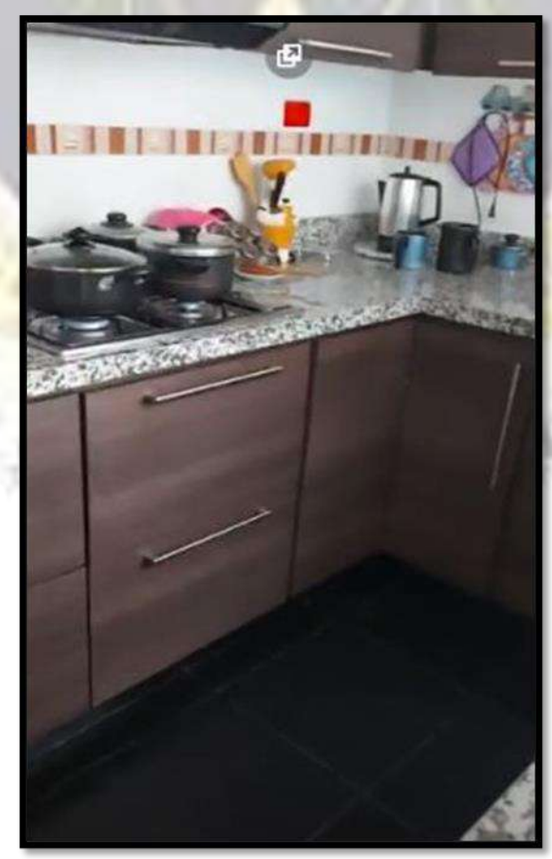


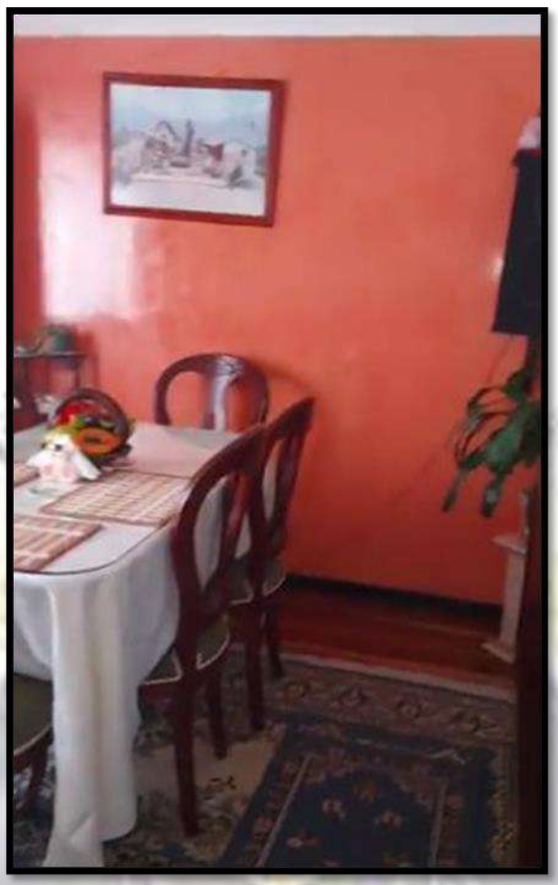


Ilustración 11: Cocina del segundo piso.





Ilustración 12: Habitaciones del segundo piso.



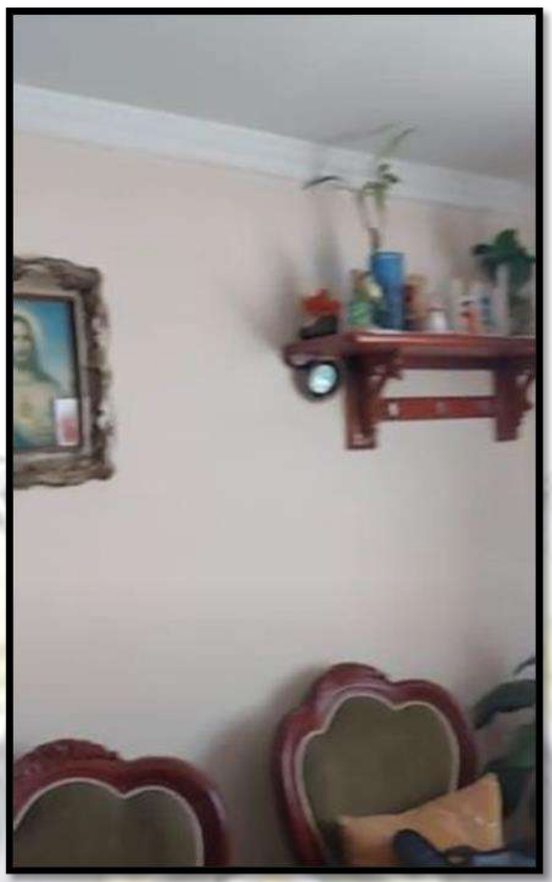


Ilustración 13: Se puede evidenciar la sala comedor y parte de la sala del segundo piso.



Ilustración 14: Baño del segundo piso.

TERCER PISO:



Ilustración 15: Se observan las escaleras para subir al tercer piso.





Ilustración 16: Zona de lavado del tercer piso.



Ilustración 17: Baño del tercer piso.





Ilustración 18: Se puede evidenciar la terraza del inmueble que se encuentra en el tercer piso, en la parte frontal del inmueble.



Ilustración 19: Tanque de agua.

MEMORIAL DR. ZULUAGA RAMIREZ RV: PROCESO 11001310300420170070001- URIEL PEREZ vs ACCIÓN FIDUCIARIA-SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACIÓN - SBS

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Vie 01/04/2022 16:43

Para: **GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>**

MEMORIAL DR. ZULUAGA RAMIREZ

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá
Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305
Teléfono 423 33 90 Extensión 8349
Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: german.gamarra@vivasuribe.com <german.gamarra@vivasuribe.com>
Enviado: viernes, 1 de abril de 2022 4:40 p. m.
Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: Andrés Cadena Casas <acadena@esguerra.com>; alfarogomez_abogados@yahoo.com.co <alfarogomez_abogados@yahoo.com.co>; gabriel.vivas@vivasuribe.com <gabriel.vivas@vivasuribe.com>; nicolas.uribe@vivasuribe.com <nicolas.uribe@vivasuribe.com>; juan.bedoya@vivasuribe.com <juan.bedoya@vivasuribe.com>; Natalia Lizcano Pérez <natalia.lizcano@vivasuribe.com>; camila.sanchez@vivasuribe.com <camila.sanchez@vivasuribe.com>; juliana.rativa@vivasuribe.com <juliana.rativa@vivasuribe.com>; Iván Alfaro Gómez <alfarogomez.abogados@yahoo.com.co>
Asunto: RV: PROCESO 11001310300420170070001- URIEL PEREZ vs ACCIÓN FIDUCIARIA-SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACIÓN - SBS

Honorable Magistrado
Carlos Augusto Zuluaga
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ-SALA CIVIL-
E. S. D.

Proceso:	Verbal
Demandante:	Uriel Pérez
Demandada:	Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
Llamada en garantía:	SBS Seguros Colombia S.A.
Radicado:	11001310300420170070001
Asunto:	Sustentar el recurso de apelación admitido por su Despacho mediante auto de 7 de marzo de 2022, notificado en el estado de 8 de marzo de la misma anualidad, y nuevamente el 29 de marzo de 2022.

GERMÁN EDUARDO GAMARRA GARCÍA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No.1.010.181.071 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 243.780 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de **SBS SEGUROS COLOMBIA S.A.**, conforme la documental que obra en el expediente, por medio del presente remito escrito con el fin de sustentar el recurso de apelación contra

la sentencia de 10 de diciembre de 2021 que fuera admitido mediante auto de 7 de marzo de 2022, notificado en el estado de 8 de marzo de la misma anualidad, y frente al cual se expidió nuevamente auto admisorio el 29 de marzo de 2022.

Cordialmente,

GERMÁN EDUARDO GAMARRA GARCÍA // VIVAS & URIBE ABOGADOS
Abogado
T: 57-1-6103032. M. +57 310 4888202
Av. Carrera 19 N 97-31 Of.205
german.gamarra@vivasuribe.com
www.vivasuribe.com
Bogotá D.C. – Colombia

De: german.gamarra@vivasuribe.com <german.gamarra@vivasuribe.com>
Enviado el: lunes, 14 de marzo de 2022 5:17 p. m.
Para: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co
CC: 'Andrés Cadena Casas' <acadena@esguerra.com>; alfarogomez_abogados@yahoo.com.co; gabriel.vivas@vivasuribe.com; nicolas.uribe@vivasuribe.com; juan.bedoya@vivasuribe.com; natalia.lizcano@vivasuribe.com; camila.sanchez@vivasuribe.com; juliana.rativa@vivasuribe.com; alfarogomez.abogados@yahoo.com.co
Asunto: PROCESO 11001310300420170070001- URIEL PEREZ vs ACCIÓN FIDUCIARIA-SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACIÓN - SBS
Importancia: Alta

Honorable Magistrado
Carlos Augusto Zuluaga
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ-SALA CIVIL-
E. S. D.

Proceso:	Verbal
Demandante:	Uriel Pérez
Demandada:	Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
Llamada en garantía:	SBS Seguros Colombia S.A.
Radicado:	11001310300420170070001
Asunto:	Sustentar el recurso de apelación admitido por su Despacho mediante auto de 7 de marzo de 2022, notificado en el estado de 8 de marzo de la misma anualidad.

GERMÁN EDUARDO GAMARRA GARCÍA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No.1.010.181.071 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 243.780 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de **SBS SEGUROS COLOMBIA S.A.**, conforme la documental que obra en el expediente, por medio del presente remito escrito con el fin de sustentar el recurso de apelación contra la sentencia de 10 de diciembre de 2021 que fuera admitido mediante auto de 7 de marzo de 2022, notificado en el estado de 8 de marzo de la misma anualidad de conformidad con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

Cordialmente,

GERMÁN EDUARDO GAMARRA GARCÍA // VIVAS & URIBE ABOGADOS
Abogado
T: 57-1-6103032. M. +57 310 4888202
Av. Carrera 19 N 97-31 Of.205

german.gamarra@vivasuribe.com
www.vivasuribe.com
Bogotá D.C. – Colombia

Honorable Magistrado
Carlos Augusto Zuluaga
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ-SALA CIVIL-
E. S. D.

Proceso:	Verbal
Demandante:	Uriel Pérez
Demandada:	Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
Llamada en garantía:	SBS Seguros Colombia S.A.
Radicado:	11001310300420170070001
Asunto:	Sustentar el recurso de apelación admitido por su Despacho mediante auto de 7 de marzo de 2022, notificado en el estado de 8 de marzo de la misma anualidad.

GERMÁN EDUARDO GAMARRA GARCÍA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No.1.010.181.071 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 243.780 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de **SBS SEGUROS COLOMBIA S.A.** (en adelante por su nombre completo o **SBS**), conforme la documental que obra en el expediente, por medio del presente escrito me dirijo a su Despacho con el fin de sustentar el recurso de apelación contra la sentencia de 10 de diciembre de 2021 que fuera admitido mediante auto de 7 de marzo de 2022, notificado en el estado de 8 de marzo de la misma anualidad de conformidad con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, en los siguientes términos:

I. SOLICITUDES

Principales:

PRIMERA: REVOCAR los numerales 1, 3, 4 y 5 que declaran infundadas las excepciones propuestas por mi representada, imponen la obligación a SBS de pagar la suma de COP$ 620.500.000 y condena en costas a la aseguradora, lo anterior por cuanto el *A quo*:

- De una parte, realiza una interpretación errada y una consecuente aplicación indebida del artículo 184 del EOSF, al imponer una sanción de ineficacia de pleno derecho que no era procedente en el presente caso, ello por cuanto las exclusiones del contrato de seguro de responsabilidad civil profesional objeto del proceso están ubicadas a partir de la primera página de la póliza (entendidas estas como condiciones generales o clausulado general del contrato de seguro) con lo cual la interpretación del art. 184 del EOSF hecha por el Juez de Primera Instancia desconoce en su integridad el ordenamiento jurídico colombiano que incluye la reglamentación proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica 29 de 2014) y, muy especialmente, la interpretación que sobre dicha norma (art. 184 del EOSF) ha realizado en fallos de casación la propia Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien claramente ha indicado que las exclusiones no deben estar en la primera página de la póliza, sino a partir de la primera página, lo cual permitiría que estuvieran incluso en la página 5 o 6 de dicho texto siempre y cuando se hubieran consignado en forma continua e ininterrumpida en caracteres destacados como ocurrió en el caso objeto de estudio

- Sumado a lo anterior, el fallo recurrido ignora el acervo probatorio consistente en la confesión presentada por la representante legal de **AF** en su interrogatorio de parte cuando reconoció y/o admitió la existencia de actos fraudulentos realizados por su representante legal en Cali, Álvaro Salazar; la denuncia penal presentada ante las autoridades por la Sociedad Fiduciaria sindicando a su representante legal y a otros empleados de la sucursal de Cali; y la reclamación realizada por **AF** a **SBS** para efectos de afectar la Sección I de la Póliza (Infidelidad de Empleados) donde reconoce los actos dolosos y fraudulentos que se presentaron por los sujetos sindicados penalmente, lo cual deviene en la inaplicación del artículo 1055 del C. de Co., norma de carácter imperativo que prohíbe que se aseguren los actos dolosos y los hechos meramente potestativos del asegurado mediante un seguro de responsabilidad civil y condenar así en forma contraria al ordenamiento jurídico a SBS

SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR** la ausencia de cobertura de la sección III de la póliza No. 1000099.

II. FUNDAMENTOS DE SOLICITADO

Para efectos de sustentar el recurso de apelación de SBS contra el fallo de 10 de diciembre de 2021, nos permitimos indicar que el estudio del presente recurso debe hacerse, sólo en caso de que el Honorable Tribunal, confirme lo decidido respecto de la declaratoria de responsabilidad de Acción Fiduciaria frente a la Parte Demandante.

Con la aclaración precedente procedemos a exponer la sustentación del presente recurso en los siguientes términos:

A. Interpretación errada y consecuente indebida aplicación del artículo 184 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

i. Interpretación errada del artículo 184 del EOSF

Para efectos del desarrollo del presente literal, es necesario en primer lugar indicar que la sentencia de primera instancia interpretó erradamente el artículo 184 del EOSF y la Póliza No. 1000099, al declarar ineficaces las exclusiones 3.7 y 3.14 de la mencionada póliza por no estar en la caratula de la póliza, esto en contravía del alcance que ha sido claramente establecido por la SFC y la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

En concordancia con lo anterior, afirma el fallo recurrido:

> *"Sobre este punto, la sociedad fiduciaria afirmó que se iniciaron las acciones penales correspondientes en contra del representante legal de la entidad para la ciudad de Cali, Álvaro José Salazar quien aparece como firmante del Acta de Verificación del Cumplimiento de Requisitos que data del 4 de noviembre de 2015, por las conductas no éticas ni dentro del cumplimiento de sus funciones. Sin embargo,* ***se observa que dichas conductas no pueden ser excluyentes de la responsabilidad en virtud de la póliza como quiera que ello no se encuentra en la caratula de la póliza****, y así quedó consignado en las*

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

condiciones generales del contrato de seguro. (…)" (Subrayas y negrillas fuera del texto original)

Frente a lo afirmado por el A quo, sea lo primero destacar que el artículo 184 del EOSF establece en el literal c) del numeral 2 que los amparos y exclusiones deben estar en la primera página **de la póliza**, sin que signifique ello que deba estar en la primera página de la carátula como lo afirma de manera errada. Nótese que la Circular Básica Jurídica CE 29 de 2014, es clara al indicar que por póliza al tenor del art. 184 debe entenderse clausulado o condicionado general y que, por consiguiente, en la carátula de la misma no deben ir amparos y exclusiones, sino únicamente las declaraciones previstas en el art. 1047 del C. de Co. y la advertencia al cliente de que la mora en el pago de la prima generará la terminación automática del contrato de seguro en los términos dispuestos por los artículos 1068 y 1152 del. C. de Co[1].

Para seguir con la exposición, es necesario, tomar en consideración que nuestro ordenamiento jurídico le ha otorgado precisas facultades regulatorias a la SFC, las cuales se delimitan expresamente en el numeral 3 del artículo 326 del EOSF, según las cuales, es claro que el Ente de Supervisión puede definir, delimitar y especificar la manera en la que las entidades vigiladas, para el caso que nos ocupa las aseguradoras, deben ejercer su actividad económica, con lo cual no puede caber duda que se encuentran absolutamente obligadas, las entidades vigiladas, a seguir los lineamientos, pautas y directrices establecidas por su Ente de Control.

Para la debida aplicación, intelección e interpretación del artículo 184 del EOSF se ha consagrado en la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera, parte II, título IV, capitulo II, numeral 1.2.1.2., lo siguiente:

*"Los amparos básicos y todas las exclusiones que se estipulen deben consignarse en forma continua **A PARTIR DE LA PRIMERA PÁGINA DE LA PÓLIZA**. Estas deben figurar en caracteres destacados o resaltados, según los mismos lineamientos atrás señalados y, en términos claros y concisos que proporcionen al tomador la información precisa sobre el verdadero alcance de la cobertura contratada. No se pueden consignar en las páginas interiores o en clausulas posteriores exclusiones adicionales en forma distinta a la prevista en este numeral"* (Destacado fuera del texto original)

En este sentido, la reglamentación proferida por la **SFC** es clara al establecer que amparos y exclusiones deben estar, de manera continua, a partir de la primera página de la póliza (clausulado general que debe radicarse ante esa entidad de control y que contiene los términos y condiciones a los cuales normalmente adhieren sus clientes al celebrar contratos

[1] Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera, parte II, título IV, capitulo II, numerales 1.2.1.1. de la Circular Básica Jurídica, así: 1.2.1. Requisitos generales de las pólizas de seguros. Para el adecuado cumplimiento de lo señalado en el numeral 2 del art. 184 del EOSF las entidades aseguradoras deben redactar las condiciones del contrato de forma que sean claramente legibles y que los tomadores y asegurados puedan comprender e identificar las definiciones de los riesgos amparados y las obligaciones emanadas del negocio celebrado. Para ello, las pólizas deben incluir, cuando menos, la siguiente información: 1.2.1.1. En la carátula. 1.2.1.1.1. Las condiciones particulares previstas en el art. 1047 del C.Cio. 1.2.1.1.2. En caracteres destacados o resaltados, es decir, que se distingan del resto del texto de la impresión, el contenido del inciso 1 del art. 1068 del C.Cio. Para el caso de los seguros de vida, el contenido del art. 1152 del mismo ordenamiento legal.

de seguro), y no en la primera página **de la carátula** de esta como erradamente lo afirma el fallo atacado.

Por lo anterior, es claro que si el juez de primera instancia hubiese interpretado armónica y correctamente el artículo 184 del EOSF, hubiera declarado válida la exclusión dispuesta en el numeral 3.7 de la sección III de la póliza de responsabilidad civil profesional, porque en esta se establecen amparos y exclusiones de manera continua a partir de la primera página, estando la exclusión en comento en la página seis (6) a continuación, con total trasparencia y claridad, de la descripción y enunciación de todos los amparos o coberturas otorgados por el contrato.

Sumado a lo anterior, es procedente indicar que la interpretación establecida por la **SFC** ha sido reconocida y avalada por el máximo órgano de la jurisdicción ordinaria en la **Sentencia de Casación SC4126-2021** del 30 de septiembre de 2021 (Radicado 11001-31-03-040-2014-00072-01. M.P. Octavio Augusto Tejeiro) en la que se indicó:

> *"Más específico aún, en procura de dar al tomador, asegurado y/o beneficiario elementos suficientes para que pueda ejercer y demostrar sus derechos, el numeral 2 del artículo 184 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, prescribe en torno a tal documento que*
>
> *c. Su contenido debe ceñirse a las normas que regulan el contrato de seguro, al presente estatuto y a las demás disposiciones imperativas que resulten aplicables, so pena de ineficacia de la estipulación respectiva; b. Deben redactarse en tal forma que sean de fácil comprensión para el asegurado. Por tanto, los caracteres tipográficos deben ser fácilmente legibles, y c. Los amparos básicos y las exclusiones deben figurar, en caracteres destacados, en la primera página (…).*
>
> *En consonancia con lo anterior, la Superintendencia Financiera ha señalado que:*
>
> *Los amparos básicos y todas las exclusiones que se estipulen deben consignarse en forma continua **A PARTIR DE LA PRIMERA PÁGINA DE LA PÓLIZA**. Estas deben figurar en caracteres destacados o resaltados, según los mismos lineamientos atrás señalados y en términos claros y concisos que proporcionen al tomador la 4 Artículos 184, numeral 2, 185, Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; 37, Ley 1480 de 2011, 1070, 1079, 1080, Código de Comercio. Rad. 11001-31-03-040-2014-00072-01 36 información precisa sobre el verdadero alcance de la cobertura contratada. No se pueden consignar en las páginas interiores o en cláusulas posteriores exclusiones adicionales en forma distinta a la prevista en este numeral (Circular externa No. 007 de 1996, Título VI, Capítulo II, 1.2.1.2.; en similar sentido, Circular externa 076 de 1999)."* (Destacado fuera del texto original)

Es mayor aún el yerro interpretativo de la norma en comento por parte del Juez de Primera instancia si se toma en consideración que la **Corte Suprema de Justicia** en su **Sala Civil**, también ha estudiado el alcance del artículo 184 del EOSF, y en fallo de casación **SC4527-2020** del 23 de noviembre de 2020, al examinar la eficacia de una exclusión ubicada en la página 5 de las condiciones generales de una póliza concluyó lo siguiente:

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

"*La póliza trae el siguiente encabezado:*

PÓLIZA INTEGRAL MODULAR…*xxxx (…) indemnizará (…) los perjuicios patrimoniales que cause el asegurado en razón de la responsabilidad civil en que incurra de acuerdo con la ley, como consecuencia de cualquier causa que no se encuentre expresamente excluida (…)*

En caracteres destacados (letras mayúsculas y en negritas) ***figuran las coberturas de responsabilidad civil extracontractual, responsabilidad civil contractual, responsabilidad civil en exceso, pérdidas y daños al vehículo y asistencia jurídica en proceso y accidentes personales. A continuación, las exclusiones correspondientes a cada una de esas coberturas****, (…).*

(…) ***se duele el casacionista de que las exclusiones no estaban en caracteres destacados en la primera página de la póliza****. Pero, puede observarse cómo a folios 148 a 152 del cuaderno principal, la póliza integral modular para vehículos de transporte público de pasajeros objeto de esta causa litigiosa tiene en caracteres destacados (en letras mayúsculas y en negritas)* ***las coberturas y las exclusiones que ocupan cinco páginas.***

Así las cosas, el atague es claramente fallido"[2] (Destacado fuera del texto original).

En virtud de todo lo anterior, ha quedado demostrado que el **A Quo** interpreta de manera absolutamente errónea el artículo 184 del EOSF al afirmar que las exclusiones en los contratos de seguro deben estar en la primera página **de la carátula**, desconociendo así, el alcance, intelección e interpretación que la **SFC** y la **Corte Suprema de Justicia** han otorgado a dicha norma del EOSF, para concluir sin hesitación que los amparos y exclusiones deben estar a partir de la primera página de manera continua, tal y como se presentan en la póliza expedida por **SBS** y no en la primera página de la carátula como es pretendido, sin ningún sustento o explicación por el ***A Quem***.

Por lo tanto, si el Juez de Primera Instancia hubiera interpretado en forma acertada el artículo 184 del EOSF no habría declarado la ineficacia de la exclusión 3.7 de la sección III de la póliza de responsabilidad civil profesional, y la aseguradora no estaría obligada a asumir ningún pago en favor de la demandante por el actuar doloso de la Fiduciaria, pues está plenamente probado en el proceso que se verificaron los presupuestos para la aplicación de dicha exclusión en especial, está absolutamente acreditado el supuesto del literal b) de la exclusión 3.7, al haber sido confesado y/o admitido y/o reconocido la comisión de conductos dolosas, deshonestas o fraudulentas por parte del propio Asegurado.

ii. Consecuente aplicación indebida del artículo 184 del EOSF

Como consecuencia de la errada interpretación descrita en el numeral anterior, el A Quo aplica de manera equivocada el artículo 184 del EOSF, pues al declarar ineficaz la exclusión 3.7 trayendo ignora que la norma en comento expone en su numeral segundo:

[2] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (2020). Sentencia SC4527-2020 del 23 de noviembre de 2020, M.P. Francisco Ternera Barrios.

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

*"**2. Requisitos de las pólizas.** Las pólizas deberán ajustarse a las siguientes exigencias:*

*a. Su contenido debe ceñirse a las normas que regulan el contrato de seguro, al presente estatuto y a las demás disposiciones imperativas que resulten aplicables, **so pena de ineficacia** de la estipulación respectiva;*

b. Deben redactarse en tal forma que sean de fácil comprensión para el asegurado. Por tanto, los caracteres tipográficos deben ser fácilmente legibles, y

c. Los amparos básicos y las exclusiones deben figurar, en caracteres destacados, en la primera página de la póliza." (Destacado fuera del texto original)

Teniendo presente lo afirmado por el juez de primera instancia y el contenido de la norma, es claro que aquel aplicó indebidamente la sanción dispuesta en el artículo 184 del EOSF puesto que, en primer lugar, indica que esta procede cuando las exclusiones no están en la carátula de la póliza, cuestión que ni siquiera expone la norma (se recuerda que ella habla de la póliza); y en segundo término, no analiza que la sanción de ineficacia aplica únicamente para aquellas exclusiones que no están en consonancia con las disposiciones normativas cuestión, que no acontece en el presente caso como pasa a explicarse.

1. **La sentencia recurrida crea un escenario que no está descrito en la norma aplicada erradamente, pues, de acuerdo con su texto, las exclusiones no deben estar en la carátula de la póliza.**

En desarrollo del presente numeral, sea lo primero destacar que el A Quo establece que el artículo 184 del EOSF dispone que las **exclusiones** deben figurar en la primera página de la **carátula** de la póliza, cuestión que **no** concuerda siquiera con el contenido mismo de la norma citada, pues como se desprende del contenido textual y literal de ésta, ya citada anteriormente en el presente cargo, los **amparos y exclusiones** deben estar en la **primera página de la póliza**, siendo claro que lo expuesto por el Juez, al referir a la caratula en el fallo recurrido es una invención propia que no guarda relación con la norma que, además, aplica erradamente en el sentido que procedemos a exponer.

En concordancia con lo anterior, es necesario recordar que los derroteros para la aplicación el artículo 184 del EOSF establecidos en la Circular Básica Jurídica (C.E. No. 029 de 2014)[3] demarcan que los amparos y **exclusiones de los contratos de seguro deben estar de manera continua a partir de la primera página de la póliza**, entendiéndose por esta a las condiciones generales o clausulado general que debe depositarse ante el ente de control y que normalmente representa el texto al cual adhieren los clientes de las compañías de seguro, en la medida en que, la misma circular, distingue qué información debe consignarse en la carátula y cuál en las Condiciones Generales del contrato de seguro,

[3] Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera, parte II, título IV, capitulo II, numeral 1.2.1.2. *"Los amparos básicos y todas las exclusiones que se estipulen deben consignarse en forma continua a partir de la primera página de la póliza. Estas deben figurar en caracteres destacados o resaltados, según los mismos lineamientos atrás señalados y, en términos claros y concisos que proporcionen al tomador la información precisa sobre el verdadero alcance de la cobertura contratada. No se pueden consignar en las páginas interiores o en clausulas posteriores exclusiones adicionales en forma distinta a la prevista en este numeral"*

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

diferenciando claramente una de otra, en los numerales 1.2.1.1. y 1.2.1.2. de la Circular Básica Jurídica, así:

> "***1.2.1. Requisitos generales de las pólizas de seguros. Para el adecuado cumplimiento de lo señalado en el numeral 2 del art. 184 del EOSF*** *las entidades aseguradoras deben redactar las condiciones del contrato de forma que sean claramente legibles y que los tomadores y asegurados puedan comprender e identificar las definiciones de los riesgos amparados y las obligaciones emanadas del negocio celebrado. Para ello,* ***las pólizas deben incluir, cuando menos, la siguiente información:***
>
> ***1.2.1.1. En la carátula***
>
> ***1.2.1.1.1.*** *Las condiciones particulares previstas en el art. 1047 del C.Cio.*
>
> ***1.2.1.1.2.*** *En caracteres destacados o resaltados, es decir, que se distingan del resto del texto de la impresión, el contenido del inciso 1 del art. 1068 del C.Cio. Para el caso de los seguros de vida, el contenido del art. 1152 del mismo ordenamiento legal.*
>
> ***1.2.1.2. A partir de la primera página de la póliza (amparos y exclusiones)***
>
> ***Los amparos básicos y todas las exclusiones que se estipulen deben consignarse en forma continua a partir de la primera página de la póliza.*** *Estas deben figurar en caracteres destacados o resaltados, según los mismos lineamientos atrás señalados y. en términos claros y concisos que proporcionen al tomador la información precisa sobre el verdadero alcance de la cobertura contratada.* ***No se pueden consignar en las páginas interiores o en cláusulas posteriores exclusiones adicionales en forma distinta a la prevista en este numeral***" (Destacado fuera del texto original).

De lo expuesto, es claro que, tanto amparos como exclusiones, deben consignarse **a partir la primera página de la póliza, (Condiciones Generales)**, se insiste y no de la carátula, cuestión que no implica de ninguna manera que todas las exclusiones deban estar exclusivamente ubicadas en la primera página de las condiciones generales, ni mucho menos en la primera página de la carátula, porque normalmente en esta no se consignan ni amparos ni exclusiones, como erradamente lo afirma el fallo recurrido, pues precisamente esta última debe contener, por expreso mandato legal, la información dispuesta en los arts. 1068 y 1047 del Código de Comercio.

2. La sanción se aplica únicamente cuando las exclusiones no cumplen lo establecido en la normatividad

Tal y como se desprende de la norma citada, la sanción de ineficacia de las exclusiones establecidas en la póliza procede únicamente cuando estas no cumplen con los parámetros dispuestos en la pauta normativa previamente referenciada, cuestión que no acontece en el presente caso puesto que las exclusiones están contenidas, junto con los amparos, de manera continua y en caracteres destacados a partir de la primera página del clausulado general, en este caso de seguro de responsabilidad civil profesional.

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

Tal y como lo ha indicado la SFC y se destacó en el numeral anterior, así como con asidero en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia referenciada líneas atrás, es claro que la sanción de ineficacia recae únicamente sobre las exclusiones que **no** se presenten de manera continua a partir de la primera página de las Condiciones Generales aplicables al contrato de seguro (nunca de la carátula como se lo inventó el Tribunal) en caracteres destacados, por lo tanto, siendo que la póliza analizada por el Juez de Primera Instancia reúne todas las características exigidas, la sanción dispuesta por el artículo 184 del EOSF no era aplicable a la exclusión 3.7. consignada en su clausulado general por **SBS**.

Por lo todo lo anterior, está suficientemente desarrollado que la sentencia recurrida realiza una interpretación errada del artículo 184 del EOSF y consecuentemente la aplicó equivocadamente, generando que **SBS** deba asumir un pago totalmente improcedente pues en caso de que el ***A Quo*** la hubiese interpretado y aplicado correctamente, mi representada no hubiera sido condenada, dado que es indudable que no procedía la ineficacia de la exclusión 3.7. de la sección III de la Póliza, dado que ésta se encuentra consignada, de acuerdo con los parámetros dispuestos por las normas que rigen la materia.

B. Omisión del acervo probatorio que evidencia la existencia de un actuar doloso de Acción Fiduciaria que conlleva a inaplicar el artículo 1055 del C. de Co. que prohíbe asegurar el dolo del asegurado

De acuerdo con la declaratoria de responsabilidad de la Fiduciaria destacando la negligencia en el fallo de 10 de diciembre de 2021, observando únicamente el presunto incumplimiento contractual, más no el actuar de los empleados de la Fiduciaria, el Juez de Primera Instancia desconoce el acervo probatorio existente en el proceso, más precisamente, lo relativo a la declaración de la representante legal de **AF** en el interrogatorio de parte, la denuncia penal presentada el 02 de abril de 2018 contra Salazar y otros funcionarios de la oficina de Cali de la Fiduciaria y la reclamación realizada por **AF** a **SBS** para efectos de afectar la Sección I de la Póliza (Infidelidad de Empleados) donde reconoce los actos dolosos y fraudulentos que se presentaron, se configura, en los términos del numeral 2° del artículo 336 del C.G.P., un yerro manifiesto y trascendente que genera la inaplicación de los artículos 196 y 440 del. C. de Co y muy especialmente el artículo 1055 del C. de Co. al declarar que **SBS** debe amparar bajo la póliza de responsabilidad civil las actuaciones deshonestas, fraudulentas, es decir dolosas, adelantadas por **AF**, como asegurada bajo la misma por la cual fue llamada en garantía, en relación con el **proyecto Marcas Mall**.

Para efectos de claridad en cuanto a la omisión de pruebas en que incurre el A Quo, nos permitimos destacar que la sentencia recurrida, dispuso:

> *"Ahora bien, Acción Fiduciaria alega en su contestación de demanda y en el interrogatorio de parte absuelto por su representante legal que solo estaba obligada a la administración de los recursos, pero precisamente dicha administración debió realizarse con suma diligencia y cuidado -caracteristica que se exige de las entidades financieras-, acutando con profesionalismo y ética en la administración de los recursos que se depositan por parte de inversionistas creyentes que van hacer debidamente administrados sus recursos, actuación con estas características que no*

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

aparece explicitada por la Fiduciaria encartada frente al contrato celebrado con el aquí accionante.

Así es que palmar es que aparece demostrado que el aquí demandante si sufrió un daño, daño que guarda relación con el actuar negligente de Acción Sociedad Fiduciaria en la administración de los dineros invertidos por el señor Uriel Pérez, en el Proyecto Marcas Mall"

Lo afirmado por el ***A Quo*** en cuanto a que existe una responsabilidad por negligencia **Acción Fiduciaria**, desconociendo la existencia de actuaciones fraudulentas por parte de los funcionarios de dicha entidad, en especial, de la falsedad del contenido del **Acta de Verificación** firmada por la propia Fiduciaria a través de su representante legal, lo cual no sólo genera una clara preterición de pruebas sino, adicionalmente, una notable falencia y omisión de los artículos 196[4] y 440[5] del C. de Co y, además, del precedente jurisprudencial que establece con claridad que las personas jurídicas son responsables por los actos de sus trabajadores, con mayor razón de sus órganos sociales como está inveteradamente establecido en las siguientes decisiones: Sala Civil 21 de agosto de 1939. Gaceta Judicial, t. XCIX; Sala Civil. 30 de junio de 1962. Gaceta Judicial, t. XLVIII; Sala Civil. 18 de abril de 2012. Radicado 37506; Sala Penal. 1 de octubre de 2014. Radicado SP13285-2014.

Lo anterior, por cuanto, a pesar de la abrumante evidencia que obra en el expediente, concretamente del interrogatorio de parte absuelto por la representante legal de la fiduciaria en la audiencia inicial; la denuncia penal de la fiduciaria contra **Álvaro Salazar** (representante legal de la sociedad fiduciaria en la ciudad de Cali) y otros funcionarios de la Fiduciaria; y la reclamación realizada por **Acción Fiduciaria** a **SBS** para efectos de afectar la Sección I de la Póliza (Infidelidad de Empleados) donde la entidad reconoce los actos dolosos y fraudulentos que se presentaron en Cali y que fueron cometidos por el Gerente de dicha sucursal, que deben llevar a concluir que la responsabilidad de la Entidad Financiera frente a sus clientes es a título de dolo, concluye que la imputación es únicamente por negligencia y por consiguiente termina no dando aplicación al artículo 1055 del C. de Co.

Las pruebas ignoradas a las que hacemos referencia y que llevan a una conclusión errada al Despacho y la falta de aplicación no sólo de las normas atrás citadas (196 y 440 del C. de Co), sino muy especialmente del art. 1055 del C. de Co. son las siguientes:

[4] Código de comercio. Art. 196 *"La representación de la sociedad y la administración de sus bienes y negocios se ajustarán a las estipulaciones del contrato social, conforme al régimen de cada tipo de sociedad. A falta de estipulaciones, se entenderá que las personas que representan a la sociedad podrán celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos dentro del objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. Las limitaciones o restricciones de las facultades anteriores que no consten expresamente en el contrato social inscrito en el registro mercantil no serán oponibles a terceros."*

[5] Código de Comercio. Art. 440, específicamente aplicable a las sociedades anónimas como lo es Acción Fiduciaria. *"La sociedad anónima tendrá por lo menos un representante legal, con uno o más suplentes, designados por la junta directiva para períodos determinados, quienes podrán ser reelegidos indefinidamente o removidos en cualquier tiempo. Los estatutos podrán deferir esta designación a la asamblea"*

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

a. <u>En cuanto a la confesión de la representante legal de AF:</u>

En punto de la acreditación de los actos dolos y fraudulentos a partir del Interrogatorio de Parte, se pone de presente que la representante legal de la fiduciaria en la audiencia inicial declaró:

> *"PREGUNTA ¿Puede indicar al despacho cómo es cierto sí o no que esta acta que se le pone de presente **<u>tiene información falsa</u>** (acta de verificación de 4 de noviembre de 2014)?*
> *RESPUESTA (2:50:02) **<u>Sí</u>** (...)*
>
> *PREGUNTA Diga ¿cómo es cierto sí o no que el acta de verificación suscrita el 4 de noviembre de 2014 tenía información falsa?*
> *RESPUESTA (2:50:26) **<u>Sí</u>** (…)*
>
> *PREGUNTA Diga ¿Cómo es cierto sí o no que al contener información falsa el acta de verificación de 4 de noviembre de 2014 dicho documento es considerado por Acción Fiduciaria como un documento falso?*
> *RESPUESTA: **<u>Sí</u>** (…)*
>
> *PREGUNTA Diga ¿Cómo es cierto sí o no que Acción Fiduciaria considera la existencia de información falsa en un documento como un actuar fraudulento?*
> *RESPUESTA: **<u>Sí</u>** (…)*
>
> *PREGUNTA Diga ¿Cómo es cierto sí o no que acción fiduciaria considera que transferir los recursos de un encargo fiduciario a un patrimonio autónomo con base un documento falso es un actuar fraudulento?*
> *RESPUESTA: **<u>Sí</u>** (…)*
>
> *PREGUNTA: Diga ¿cómo es cierto sí o no que las maniobras fraudulentas realizadas por el señor Álvaro José Salazar Romero en la oficina de Cali de Acción Fiduciaria están vinculadas con el proyecto Marcas Mall?*
> *RESPUESTA: **<u>Sí</u>** (…)*
>
> *PREGUNTA: Diga ¿cómo es cierto sí o no que fruto de las maniobras fraudulentas ello derivo en que los recursos que se movieron inconsultamente se utilizaron para pagar a los inversionistas del proyecto marcas mall?*
> *RESPUESTA: **<u>Sí</u>** (…)* (Subrayas y negrillas fuera del texto original)

Lo citado reviste una evidente **<u>confesión</u>**[6] del actuar deshonestos y fraudulento y por consiguiente, doloso desplegado por los funcionarios, especialmente del representante

[6] Al respecto es necesario recordar el alcance de la confesión en materia procesal establecido en el artículo 191 del C.G.P.[6], frente a lo cual la Corte Suprema de Justicia dispuso: *"4.2.- Al tenor del artículo 195 del Código de Procedimiento Civil, la confesión supone la convergencia de varios requisitos, a saber: que el confesante tenga capacidad para hacerla y poder dispositivo sobre el derecho que resulte de lo admitido; **<u>que verse sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorezcan a la parte contraria</u>**; que recaiga sobre hechos respecto de los cuales la ley no exija otro medio de prueba; que sea expresa, consciente y libre; que verse sobre los hechos personales de quien la hace o de que tenga conocimiento y que se encuentre debidamente probada, si fuere extrajudicial o judicial trasladada. Y al tenor de*

legal, de **Acción Fiduciaria** y, por lo tanto, de dicha entidad, en virtud del cual se declara su responsabilidad en el presente caso, cuestión que es abiertamente ignorada por el Juez de Primera Instancia en los términos ya referenciados, situación que termina por conducir a que el A Quo no dé aplicación, a pesar de que debía necesariamente hacerlo, al art 1055 del C. de Co.

De otra parte, vale indicar que de ninguna manera puede entenderse que un representante legal en un interrogatorio de parte sólo exprese opiniones personales cuando está, totalmente probado, que el contrato de encargo fiduciario se incumplió flagrantemente por parte de la sociedad fiduciaria al haber transferido los dineros al patrimonio autónomo Marcas Mall a pesar de que tenía pleno conocimiento de que a la fecha en que hizo el giro inicial de los recursos al fideicomiso Marcas Mall **no** se habían verificado los requisitos que se debieron cumplir para el traslado del dinero, así como no haber informado de este hecho a los nuevos adquirentes de unidades del proyecto como sucedió con la demandante **URIEL PEREZ** induciéndoles a error al vincularse mediante los encargos fiduciarios.

Lo anterior teniendo en cuenta que al momento de celebrar los contratos con los compradores de área, los recursos ya habían sido transferidos, lo que implica una violación consciente y voluntaria de sus obligaciones fiduciarias, no una simple negligencia, dado que no omitió comprobar si los requisitos se habían cumplido, sino que consciente que no era así, certificó falazmente su cumplimiento y procedió a comprometer el dinero que le había sido dejado bajo su protección, los cuales se perdieron o quedaron enterrados en el lote donde se realizaba el proyecto inmobiliario que a la postre se frustró por haberse quedado sin recursos para continuar su ejecución.

En concordancia con lo anterior, vale recordar que para que se presente la confesión como prueba dentro de un proceso se deben reunir los seis (6) requisitos dispuestos por la norma y desarrollados por la jurisprudencia, a saber, que: i) quien confiesa tenga capacidad para ello y poder dispositivo del derecho que se admite en la confesión; ii) lo que admite tenga consecuencias jurídicas adversas para el confesante o favorezcan a la parte contraria; iii) respecto de lo confesado no exista una exigencia legal para ser probado por un medio especifico diferente a la confesión; iv) sea expresa, consiente y libre; v) verse sobre hechos respecto de los que tenga conocimiento el confesante; y vi) éste debidamente probada judicial o extrajudicialmente.

De los elementos descritos es palmario que, aplicando el alcance de la norma al caso en concreto, se presentó una confesión de la representante legal de **Acción Fiduciaria** frente a los actos fraudulentos, deshonestos y/o dolosos que adelantó **Álvaro Salazar** como representante legal de la entidad financiera en la oficina de Cali en relación con el **Proyecto Marcas Mall**.

---

lo dispuesto en el artículo 194 ibídem, una de las modalidades de confesión espontánea es la que se hace en la contestación de la demanda que, a su vez, es válida si se realiza a través de apoderado judicial cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se presume para ese acto procesal, según lo establece el canon 197 de ese estatuto. Como lo recordó la Corte en SC 25 mar. 2009, rad. 2002-00079-01, ***es ese un medio de prueba, por el cual «la parte capacitada para ello relata en forma expresa, consciente y libre hechos personales o que conoce, y que a ella le son perjudiciales, o por lo menos resultan favorables a la contraparte****»'*[6] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC3367-2020 de 21 de septiembre de 2020, radicación 11001310303820060079502. M.P. Octavio Augusto Tejeiro. (Destacado negrillas fuera del texto original)

Para mayor claridad del Tribunal nos permitimos describir el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos para que se presente la confesión en el caso objeto de estudio:

i. **Laura Jazmín López**, en su calidad de representante legal de **Acción Fiduciaria** tiene la capacidad y la disposición del derecho para confesar en nombre de dicha sociedad lo relacionado con los actos fraudulentos, deshonestos y/o dolosos así como falsedades que se presentaron al interior de la oficina de Cali de la fiduciaria respecto del **Proyecto Marcas Mall**, ya que al tratarse de una persona jurídica se expresa a través de su representante legal, calidad que quedó clara e inequívocamente acreditada en el proceso con el certificado de existencia y representación legal correspondiente y así fue aceptado por el *A quo*;

ii. Lo confesado por la representante legal de la Fiduciaria en un interrogatorio de parte tiene consecuencias jurídicas adversas para esa entidad, por cuanto, con independencia de la responsabilidad o no que puedan derivar dichos hechos, lo cierto es, que admitir y/o reconocer la existencia de conductas contrarías a la ley, como efectivamente lo hizo, por parte de los funcionarios de la oficina de la ciudad de Cali, conlleva necesariamente a que se configuren los presupuestos para la aplicación del artículo 1055 del C. de Co. y, por lo tanto, implica que el riesgo no se encuentre cubierto ni por disposición de la ley misma ni por los términos del contrato (mediante exclusión expresa), situación que deviene en que la Fiduciaria deba asumir la indemnización derivada de su responsabilidad con su propio patrimonio;

iii. La confesión de los actos fraudulentos, que es una forma de probar el actuar doloso en materia civil y aplicar el artículo 1055 del C. de Co., no necesita de una tarifa probatoria especifica dispuesta por la Ley, y en ese sentido, cualquier medio probatorio aceptable por el ordenamiento procesal sería viable para acreditar tal situación, entre ellos, claramente la confesión de parte, sin que pueda pretenderse bajo ninguna circunstancia generar una "tarifa probatoria" no dispuesta en la Ley para la acreditación de dichos supuestos;

iv. La confesión respecto de los actos fraudulentos vinculados con el **Proyecto Marcas Mall** fue tanto libre, por cuanto no hubo ningún tipo de presión ni fuerza contra la representante, como expresa, por cuanto afirmó claramente la existencia del fraude resultante tanto de la falsedad del acta de 04 de noviembre de 2014 suscrita por su representante legal en la ciudad de Cali, como de los ajustes manuales entre fideicomisos que se presentaron, los cuales están vinculados con el **Proyecto Marcas Mall**;

v. La confesión de los hechos fraudulentos es un aspecto que es de conocimiento de la representante legal, no sólo porque los mismos se desplegaron por parte de **Acción Fiduciaria** que es la persona jurídica que representa **Laura Jazmín López**, sino que además por cuanto indicó conocer el contenido del **Acta de Verificación** de 04 de noviembre de 2014, la cual contenía información falsa según su propio dicho, lo que, incluso, dio lugar a la presentación de una

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

denuncia penal por parte de la Fiduciaria y a reclamar a **SBS** con la finalidad de afectar la Sección I de la Póliza No. 1000099 relativa a la infidelidad de los empleados; y

vi. La confesión a la que se hace alusión se realizó judicialmente, toda vez que la misma se presentó en el interrogatorio de parte que se adelantó en la primera instancia del proceso de la referencia.

En virtud de lo anteriormente desarrollado, está probado con total suficiencia que el ***A Quo*** no valoró las declaraciones de la representante legal de la fiduciaria, confesión en todo el sentido de la palabra y no una simple apreciación u opinión de una funcionaria, siendo imposible desconocer que el representante legal de una persona jurídica, al momento de absolver el interrogatorio, no brinda su opinión personal, sino que exterioriza la voluntad de su representada.

Así las cosas, la confesión que se presentó en el interrogatorio de parte no puede ser desconocida y dejar de imputar responsabilidad a título de dolo en cabeza de la demandada por el consciente y voluntario incumplimiento de sus obligaciones contractuales, pues claramente el giro de los recursos depositados en el encargo fiduciario lo hizo con fundamento en un **Acta de Verificación** cuyo contenido era falso y contrario a la realidad, circunstancia que está, por demás, plenamente probada en el proceso al haber sido confesado por el representante legal de **Acción Fiduciaria** en el interrogatorio de parte practicado, en los cuales calificó las acciones surtidas por el representante legal de la sucursal de Cali Álvaro Salazar como actos fraudulentos y contrarios a la ley, los cuales, por cierto, llevaron a denunciarlo penalmente entre otras cosas, por falsificación de documentos privados, como aconteció con el Acta de Verificación cuyo contenido era contrario a la realidad, y que están igualmente vinculados a la reclamación realizada por **Acción Fiduciaria** a **SBS** para efectos de afectar la Sección I de la Póliza (Infidelidad de Empleados) donde reconoce los actos dolosos y fraudulentos que se presentaron en relación con el **proyecto Marcas Mall**.

b. <u>En cuanto a la prueba documental dispuesta en la denuncia penal:</u>

De otra parte, en relación con la prueba documental consistente en la denuncia penal del <u>02 de abril de 2018</u>, presentada por la Fiduciaria contra **Álvaro Salazar** y otros funcionarios de la oficina de la ciudad de Cali, la cual obra en el expediente al haber sido aportada por la parte demandante, destacamos que la misma dispone frente al **proyecto Marcas Mall** y los actos dolosos y fraudulentos relacionados con el mismo:

Al realizar el inventario se advirtió que el señor **ALVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO CC No. 94.501.791,** tenía su firma estampada en **CUARENTA Y SIETE (47) TARJETAS DE FIRMAS,**

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

como si este fuera el titular de los encargos fiduciarios. Se precisa que las tarjetas de firmas deben ser suscritas **UNICA Y EXCLUSIVAMENTE**por el titular del encargo fiduciario, pues es esta persona quién puede disponer de sus recursos. En los casos evidenciados el señor **ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO** quien era gerente de la oficina Cali y representante legal de la compañía Acción Sociedad Fiduciaria S.A., sin ser titular del producto, tenía su firma registrada, lo que le daba la posibilidad de impartir instrucciones de giros, pagos o transferencias, no obstante, no ser el titular del producto ni de los recursos depositados.

Las tarjetas evidenciadas corresponden a los siguientes encargos fiduciarios, todos aperturados por Fideicomisos administrados por Acción Fiduciaria:

No encargo	Negocio	Nombre de Negocio
(…)		
11-12877	MR-799	MARCAS MALL

[7]

Sumado a lo anterior, en la denuncia igualmente se establece:

El fidecomiso FA-2351 Marcas Mall es un fideicomiso a través del cual se administran los recursos para el desarrolla un proyecto inmobiliario, que consiste en un centro comercial en la ciudad de Cali. Por lo anterior, el giro normal de los recursos en este fideicomiso es el cumplimiento de las órdenes o instrucciones por parte del Fideicomitente Constructor o Desarrollador que es la persona a cargo del desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario. Este fideicomiso tiene unas funciones específicas que se han desarrollado a través de tres (03) documentos que se anexan a la presente denuncia, donde efectivamente se dan **INSTRUCCIONES CLARAS Y PRECISAS** sobre la forma como **ACCIÓN FIDUCIARIA** debe administrar el encargo fiduciario, de conformidad con la cláusula novena del contrato de fiducia (otro sí 3) **(ANEXO 62 DIGITALIZADO)** que se adjunta a este escrito, no se advierte que exista instrucciones para realizar **TRASLADOS DE DINERO** a través de transferencias electrónicas a **NINGUN OTRO FIDEICOMISO,** máximo cuando se trata de un Encargo Fiduciario cuyo objetivo es la Administración de Recursos para desarrollar un proyecto inmobiliario. Como se especificó anteriormente, lo que se hace es como se ha evidenciado hace una especie de **"CARRUSEL"** de traslados de un Fideicomiso a otro para darle apariencia de liquidez con ingresos **INUSUALES** de dinero a través de transferencias, al igual que Pagos a Terceros que no tienen absolutamente nada que ver ni con el objeto del fideicomiso, ni fueron autorizados por el fideicomitente o los beneficiarios. Se observa el actuar ilícito de estas personas

En el fidecomiso FA-2351 Marcas Mall, como se detalla a continuación, se detectaron tanto egresos como ingresos que no corresponden con el giro ordinario del negocio, teniendo en cuenta que existen giros hacia otros fideicomisos y terceros que no tienen relación con el proyecto inmobiliario.

[8]

Una vez descritos los distintos ingresos y egresos que no corresponden con el giro ordinario de los negocios del **FA-2351** correspondiente al **proyecto Marcas Mall**, la fiduciaria concluye en la denuncia:

[7] Denuncia Penal que obra en el derivado 019 del radicado 2018101460, aportada por el demandante en el descorrimiento de la contestación de la demanda. Páginas 2 y 3.
[8] Denuncia Penal que obra en el derivado 019 del radicado 2018101460, aportada por el demandante en el descorrimiento de la contestación de la demanda. Página 27.

Todas estas operaciones eran autorizadas y aprobadas por los mismos funcionarios de **ACCION FIDUCIARIA,** como puede observarse al **ANEXO No. 44 DIGITALIZADO,** donde se identifican una a una las operaciones y quienes las autorizan.

Con el desarrollo de estas conductas irregulares los **DENUNCIADOS**señores **ALVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO, JOSE EDUARDO CORTES GONZALEZ , JENNIFER SOTO MUÑOZ, KATHERINE LIZCANO OVALLE, CATHERINE VALLEJO GIRALDO** se ven inmersos en los punibles previstos en el Código Penal de la Siguiente Manera : ***ARTICULO 340. CONCIERTO PARA DELINQUIR. ARTÍCULO 269J. TRANSFERENCIA NO CONSENTIDA DE ACTIVOS,*** Como en los casos evidenciados anteriormente se colige transferencias no consentidas que ascienden a **VEINTE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL CERO TREINTA Y CUATRO PESOS ($20,258,519,034),** la pena a imponer sería de **72 A 180** meses de prisión. ***ARTICULO 239. HURTO.*** *ART. 241. CIRCUNSTANCIAS DE AGRAVACION PUNITIVA. Numeral 2º.* ***Aprovechando la confianza depositada por el dueño, poseedor o tenedor de la cosa en el agente.***
[9]

Los apartes de la prueba documental destacada evidencian que **Acción Fiduciaria**, mediante las actuaciones dolosas y deshonestas cometidas por **Álvaro Salazar** y otros funcionarios, incurrió en actos que fundamentan su responsabilidad, los cuales omite valorar el Juez de Primera Instancia al momento de calificar la responsabilidad de la Fiduciaria llanamente por negligencia.

Lo anterior es claro porque corresponden a incumplimientos contractuales realizados de manera consciente y voluntaria por parte de la Sociedad Fiduciaria a través de sus funcionarios de la oficina de Cali, quienes no sólo giraron recursos cuando no era procedente hacerlo, sino que adicionalmente dieron su concurso para certificar como cumplidos dichos requisitos que sabían que a la fecha no se habían verificado.

En tal sentido, la omisión del acervo probatorio deviene en una clara inaplicación del artículo 1055 del C. de Co. pues estando probada la responsabilidad a título de dolo de la Fiduciaria y la realización de actos meramente potestativos, el ***A Quo*** debió categorizar en ese sentido el incumplimiento que se le imputa a **Acción Fiduciaria** y como consecuencia de ello era improcedente cualquier condena en contra de la aseguradora llamada en garantía **(SBS)**, puesto que, en aplicación de la norma citada la Aseguradora no puede proceder a la indemnización de perjuicios causados por actos dolosos o meramente potestativos cometidos por el Asegurado, en este caso por **Acción Fiduciaria**.

c. <u>En cuanto a la reclamación de AF a SBS en relación con los actos fraudulentos adelantados por A. Salazar.</u>

En línea con las omisiones probatorias destacadas en los literales anteriores, es necesario poner de presente a su Despacho que el Juez de Primera Instancia al afirmar la ausencia de una conducta dolosa por parte de **Acción Fiduciaria** como asegurada bajo la **Póliza No. 1000099**, igualmente olvida claramente que la representante legal describió con claridad en su declaración que la Fiduciaria presentó reclamación a mi representada por los actos fraudulentos adelantados por el representante legal **A. Salazar con cargo a la Sección I de la póliza de Infidelidad y Riesgos Financieros.**

En este sentido la doctora López en la audiencia inicial indicó:

[9] Denuncia Penal que obra en el derivado 019 del radicado 2018101460, aportada por el demandante en el descorrimiento de la contestación de la demanda. Página 35.

"Diga ¿cómo es cierto sí o no que Acción Fiduciaria presentó ante SBS una reclamación por valor de COP$ 14.820.197.850 bajo el amparo de infidelidad, sección I de la póliza 1000099?
*RESPUESTA: **Sí** (…)*

Diga ¿cómo es cierto que Acción Fiduciaria consideró como fraudulentos los actos desplegados por el Señor Salazar para efectos de presentar la denuncia penal y la reclamación a SBS?
*RESPUESTA: **Sí** (…) (Destacado fuera del texto original)*

Así las cosas, tanto de la declaración de la representante legal en la audiencia inicial, como de las pruebas documentales que obran en el expediente relacionadas con la reclamación recibida por **SBS** por la Sección I de Infidelidad y Riesgos Financieros, está suficientemente probado que, a diferencia del Tribunal, **Acción Fiduciaria** sí consideró que el representante legal, **A. Salazar**, adelantó actos fraudulentos y dolosos vinculados con el **proyecto Marcas Mall**, y que dichas conductas contrarias a la ley fueron realizadas tanto por el representante legal de la Ciudad de Cali, como por otros empleados de la misma entidad financiera.

Por lo tanto, resulta totalmente incomprensible que la misma fiduciaria considere fraudulentos los actos de su representante legal (Álvaro Salazar), los cuales evidentemente generaron la responsabilidad de la entidad y, el fallador de primera instancia, desconozca el acervo probatorio concluyendo que existe una negligencia, de forma que, con ello, a su vez, también lo dispuesto en los artículos 196 y 440 del C. de Co, la inveterada "tesis monista" de la responsabilidad civil de las personas jurídicas y, muy especialmente, el contenido y la aplicación del artículo 1055 del C. de Co. que prohíbe imperativamente que se asegure el dolo del asegurado, ello por cuanto, estando como en el presente caso probado el dolo de **Acción Fiduciaria** en razón de las acciones de su representante legal, el Juez de Primera Instancia no podía inaplicar las normas reseñadas y debía eximir de responsabilidad a SBS inclusive en el escenario que considerara, como erradamente lo consideró, que la exclusión 3.7. de la póliza (debidamente acreditada en el proceso) fuera ineficaz de pleno derecho en razón de su ubicación especial.

d. El dolo de Acción Fiduciaria está probado en los términos dispuestos por la Corte Suprema de Justicia

Estando clara la existencia de la confesión y probada la relación de los actos dolosos, deshonestos y/o fraudulentos dispuestos en la denuncia penal con el **proyecto Marcas Mall**, continuamos desarrollando cómo estas pruebas no fueron apreciadas ni valoradas por el fallador de primera instancia en la sentencia de 10 de febrero de 2021, cuando:

1. El Acta de Verificación del 04 de noviembre de 2014 contenía información falsa que fue determinante para que se realizara el giro de los recursos del demandante con destino al patrimonio autónomo FA 2351 Marcas Mall y que dicha acta fue suscrita por el representante legal de la fiduciaria;
2. La misma Acta es considerada por la Fiduciaria como un documento falso;
3. La Fiduciaria entiende que establecer y certificar información falsa es un actuar fraudulento;

Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 Teléfono: 6103032
Bogotá - Colombia

4. La entidad financiera dispone que transferir los recursos, como ocurrió en el **proyecto Marcas Mall**, con fundamento en un documento falso es un actuar fraudulento;
5. Los actos fraudulentos y dolosos de **A. Salazar**, descritos en la denuncia penal, están vinculados con el **proyecto Marcas Mall** lo que incluye la transferencia de recursos de los encargos fiduciarios al patrimonio autónomo; y
6. La reclamación presentada por **Acción Fiduciaria** contra **SBS** donde reconoce y describe los actos fraudulentos realizados por **A. Salazar** que devienen en la responsabilidad de la fiduciaria.

Todo lo anterior, acredita indudablemente la existencia de una actuar doloso, deshonesto o fraudulento bajo el entendimiento claro que ha dado al **Corte Suprema de Justicia** al concepto del dolo en materia contractual, quien ha precisado el alcance del art. 63 del Código Civil para disponer que existe dolo, es decir la intención positiva de inferir injuria, cuando una parte contratante de manera consciente e intencional quebranta e incumple las prestaciones pactadas en el negocio jurídico celebrado o lo que es lo mismo:

> *"El dolo, entonces, se constituye en un elemento de agravación del débito resarcitorio para el* ***contratante que quebrantó intencionalmente sus prestaciones,*** *como mecanismo para disuadir, y de ser el caso reprimir, la separación consciente del proyecto contractual, en salvaguardia de la máxima del pacta sunt servanda o fuerza obligatoria de los contratos, reconocida en el artículo 1602 del mismo estatuto."*[10] (Destacado fuera del texto original)

En este orden de ideas, **el máximo órgano de la jurisdicción ordinaria ha establecido que el dolo en materia contractual se presenta cuando el deudor incumple sus obligaciones intencionalmente, sin necesidad de que haya una condena penal, situación que se encuentra totalmente probada en el presente caso**, tal como está plenamente acreditado con el acervo probatorio arriba reseñado y que fue ignorado por el **A Quo**, al indicar que la responsabilidad de la Fiduciaria se da por negligencia, con lo cual termina inaplicando indebidamente lo previsto en el artículo 1055 del C. de Co.

Adicionalmente, es necesario destacar, en cuanto a que el título de imputación de responsabilidad de la persona jurídica no es idéntico a la conducta de sus empleados, quizás en gracia de discusión, dicho debate podría generarse cuando se trate de funcionarios que no administren o representan a la sociedad, pero nunca de un representante legal, quien es justamente la persona natural que materializa y exterioriza la voluntad de la persona jurídica, con lo cual, se dan los presupuestos de la teoría organicista sostenida por la jurisprudencia nacional en las Sentencias de la Corte Suprema de Justicia de la Sala Civil. 21 de agosto de 1939. Gaceta Judicial, t. XCIX.; Sala Civil. 30 de junio de 1962. Gaceta Judicial, t. XLVIII; Sala Civil. 18 de abril de 2012. Radicado 37506; Sala Penal. 1 de octubre de 2014. Radicado SP13285-2014

Por lo tanto, como se desprende de la denuncia penal que obra como prueba documental y de lo indicado en el interrogatorio de parte de la fiduciaria al confesar, es decir reconocer,

[10] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 15 de febrero de 2021. Radicado 08001-31-03-003-2008-00234-01 M.P. Aroldo Quiroz. Que reitera lo indicado, entre otras, en las sentencias de 9 agosto de 1949, GJ LXVI y de 31 de julio de 2014 11001-3103-015-2008-00102-01.

admitir y/o aceptar que ocurrieron conductas dolosas y fraudulentas realizadas por su representante legal **Álvaro Salazar**, que llevaron a que la sociedad incumpliera consciente e intencionalmente sus obligaciones respecto del contrato fiduciario, entre otras:

- Al transferir recursos del **Encargo Fiduciario MR-799** al **Patrimonio Autónomo FA-2351** a sabiendas que no se habían cumplido los requisitos dispuestos y requeridos contractualmente para tal fin;
- Así como no informar ese hecho a los posteriores adquirentes a quienes voluntaria y conscientemente se les indujo a error al celebrar los encargos fiduciarios correspondientes como sucedió en el caso de Uriel Pérez.

Resulta con lo anterior palmario que la responsabilidad de la entidad financiera no puede ser categorizada a un título de culpa o negligencia, como lo hizo el fallo atacado, obviando cualquier pronunciamiento respecto de los actos de los funcionarios de la entidad, sino que debía declararse la responsabilidad de la entidad a título de dolo y, renglón seguido, al decidir el llamamiento en garantía, dando aplicación al art. 1055 del C. de Co. que proscribe el aseguramiento del dolo y los actos meramente potestativos del asegurado, incluso, al erradamente haber considerado que no se verificaban los supuestos previstos para la aplicación de la exclusión 3.7.

Como consecuencia de todo lo anterior, ha quedado suficientemente ilustrada la omisión o preterición probatoria de la confesión de la representante de **Acción Fiduciaria**, la denuncia penal que obra en el expediente y la reclamación presentada por **Acción Fiduciaria** a SBS por los actos fraudulentos adelantados por **A. Salazar**, las cuales fueron aportadas y/o practicadas en debida forma, e ignoradas abiertamente por el **A Quo**, el cual, en caso de apreciarlas correctamente, habría concluido sin lugar a dudas que la responsabilidad de **Acción Fiduciaria** se presentó a título de dolo y, en tal sentido, en aplicación del artículo 1055 del C. de Co. y la exclusión 3.7. del contrato que se encontraba probada, resultaba improcedente cualquier condena contra **SBS**, dado que mi representada no puede otorgar cobertura a actuaciones de ese tipo en cumplimiento la prohibición legislativa existente, la cual se recuerda, es de carácter imperativo.

Con fundamento en todo lo anterior, solicitamos respetuosamente al Honorable Tribunal que **REVOQUE** los numerales 1, 3, 4 y 5 que declaran infundadas las excepciones propuestas por mi representada, imponen la obligación a SBS de pagar, y condena en costas a la aseguradora, de 10 de diciembre de 2021, y como consecuencia de ello, **DECLARE** la ausencia de cobertura de la sección III de la póliza No. 1000099.

Atentamente,



GERMÁN EDUARDO GAMARRA GARCÍA
C.C. No 1.010.181.071 de Bogotá D.C.
T.P. 243.780 del C.S.J.

MEMORIAL DR. ZULUAGA RAMIREZ RV: Sustentación recurso de apelación 11001310300420170070001

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Vie 01/04/2022 16:59

Para: **GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>**

MEMORIAL DR. ZULUAGA RAMIREZ

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá
Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305
Teléfono 423 33 90 Extensión 8349
Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Andrés Cadena Casas (Esguerra Asesores) <acadena@esguerra.com>
Enviado: viernes, 1 de abril de 2022 4:55 p. m.
Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: Lorena Salinas (Esguerra Asesores) <lsalinas@esguerra.com>; Ramón Romero (Esguerra Asesores) <rromero@esguerra.com>; Iván Alfaro Gómez <alfarogomez.abogados@yahoo.com.co>
Asunto: Sustentación recurso de apelación 11001310300420170070001

Buenas.tardes

De manera atenta me permito presentar nuevsmente la sustentación al recurso de apelación presentado en oportunidad dentro del proceso que cursa bajo radicado 11001310300420170070001.

Gracias

Andrés Felipe Cadena Casas

Esguerra
asesores jurídicos

Honorable Magistrado
CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMIREZ
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ
SALA CIVIL
E. S. D.

Referencia:	Proceso declarativo verbal de mayor cuantía promovido por **URIEL PÉREZ RAMÍREZ** en contra de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** y **PROMOTORA MARCAS MALL (**Llamado en garantía: **SBS SEGUROS COLOMBIA S.A.)**
No. de radicado:	11001310300420170070001
Asunto:	Sustentación del recurso de apelación

ANDRÉS FELIPE CADENA CASAS, ciudadano colombiano, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de apoderado especial de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** (en adelante, "Acción" o "mi representada") en el proceso de la referencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 en consonancia con el artículo 322 y siguientes del Código General del Proceso, respetuosamente me permito **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** en contra de la sentencia de primera instancia que fue proferida por el **JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ** (en adelante "el Despacho") el 10 de diciembre de 2021.

ACLARACIÓN PRELIMINAR: ESTRUCTURA DEL ESCRITO

En el presente escrito de sustentación se explicarán en detalle los yerros en los que incurrió el Despacho al proferir la sentencia de primera instancia, de tal forma que este Tribunal cuente con los elementos de juicio necesarios para revertir las decisiones que allí se adoptaron y, por esa vía, denegar las pretensiones que fueron formuladas en contra de mi representada. Para tales efectos, este escrito se desarrollará en el siguiente orden metodológico:

1. En primer lugar, se hará un breve resumen de los hechos, antecedentes y relaciones negociales que motivaron este proceso. Lo anterior, con el propósito de que el Tribunal pueda analizar los argumentos de este recurso a la luz de las particularidades del caso, sin caer en los errores e imprecisiones que el

Despacho al realizar un estudio general con base en documentos y hechos que corresponden a otros procesos judiciales similares que Acción ha venido atendiendo de forma paralela ante ella y que no tienen cabida en el que nos ocupa.

2. En segundo lugar, se hará referencia a la incongruencia en la que incurrió el Despacho entre la motivación y la decisión que finalmente se tomó en la sentencia de primera instancia. Este yerro básicamente obedece a que el Despacho realizó un estudio por fuera de la órbita contractual que demarcaba la relación entre **URIEL PÉREZ RAMÍREZ** (en adelante, la "Demandante") y Acción, y utilizó un análisis abiertamente distante al objeto del proceso que, en ultimas, derivó en una sentencia que no corresponde a la realidad procesal y que desconocen su objeto mismo.

3. Posteriormente, se señalarán y analizarán los presupuestos estructurales de responsabilidad civil contractual que establece el artículo 1604 del Código Civil de cara al caso que nos ocupa, para demostrar que los mismos no fueron acreditados suficientemente dentro del presente proceso y que, por lo tanto, no se ha debido fallar en contra de mi representada.

   Al respecto, no debe pasarse por alto que este proceso se enmarca en el presupuesto estructural de "culpa probada". Por consiguiente, si no son acreditados suficientemente todos los elementos constitutivos de responsabilidad civil contractual —como en efecto aconteció—, no es posible decidir ni reafirmar un fallo en contra de Acción. el Despacho parece haber olvidado este presupuesto por completo.

4. Enseguida, se hará referencia a la sentencia de segunda instancia que profirió la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali en el proceso de referencia 2018-00083. Dicha providencia se emitió con ocasión de un proceso judicial que promovió otro inversionista del proyecto Marcas Mall en contra de mi representada por unos hechos y pretensiones prácticamente iguales a los que motivaron el proceso de la referencia. En nuestro respetuoso criterio, ese fallo en segunda instancia resulta fundamental para que este Tribunal pueda decidir el recurso de apelación que nos ocupa, pues allí se decantaron los argumentos que permiten exhibir y rebatir por completo los errores en los que incurrió el Despacho.

I. BREVE RESUMEN DE LOS HECHOS Y RELACIONES NEGOCIALES QUE MOTIVARON ESTE PROCESO

Documentos contractuales para el desarrollo del proyecto:

1. Contrato Inicial

Fecha: 17 de diciembre de 2013

Promotor: Urbo Colombia S.A.S.

Objeto: administración de recursos para desarrollo del proyecto marcas mall. Encargo de Preventas Simple.

Proyecto: 340 unidades, 139 oficinas y 1800 parqueaderos

Condiciones para punto de equilibrio: el promotor debe demostrar cumplimiento a la Fiduciaria- fecha 20 de mayo de 2015 prorrogable unilateralmente por el promotor por 1 año más, es decir **hasta 20 de mayo de 2016.**

2. Cesión

Fecha: 20 de enero de 2014.

Urbo le cede a Promotora Marcas Mall el 100% de los derechos fiduciarios y de beneficio. (las dos sociedades tienen el mismo representante legal Fernando Amorocho)

La fiduciaria firma en señal de aceptación.

3. Vinculación:

Encargos de vinculación para administración de recursos y, en algunos casos, promesas de compraventa entre el inversionista y Promotora Marcas Mall.

Los Encargos de vinculación para administración de recursos eran suscritos por mi representada y, en algunos casos, se celebraban promesas de compraventa entre el

inversionista y Promotora Marcas Mall. A raíz de la firma del Encargo y dependiendo de cada caso particular, se firmaron los siguientes Otrosí:

Otrosí 1
Fecha: 2 de marzo de 2014
Modifica:
Objeto: administrar recursos de los inversionistas para desarrollo del proyecto, una vez acreditadas las condiciones de punto de equilibrio, recibir recursos provenientes de unidades arrendadas por el fideicomiso a terceros.
Proyecto: 340 unidades aproximadamente, 139 oficinas, 1800 parqueaderos.
Incluye parágrafo 5 a la cláusula tercera: las condiciones de transferencia de los recursos aplicaran únicamente sobre los recursos transferidos por inversionistas de unidades.

Otrosí 2
Fecha: 21 de mayo de 2014
Modifica:
Clausula tercera: se eliminó el numeral 4 de las condiciones para la entrega de recursos que decía: haber celebrado promesas iguales al 52% del total de las ventas estimadas.
A través de este otrosí se agregó la expresión "si es el caso", en las condiciones 1,2.,3, y 4.

Otrosí 3
Fecha: 28 de octubre 2014
Está relacionado en el acta de verificación de cumplimiento de requisitos encargo fiduciario de preventas promotor MR- 799 Marcas Mall.
Modifica:
Cláusula tercera condiciones para la transferencia de los recursos, eliminando el numeral sexto que establecía: que los encargos fiduciarios de los inversionistas cuenten en suma con saldos equivalentes al 15% del valor de las unidades comprometidas en compraventa por los inversionistas.
Fecha para cumplimiento: 15 de diciembre de 2014 prorrogable unilateralmente por el promotor por 6 meses más, es decir **15 de junio de 2015.**

Otrosí 4 Fecha: 24 de diciembre de 2014

Objeto: Expedir certificados de garantía para garantizar obligaciones del fideicomitente o de terceros, títulos valores, fuentes de pago.
Se incluye clausulado de reglamentación de ejecución de la garantía.
Se modifica las condiciones de inicio del proyecto. El término para acreditar condiciones es hasta el 15 de diciembre de 2014 prorrogable unilateralmente por el promotor por un término de seis meses más, es decir hasta el 15 de junio de 2015.

4. **Acta de verificación de cumplimiento de requisitos encargo fiduciario de preventas Promotor MR- 799 Marcas Mall**

Fecha documento: 04 de noviembre de 2014

El acta indica que se procedió a verificar la documentación aportada por el promotor para la etapa piso 1 y piso 2:

- No se requiere permiso de ventas por ser comercial
- Resolución 76001-2-14-021 del 4 de noviembre de 2014-licencia de construcción. Titulares: Jorge Ernesto Contreras Mayorga y Laboratorios Baxter
- Carta de promotora marcas mall, certificando que no necesita crédito constructor, porque será construido directamente con recursos de la venta de las unidades, suscrita por revisor fiscal.
- Se constituyeron 91 encargos por la suma de $92.336.645.306
- La promotora marcas mall suministro el presupuesto y flujo de caja del proyecto aprobados por el interventor y el promotor
- La promotora marcas mall suministro certificado de tradición del folio 370-695292 correspondiente al lote Baxter, debidamente registrado a favor del FA-2351 Marcas Mall

Como consecuencia de lo anterior, en la mencionada acta se estableció:

"Se concluye que se cumplieron con las condiciones establecidas en el contrato, por lo tanto, la FIDUCIARIA procederá a poner a disposición de dicho fideicomiso los recursos recaudados en la preventa según las instrucciones definidas"

Suscriben Promotora Marcas Mall Cali S.A.S. (Fernando Amorocho) y Acción Sociedad Fiduciaria S.A. (Alvaro Salazar).

Breve explicación de los hechos que motivaron este proceso:

Tal y como se desprende de las etapas y documentos contractuales identificados en lo numerales anteriores, en síntesis, el proyecto se desarrollaría de la siguiente manera: las personas interesadas en invertir en ese proyecto celebrarían encargos fiduciarios con Acción (preventas) y, una vez cumplidas las condiciones previstas para el efecto —esto es, el "punto de equilibrio"— mi representada transferiría los recursos económicos de los encargos fiduciarios al fideicomiso FA-2351, para que MARCAS MALL CALI—en calidad de Promotor— se encargara de llevar a cabo la construcción del proyecto.

Con el propósito de que se lograra la comercialización del proyecto Marcas Mall, MARCAS MALL CALI —en calidad de Promotor— asumió labores de promoción y comercialización directa con los potenciales inversionistas. Así, en gran medida, el Promotor fue el encargado de mantener los contactos directos con los inversionistas, absolver sus dudas, bríndales información del proyecto, y establecer con ellos los términos en los que se vincularían al proyecto y a los respectivos vínculos negociales. Esta situación fue suficientemente desarrollada y reconocida por la parte demandante en el interrogatorio de parte.

Adicionalmente, teniendo en cuenta la experiencia profesional de MARCAS MALL CALI—en calidad de Promotor—, conforme a la normatividad legal aplicable para ese momento —tal y como se explicará en detalle en este escrito—, esta sociedad y mi representada acordaron que MARCAS MALL CALI sería la encargada de evaluar y definir el momento en el que se cumpliría el "punto de equilibrio", para que enseguida Acción transfiriera los recursos de los encargos fiduciarios individuales de los inversionistas al fideicomiso FA-2351. Hay que decirlo con total contundencia desde ahora: la fijación del "punto de equilibrio" y de las condiciones respectivas fueun asunto que asumió contractualmente el Promotor, frente a lo cual mi representada sólo debía transferir los recursos cuando el Promotor confirmara el cumplimiento de los respectivos requisitos técnicos —situación que, tal y como se explicará en detalle más adelante, era por completo concordante con el ordenamiento jurídico vigente—.

Hasta el año 2015, el señor German Puerto Castañeda, en su calidad de interventor, suministró el presupuesto y flujo de caja del proyecto previa revisión del promotor del proyecto. Con el aval presupuestal del interventor, el proyecto contaba con los recursos necesarios para su construcción, pues la transferencia de recursos se había dado por el

cumplimiento de los requisitos dándole de esta manera viabilidad financiera al proyecto MARCAS MALL CALI.

El 16 de octubre de 2016, MARCAS MALL CALI —en calidad de Promotor del proyecto Marcas Mall— cedió el 70.4% su posición contractual de Fideicomitente dentro de Fideicomiso FA 2351 Marcas Mall a la sociedad URBANIZAR. Esta cesión se dio con el fin de robustecer la experiencia en este tipo de proyectos, en tal sentido, la llegada de un promotor con más experiencia era garantía para el éxito del proyecto.

ENCARGOS FIDUCIARIOS

En línea con la estructura de negocio antes descrita, el día 16 de febrero de 2015 se suscribió el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107, entre el Demandante y mi representada, con el ánimo de que se vincularan como inversionistas del proyecto Marcas Mall. En dicho contrato, Acción asumió la obligación de actuar única y exclusivamente como administradora del encargo fiduciario y, por esa vía, transferir los recursos económicos que lo componían al fideicomiso FA-2351 Marcas Mall cuando el Promotor acreditara, informara e instruyera el cumplimiento de las condiciones técnicas previstas para el efecto —esto es, el "punto de equilibrio"—.

En el Contrato de Encargo Fiduciario individual inicial se dispuso que el plazo que tenía el Fideicomitente Promotor para acreditar el cumplimiento de las condiciones para la transferencia de recursos vencía el día 15 de diciembre de 2014, término que podría prorrogarse por seis meses más, es decir, hasta el día 14 de junio de 2015.

No obstante lo anterior, el demandante transfirió los recursos cuando el punto de equilibrio ya se había declarado, razón por la cual, el dinero aportado por el inversionista se transfirió al Promotor. Este hecho es transversal para el análisis y decisión del presente caso, pues es evidente que todo lo que aconteció con respecto a la determinación del punto de equilibrio es completamente irrelevante de cara a las pretensiones de la Parte Demandante, pues su vinculación, vale decirlo de nuevo, ocurrió tiempo después.

ARGUMENTOS DE LA DEMANDA

A su turno, y de conformidad con los hechos antes anotados, el demandante interpuso la demanda declarativa que sustenta el proceso de la referencia. Tal y como se desprende de la demanda correspondiente, para la parte Demandante mi representada

"incumplió gravemente" y de *"manera descuidada"* las condiciones establecidas en el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107.

El demandante fue enfático en su demanda en manifestar que Acción incumplió el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107, restringiendo sus argumentos a unas inconsistencias que alegan observar entre una serie de documentos y uno denominado *"Acta de Verificación de Cumplimiento de Requisitos Encargo Fiduciario de Preventas Promotor MR-799 MARCAS MALL".*

En línea con lo que se anunció antes, teniendo en cuenta que en febrero del año 2015 se suscribió el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107 entre el Demandante y mi representada, es importante en este punto poner de presente a este Tribunal que los requisitos y el punto de equilibrio habían sido acreditados por el promotor del proyecto (MARCAS MALL CALI) con anterioridad, tal y como le correspondía conforme a las obligaciones contractuales que ella asumió. En ese sentido, el planteamiento del cual partió la demanda y, por contera, la sentencia de primera instancia es equivocado:

- En primer lugar, al momento de firmar el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107, el Demandante tenía pleno conocimiento de las condiciones y de los requisitos para la transferencia de recursos, pues el contrato que firmaron contenía toda la información y en el interrogatorio de parte el aquí demandante reconoció que había leído y entendido el clausulado del mentado contrato. De igual manera, en el interrogatorio rendido por la representante legal de Acción y por la documental obrante aportada por la parte Demandante, se dio cuenta de la acreditación de la totalidad de los requisitos de conformidad con los soportes presentados por el Promotor del Proyecto.

II. LOS YERROS QUE COMETIÓ EL DESPACHO EN PUNTO DE LA CONGRUENCIA Y MOTIVACIÓN DEL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

Tal y como se desprende del fallo, el análisis del Despacho se circunscribió a estudiar y establecer las presuntas falencias en las que incurrió mi representada, como sociedad

fiduciaria, en el desarrollo de (i) el encargo fiduciario MR-799, (ii) el contrato de fiducia de administración FA-2351, y (iii) el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107 que se suscribieron con el Demandante; dejando de lado el real propósito que le correspondía: analizar y definir si en el presente caso, con base en los hechos y pretensiones que formuló la parte Demandante, se configuraban los elementos constitutivos de la responsabilidad civil contractual y, en caso afirmativo, si era procedente una sanción a cargo de Acción.

Con el propósito de poner de presente todo lo antes dicho, a continuación se explicarán de forma detallada los yerros e imprecisiones que al respecto cometió el Despacho en su sentencia de primera instancia:

Tal y como se desprende de la sentencia de primera instancia, en términos generales, los reparos que se hicieron frente a la conducta de Acción y de los que se concluyó su supuesta responsabilidad contractual, recaen en que ella no contaba con un adecuado Sistema de Control Interno (en adelante, el "SIC"). En síntesis, para el Despacho, la indebida existencia y aplicación de un SIC por parte de mi representada se tradujo en que ella incumpliera con las obligacionesy controles que le correspondían en favor de la parte Demandante a la luz de los vínculos contractuales que los ataban.

Como se indicó antes, con ocasión de los hechos que acontecieron en la sucursal de Cali y el proyecto Marcas Mall, en ejercicio de sus funciones de vigilancia, el **SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA FIDUCIARIAS DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA** adelantó la actuación administrativa sancionatoria de referencia 2018127962-000-000. Con ocasión de ese proceso, se expidió en primera instancia la Resolución No. 1520 del 2019 y, tiempo después, la Resolución 1102 del 2020 en segunda instancia por el **SUPERINTENDENTE FINANCIERO** (ambas resoluciones son de conocimiento público y se encuentran publicadas en la página web de esa entidad). Al respecto, no debe olvidarse que dicho Superintendente Delegado —en primera instancia— y el Superintendente Financiero —en segunda instancia— son las autoridades competentes y expertas para adelantar tales actuaciones administrativas.

Dentro de esa actuación administrativa sancionatoria, uno de los puntos específicos que justamente se analizó fue el de determinar si Acción contaba o no con un adecuado SIC, de acuerdo con las normas legales que eran aplicables. Tal y como se desprende de las Resoluciones 1520 y 1102, tanto en primera como en segunda instancia se concluyó que el SIC sí era adecuado y coherente con el marco normativo vigente.

Adicional a lo expuesto, y como erróneamente lo ha afirmado el demandante, no hubo ninguna afectación a los inversionistas ni en la entrega de recursos al promotor con ocasión de los hechos ocurridos en la sucursal de Cali, pues, como se encuentra consignado en los Estados Financieros del fideicomiso, los dineros fueron entregados para la realización del proyecto. Sobre esto no existe prueba en contrario que pueda confirmar lo que expresa la parte demandante.

Así las cosas, si las autoridades competentes y expertas concluyeron que no existía ninguna falla en el SIC de Acción, no se entiende cómo el Despacho arribó a una conclusión diferente en la sentencia de primera instancia que nos ocupa. Desafortunadamente, la existencia y efectividad del SIC nunca fue objetode discusión dentro del proceso y la respectiva etapa probatoria —siendo así una sorpresa este asunto en la sentencia que profirió el Despacho—, de tal suerte que mi representada nunca contó con la oportunidad de acreditar las Resoluciones 1520 y 1102 y lo que al respecto allí se decidió.

Todo esto reafirma la necesidad de que la sentencia de primera instancia sea revocada. Las conclusiones y juicios que planteó el Despacho son contradictorios.

En cuanto a este punto, debemos plantear una serie de consideraciones sobre el valor que el Despacho le otorgó a las pruebas que fueron debidamente decretadas, aportadas y practicadas en la etapa probatoria. En nuestro respetuoso criterio, es claro que éste no respondió al resultado natural de la aplicación del criterio de *sana crítica* sobre las mismas que ordena la ley. Por el contrario, el Despacho decidió valorar las pruebas de manera individual y aislada,más no de manera sistemática, como corresponde e indica el artículo 176 del CGP:

> *"Las pruebas deberán* ***ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana*** *crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en laley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba." (Se subraya)*

Como se indicó anteriormente, aún si se pudiera considerar que la condena de mi representada fue determinada fallando en equidad o en conciencia, esto no excusaba a el Despacho de valorar el material probatorio del proceso en su conjunto, como bien lo indica Hernán Fabio Lopez:

"Ningún proceso civil, ni siquiera aquellos que se pueden fallar en conciencia, está excluido de la aplicación del sistema anterior (sistema de la sana critica), (…)"[1]

Siguiendo esta línea, sobre todo, el Despacho pasó por alto lo que se acreditó de manera suficiente con el interrogatorio de parte que se practicó a la parte Demandante. Basta detenerse en el mismo, para constatar varias cosasimportantes para acreditar la improcedencia de las pretensiones:

1. En primer lugar, con los interrogatorios se evidenció un claro desconocimiento del negocio celebrado y un sin número de preguntas sin respuestas. Es claro que la parte demandante tuvo una conducta evasiva que imposibilitó el esclarecimiento de los hechos y la claridad de sus pretensiones.

2. Asimismo, en esos interrogatorios se constató que todos los términos del negocio que aceptó y suscribió el Demandante fueron negociados por el con el Promotor del proyecto. Esto reafirma, entre otras cosas, que Acción no debió haber sido la llamada a responder por los supuestos daños que sufrió el Demandante y, mucho más importante,que el proceso no ha debido tramitarse ni decidirse sin la comparecencia del Promotor. Como se dijo arriba, debemos reiterar que la única razón por la que la Delegatura decidió proceder sin la comparecencia del Promotor fue porque sabía que ello se traducía en una pérdida de competencia para ella.

   Adicionalmente, allí quedó claro que el demandante ni siquiera sabía cuáles fueron los incumplimientos legales y contractuales en los que supuestamente habría incurrido mi representada. Si bien el Despacho arbitrariamente decidió desconocer los interrogatorios de parte del demandante como medio de prueba —al punto que ni siquiera lo analizó en su sentencia—, nadie puede desconocer que estos mostraron que para el propio extremo Demandante mi representada no incurrió en ninguna falencia según las obligaciones que tenía, siendo en realidad el Promotor del proyecto u otro el realmente responsable de los daños que supuestamente se le generaron.

3. Es más, muestra de lo anterior incluso se vio cuando la parte demandante no pudo dar claridad sobre cómo se hicieron los aportes al negocio ni la razón por

[1] López Blanco, Hernán Fabio. Código General del Proceso. Pruebas. Edición 2019. DUPRE Editores LTDA.

> la cual se dio una reestructuración del mismo. Frente a esto, lo que no puede pasar, es que ante ese silencio y negligencia, se concluya que entonces que Acción debe asumir el pago de unos perjuicios desconociendo el grado de profesionalidad, responsabilidad y conocimiento que le correspondía a la parte Demandante en el marco del negocio fiduciario que se desarrolló.

Por último, en relación con este primer punto del análisis, es menester señalar que el Despacho cometió un grave error e inconsistencia al momento de definir el marco normativo que le era aplicable a mi representada —con ocasión de los contratos que celebró con la parte Demandante— y con base en el cual se decidió su responsabilidad civil contractual. En particular, el marco normativo concerniente al rol que debía desempeñar Acción en la definición y constatación del punto de equilibrio del proyecto Marcas Mall y que definía la transferencia de los recursos al Promotor.

Lo primero y más importante que hay que señalar es que, a la luz de la normatividad que estaba vigente para el momento de los hechos, salvo pacto en contrario en los contratos, Acción no tenía el deber legal de verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas para que fuera procedente la transferencia o el desembolso de los recursos que conformaban los encargos fiduciarios. Dicha obligación sólo comenzó a existir a partir de la inclusión del numeral 5.2.3.2 que se hizo en el Capítulo I del Título II de la ParteII de la CBJ con la Circular Externa 007 de marzo de 2017:

Esto pone de presente que el razonamiento del Despacho no solo fue equivocado en este punto, sino que tumba uno de los soportes principales de la sentencia: toda vez que Acción no estaba obligada legalmente a participar y definir el punto de equilibrio, las cláusulas respectivas del encargo fiduciario MR-799 y en el contrato fiduciario FA-2351 en el que se excluyó de manera expresa esa responsabilidad a su cargo sí eran válidas y, por lo tanto, no han debido declararse como ineficaces. En otras palabras: si la ley autorizaba dicha posibilidad, el Despacho no podía declarar como ineficaces las cláusulas que al respecto se acordaron.

Lo anterior, incluso a pesar de que la parte demandante no haya participado directamente en los contratos en donde dicho esquema se pactó, toda vez que, por una parte, ellos sí conocían los contratos y la estructura del negocio y, por la otra, no se entiende cómo es que entonces esas cláusulas serían ineficaces e inoponibles al

demandante por el hecho de que éstos no suscribieron los contratos en donde se pactaron. Esa teoría del Despacho no tiene ningún soporte y contradice su lógica de coligamiento con base en la cual terminó condenando a Acción. El Despacho justamente dijo que todos los contratos deben leerse en su conjunto con independencia de que no hayan sido suscritos todos por las mismas partes.

Dicho razonamiento incluso ha sido reafirmado y convalidado por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia cuando, en casos similares, ha reconocido y dado plena validez a las cláusulas que se acuerdan en negocios fiduciarios para desarrollar proyectos urbanísticos en los que las fiduciarias limitan su responsabilidad. Y esto justamente bajo el entendido de que el ordenamiento legal sí permite que ello suceda y, más importante aún, porque en el marco de tales proyectos urbanísticos es completamente razonable que todo lo relacionado con aspectos técnicos sean asumidos por las empresas constructoras que son expertas en la materia. Así, por ejemplo, la Corte ha dicho lo siguiente[2]:

> *"La Fiduciaria no es constructora, ni interventora, ni asume responsabilidad por las construcciones o gestión de gerencia del proyecto."*
>
> *"La Fiduciaria expresa que sus obligaciones en este contrato son medio y no de resultado (…) no garantiza que los costos finales del proyecto correspondan a los inicialmente presupuestados, ni asume responsabilidad alguna por la construcción, calidad, estabilidad u oportunidad en la entrega de las obras."*
>
> *"Síguese de lo anterior discurrido que la jurisprudencia patria, le otorga a estas cláusulas de exclusión de responsabilidad alcance eficaz frente a terceros, lo que las hace oponibles a los mismos."*

Es más, los numerales 2.2.1.2.1 y 2.2.1.2.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la CBJ establecen una clara diferenciación entre los deberes de información y asesoría que tienen las sociedades fiduciarias:

> *Deber de información. Con base en el carácter profesional de las sociedades fiduciarias, les asiste el deber de informar los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y serviciosque hacen parte de objeto del contrato y de las prestaciones que se les encomienden, de manera tal que el cliente debe ser advertido de las implicaciones del contrato, desde la etapa*

[2] Sala de Casación Civil. Corte Suprema de Justicia. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Radicado 11001-31-041-2007-00128-01

precontractual, durante la ejecución e incluso hasta la liquidación del mismo. El alcance de esta obligación debe consultar el carácter y conocimiento de las partes intervinientes. Este deber implica la obligación de poner en conocimiento del cliente las dificultades o imprevistos que ocurran en la ejecución del contrato.

En los negocios en los que se comercialicen participaciones fiduciarias las sociedades fiduciarias deben implementar los mecanismos necesarios paraque los interesados conozcan con claridad los riesgos asociados a este tipode inversiones.

Deber de asesoría. Este es un deber que no debe confundirse con elde la información previsto en el subnumeral anterior y, salvo que el contrato sea de inversión, solamente es obligatorio en la medida en que haya una obligación expresa pactada en el contrato. En virtud de este deber, el fiduciario debe dar consejos u opiniones para que los clientes tengan conocimiento de los factores a favor y en contra del negocio y así puedan expresar su consentimiento con suficientes elementos de juicio, para lo cual resulta necesario considerar la naturaleza y condiciones propias de cada negocio y de los intervinientes en ellos. Este deber implica necesariamente un juicio de valoración que involucra una opinión fundamentada e inclusive una recomendación para el cliente.

III. ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA NO ES CONTRACTUALMENTE RESPONSABLE EN VIRTUD DEL JUICIO DE RESPONSABILIDAD CIVIL QUE PROMOVIÓ LA PARTE DEMANDANTE

Ahora bien, al margen de las consideraciones antes expuestas, teniendo en cuenta que el proceso de la referencia se enmarcó como uno de responsabilidad civil contractual, en este capítulo se explicarán las razones por las que los elementos constitutivos de la misma establecidos en el artículo 1604 del Código Civil no se configuran en el caso que nos ocupa.

En este escrito se hará un especial desarrollo de estos elementos, debido a que —desafortunadamente—, como se anunció arriba, el Despacho omitió realizar un estudio de los mismos en la sentencia, limitándose simplemente a enlistar las razones por las que, en su criterio, Acción habría actuado en contravía de los deberes legales que le correspondían ante la Demandante, sin ahondar en un real juicio de responsabilidad civil contractual.

Como se demostró en este proceso, de los hechos y pretensiones de la parte Demandante no resulta posible extraer varios de los elementos de la responsabilidad contractual. Hay que decirlo con total contundencia: (i) Acción nunca actuó en contra de los deberes legales y contractuales que le eran exigibles; (ii) Acción nunca actuó a partir de una conducta antijurídica —conforme al grado de diligencia que le era exigible—; (iii) Acción nunca generó ningún tipo de daño real, directo, efectivo y determinado o determinable a la Demandante; y (iv) con base en lo anterior, no existe ningún nexo causal del que se desprenda una responsabilidad para Acción.

1. AUSENCIA DE UNA CONDUCTA ANTIJURÍDICA A LA LUZ DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES ESTABLECIDAS EN EL ENCARGO FIDUCIARIO MR-799 Y EL CONTRATO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN FA-2351

En términos muy sencillos, el Despacho concluyó que Acción habría incurrido en una conducta antijurídica a la luz de las obligaciones contractuales que ella tenía en virtud del encargo fiduciario MR-799 y el contrato de fiducia de administración FA-2351, porque, en concreto:

- No se habría informado al Demandante sobre el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio que se habían acordado para el proyecto Marcas Mall.

- No se habría informado al Demandante que con el dinero del encargo fiduciario se había adquirido el lote de terreno en donde se desarrollaría el proyecto Marcas Mall.

- No se habría informado al Demandante del estado del proyecto Marcas Mallpara el momento en el que ella se vinculó por medio del encargo fiduciario MR-799.

- Conforme a lo que se explicó en el acápite anterior, Acción no habría contado con un adecuado y oportuno SIC.

- Finalmente, una vez acaecido el siniestro y la imposibilidad de desarrollar el

proyecto Marcas Mall, Acción no habría realizado ninguna acción para proteger y salvaguardar el lote en donde éste se desarrollaría.

Así las cosas, a continuación se indicarán las razones particulares por las que, en realidad, mi representada no incurrió en ninguna de las falencias antes anotadas con base en las cuales el Despacho emitió la sentencia de primera instancia:

1. Respecto al tema de acreditación de los requisitos, se logró probar que Acción cumplió con la verificación de esos requisitos de conformidad con el acta de verificación del 4 de noviembre de 2014. En ella y sus anexos se puede establecer que los procedimientos y los requisitos se desarrollaron de conformidad con el encargo fiduciario y al contrato matriz.

   Frente a esto, es desconcertante lo dicho en la sentencia de primera instancia en cuanto a que el cambio que se hizo de las condiciones de acreditación desnaturalizó el negocio fiduciario. En el libre ejercicio de la voluntad privada de las partes, todos los intervinientes estaban facultados para hacer esos cambios. Adicionalmente, conforme a lo que se explicó arriba, el ordenamiento jurídico sí permitía que esas condiciones fueran libremente definidas y modificadas; lo que en últimas, por lo demás, no terminó perjudicando al Demandante ni configurando un ejercicio errado o negligente de mi representada. Esto, más aún, si se tiene en cuenta que la parte Demandante se vinculó al proceso tiempo después al momento de acreditación de tales requisitos, tal y como bien se expuso en la narración de hechos relevantes que se incluyó arriba en este escrito.

   A su vez, la parte Demandante no pudo dar cuenta al Despacho de los requisitos que presuntamente pasó por alto Acción y tampoco pudo identificar cuáles requisitos eran los que se exigía para la transferencia de recursos.

   Es importante decir que la certificación de 4 de noviembre de 2014 es prueba suficiente para la acreditación de los requisitos establecidos en el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107. En dicho documento se establecen y se anexan los documentos que el Promotor presentó para la transferencia de recursos. En lo que respecta a la transferencia del inmueble, dicho requisito fue satisfecho en el lapso de tiempo estipulado en los contratos fiduciarios (15 de diciembre de 2014). Más allá que la fecha del acta de verificación contenga una fecha de transferencia incorrecta, esa inexactitud no

afectó el desarrollo del proyecto, por lo que esa falla no es causa del supuesto daño que sufrió el demandante. Al respecto, debe tenerse en cuenta que la transferencia del inmueble se dio unos días después a la firma del acta.

Adicionalmente, en lo referente al punto de equilibrio y como se desprende de la evidencia aportada por mi representada, los recursos fueron aportados al Promotor del proyecto después de que se cumplió con el punto de equilibrio que había sido establecido y, por tanto, dicho Promotor ya contaba con los recursos para dar inicio al proyecto. Ello, a diferencia de lo que afirmó el Despacho, refiriéndose a que los recursos habían sido entregados para la compra del inmueble en el que se iba a ubicar el proyecto, pues la compra del mismo era requisito para el cumplimiento del punto de equilibrio

2. Por otro lado, frente a los deberes de protección y defensa de los bienes del fideicomiso, mi representada solo obedeció a las voluntades de los titulares del negocio, permitiéndoles el ejercicio de sus derechos en la forma acordada. En esta medida, Acción no estaba en deber de ir más allá de lo convenido por las partes y las normas imperativas vigentes para la época.

   En ese sentido, el Concepto 2008068357-003 del 27 de noviembre de 2008 de la Superintendencia Financiera establece lo siguiente respecto de las obligaciones de las fiduciarias:

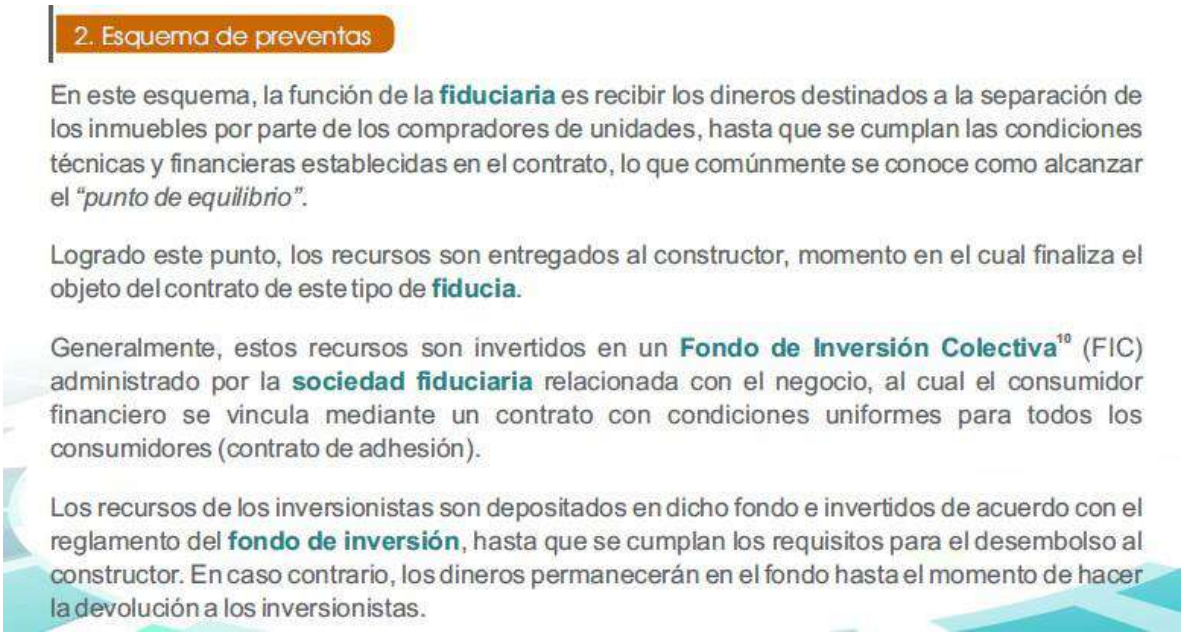
   > *"Para poder determinar la seguridad que tienen los dineros recaudados por la fiducia a nombre del constructor, es preciso remitirse al contrato de que se trata. Lo anterior toda vez que sólo de este modo se puede determinar el alcance de la gestión de la fiduciaria, la destinación de los recursos y las condiciones para que el constructor pueda disponer de ellos".*

   Sumado a lo anterior, respecto de las medidas de protección del lote, conviene reiterar que todas las acciones preventivas y de protección son del resorte del Promotor del proyecto, pues éste es quien tiene en su cabeza la calidad de Comodatario y responsable de la construcción del proyecto. Así resulta excesiva una nueva carga que de forma discrecional el Despacho considera que es responsabilidad de mi representada. Valga entonces decir que el argumento del Despacho al presuntamente tener claridad respecto de la no injerencia de mi representada en temas constructivos se desvanece al ahora confundir una responsabilidad que es propia y exclusiva del Promotor, para achacársela a mi representada.

Debe tenerse en cuenta además que no hay recursos en el fideicomiso que permitan adelantar gestiones diferentes a las ya mencionadas al Despacho. Sumado a ello, la fiduciaria tiene una restricción y no puede asumir con recursos propios gastos de un fideicomiso.; de acuerdo con el principio de separación patrimonial.

No obstante lo anterior, Acción se ha hecho parte de los procedimientos policivos para preservar los derechos del lote y evitar afectaciones posteriores en cabeza del patrimonio autónomo, por lo que no es correcta la conclusión a la que se arribó en la sentencia con respecto a la supuesta omisión de mi representada en este punto. Replicando la crítica general que se plantó arriba, nuevamente debemos decir que este error en la sentencia se explica en que la omisión en la protección del inmueble nunca fue objeto de debate en el proceso, por lo que mi representada no contó con la posibilidad de referirse sobre el particular y mostrar su completa diligencia al respecto —más allá de que ello no le correspondía, siendo una obligación del Promotor—.

3. Ahora, respecto del esquema de preventas que se utilizó en el presente caso, resulta pertinente señalar que, después del cumplimiento de las condiciones, Acción no tenía ninguna obligación en relación con el deber de información sobre el estado del proyecto, las gestiones de modificación del mismo, y los demás aspectos que se indicaron en la sentencia. La propia Superintendencia Financiera reconoce este hecho en la cartilla para negocios inmobiliarios en los siguientes términos:



2. Esquema de preventas

En este esquema, la función de la **fiduciaria** es recibir los dineros destinados a la separación de los inmuebles por parte de los compradores de unidades, hasta que se cumplan las condiciones técnicas y financieras establecidas en el contrato, lo que comúnmente se conoce como alcanzar el *"punto de equilibrio"*.

Logrado este punto, los recursos son entregados al constructor, momento en el cual finaliza el objeto del contrato de este tipo de **fiducia**.

Generalmente, estos recursos son invertidos en un **Fondo de Inversión Colectiva**[10] (FIC) administrado por la **sociedad fiduciaria** relacionada con el negocio, al cual el consumidor financiero se vincula mediante un contrato con condiciones uniformes para todos los consumidores (contrato de adhesión).

Los recursos de los inversionistas son depositados en dicho fondo e invertidos de acuerdo con el reglamento del **fondo de inversión**, hasta que se cumplan los requisitos para el desembolso al constructor. En caso contrario, los dineros permanecerán en el fondo hasta el momento de hacer la devolución a los inversionistas.

Teniendo en cuenta lo anterior, mal puede concluirse que los contratos suscritos entre Acción y la Demandante resultan abusivos o contrarios a derecho. Por el contrario, ellosse enmarcan perfectamente dentro de la naturaleza del contrato celebrado entre las partes y las obligaciones a cargo de mi representada de conformidad con las normas pertinentes.

En todo caso, es importante señalar que los boletines informativos enviados por **URBANIZAR** y **PROMOTORA MARCAS MALL** dan cuenta de la información enviada a los inversionistas sobre la necesidad de modificar el proyecto y suscribir las modificaciones a los contratos. Así se puede verificar, por ejemplo, en el Boletín 1.



5. Créditos Bancarios

El crédito constructor base es del orden de $35.000 MM. Hay manifiesto interés de tres (3) entidades bancarias para otorgar este financiamiento, incluso por una cuantía mayor que brinde la opción de contar con un margen de maniobra suficiente que aminore cualquier afectación por causa de algún inconveniente o retraso en cualquier fuente prevista. Aunque estamos negociando las mejores condiciones para el proyecto, uno de los requerimientos de base de estas entidades bancarias es contar previamente con **las Promesas de Compraventa y/u Otro Si a las Promesas de Compraventa suscritas** con cada comprador, convirtiendo este tema en la tarea más prioritaria, por lo cual pedimos la colaboración de todos ustedes agilizando la revisión y firma de los documentos mencionados para continuar con el trámite de aprobación del crédito constructor.

Actualmente se está trabajando en los ajustes de los diseños técnicos para que se correspondan íntegramente con el diseño arquitectónico final. Este proceso de reestructuración de los diseños técnicos como el romper la inercia de la obra y readquirir la dinámica requerida tomará algunas semanas, pero es una circunstancia necesaria para asegurar la continuidad de la obra una vez ésta se reinicie.

8

Con estos boletines se informó a los inversionistas sobre el estado del proyecto y se indicó de manera inequívoca las etapas del mismo.

Bajo ese mismo derrotero, el deber de información manifestado por el Despacho se entiende satisfecho con la firma de los contratos de Encargo Fiduciario individual Nos. 0001100011978, 0001100011986, 0001100011996 y 00011000112016 (medios idóneos), con estos documentos se informó al hoy demandante la situación actual del proyecto y se dio a conocer el clausulado con los requisitos que debían y fueron acreditados de manera oportuna por parte del promotor.

2. INEXISTENCIA DE UN DAÑO ANTIJURÍDICO REAL, DIRECTO Y DETERMINADO O DETERMINABLE

El daño antijurídico es la piedra angular de la teoría de la responsabilidad civil contractual en Colombia. Conforme a lo que antes se indicó, en los términos del artículo 1604 del Código Civil, sin la existencia de un daño real, cierto, directo y determinado o determinable, no es posible configurar un caso de responsabilidad contractual. Contrario a lo que afirmó la parte Demandante y lo que a su vez concluyó el Despacho en primera instancia, la demandante no ha sufrido ningún tipo de aminoración antijurídica a raíz de los hechos en los que fundamentaron sus pretensiones.

La conclusión a la que arribó el Despacho es equivocada porque, como se explicará a continuación, en realidad la parte Demandante no sufrió ninguna aminoración en los términos que se enunciaron en la sentencia de primera instancia. Como se verá en detalle, las afugias que si acaso ha sufrido la parte Demandante no revisten las condiciones para ser catalogadas como un daño antijurídico, real, directo y determinado o determinable que deba ser reparado por Acción a la luz de la normatividad y jurisprudencia vigente.

En aras de llevar a cabo nuestro análisis, en primer término, conviene traer a colación los siguientes pronunciamientos jurisprudenciales y doctrinales:

La Corte Suprema de Justicia ha establecido que el daño es:

> *"Con el señalado propósito, resulta pertinente indicar, que en el régimen de la responsabilidad civil, no se definió el daño, pues en la proveniente de los «delitos y las culpas», se menciona simplemente el «daño» como elemento indispensable para la estructuración de la misma (artículo 2341 del Código Civil) y tratándose de la «responsabilidad contractual», al referirse a la indemnización de perjuicios, optó el legislador por señalar la clasificación de los daños patrimoniales, previendo que comprende el daño emergente y el lucro cesante (artículo 1613 ibídem), respecto de los cuales expresa la respectiva definición (artículo 1614 ídem); entendiéndose por el primero, la pérdida o disminución efectivamente sufrida por la víctima en su patrimonio como consecuencia del hecho dañoso; mientras que el segundo, comprende la ganancia o utilidad que esperaba percibir y que en un estado normal de cosas habría reportado, de no haberse presentado el hecho perjudicial.*

Igualmente, la misma corporación en la sentencia SC10297-2014, rad. n° 2003-00660-01, en sentido amplio, indicó lo siguiente acerca del daño:

> *En términos generales, el daño es una modificación de la realidad que consiste en el desmejoramiento o pérdida de las condiciones en las que se hallaba una persona o cosa por la acción de las fuerzas de la naturaleza o del hombre. Pero desde el punto de vista jurídico, significa la vulneración de un interés tutelado por el ordenamiento legal, a consecuencia de una acción u omisión humana, que repercute en una lesión a bienes como el patrimonio o la integridad personal, y frente al cual se impone una reacción a manera de reparación o, al menos, de satisfacción o consuelo cuando no es posible conseguir la desaparición del agravio.*

Por su parte, el tratadista chileno BARROS BOURIE (2006), además de aludir a la situación de falta de definición del concepto de *«daño»*, expone en términos generales que

> *«[…], la doctrina sigue un concepto de daño basado en la lesión a un interés del demandante, y se entiende que la hay cuando una persona sufre 'una pérdida o disminución, detrimento o menoscabo en su persona o bienes o en las ventajas o beneficios patrimoniales o extrapatrimoniales de que gozaba'»[3].*

Así mismo, el doctrinante uruguayo PEIRANO FACIO (2004), al exponer la tesis que estima dominante sobre la noción de *«daño»*, manifiesta, que incluye el *«concepto de*

[3] Tratado de Responsabilidad Civil Extracontractual. Santiago, Editorial Jurídica de Chile, pág.220, numeral 143.

antijuridicidad» y que *«[…] se integra con dos elementos: con un elemento de hecho, el perjuicio, y con un elemento de carácter jurídico, el atentado o la lesión a un derecho»*[4].

Ahora bien, en este caso no se puede hablar de daño antijurídico, real, directo y determinado o determinable en cabeza del Demandante por los hechos y negocios jurídicos que nos ocupan por las siguientes razones:

En el presente caso no se puede derivar un daño cierto, real o determinado ya que como se explicó en los alegatos de conclusión de primera instancia, se debe adelantar un proceso liquidatario para que se liquide el patrimonio y se puede tener un panorama financiero del Proyecto Marcas Mall. Esta situación permite colegir con meridiana claridad que, al no estar liquidado el fideicomiso Marcas Mall, es imposible determinar si de los activos que posee el proyecto al día de hoy es posible o no retornar los recursos aportados por los diferentes inversionistas. Por el contrario, resultaría arriesgado condenar de manera prematura a Acción partiendo de una mera expectativa que deriva de unos hechos que aún no han sido objeto de análisis dentro del proceso liquidatario.

Al efecto, la Corte Suprema de Justicia, con ponencia de la Magistrada Margarita Cabello Blanco, reiteró:

> *"2.1 Uno de los requisitos que debe reunir el daño es su certidumbre, es decir, que se demuestre su existencia misma; lo cual ocurre cuando no haya duda de su concreta realización. Además, es el requisito "más importante (…), al punto que, sin su ocurrencia y demostración, no hay lugar a reparación alguna" (CSJ, SC del 1º de noviembre de 2013, Rad. n.° 1994- 26630-01; CSJ, SC del 17 de noviembre de 2016, Rad. n°2000-00196-01).*
>
> *Para que sea "susceptible de reparación, debe ser 'directo y cierto' y no meramente 'eventual o hipotético', esto es, que se presente como consecuencia de la 'culpa' y que aparezca 'real y efectivamente causado'" (CSJ, SC del 27 de marzo de 2003, Rad. n.° 6879).*
>
> *La condición de ser directo reclama, en la responsabilidad contractual, que él sea la consecuencia inmediata y necesaria de la falta de cumplimiento del respectivo acuerdo de voluntades, o de su cumplimiento imperfecto o inoportuno, lo que implica un análisis de la relación causal entre el hecho por el cual se responde y los daños cuyo resarcimiento se pretende.*

[4] Responsabilidad Extracontractual. Bogotá DC, Editorial Temis, 2004, pág. 362.

Esta Corporación, sobre la temática tratada, entre muchos otros pronunciamientos, ha puntualizado:

> *No en balde se exige, a título de requisito sine qua non para el surgimiento de la prenotada obligación resarcitoria, la certeza del eslabón en comento, calidad que deberá establecerse, inexorablemente, con sujeción al tamiz de la jurisdicción. De allí que si no se comprueba o determina su existencia -como hecho jurídico que es-, a la vez que su extensión y medida, el Juez no poseerá argumento válido para fundar, en línea de principio, una condena cualquiera enderezada a obtener su resarcimiento, debiendo, en tal virtud, exonerar de responsabilidad al demandado, por más que el demandante, a lo largo de la litis, haya afirmado lo contrario, salvo las restrictas excepciones admitidas por la ley o por la jurisprudencia."*[5]

En punto de lo anterior, los requisitos desarrollados por la Jurisprudencia respecto del daño antijurídico (real, cierto y determinado o determinable) claramente se extrañan en el presente proceso, pues quien los debía probar no lo hizo y por el contrario desentendió la carga probatoria que le correspondía.

Esta situación de manera clara evidencia que en el presente caso no se puede establecer un daño cierto, por cuanto aún falta que se liquide el proyecto y fruto de esa liquidación se entregue al Demandante lo que le corresponde. Por consiguiente, no puede reconocerse ningún tipo de daño en favor del Demandante, pues ello terminaría por configurarse como un claro enriquecimiento sin causa a su favor. Según lo antes dicho, no hay razón para que mi representada o cualquier tercera parte, asuma el pago de unos dineros que desde ningún punto de vista el Demandante ha perdido.

3. INEXISTENCIA DEL NEXO CAUSAL

Continuando con los requisitos establecidos por el artículo 1604 del Código Civil y partiendo de la inexistencia del daño como se explicó líneas arriba, debe decirse que no se acreditó en este proceso el elemento estructural de nexo causal. No debe olvidarse que la existencia de un nexo causal entre las conductas contractuales que se despliegan

[5] Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, MP Margarita Cabello, *Rad. n.° 1994- 26630-01; CSJ, SC del 17 de noviembre de 2016, Rad. n°2000-00196-01.*

y el daño que se alega en un proceso de responsabilidad civil contractual, es un aspecto básico estructural para que sea procedente la declaratoria judicial de la misma.

Por esta sola razón la sentencia de primera instancia debería revocarse, pues sin un análisis particular sobre el elemento del nexo causal mi representada no ha debido ser condenada. Sobre esto debió haber un análisis expreso por parte del Despacho, lo que configura un yerro que no es subsanable desde ningún punto de vista. Por solo ello, la sentencia debe ser revocada.

Al margen de lo anterior, en lo fundamental, de la demanda se desprende que el hecho generador del daño alegado recae en que mi representada supuestamente no verificó de manera correcta los requisitos establecidos en el contrato de encargo fiduciario individual para que fuera procedente la transferencia de los recursos de los inversionistas al Fideicomiso FA-2351. Sin embargo, no hay nexo de causalidad entre este hecho y el daño que se alegó, toda vez que el supuesto del cual partió la parte acá demandante no es correcto. Esto, sobre todo, porque como se explicó en detalle, el punto de equilibrio ya había sido declarado cuando el Demandante se vinculó al negocio de Marcas Mall a través del encargo fiduciario.

Si bien el hecho de que el Demandante se haya vinculado con posterioridad a la declaratoria del punto de equilibrio es razón más que suficiente para que se concluya la inexistencia de un nexo causal; lo cierto es que, a la luz de los contratos de encargo fiduciario y el marco normativo ampliamente explicadoen este escrito, Acción no tenía el deber de acreditar e informar el cumplimiento de los requisitos que se habían definido para que la transferencia dineraria fuera procedente —el llamado "punto de equilibrio"—, pues todo ello había quedado contractualmente en cabeza del Promotor y, en algunos casos, del Interventordel proyecto. Tal y como se probó en este proceso, las obligaciones contractuales de Acción estaban circunscritas a recibir del Promotor del proyecto y/o del Interventor lainformación que acreditará el cumplimiento de los mismos e instrucciones de transferencia de los recursos, para a continuación proceder con el traspaso de los dineros al Fideicomiso FA-2351. En el caso que nos ocupa, ello se desprende justamente de la Cláusula Décima del Contrato de Encargo Fiduciario individual:

> "***El(los) INVERSIONISTA(S) declara(n) expresamente conocer yentender que la FIDUCIARIA no es constructora, ni interventora y no interviene de ninguna manera en la determinación del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario "MARCAS MALL"***, *ni en la determinación de viabilidad o factibilidad*

financiera o técnica de del citadoproyecto inmobiliario, que por tanto, no conoce las especificaciones técnicas del mismo, ni es responsable por su ejecución, terminación o calidad, ni lo será por los perjuicios que la no ejecución de dicho proyecto ocasione(n) al INVERSIONISTA(S) o terceros, responsabilidad que el(los) INVERSIONISTA(S) entiende(n) es única y exclusivamente del PROMOTOR del proyecto inmobiliario que se pretende desarrollar, ***quedando claroentonces que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., actúa única y exclusivamente como administradora del encargo que mediante el presente contrato se constituye y como tal no tiene responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto que adelantará el PROMOTORpor su propia cuenta, riesgo y responsabilidad*** *(…)"* (Se subraya)

Para establecer ese nexo de causalidad es preciso acudir a las reglas de la experiencia, a los juicios de probabilidad y al sentido de la razonabilidad, pues solo éstos permiten aislar, a partir de una serie de regularidades previas, el hecho con relevancia jurídica que pueda ser razonablemente considerado como la causa del daño generador de responsabilidad civil.

Sobre esto, la Sala Civil de la Corte Suprema ha señalado:

"Para identificar el nexo causal entre los acontecimientos que interesan al proceso, en suma, no se debe a falta de conocimientos jurídicos sino a que el problema de la causalidad ha sido planteado por la tradición jurídica en términos filosóficos que trascienden los límites especializados del derecho; pasando por alto que la misma epistemología se ha mostrado incapaz de explicar la existencia de vínculos entre los hechos, por lo que en el estado actual del conocimiento científico la relación entre los hechos y los enunciados sobre los hechos no se estudia en términos estrictamente epistemológicos, sinocomo un problema de frontera que involucra varios ámbitos como el uso práctico del lenguaje (giro lingüístico), la sociología del conocimiento, las teorías de sistemas, las ciencias cognitivas y de la complejidad, entre otros enfoques integrados, solapados o interconectados.

Es la filosofía, precisamente, la que advierte sobre sus limitaciones para explicar las correlaciones causales entre los hechos, por lo que no es posible asumir ningún enfoque epistemológico particular para resolver los problemas de causalidad jurídica. De ahí que el derecho tiene que depurarse y desprenderse del rezago metafísico que tradicionalmente ha impregnado susinstitutos: «Lo que se trata de señalar con esta observación es que muchas veces el jurista está aceptando ingenua e inconscientemente conceptos cuya consciencia rechaza. No quiere hacer filosofía sino práctica, pero todo su lenguaje está impregnado de un aroma

filosófico del que no puede huir: causa,motivo, culpa, consentimiento, son términos que si no son previamente conceptualizados desbordan el marco de la mera juridicidad para inhalar el de ciencias afines: desde la sicología a la filosofía».

Debido a la imposibilidad de adoptar un enfoque filosófico particular que explique las relaciones causales en la fase de elaboración de los enunciados probatorios, se torna necesario acudir a criterios jurídicos (que no excluyan los aportes de las demás ciencias contemporáneas) para la definición de los conceptos fundamentales del instituto de la responsabilidad civil; para lo cual la teoría de la imputación resulta de gran utilidad.

La imputación civil –se reitera– no excluye el concepto de causalidad (cualquiera que sea su significado filosófico o científico); simplemente aceptala evidencia de que las relaciones causales no se dan en todos los casos (comoen la responsabilidad por omisiones o por el hecho ajeno); y siempre es insuficiente, dado que las condiciones relevantes para el derecho no pueden seleccionarse sin criterios de adecuación de sentido jurídico. Únicamente a partir de este contexto de sentido jurídico pueden elaborarse enunciados probatorios de tipo causal, los cuales, por necesidad lógica, tienen que ser razonamientos hipotéticos o abductivos (sea por acciones o por omisiones).

«Las explicaciones de razón expresan una correspondencia no necesariamente causal entre dos hechos, de suerte que la presencia de uno deellos lleva al juez a inferir la existencia de otro según un marco de sentido jurídico que otorga validez a dicha correlación que puede ser con o sin causalidad (esto último ocurre en materia de omisiones, por ejemplo). De manera que una persona puede originar un hecho desencadenante de un dañoy, sin embargo, el nexo causal por sí solo resulta irrelevante para endilgarle ese hecho como suyo; como bien puede ocurrir que la autoría del hecho lesivodeba ser asumida por quien no tuvo ninguna intervención o injerencia física en el flujo de eventos que ocasionaron el daño. La atribución de un resultado lesivo a un sujeto, en suma, no depende en todos los casos de la producción física del perjuicio, porque el hecho de que una persona ocasione directamenteun daño a otra no siempre es necesario y nunca es suficiente para cargárselo a su cuenta como suyo. Aunque la relación causal aporta algo a la fórmula de imputación en la medida en que constituye una conexión frecuente o probableentre la conducta del agente y el daño sufrido por la víctima, no explica satisfactoriamente por qué aquél puede ser reputado artífice».

No todas las circunstancias que pueden ser tomadas en cuenta como causas físicas son relevantes para el derecho, pero la selección de las condiciones relevantes para atribuir responsabilidad es siempre un problema de sentido jurídico: entre más

> *inferencias se consideren como causas jurídicamente relevantes habrá más posibilidades de elaborar juicios rigurosos de atribución o de exoneración de responsabilidad; mientras que si la "muestra causal" es pequeña habrá grandes probabilidades de que el juicio de imputación quede a merced de la intuición o la suerte. Las valoraciones causales, en suma, no recaen sobre "lo dado" por la experiencia sino más bienen lo que de ella logra seleccionarse con dificultad. Esta caracterización del nexo causal supone, además, la interrupción de una cadena de circunstanciascuando en ella intervienen elementos extraños tales como los casos fortuitos o los actos de terceros que tienen la virtualidad suficiente para erigirse en el hecho generador del daño y, por tanto, excluyente de todos los demás."*

Así las cosas, se tiene que quien en realidad estaba obligado a cumplir con los requisitos técnicos para que procediera la transferencia de recursos era MARCAS MALL CALI —en su calidad de Promotor— y no mi representada. Por consiguiente, si en efecto la parte Demandante sufrió algún daño, el mismo encuentra su causa en la conducta que MARCAS MALL CALI desplegó, al haber sido ella quien —conforme a lo pactado— tenía la obligación de acreditar el cumplimiento o no de las condiciones que se habían trazado. En otras palabras, de la conducta que llevó a cabo mi representada no es viable desprender ningún vínculo con el daño que alegó la parte Demandante y que le reconoció el Despacho.

Frente a esto no puede llegarse al absurdo —tal y como lo sugirió el Despacho— de que mi representada, más allá de que el Promotor debía verificar y acreditar las condiciones del punto de equilibrio, tenía a su vez que realizar una verificación directa de las mismas. Si contractualmente se estableció que el Promotor era el responsable de ello, atendiendo para el efecto el marco normativo que permitía válidamente que ello sucediera según se explicó arriba, no es cierto que Acción tuviera entonces que hacer un nuevo ejercicio para revalidarlo. Si esto fuera procedente, entonces simplemente no se aceptaría la posibilidad de que las fiduciarias pacten que la verificación la hará un tercero. En ese sentido, la fiduciaria si bien no era la llamada de acreditar los requisitos, esta si se ocupó de su verificación de conformidad con los documentos entregados por el Promotor del Proyecto.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, la validación de las condiciones técnicas y jurídicas fueron revisadas cabalmente por Acción; sin embargo, la culminación o no del proyecto no puede ser asegurada por la fiduciaria; menos cuando se trata de un negocio de preventas.

De acuerdo con esto, es importante no perder de vista cuál era el objetivo principal del negocio fiduciario que se armó a través del fideicomiso FA-2351 y los diferentes encargos fiduciarios —incluyendo el MR-799 y el contrato de Encargo Fiduciario individual No 1110001107 que se suscribieron con la parte Demandante—: era en realidad el de lograr que estas personas adquirieran unos localescomerciales dentro del Centro Comercial Marcas Mall. Si en realidad existiese un nexo de causalidad entre el supuesto accionar de mi representada y el supuesto daño alegado, el centro comercial ni siquiera se habría empezado a construir, pues no se habría siquiera logrado adquirir el lote destinado a dicha construcción. Frente a esto, en su decisión, el Despacho olvidó que las obras en dicho lote iniciaron y que el proyecto estaba andando, hecho que se puede probar con los boletines informativos los cuales fueron aportados con la contestación de la demanda. En esa medida, con ese simple hecho se rompe cualquier nexo de causalidad entre el actuar de mi representadael daño alegado.

Lo anterior, en otras palabras, significa que, como se ha dicho en numerosas oportunidades en el proceso y en este escrito, cronológicamente el hecho que habría generado el supuesto daño del Demandante —si es que existe uno—, fue posterior a la declaratoria del punto de equilibrio y, por ende, bajo las premisas antes explicadas, en ninguna circunstancia mi representada pudo haber causado el daño alegado.

Ahora, como bien lo manifiesta el extremo demandante en su demanda y hechos, el plazo que disponía el Contrato de Encargo Fiduciario Individual para acreditar el cumplimiento de las condiciones para la transferencia de recursos al Promotor fue objeto de modificación mediante varios otrosíes; entre ellos, uno que las extendió al modificar el plazo para el decreto de las condiciones de giro para el día 15 de diciembre de 2014, prorrogables por 6 meses más. Si se tiene en cuenta lo anterior y el supuesto hecho generador del daño alegado por el Demandante—esto es la errónea verificación que se hizo de los requisitos del punto de equilibrio por la supuesta tardía transferencia de la propiedad que se hizo del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-695292 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali al patrimonio autónomo FA-2351 MARCAS MALL, que se efectuó el 19 de noviembre de 2014 y fue registrada el 1 de diciembre del mismo año— se tiene que esta se encontraba, y por creces, dentro de los términos fijados para la transferencia, por lo que este hecho no pudo haber sido el causante de los supuestos daños. De la misma demanda se puede extraer esta conclusión, con lo que no hay ninguna conexión entre el supuesto daño y el hecho que se le endilgó a mi representada.

Con base en todo lo antes dicho, sorprende la manera en la que el Despacho desconoció todos los argumentos que mi representada promovió dentro del proceso para demostrar la inexistencia de la supuesta responsabilidad civil contractual, para acto seguido, tomar una decisión que en realidad termina traduciéndose en un enriquecimiento sin causa del Demandante. Reitero: existe un proceso liquidatorio en curso, en el que realmente se definirán los derechos que tienen los inversionistas del proyecto Marcas Mall —entre ellos, el Demandante— de cara a los activos que existen en el fideicomiso FA-2351. Como se dijo al momento de analizar el daño, los inversionistas pueden hacer valer sus acreencias en ese proceso y, solo de las resultas del mismo, podría emprenderse la acción que hoy se impugna a través de este recurso de alzada.

IV. FALLO JUDICIAL DE REFERENCIA QUE ES RELEVANTE PARA QUE SE DECIDA EL CASO QUE NOS OCUPA

Con el ánimo de que este Tribunal cuente con todos los elementos de juicio suficientes para sopesar y detectar los yerros que cometió el Despacho al emitir la sentencia de primera instancia —sobre todo, de cara a los razonamientos que se han venido planteando en este escrito—, a continuación, se traerá a colación la sentencia que emitió la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali en el proceso de referencia 2018-00083. Dicha providencia se emitió con ocasión de un proceso similar al que nos ocupa, en donde otro inversionista del proyecto Marcas Mall demandó a mi representada por hechos y pretensiones prácticamente idénticas. Este caso se constituye como un antecedente fundamental para el recurso de apelación que se está surtiendo en este proceso.

En síntesis, tanto en primera como en segunda instancia, en ese proceso se concluyóque (i) mi representada no incurrió en ninguna falla a la luz de las obligaciones contractuales que le correspondían y, mucho más importante, que (ii) lo acontecido no había derivado en un daño antijurídico cierto, real y determinado o determinable que debiera ser resarcido por mi representada.

Al respecto, el juez de primera instancia dijo lo siguiente:

> *"...no existe certeza del daño efectivamente causado a la sociedad…muy a pesar de la transferencia de los recursos a favor del promotor sin la estricta verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Otro Sí No. 1 y General Reglamentario, lo cierto es esa situación por si sola no da cuenta a una perdida de*

los dineros depositados en la fiduciaria, pues la obra aunque se encuentre inconclusa no ha sido liquidada".

En línea con lo anterior, en la sentencia de segunda instancia se afirmó que el perjuicio que había alegado la parte demandante era meramente hipotético y, por ello, no había lugar a una reparación o indemnización de perjuicios.

Así mismo, dentro de la sentencia de segunda instancia se hizo referencia al tema del deber de información, el cual fue alegado por la parte demandante como una maniobra dolosa para ocultar la información, referente a la transferencia de recursos al constructor de la obra.

El juzgador en este tema aclaró que, a partir del principio de buena fe establecido en la Constitución Política, *"le corresponde a la parte demandante demostrar en forma contundente la intención de causar daño, pues el dolo no se presume sino que debe probarse".* Esta carga probatoria que estableció el Magistrado sustanciador en el caso citado no es nada diferente a lo establecido en el artículo 167 del Código General del Proceso:

"Artículo 167. Carga de la prueba. *Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.*

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba."

El anterior artículo leído a las voces de la jurisprudencia citada, no dicen otra cosa diferente a que la carga de la prueba en estos procesos de naturaleza declarativa corresponden a quien persigue la declaración, esto es, al Demandante, quien es la parte que también probar el actuar doloso de mi representada.

En este punto es imperante señalar que los medios probatorios para soportar ese dicho fueron insuficientes por no decir nulos. La actividad probatoria del proceso en comento estuvo en cabeza de mi representada y de la iniciativa oficiosa del despacho. Sin embargo, ninguna de las pruebas aportadas da luces de un actuar doloso que pudiera generar un daño potencial al inversionista.

Finalmente, la sentencia de segunda instancia que se emitió en dicho proceso es particularmente relevante en punto al valor que ella le dio a la denuncia penal que en su momento entabló acción. Lo dicho por el Tribunal Superior de Cali resulta bastante acertado para atajar la lectura general y abstracta con la que el Despacho abordó esta cuestión para, a partir de ella, concluir una responsabilidad contractual de mi representada. En particular, conviene traer a colación lo siguiente:

> *"Al respecto debe señalarse, por un lado, que la mencionada prueba es solamente una denuncia penal que no da plena convicción de la perdida de los dineros y, por otro, que no se incluyo en la misma el encargo fiduciario No. 0001100010232 perteneciente a INVERSIONES PSCS SAS como una de las cuentas objeto del supuesto ilícito, por lo cual no es factible aseverar que los dineros comprometidos sean los suyos, a lo que se agrega que desde un inicio las pretensiones de la demanda se encaminaron a la declaratoria del incumplimiento contractual por haber transferido ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA los depósitos al promotor sin la verificación de las condiciones dispuestas para ello, y no la entrega de los tales a otras obras o persona.*
>
> *Es por lo anterior que se comparte la posición del sentenciador de primera instancia, en cuanto a que no existe daño actual sino meramente hipotético, pues la relación contractual aun se mantiene vigente y en espera de resultados, para lo cual se baso en el interrogatorio de la parte de la representante legal de la sociedad demandante".*

Así las cosas, en nuestro respetuoso criterio, la sentencia antes referenciada y los análisis que allí se hicieron deberían ser considerados por este Tribunal al momento de decidir el recurso de apelación que nos ocupa. Lo dicho en ese fallo pone en evidencia

los terribles e insubsanables errores que cometió el Despacho al momento de proferirla sentencia de primera instancia.

V. SOBRE EL PRONUNCIAMIENTO DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

Solicito respetuosamente al despacho confirmar la decisión proferida por el despacho y ratificar lo establecido por el H. Tribunal Superior de Bogotá en su sala civil, en otros procesos que se han tramitado de manera simultánea al presente:

1. Radicado: 11001319900320180125401
   Acción de protección al consumidor financiero promovido por Mejía Álvarez Sabogal S.A.S. en contra de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y SBS Seguros de Colombia S.A. como llamado en garantía.
   Sentencia proferida en segunda instancia por el **TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.**

   En el marco de este proceso, **SBS** fue declarado responsable y obligado a pagar bajo las obligaciones que adquirió para con Acción Fiduciaria bajo la póliza No. 1000099.

2. Radicado: 110013199003 2019 02252 01
   Acción de protección al consumidor financiero promovido por María Asunción Tertre Gimeno en contra de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y SBS Seguros de Colombia S.A. como llamado en garantía.
   Sentencia proferida en segunda instancia por el **TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.**

   En el marco de este proceso, **SBS** fue declarado responsable y obligado a pagar bajo las obligaciones que adquirió para con Acción Fiduciaria bajo la póliza No. 1000099.

3. Radicado: 11001 3199 003 2018 01213 02
   Acción de protección al consumidor financiero promovido por Inversiones y Construcciones Nasa S.A.S. en contra de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y SBS Seguros de Colombia S.A. como llamado en garantía.
   Sentencia proferida en segunda instancia por el **TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.**

   En el marco de este proceso, **SBS** fue declarado responsable y obligado a pagar bajo las obligaciones que adquirió para con Acción Fiduciaria bajo la póliza No. 1000099.

4. Radicado: 11001319900320180169401
   Acción de protección al consumidor financiero promovido por KBJ S.A.S. en contra de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y SBS Seguros de Colombia S.A. como llamado en garantía.
   Sentencia proferida en segunda instancia por el **TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.**

   En el marco de este proceso, **SBS** fue declarado responsable y obligado a pagar bajo las obligaciones que adquirió para con Acción Fiduciaria bajo la póliza No. 1000099.

5. Radicado: 11001319900320180159001
   Acción de protección al consumidor financiero promovido por FEMME INTERNATIONAL S.A.S. en contra de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y SBS Seguros de Colombia S.A. como llamado en garantía.
   Sentencia proferida en segunda instancia por el **TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.**

   En el marco de este proceso, **SBS** fue declarado responsable y obligado a pagar bajo las obligaciones que adquirió para con Acción Fiduciaria bajo la póliza No. 1000099.

6. Radicado: 11001319900320187284501
   Acción de protección al consumidor financiero promovido por Inversiones Uropan y Cía. S. en C. en contra de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y SBS Seguros de Colombia S.A. como llamado en garantía.
   Sentencia proferida en segunda instancia por el **TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.**

   En el marco de este proceso, **SBS** fue declarado responsable y obligado a pagar bajo las obligaciones que adquirió para con Acción Fiduciaria bajo la póliza No. 1000099.

SOLICITUDES

Con base en todo lo anterior, respetuosamente solicito que se revoque el aparte atinente a la condena por responsabilidad contractual de Acción Fiduciaria a establecida en la sentencia de primera instancia que fue proferida por el Juzgado 4 Civil del Circuito de Bogotá el 10 de diciembre de 2021.

En línea con lo anterior, respetuosamente solicito que se emita una nueva sentencia en la que se rechacen íntegramente las pretensiones que fueron formuladas por el Demandante en contra de mi representada.

De manera subsidiaria, solicito se confirme la condena al llamado en garantía.

De los señores Magistrados, cordialmente,

ANDRÉS FELIPE CADENA CASAS
C.C. No. 1.020.733.114
T.P. 209.491 del C. S. de la J.

PARA TRASLADO - RECURSO DE QUEJA -027-2016-00907-03 DR VALENZUELA VALBUENA

Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota <rprocesosctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 06/04/2022 10:06

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial Saludo,

Me permito informarle que el presente proceso se recibió en el correo de reparto el día 05 de abril de 2022, para radicar e ingresar.

Respetuosamente dejo constancia que mi función asignada es la de radicación y reparto de los procesos civiles, por cuanto a la revisión del cumplimiento de protocolo y concordancia de los datos del expediente digital y el oficio remisorio es competencia de otro empleado.

Nota: Se ingresa al despacho con fecha del 06 de abril de 2022.
La carátula como el acta se encuentran en archivo adjunto en formato PDF.

Atentamente,

Laura Victoria Zuluaga Hoyos
Escribiente

De: Laura Cristina Montenegro Sarmiento <lmontens@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Enviado: martes, 5 de abril de 2022 16:58
Para: Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota <rprocesosctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: Juzgado 27 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto27bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jjbgabogados@yahoo.com <jjbgabogados@yahoo.com>; rsvalenzuela3@hotmail.com <rsvalenzuela3@hotmail.com>
Asunto: Envío Expediente Digital No. 11001310302720160090700 por queja

11001310302720160090700

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Bogotá D.C., 05 de abril de 2022

Señores
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C.

Por medio del presente correo nos permitimos remitir el proceso digital No. 11001310302720160090700 por QUEJA.

Cordialmente,

Juzgado Veintisiete (27) Civil del Circuito de Bogotá D.C.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.
AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

MEMORIAL DR. SUAREZ OROZCO RV: Proceso Ejecutivo con Garantía Hipotecaria No. 11001310303020200022601 de Lucy Osorio Londoño (Cesionario Rodrigo Peña Bautista) contra Gladys Amarillo Arias y Fernando Montaña García.

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 06/04/2022 15:44

Para: **GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>**

MEMORIAL DR. SUAREZ OROZCO

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá
Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305
Teléfono 423 33 90 Extensión 8349
Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: AGM - Diego Gómez <dgomez@agmabogados.co>
Enviado: miércoles, 6 de abril de 2022 3:40 p. m.
Para: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: roypena28@hotmail.com <roypena28@hotmail.com>; fernando montaña <fermogar@gmail.com>; amarillo.gladys@gmail.com <amarillo.gladys@gmail.com>; byl.abogadosasociados@gmail.com <byl.abogadosasociados@gmail.com>; Jackeline Wilches <jwilches@agmabogados.co>; Luisa Fernanda Cuellar <lcuellar@agmabogados.co>
Asunto: Proceso Ejecutivo con Garantía Hipotecaria No. 11001310303020200022601 de Lucy Osorio Londoño (Cesionario Rodrigo Peña Bautista) contra Gladys Amarillo Arias y Fernando Montaña García.

Señores,

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C. SALA CIVIL

M.P. JUAN PABLO SUAREZ OROZCO

E. S. D.

Referencia: Proceso Ejecutivo con Garantía Hipotecaria No. 11001310303020200022601 de Lucy Osorio Londoño (Cesionario Rodrigo Peña Bautista) contra Gladys Amarillo Arias y Fernando Montaña García.

Asunto: Sustentación recurso de apelación frente a la sentencia de instancia.

Por medio de este correo radicamos sustentación del recurso de apelación.

ABRIL GÓMEZ MEJÍA

Diego Gómez
SOCIO
dgomez@agmabogados.co
www.agmabogados.co
PBX: (571) 3464002 / 321 465 0617
Carrera 19a No. 90 - 13 Of. 401
Bogotá D. C. - Colombia



El contenido de este correo electrónico junto a sus adjuntos, es confidencial y de uso exclusivo de la persona a quien se dirige, pues contiene información personal que se encuentra Constitucional y legalmente protegida. Si usted no es el destinatario solicitamos que notifique al emisor de la situación presentada y prosiga eliminando este mensaje de datos. Se advierte que debe limitarse de manera estricta la divulgación, difusión, distribución, copia o cualquier acto relacionado con la información aquí contenida, so pena de emprender las acciones legales pertinentes.

The content of this email with its attachments, is confidential and for the exclusive use of the person being addressed, as it contains personal information that is Constitutional and legally protected. If you are not the recipient, you are kindly requested to notify the sender of the situation presented and to continue deleting this data message. It should be strictly limited to the disclosure, dissemination, distribution, copying or any act related to the information contained herein, under penalty of taking appropriate legal action.

Señores,

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C. SALA CIVIL

M.P. JUAN PABLO SUAREZ OROZCO

E. S. D.

Referencia: Proceso Ejecutivo con Garantía Hipotecaria No. 11001310303020200022601 de Lucy Osorio Londoño (Cesionario Rodrigo Peña Bautista) contra Gladys Amarillo Arias y Fernando Montaña García.

Asunto: Sustentación recurso de apelación frente a la sentencia de instancia.

Diego Fernando Gómez Giraldo, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.032.375.708 de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional No. 183.409 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante, de condiciones civiles conocidas dentro del expediente, acudo respetuosamente a su despacho para sustentar el recurso de apelación formulado en contra de la sentencia de instancia notificada en el estado del pasado 11 de enero de 2021.

Respetuosamente consideramos que el despacho de primera instancia incurrió en error al declarar próspera la excepción de falta de reestructuración por dos razones fundamentales. En primer lugar, porque tal circunstancia no fue alegada a través del recurso de reposición en contra del mandamiento de pago; y en segundo lugar porque en el presente asunto el acreedor desplegó todas las actividades que tenía a su alcance para poder agotar el trámite de la reestructuración, de manera que dicho requisito se debe entender como superado.

1. Falta de formulación del recurso de reposición en contra del mandamiento de pago

El despacho de primera instancia concluyó que el título ejecutivo base de la presente acción adolecía de uno de los requisitos formales que afectan la exigibilidad de la obligación, pues consideró que el acreedor no había agotado el requisito de la reestructuración del crédito con los deudores. Si bien esta última consideración es errada, por cuanto mi poderdante sí agoto en debida forma la reestructuración del crédito, en todo caso el juez ad quo desconoció lo establecido en el artículo 430 del Código General del Proceso que consagró en su inciso segundo…*"los requisitos formales del título ejecutivo solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso."*

Como se puede ver en el expediente, la parte demandada no formuló recurso de reposición en contra de la providencia que libró la orden de pago. Solamente formuló, por vía de excepción de fondo, el fenómeno de la supuesta falta de reestructuración del crédito, afirmando que el título arrimado no era exigible. No es un tema sujeto a discusión que la reliquidación del crédito, y particularmente las pruebas que demuestren el agotamiento de su trámite por parte del acreedor en los términos definidos por la jurisprudencia de la Corte Constitucional, junto con el pagaré base de la acción, conforman un título ejecutivo complejo, configurándose entonces dicha reestructuración en uno de los elementos formales del título. En esta línea se encuentra coincidencia con la sentencia de la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. STC5248-2021 M.P. Francisco Ternera Barrios, citada en la página 3 de la sentencia impugnada.

En lo que se equivocó el despacho fue en afirmar que la falta de formulación del recurso de reposición por parte del acreedor no es óbice para que el juez de conocimiento aborde nuevamente *"las características del título ejecutivo"*, pues en realidad lo que hizo el despacho al resolver la instancia fue abordar nuevamente los requisitos formales del título, así utilizara el término *"características",* ejercicio que está proscrito según las voces del inciso segundo del artículo 430 citado.

El despacho tenía vedado abordar cualquier discusión respecto de los requisitos formales del título, de manera que erró al abordar este asunto en la sentencia de instancia, razón suficiente para que el fallo confutado tenga que ser revocado.

2. La reestructuración del crédito se agotó en debida forma

El juez de primera instancia concluyó que en el caso bajo estudio mi poderdante no agotó en debida forma el requisito de la reestructuración del crédito, pues a pesar de haber extendido comunicación a los deudores en dicho sentido, y de haber solicitado la intervención de la Superintendencia Financiera para tener por agotado dicho trámite, en el entendimiento del despacho mi poderdante no realizó la reestructuración de manera unilateral, lo que daba al traste con el trámite de reestructuración. Arriba a la anterior conclusión por cuanto en la demanda ejecutiva se solicitó librar mandamiento de pago en los mismos términos establecidos en el pagaré base de la acción, y no en los términos propuestos a los deudores en la convocatoria a reestructurar.

La anterior conclusión la respaldó en la sentencia STC15863-2017 M.P. Ariel Salazar Ramírez de la Corte Suprema de Justicia. Respetuosamente consideramos que la conclusión a la que arribó el despacho es equivocada, lo que configura el segundo reparo concreto que encontramos a la decisión, defecto que se generó por una interpretación errónea de la jurisprudencia citada. Esto por cuanto de dicho antecedente jurisprudencial, que en todo caso no tiene efectos *erga omnes* por haber sido proferido en sede de tutela, no se impuso

la obligación general a los acreedores de extender una reliquidación unilateral en los casos de renuencia del deudor a aceptar las fórmulas de arreglo.

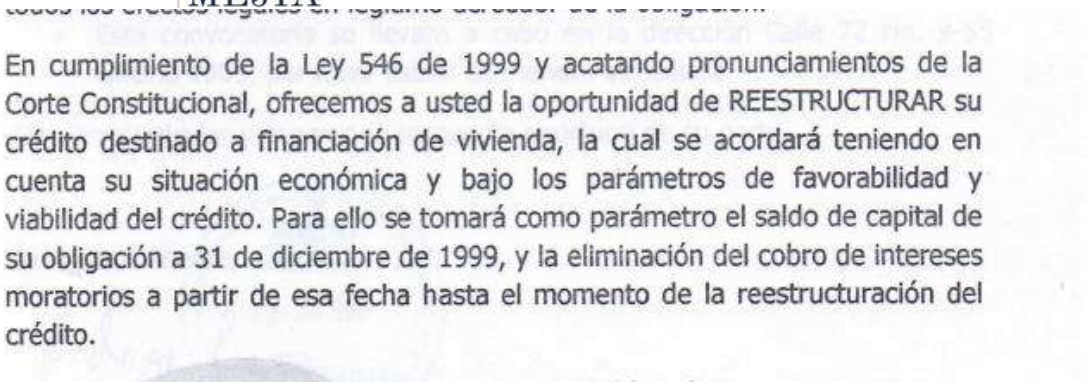
Pero en todo caso, y aterrizando al caso concreto, si se aceptara, en gracia de discusión, que el anterior planteamiento es correcto, lo cierto es que, en la primera convocatoria realizada por mi poderdante a los deudores para hacer la reestructuración del crédito, agotando la etapa de concertación, se hizo una propuesta unilateral concreta y favorable para los intereses de ellos, condonando la totalidad de los intereses y solo cobrando el capital liquidado al mes de diciembre de 1999. A pesar de lo anterior, los deudores demostraron completo desinterés en aceptar cualquier fórmula de arreglo.

En este punto es importante hacer un recorrido detenido sobre cómo se desplegó la etapa de concertación con los deudores para consolidar la reestructuración del crédito, la cual resultó fallida por desinterés de los últimos, y no por falta de diligencia del acreedor. Todo lo que se relatará a continuación está soportado en prueba documental aportada en la demanda.

2.1. El acreedor desplegó todas las actividades que tenía a su alcance para reestructurar el crédito con los deudores, pero estos últimos no tenían voluntad de asumir el pago de la obligación

- El señor Rodrigo Peña Bautista, acreedor de la obligación ejecutada, remitió el 11 de julio de 2017 a los señores deudores Fernando Montaña García y Gladys Amarillo Arias, un comunicado en el que los invitaba a reunirse para realizar la reestructuración del crédito, en los términos establecidos por la jurisprudencia de la Corte Constitucional, así como en la Ley 546 de 1999, y solicitaba documentación que diera cuenta de la capacidad económica de los últimos. En dicho comunicado se les informó a los deudores que el acuerdo se concretaría única y exclusivamente sobre el valor de la obligación al 31 de diciembre de 1999, lo que implicaba la condonación del capital posteriormente causado, junto con la eliminación de intereses hasta el momento de la reestructuración.[1]

[1] Esto en nuestro sentir configura una clara propuesta de reestructuración unilateral formal.



En cumplimiento de la Ley 546 de 1999 y acatando pronunciamientos de la Corte Constitucional, ofrecemos a usted la oportunidad de REESTRUCTURAR su crédito destinado a financiación de vivienda, la cual se acordará teniendo en cuenta su situación económica y bajo los parámetros de favorabilidad y viabilidad del crédito. Para ello se tomará como parámetro el saldo de capital de su obligación a 31 de diciembre de 1999, y la eliminación del cobro de intereses moratorios a partir de esa fecha hasta el momento de la reestructuración del crédito.

- Ante el desinterés de los demandados frente a la propuesta unilateral realizada por mi poderdante, el acreedor decidió dar inicio al proceso ejecutivo que se tramitó en el Juzgado 72 Civil Municipal (cuyas piezas procesales principales fueron aportadas al expediente como prueba) en el que se notificó formalmente a los demandados y también guardaron silencio frente a la propuesta de reestructuración de la obligación. Dicho proceso se terminó por falta de reestructuración del crédito, teniendo en cuenta que no se había acudido a la Superintendencia Financiera para agotar el trámite respectivo.

- Terminado el proceso anterior, y ante la imposibilidad de tener un acercamiento con los deudores para acordar los términos de la reestructuración, pues a pesar de hacerse parte dentro del proceso que se adelantó en el Juzgado 72 Civil Municipal de Bogotá nunca aceptaron la propuesta de reestructuración remitida, mi poderdante se vio en la obligación de acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia para intentar agotar la reestructuración por intermedio de dicha entidad, fundamentalmente por la falta de interés de los deudores en establecer los términos de la reestructuración.

- Para lo anterior, en el mes de septiembre de 2019 mi poderdante radicó escrito ante la superintendencia financiera de Colombia en la que solicitó lo siguiente:

PRIMERO. Se intervenga y de apertura a la investigación que requiere el conflicto de reestructuración de crédito que se presenta entre los deudores y actual acreedor de la Obligación Hipotecaria No. 400-018-018012549-0, suscrita bajo la regulación del UPAC, actualmente UVR, según lo establecido por la Ley 546 de 1999 y la Sentencia de Unificación 813 de 2007.

SEGUNDO. En caso de que la Superintendencia considere necesario, solicito se convoque a las partes inmiscuidas en el conflicto citado, a fin de que se pronuncien e intervengan en caso de que así lo consideren.

TERCERO. Se hagan parte o no los deudores Fernando Montaña y Gladys Amarillo, solicito a esta entidad se proceda a emitir declaración en la que se indique que, la Obligación Hipotecaria No. 400-018-018012549-0 ha agotado el requisito de reestructuración del crédito de que trata la Ley 546 de 1999.

- La superintendencia procedió a solicitarle a los deudores, en tres oportunidades diferentes, el envío de la información relacionada con su situación económica actual, sus preferencias sobre alguna de las líneas de financiación existentes entre otras, con el fin de avanzar en el agotamiento de la reestructuración. Para lo anterior la Superintendencia remitió tres oficios los días 20 de septiembre de 2019, 26 de septiembre de 2019 y 7 de octubre de 2019, sin que se obtuviera respuesta alguna.

Sobre el particular, le informamos que mediante oficios radicados con los números 2019127897-001 del 20 de septiembre, 2019127897-005 del 26 de septiembre y 2019127597-007 del 7 de octubre todos de 2019, esta Superintendencia procedió a solicitarle a los deudores de la obligación, el envío de la información relacionada con su situación económica actual, sus preferencias sobre alguna de las líneas de financiación existentes, entre otras.

- Ante el silencio de los deudores, la Superintendencia Financiera, mediante comunicado del 19 de octubre de 2019, le informó a mi poderdante que daba por finalizado el trámite de reestructuración del crédito, por resultarle imposible establecer una cuota de pago acorde con la situación económica del deudor, quedando abierta la posibilidad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

Así las cosas, teniendo en cuenta que esta Entidad no cuenta con información que haga posible definir la reestructuración en los términos de la Sentencia de Unificación 813 de 200 la cual es indispensable para fijar una cuota de pago acorde con la situación económica de los deudores, se considera que, en lo concerniente con la atribución dada a este organismo por la Corte Constitucional, se entiende agotado el requisito de la reestructuración dada la imposibilidad objetiva y razonable para realizar dicho procedimiento.

Por lo anterior, se da por finalizado el presente trámite sin perjuicio de que continúe o dé inicio a las actuaciones judiciales o administrativas que considere pertinentes.

- Una vez agotado el trámite anterior se procedió a radicar nuevamente la demanda, teniendo en cuenta que la Superintendencia Financiera ya había declarado fracasado el trámite de reestructuración y ante la imposibilidad que tenía mi poderdante de establecer una cuota de pago que atendiera las necesidades puntuales de los deudores, pues estos fueron renuentes en suministrar información relacionada con su capacidad de pago.

Como puede observar el señor Magistrado, mi poderdante adelantó todas las gestiones que estaban a su alcance para tener por agotada la reestructuración del crédito, haciendo propuesta económica unilateral y concreta que incluían condonación de intereses y de cuotas de capital (solo se cobraba el capital con corte a diciembre de 1999), y acudiendo a la entidad administrativa que de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Constitucional tiene la facultad de resolver este tipo de diferencias relacionadas con las reestructuraciones de los créditos otorgados en UPAC.

Así las cosas, consideramos que el despacho de primera instancia incurrió en error al concluir que la reestructuración no se había agotado por el simple hecho de considerar que no se había realizado una reestructuración unilateral, cuando lo cierto es que el acreedor agotó todas y cada una de las actividades que tenía a su alcance para llevar a buen puerto el acuerdo de reestructuración, siendo los deudores los que se mostraron silentes y desinteresados frente al tema.

2.2. La reestructuración del crédito se realizó en debida forma

En la sentencia de primera instancia se trajo a colación un concepto de la Superintendencia Bancaria que define la reestructuración del crédito como aquel "*respecto del cual se ha celebrado un negocio jurídico de cualquier clase, que tenga como objeto o efecto modificar cualquiera de las condiciones originalmente pactadas, en beneficio del deudor*".

Como se acreditó en el proceso, y se anunció líneas arriba, en la convocatoria a reestructurar la obligación inicialmente remitida a los deudores se dejó sentado que la reliquidación se haría con base en el saldo de la obligación con corte al mes de diciembre de 1999, y con condonación de intereses, lo que a todas luces configura una modificación de los términos iniciales del crédito, en voces de la propia superintendencia bancaria en concepto citado por el juez de instancia en el fallo apelado. Por ello, consideramos que el despacho se equivocó cuando concluyó lo siguiente (página 4 de la sentencia de instancia):

> Sin parar mientes en la reliquidación del crédito, la cual se realizó según dan cuenta los folios 52 a 56 del expediente, se exalta la circunstancia que ni la invitación para reestructurar la obligación que hizo el señor Rodrigo Peña Bautista, ni la misiva que a él le remitió la Superintendencia Financiera de Colombia (folios 121, 122, 136 y 137) acreditan el cumplimiento de la reestructuración del crédito, ya que, ninguno de esos documentos prueban las modificaciones que se debían hacer frente a las condiciones primigeniamente pactadas de la obligación; y prueba de ello, es que la orden de apremio se solicitó librar bajo el clausulado inicial del pagaré, esto es, respetando el numero de cuotas y la fecha de vencimiento fijada desde el año 1993.

Si modificar el valor del capital de la obligación o condonar intereses pactados en el pagaré inicial no configuran una modificación de las condiciones inicialmente pactadas, no entiende este apoderado que sí podría entenderse por tal.

Cosa diferente es que ante la falta de interés de los deudores por aceptar la reestructuración propuesta, o acordar una en términos diferentes, el acreedor se viera compelido a acudir a la jurisdicción para reclamar el pago de la obligación en los términos pactados, pues mal haría en solicitar el pago en las condiciones ofrecidas si el deudor no las había aceptado, máxime si dicha propuesta no se compadecía con la información de la capacidad crediticia del deudor, información que no fue suministrada en las oportunidades que para tal fin tuvieron los deudores.

2.3. La declaratoria de falta de reestructuración configura un exceso ritual manifiesto, e impone una obligación al demandante de imposible cumplimiento "Impossibilium nulla obligatio"

La razón de la decisión de primera instancia, para tener por no agotada la reestructuración, fue la supuesta ausencia de una reestructuración unilateral realizada por mi poderdante. Si bien ya expresamos que con la primera convocatoria a reestructurar se remitió una propuesta que se debe equiparar a una forma de reestructuración unilateral, y más allá de la condonación de capital e intereses que la realizada por mi poderdante implicaba, lo cierto es que la posición adoptada por el despacho impone una obligación de imposible cumplimiento al acreedor.

La conclusión a la que arribó el despacho se puede leer en la página 4 del fallo así:

> Nótese que lo comunicado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a través del oficio obrante a folios 136 y 137, demuestra que ante esa entidad se agotó el requisito de reestructuración que aquella debía decidir, empero, se itera, dicho agotamiento no resultó en las modificaciones de las condiciones crediticias a favor de los deudores, lo que deviene en la no reestructuración de la obligación. La cual incluso como quedó visto en el pronunciamiento transcrito del órgano de cierre en lo civil, podía efectuarse unilateralmente por parte del acreedor, pero que en el sub-examine no se realizó.

Nótese como el despacho se equivoca al afirmar que no hubo modificaciones en las condiciones crediticias a favor del acreedor, pues en realidad desde la primera convocatoria así se establecieron. Situación diferente es que ante la renuencia de los deudores en suministrar la información relacionada con su capacidad económica, así como en prestar su colaboración para arribar a un acuerdo respecto de la definición de la reestructuración, le resultara imposible a mi poderdante establecer una cuota de pago, así como un plazo, que configurara el restablecimiento de la capacidad crediticia del deudor, pues, así como le ocurrió a la Superintendencia Financiera, carecía de la información suficiente para hacerlo.

De manera pues que, si los deudores no suministraron a mi poderdante la información relacionada con su capacidad económica, como tampoco la suministraron a la Superintendencia Financiera, le resultaba imposible al acreedor hipotecario determinar una cuota y un plazo que se acompasara con la capacidad económica de los deudores, diferente a la remitida al momento de la convocatoria. *"Impossibilium nulla obligatio"*

Así las cosas, el razonamiento del despacho en el fallo de instancia impone a mi poderdante una carga que no estaba en el deber jurídico de soportar, por materialmente resultarle imposible ejecutar la carga, con el agravante que dicha imposibilidad se deriva de la renuencia dolosa de los deudores de suministrar la información echada de menos.

2.4. Nadie puede beneficiarse de su propio dolo

Siguiendo la línea argumentativa que hemos planteado, incurrió en error el despacho de primera instancia al despachar desfavorablemente las pretensiones de la demanda, tras tener por no agotada la reestructuración, fundamentalmente porque en el razonamiento realizado en el fallo el no agotamiento de dicho trámite obedece única y exclusivamente a la renuencia de los deudores en suministrar la información relacionada con su capacidad económica. Como ya se dijo, los deudores se negaron a entregar dicha información tanto al acreedor hipotecario como a la superintendencia financiera.

Con lo anterior, a riesgo de ser reiterativos, se pone en evidencia que la conducta de los demandados les resultó altamente beneficiosa en el caso concreto, por cuanto su renuencia en suministrar la información relacionada con su capacidad económica, así como prestar la colaboración para reestructurar el crédito, terminó siendo la causa para tener por no reestructurado el crédito y, en consecuencia, obtener una sentencia favorable a sus intereses.

Esta situación no es jurídicamente aceptable, por cuanto nadie puede resultar beneficiado de su propio dolo o actuar negligente, principio universal del derecho que no requiere de mayores explicaciones.

3. Frente a la falta de capacidad económica de los deudores

Su despacho afirmó en el fallo de instancia que no se acreditó de manera suficiente la falta de capacidad económica de los deudores, situación que haría inexigible la reestructuración del crédito, según la jurisprudencia de la Corte Constitucional. Respetuosamente consideramos que en este punto también erró el despacho, toda vez que brilló por su ausencia intención alguna para asumir el pago de la obligación. Adicionalmente no se tuvo en cuenta la prueba documental que contiene la propuesta de pago realizada en el año 2016 por uno de los deudores, donde textualmente manifestaron que no tenían capacidad económica suficiente para ofrecer una suma de dinero superior a COP$10.000.000. Téngase en cuenta que este documento no fue tachado de falso.

Así las cosas, debe advertirse:

Que no era necesario agotar este requisito bajo el entendido de que la capacidad de pago de los deudores se encontraba afectada, prueba de ello son los diversos procesos ejecutivos en los que la pasiva fungía también como deudor tal y como consta en las bases de datos de la rama judicial documentos que se aportan con este libelo, facultando al acreedor a incoar proceso ejecutivo sin tener que acudir a la reestructuración.

Pese a lo anterior, la actora, **si agotó el requisito de reestructuración** sin estar obligado a ello y adicionalmente la Superintendencia Financiera de Colombia, como lo relacionó en su escrito de fecha diecisiete (17) de octubre de 2019, requirió a los deudores para que manifestaran su situación económica actual, sus preferencias sobre alguna de las líneas de financiación existentes, entre otras, a lo que no fue posible recibir pronunciamiento por parte de los deudores y por ende se determinó entender agotado el requisito de reestructuración.

4. Petición

Solicito respetuosamente al Tribunal revocar la decisión de primera instancia y, en

consecuencia, se ordene seguir adelante con la ejecución en los términos definidos en el mandamiento de pago.

Respetuosamente,



Diego Fernando Gómez Giraldo
C.C. 1.032.375.708 de Bogotá D.C.
T.P. 183.409 C. S. de la J.
dgomez@agmabogados.co
Tel. 321 465 0617

MEMORIAL DR. SUÁREZ OROZCO RV: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN. Dr. JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO. M.P. SALA CIVIL.TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ. Proceso No. 2019-00540 de WILLIAM PARDO URIBE y otros contra BD PROMOTORA COLOMBIA y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 06/04/2022 16:28

Para: **GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>**

MEMORIAL DR. SUÁREZ OROZCO

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá
Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305
Teléfono 423 33 90 Extensión 8349
Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: JESUS ROSADO <jesusrosadoq@hotmail.com>
Enviado: miércoles, 6 de abril de 2022 4:23 p. m.
Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN. Dr. JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO. M.P. SALA CIVIL.TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ. Proceso No. 2019-00540 de WILLIAM PARDO URIBE y otros contra BD PROMOTORA COLOMBIA y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA

ASESORIAS JURIDICAS INTEGRALES
ABOGADOS ASOCIADOS

JESÚS ROSADO QUINTERO
ABOGADO

Doctor
JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO
M.P. SALA CIVIL
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ
E. S. D.

Ref. Proceso No. 2019-00540 de WILLIAM PARDO URIBE y otros contra BD PROMOTORA COLOMBIA y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA

ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

JESUS MIGUEL ROSADO QUINTERO, abogado en ejercicio, obrando en mi condición de apoderado de los demandantes en el proceso de la referencia, con el debido respeto le manifiesto al señor Magistrado que dentro de la oportunidad procesal expreso los reparos a la sentencia emitida por la Juez de primer grado, el pasado 1 de febrero de la presente anualidad, audiencia en la cual se concedió el recurso de apelación contra la misma; opugnación que tiene como finalidad que los señores Magistrados del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Revoquen parcialmente la mencionada providencia, y para tal efecto me permito efectuarla de la siguiente manera.

RELACION DEL SOPORTE FÁCTICO

PRIMERO: Los señores EDITH OFELIA PARDO URIBE, SIRLHEY EUGENIA DEL SOCORRO PARDO URIBE, CARLOS ARTURO PARDO URIBE y WILLIAM ARMANDO PARDO URIBE, celebraron contrato de fiducia o beneficiario de área, con ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. y BD PROMOTORES COLOMBIA S.A.S.

SEGUNDO: El mencionado contrato, fue suscrito el 9 de septiembre de 2011 por las partes atrás anotadas, con el fin de adquirir una unidad inmobiliaria, y el porcentaje correspondiente a la copropiedad BD BACATÁ; y recayó sobre el apartamento No. 3608, el garaje PP4-50 y el depósito D127, ubicado en la calle 19 No. 35 – 52, de esta ciudad de Bogotá.

TERCERO: El derecho al beneficio de área indicada, se pactó por un valor de trescientos ocho millones quinientos cuarenta mil setecientos noventa y cinco pesos ($308’540.795); suma, que fue cancelada en su totalidad en los plazos acordados, y aun, con adelanto de los mismos por los aquí accionantes, a los convocados.

CUARTO: En el trámite de contrato, hubo varios otrosíes al original, como cambio de unidad, plan de pagos y adición de valores, debido al constante incumplimiento de las demandadas.

QUINTO: Incumplidas todas las fechas de escrituración y entrega, finalmente el pasado 22 de diciembre de 2017, seis años después, se suscribió la Escritura Pública No. 6873, que transfería los derechos de beneficiario del apartamento 3608, garajes y depósitos ya descritos.

SEXTO: De conformidad con la cláusula décima de la escritura ya mencionada, la entrega real y material de los inmuebles adquiridos dentro de la misma, se realizaría dentro de los sesenta días siguientes a su suscripción, adicionados por el parágrafo primero de dicha cláusula, con ocasión de caso fortuito, o fuerza mayor, o mora en la instalación de los servicios, en ciento veinte días.

SÉPTIMO: Desde la fecha de suscripción del documento que transfirió el dominio y tenidos en cuenta, aun no probada el caso fortuito o la fuerza mayor, los ciento veinte días subsiguientes, se vencieron en el mes de abril de 2018, habiendo transcurrido veintinueve meses, hasta el 13 de noviembre del 2020.

OCTAVO: **El trece de noviembre de 2020 se hizo entrega real del inmueble adquirido mediante la modalidad señala en líneas atrás**, sin embargo la condición actual del edificio no había permitido el uso y disfrute del mismo toda vez que hay problemas con los ascensores, servicios públicos, **el depósito** ubicado en el sótano siete que se inunda de manera permanente y no permite el uso de ésta, razón por la cual, al día de hoy, **once años después de suscribir la contratación de vinculación al fideicomiso referido, no lo han entregado**.

NOVENO: Todos estos y demás inconvenientes que tiene la edificación materia del fideicomiso ocasionó que solo hasta seis meses después de dicha entrega (en junio de 2021) pudieron los hermanos PARDO arrendar el inmueble, tal como fue su propósito desde diez (10) años atrás, cuando hicieron esta inversión para asegurar esta renta mensual. Como era de esperarse, por tales situaciones, el canon de arrendamiento mensual, tampoco iba a ser el que comercialmente corresponde en ese sitio (calle 19 con carrera quinta). El canon mensual convenido fue de un millón quinientos mil pesos ($1.500.000.oo), que, con las deducciones de comisión de la inmobiliaria y otros, de manera neta se reduce a un millón ciento cincuenta mil pesos (1.150.000.oo).

PRUEBAS RECAUDADAS EN EL PROCESO
A. DOCUMENTALES.

En el plenario obran entre otros, el contrato de vinculación, otrosíes firmados (motivados siempre por la incapacidad y poca disposición de cumplir lo pactado por parte de las accionadas), copia de la escritura pública contentiva de la transferencia de los inmuebles, copia de los pagos efectuados cumplidamente por los hermanos Pardo, la existencia y representación legal de las demandadas, etc.

B.- DICTAMEN PERICIAL

En la oportunidad legal se realizó por parte del perito habilitado para este efecto, señor SERGIO MAURICIO MARTINEZ, el estimativo valuativo de los perjuicios causados a los aquí accionantes, por cuanto, de haberse entregado los inmuebles en el tiempo convenido, hubieran producido los frutos que esperaban los señores PARDO URIBE con su vieja inversión, los cuales evidentemente fueron malogrados por el inexcusable e innegable incumplimiento de BD PROMOTORA COLOMBIA y ACCIÓN FIDUCIARIA. Determinando en dicho trabajo pericial, entre otros, el lucro cesante dejado de percibir por los demandantes, apoyándose para dicho calculo en el doble del avalúo catastral, y por lo tanto, partió de éste para cuantificar los cánones de arrendamientos que hubieran recibido los beneficiarios del área señalada. Esto es, el uno por ciento (1%) mensual de la cuantía anotada.

C.- INTERROGATORIO A LAS PARTES

1.- Uno de los demandantes, el señor WILLIAM PARDO URIBE —quien fuera el que estuvo al frente de esta negociación y todos los avatares que esta ha tenido— hizo un relato pormenorizado de las contingencias presentadas en estos once años de esta contratación. Dada la claridad, espontaneidad y sin dubitaciones, a la señora Juez, le llevó a la convicción de la veracidad de los hechos planteados en el escrito de la demanda.
2.- Por su parte el Liquidador de BD PROMOTORA COLOMBIA, en la práctica admite todas las fallas en el cumplimiento de la contratación con los señores PARDO URIBE y de la edificación materia del contrato fiduciario.

3.- Por su parte LA ACCIONADA, acción fiduciaria, elude su responsabilidad indicando que ella como simple vocera de los fideicomitentes, cumplió con lo suyo.

FUNDAMENTOS ESENCIALES DE LA SENTENCIA IMPUGNADA PARCIALMENTE

En dicho fallo se determina que efectivamente hubo incumplimiento por parte de la demanda BD PROMOTORA COLOMBIA, mas no por parte de ACCIÓN FIDUCIARIA. Para tal efecto, dejó consignado que probatoriamente quedó demostrado que:

El pago de las obligaciones que estaban a cargo de los señores PARDO URIBE, fueron cancelados en su totalidad; que la escritura si bien se suscribió dos años después no había estipulación al respecto y por lo tanto los perjuicios solo se causarían desde ese momento (firma de la escritura) hasta la fecha de la entrega de los inmuebles, lo cual se efectuó, según el Despacho 21 meses después; que el avance de la obra es de un 86%; por cuanto:

A.- las áreas comunes no están terminadas. B.- Existen filtraciones en la edificación, siendo esto es motivo cardinal para la no entrega del depósito a que tienen derecho mis procurados. C. La torre norte, donde está el inmueble de los demandantes no cuenta con energía eléctrica, es decir, que la que hoy se tiene es de contrabando (ilegal). D.- Finalmente, señaló y estableció el Despacho, que si no se ha terminado la obra es por falta de recursos, y eso es de responsabilidad de la constructora y, que el inmueble de los señores PARDO no cuenta con el acceso por medio de todos los ascensores que fueron pactados.

De otra parte, manifestó que ACCIÓN FIDUCIARIA **no** tiene responsabilidad en lo peticionado, porque Las partes pueden tener convenidos privados, y, a la luz del contrato fiduciario suscrito, a dicha empresa la exonera de tales perjuicios.

MOTIVOS DE LA IMPUGNACIÓN PARCIAL

El disenso nuestro se basa puntualmente en lo siguiente:

1.- Que a la FIDUCIARIA no se le debe exonerar de responsabilidad por cuanto desde el año 2015 cuando debió suscribirse la escritura mediante la cual se debía hacer la transferencia de los bienes inmuebles, estaba en la obligación de gestionar lo pertinente para se le diera cumplimiento a este compromiso contractual, y no hizo absolutamente nada al respecto. Su representante legal reconoció —como debería serlo— que tuvieron conocimiento de que el beneficiario de área ya había cumplido sus compromisos pactados hasta el año 2015, y no obra en el plenario una gestión seria, acorde con la experiencia y eficiencia de una fiduciaria de tan alto reconocimiento en el marco financiero nacional, enrutada a solucionar y cumplirle a los señores PARDO, máxime, si, como se demostró, cumplieron con suma puntualidad sus compromisos contractuales.
Lo cierto es que es inadmisible que una empresa de éstas se limite a la simple recaudación de recursos, y que tengan una actitud de mera

espectadora. En estos términos la Corte Suprema de Justicia se refirió recientemente sobre el tema:

‘‘Al respecto, la Sala Civil precisó que tales obligaciones sean de medios significa, en principio, que la fiduciaria solo se compromete a proporcionar aquellos adecuados para la consecución del fin del contrato; en esas condiciones, en cualquier controversia derivada de no haberse obtenido el resultado deseado y que ese fracaso se atribuya a su incumplimiento total, parcial o defectuoso esta ***podrá exonerarse de responsabilidad demostrando diligencia y cuidado.***

Sin embargo, en estos eventos la acreditación de la diligencia supone que haya sido de un grado máximo, que no es el que se espera de un hombre común, sino de un experto en negocios fiduciarios que como actividad de interés público está vigilada y controlada por el Estado, al punto que solo pueden ejercerla los profesionales acreditados y autorizados por la Superintendencia Financiera” (**M. P. Octavio Augusto Tejeiro Duque**. **Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia, SC- 54302021 (05001310301020140106801) , 07/12/2021.**

¡Exactamente! Fue lo que en este caso que ocupa la atención de los señores Magistrados, no la hubo ni siquiera en grado mediano. De hecho, fincan su no responsabilidad en la circunstancia de que la escritura contentiva de la transferencia en comento, se efectuó de todos modos (así fuera dos años después). Documento escriturario éste que estaba bajo su absoluta responsabilidad y en efecto sí lo suscribieron, por ser esta su obligación contractual. Lo cual es prueba fehaciente de que el rol de las fiduciarias no son solo de recaudadoras y de espectadoras —como ya lo indicamos—, en las vicisitudes factuales que se presentan en el interregno de la vigencia del contrato, entre el fideicomitente y el beneficiario de área.

Aunado a lo anterior, tenemos que en la cláusula 12 del contrato de vinculación se indica expresa y nítidamente que la Fiduciaria es la que se encargará de OTORGAR LA ESCRITURA DE TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO Y LA POSESIÓN A TÍTULO DE BENEFICIO FIDUCIARIO.
De modo que, por mas que se estipulara que el fideicomitente se encargará de la entrega, en ningún modo la exonera, y por eso no está escrito, de responder al beneficiario de área de que efectivamente tenga **la posesión** del mismo, cosa que, como quedó probado, se dio dos años después (el depósito, hoy, en abril del año 2022, aun no se ha entregado) y tampoco hicieron ni han hecho nada al respecto.

En verdad, no hay otra forma diferente en el caso presente, de que los señores PARDO tuvieran la posesión de los inmuebles a que tenían derecho, si no era con la materialización de la entrega, y ninguna de las empresas demandas, lo cual ineludimente incluye a ACCÍON FIDUCIARIA, cumplieron con este compromiso, sino dos años después de la firma de la escritura correspondiente.

De no haber sido así, ésta, habilidosamente y valiéndose de su posición dominante, como casi siempre sucede, **hubiesen obtenido el paz y salvo** respectivo de los beneficiarios de área, como es su estilo, a fin de ampararse en la figura de la seguridad jurídica.

Por tal motivo, esta demandada debe responder **solidariamente** por los perjuicios irrogados a los señores PARDO, **y desde el año 2015**, como ya indicamos.

2.- Con relación a la demanda BD PROMOTORA Colombia, la diferencia se centraría en el monto de los perjuicios, dado que la señora Juez no solo declaró su incumplimiento contractual alegado, sino que la condenó a pagar perjuicios.

El tema está es en el monto de éstos. Pues no tuvo en cuenta el dictamen pericial (prácticamente en nada) sino que estimó que el **valor neto** que los demandantes manifestaron en que se arrendó el inmueble; es mas, ni siquiera en el millón quinientos mil pesos (1.500.000.oo) que indicaron, y que por descuentos como el de la inmobiliaria y otros, quedaba en un poco mas del millón de pesos.

Para desconocer el dictamen pericial, consideró que no era viable por cuanto, si bien tasó los perjuicios con base en las disposiciones legales que posibilitan estimar el canon mensual, el auxiliar de la justicia no aportó la certificación del avalúo catastral de los inmuebles. Sucede que aun si así fuera, el avalúo comercial si está demostrado con el solo precio de los inmuebles, y esta es otra forma de establecer los cánones de arrendamientos (no debe superar el 1%); como lo contempla la ley 820 de 2003.

Ahora bien, sabido es que en toda escritura se aporta el pago del predial correspondiente, y allí figura el avalúo catastral, y en este caso, no es la excepción. De modo que tanto la verdad procesal como la verdad real nos indican que existiendo tal prueba en el expediente, en principio, debería preferirse ésta a la apreciación subjetiva que efectuara por la señora Juez (que es la que menos beneficia a los demandantes), habida consideración de los fines que buscan quienes acuden a la administración de justicia, como reiteradamente lo ha señalado la jurisprudencia de los tribunales y las altas Cortes.

En últimas, esta prueba pudo ser decretada de oficio (a fin de encontrar la verdad real) precisamente para cumplir el Juzgador con el fin superior que acabamos de indicar; máxime, si el dictamen no solo no fue controvertido o atacado por la contraparte, sino que en ningún momento alegaron esta eventual ausencia. Entre otros motivos, porque de esa manera se auparía las actuaciones desleales, como que la contraparte que nota esta o de otra falta documental similar, pues simplemente no objeta ni pide la comparecencia del auxiliar de justicia, como lo faculta

la ley, sino que fácilmente opta por no pronunciarse al respeto. Así las cosas, no parecería lógico que se sorprendiera, incluso por el juzgador, con algo que no podíamos controvertir, pues tal situación hasta ahora aflora en la sentencia que parcialmente aquí se refuta.

En ese orden de ideas, si anteriormente habíamos solicitado que la indemnización por parte de la fiduciaria debe ser desde el año 2015, creemos que con sobrada razón es procedente con la empresa BD promotora Colombia que fue declarada incumplidora de lo pactado y condenada a pagar los perjuicios, aunque alegue ahora que tampoco estos perjuicios debe pagarlos porque no había un contrato de arrendamiento para este efecto. Es decir, que los señores Pardo Uribe, para poder ser indemnizados tenían que arrendar o prometer en arriendo algo que no tenían, precisamente por la irrebatible e inocultable culpa de ellos. (Tras de ladrón, bufón, dice la sabiduría popular).

Tampoco se entiende, que en el supuesto que la indemnización se diera a partir del año 2017, que ésta sea el equivalente a 21 meses del canon de arrendamiento, pues, si como se afirma en la sentencia el incumplimiento viene desde febrero de 2018, y se entrega en noviembre de 2020, **en nuestra cuenta estamos hablando de unos 33 meses.**

Por lo anterior considero sustentado lo impugnado, por lo que ruego a los señores Magistrados, conceder la indemnización respecto de ambas accionadas y desde el tiempo que fue deprecado en la demanda.
Atentamente,

JESUS MIGUEL ROSADO QUINTERO
C.C. No. 19.429.948 DE BTA
T.P. No. 75782 del C. S. J.

MEMORIAL DR. SUAREZ OROZCO RV: Envío -SUSTENTACIÓN de Recurso de Apelación. RAD. No.: 11001319900120195963803 (Según sistema Rama Judicial)). Rad:11001-31-99-001-2019-59638 01 (Según auto que admite Recurso))

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Mié 06/04/2022 17:08

Para: **GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>**

MEMORIAL DR. SUAREZ OROZCO

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá
Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305
Teléfono 423 33 90 Extensión 8349
Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: L'Avocat Asociados <lavocat.asociados@gmail.com>
Enviado: miércoles, 6 de abril de 2022 4:58 p. m.
Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Envío -SUSTENTACIÓN de Recurso de Apelación. RAD. No.: 11001319900120195963803 (Según sistema Rama Judicial)). Rad:11001-31-99-001-2019-59638 01 (Según auto que admite Recurso))

Señor Magistrado
JUAN PABLO SUAREZ OROZCO
SALA CIVIL DE DECISIÓN
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

ASUNTO: SUSTENTACIÓN de Recurso de Apelación interpuesto en contra de sentencia proferida oralmente por la S.I.C, en audiencia de fecha 18 de enero de 2022.
PROCESO: Acción de Protección al Consumidor.
RAD. No.: 11001319900120195963803
Demandantes: LIGIA RODRIGUEZ GARCIA y SLENDDIE JOANNA ZULUAGA RODRIGUEZ
Demandados: RINCÓN DE HERREROS S.A.S. y OTRO

OSCAR HERNANDO GONZÁLEZ MONSALVE abogado en ejercicio, identificado con la C.C N°: 1.098.663.670 de Bucaramanga y portador de la T.P No 214.708 del C.S. de la J, obrando en mi condición de apoderado de la demandada RINCÓN DE HERREROS S.A.S, comedidamente me dirijo a usted, dentro del término legal, con el fin de remitir escrito para SUSTENTAR el RECURSO DE APELACIÓN presentado en contra de la sentencia proferida de manera verbal en audiencia, por la Superintendencia de Industria y Comercio, el día Dieciocho (18) de enero de dos mil veintidós (2022), con base en lo dispuesto en el Auto de fecha veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintidós (2022) expedido por su honorable despacho.

Me permito aclarar que en el sistema de la Rama Judicial el Radicado del expediente aparece: 11001319900120195963803.

Pero en el auto de fecha 24 de marzo de 2022, se señala uno diferente, Rad: 11001-31-99-001-2019-59638 01, siendo el mismo expediente. La anterior observación, con el objeto de evitar confusiones.

- CamScanner 07-29-2021 17.43 (1).pdf
- CamScanner 07-29-2021 17.43.pdf
- CamScanner 07-29-2021 17.46 (1).pdf
- CamScanner 07-29-2021 17.46.pdf
- Documentos escaneados (2).pdf
- escritura terraviva PH 1849-2.pdf
- escritura Terraviva PH 1849-3.pdf
- escritura terraviva PH 1849-4.pdf
- escritura Terraviva Ph -1849-1.pdf

Del señor Magistrado
Atentamente,

OSCAR HERNANDO GONZÁLEZ MONSALVE
C.C N°: 1.098.663.670 de Bucaramanga
T.P No 214.708 del C.S. de la J

L' Avocat
Asociados

Carrera 47A # 96-41, Oficina 207
Bogotá - La Castellana
Teléfonos: +57 | 6317030 / 6318450
e-mail: lavocat.asociados@gmail.com

Señor Magistrado
JUAN PABLO SUAREZ OROZCO
SALA CIVIL DE DECISIÓN
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

ASUNTO: SUSTENTACIÓN de Recurso de Apelación interpuesto en contra de sentencia proferida oralmente por la S.I.C, en audiencia de fecha 18 de enero de 2022.
PROCESO: Acción de Protección al Consumidor.
RAD. No.: 11001319900120195963803
Demandantes: LIGIA RODRIGUEZ GARCIA y SLENDDIE JOANNA ZULUAGA RODRIGUEZ
Demandados: RINCÓN DE HERREROS S.A.S. y OTRO

OSCAR HERNANDO GONZÁLEZ MONSALVE abogado en ejercicio, identificado con la C.C N°: 1.098.663.670 de Bucaramanga y portador de la T.P No 214.708 del C.S. de la J, obrando en mi condición de apoderado de la demandada RINCÓN DE HERERROS S.A.S, comedidamente me dirijo a usted, dentro del término legal, con el fin de SUSTENTAR el RECURSO DE APELACION presentado en contra de la sentencia proferida de manera verbal en audiencia, por la Superintendencia de Industria y Comercio, el día Dieciocho (18) de enero de dos mil veintidós (2022), con base en lo dispuesto en el Auto de fecha veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintidós (2022) expedido por su honorable despacho, así:

Dentro del desarrollo del proceso, la Superintendencia de Industria y Comercio basó su actuación en una parcializada interpretación de las pruebas allegadas al expediente, en favor de las demandantes; decidió de manera injusta darle un mayor peso a unos elementos probatorios allegadas por la parte actora, que NO demostraban de manera verdaderamente clara y razonable una vulneración de derechos del consumidor.

La Superintendencia de Industria y Comercio NO tuvo en cuenta los indicios de la actuación contradictoria de las demandantes, que, tal y como lo manifestaron en su demanda, y tal como se corroboró en el interrogatorio de parte efectuado a la representante legal de RINCÓN DE HERREROS S.A.S, recibieron a conformidad el inmueble encargado, expresándole inicialmente agradecimiento a la constructora de la cual recibieron unos mejores acabados a la casa objeto del negocio, de los ofrecidos inicialmente.

Las actuaciones efectuadas por RINCÓN DE HERREROS S.A.S fueron realizadas bajo el principio de Buena Fe, jamás hubo por parte de la constructora una intención de hacer daño a las demandantes, se les entregó a estas lo exhibido en la casa modelo y con mejores acabados. La Superintendencia debió haber hecho justicia y evitar el abuso del derecho del que fue víctima la constructora, ejecutada por unas personas que con sus actuaciones han mancillado el BUEN NOMBRE DE LA EMPRESA, dañando su imagen y afectando las operaciones comerciales de la misma en el Municipio de Melgar.

1. **INEXISTENCIA DE VULNERACIÓN A LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR -INDEBIDA VALORACIÓN PROBATORIA.**

El juez de primera instancia de la superintendencia valoró indebidamente las pruebas, debido a que no tuvo en cuenta las inconsistencias de lo manifestado por las demandantes, y la conducta esgrimida por las mismas dentro del proceso. Tal y como manifiestan en el HECHO CUARTO de su demanda, ellas recibieron a conformidad el inmueble objeto de controversia. Conforme a las reglas de la experiencia y la sana crítica, se concluye que, si una persona considera que no está satisfecho con el bien ofrecido, simplemente no lo recibe de manos de quien se lo está entregando.

En este caso, sucedió exactamente esa situación, después de más de dos (2) años de que recibieron el bien inmueble las demandantes, fue que decidieron interponer la demandan en ejercicio de la Acción de Protección al Consumidor (fue interpuesta en el año 2019 y el inmueble recibido en 2017).

Carrera 47A # 96-41, Oficina 207
Bogotá - La Castellana
Teléfonos: +57 | 6317030 / 6318450
e-mail: lavocat.asociados@gmail.com

Por otro lado, hay que resaltar que, tal y como fue manifestado por las mismas demandantes y por la representante legal de RINCON DE HERREROS S.A.S, en sus respectivas declaraciones, las demandantes recibieron lo que se les mostró en la casa modelo.

Es de resaltar, que el juez de primera instancia de la SIC, dejó de decretar unas pruebas super importantes para esclarecer la verdad, como lo fue la declaración del Arquitecto Jhonny Velandia, quien fue la persona que llevó a cabo los trámites para la aprobación del Reglamento de Propiedad Horizontal del condominio con la Oficina de Planeación del Municipio de Melgar, que se solicitó en la contestación de la demanda y no fue decretado por el a quo, decisión que fue debidamente apelada. Con esa declaración se hubiera demostrado la imposición de la denominación de las zonas de balcones y de terrazas como zonas comunes de uso exclusivo por parte del ente municipal, contrario a lo solicitado por la constructora, de que estas zonas fueran declaradas como área privada.

Así mismo, se observa que, de manera sistemática, el a quo niega la práctica de una prueba pericial y de inspección judicial, aún incluso teniendo la facultad de decretarlas de oficio para el esclarecimiento de la verdad, y dejando a la parte demandada en una posición desventajosa, al prácticamente dejarla sin pruebas a favor, únicamente con la declaración de parte de la representante legal de RINCON DE HERREROS S.A.S y de las documentales aportadas.

Al respecto cabe resaltar lo manifestado en la jurisprudencia:

- ***Corte Constitucional, Sentencia C-202 de 2005, M.P: JAIME ARAUJO RENTERIA:***

> *"iii) El sistema de la sana crítica o persuasión racional, en el cual el juzgador debe establecer por sí mismo el valor de las pruebas con base en las reglas de la lógica, la ciencia y la experiencia.*
>
> *Este sistema requiere igualmente una motivación, consistente en la expresión de las razones que el juzgador ha tenido para determinar el valor de las pruebas, con fundamento en las citadas reglas."*

- ***Corte Constitucional, Sentencia T-117 de 2013, M.P: ALEXEI JULIO ESTRADA:***

> *"El supuesto fáctico por indebida valoración probatoria se configura, entre otros, en los siguientes supuestos: (i) Cuando el funcionario judicial, en contra de la evidencia probatoria, decide separarse por completo de los hechos debidamente probados y resolver a su arbitrio el asunto jurídico debatido; (ii) cuando a pesar de existir pruebas ilícitas no se abstiene de excluirlas y con base en ellas fundamenta la decisión respectiva; (iii) en la hipótesis de incongruencia entre lo probado y lo resuelto, esto es, cuando se adoptan decisiones en contravía de la evidencia probatoria y sin un apoyo fáctico claro; (iv) cuando el funcionario judicial valora pruebas manifiestamente inconducentes respecto de los hechos y pretensiones debatidos en un proceso ordinario, no por tratarse en estricto sentido de pruebas viciadas de nulidad sino porque se trata de elementos probatorios que no guardaban relación con el asunto debatido en el proceso; (v) cuando el juez de conocimiento da por probados hechos que no cuentan con soporte probatorio dentro del proceso y (vi) cuando no valore pruebas debidamente aportadas en el proceso."*

Por estas y demás falencias a la hora de decretar y valorar las pruebas, se observa que el juez de primera instancia incurrió en una vía de hecho por defecto fáctico, debiendo efectuarse un análisis mucho más minucioso de las pruebas en sede de segunda instancia, para concluirse la inexistencia de la presunta información y publicidad engañosa declarada en sentencia de primera instancia, y el recibimiento a conformidad del inmueble por parte de las demandantes.

2. IMPROCEDENCIA DE LA CONDENA POR INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS

Carrera 47A # 96-41, Oficina 207
Bogotá - La Castellana
Teléfonos: +57 | 6317030 / 6318450
e-mail: lavocat.asociados@gmail.com

Tal y como se mencionó en el recurso interpuesto de manera oral, el juez de primera instancia de la Superintendencia de Industria y Comercio no es competente para condenar por concepto de indemnización de perjuicios, en esta clase de litis, pues esa competencia se encuentra en cabeza del Juez Ordinario Civil, razón por la cual debe ser revocada en segunda instancia esa orden, tal y como de manera reiterada se ha mencionada en la jurisprudencia:

> ***MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES. 26/08/2020 Sentencia número 7698. Acción de Protección al Consumidor Nro. 19-275736 Demandante: EDGAR GUSTAVO CRUZ GÓMEZ Demandado: INCARPAS INC S.A.S.***
>
> *"Bajo ese mismo hilo discursivo, se advierte que respecto de la pretensión relativa al reconocimiento y pago de daños y perjuicios por los daños ocasionados a la pintura del vehículo, debe recordarse que esta Entidad no tiene competencia para reconocer indemnizaciones de perjuicios o incumplimiento contractuales propiamente dichos respecto de procesos de efectividad de la garantía encaminados a obtener la entrega, reparación cambio o reembolso del dinero cancelado por bienes y servicios, en esa medida no se realizara pronunciamiento sobre tal aspecto , sobre el particular, el artículo 2.2.2.32.6.4. del Decreto 1074 de 2015 es claro en señalar que: "El reconocimiento de la garantía por parte de los obligados o por decisión judicial no impide que el consumidor persiga la indemnización por los daños y perjuicios que haya sufrido por los mismos hechos, ante la jurisdicción ordinaria"*

Con base en lo anterior, se observa que el juez de la Superintendencia de Industria y Comercio, se extralimitó en sus funciones, porque la condena a título de indemnización de perjuicios solo la puede proferir el Juez Ordinario Civil.

Lo anterior, constituye una Vía de Hecho Administrativa, por DEFECTO ORGÁNICO (porque la SIC no podía proferir ese tipo de condena) y por DEFECTO PROCEDIMENTAL ABSOLUTO (Porque la SIC ha desconocido la reiterada jurisprudencia que señala la improcedencia de condenar por perjuicios dentro de estas clases de procesos). Al respecto, cabe citar las siguientes manifestaciones de la honorable Corte Constitucional:

- ***Corte Constitucional, Sentencia T-682 de 2015, M.P: JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB**:*

> *"Para que se configure una vía de hecho administrativa, se requiere que al igual que en la vía de hecho judicial, se materialice alguna de las causales de procedencia de la acción de tutela contra decisiones judiciales, puesto que si bien se trata de escenarios diferentes, tales supuestos describen las formas más usuales de afectación del derecho al debido proceso. Por ende, dichas causales de procedencia "han servido como instrumento de definición conceptual para los jueces constitucionales, quienes determinan si los defectos que estas describen son comprobados en la actuación administrativa objeto de análisis".*

- ***Corte Constitucional, Sentencia SU-453 de 2019, M.P: CRISTINA PARDO SCHLESINGER***

> *3.4. Como se dijo anteriormente, los requisitos específicos que habilitan la procedencia excepcional de la acción de tutela contra providencias judiciales aluden a la configuración de defectos que, por su gravedad, tornan insostenible el fallo cuestionado al ser incompatible con los preceptos constitucionales. Estos defectos son los siguientes:*
>
> *3.4.1. Defecto orgánico, que se presenta cuando el funcionario judicial que profirió la providencia impugnada, carece, absolutamente, de competencia para ello.*

- **Corte Constitutional, Sentencia T-459 de 2017 :**

> ***"CARACTERIZACION DEL DEFECTO POR DESCONOCIMIENTO DEL PRECEDENTE JUDICIAL***
>
> *El desconocimiento del precedente se configura cuando el funcionario judicial se aparta de las sentencias emitidos por los tribunales de cierre (precedente vertical) o los dictados por ellos mismos*

Carrera 47A # 96-41, Oficina 207
Bogotá - La Castellana
Teléfonos: +57 | 6317030 / 6318450
e-mail: lavocat.asociados@gmail.com

(precedente horizontal) al momento de resolver asuntos que presentan una situación fáctica similar a los decididos en aquellas providencias, sin exponer las razones jurídicas que justifique el cambio de jurisprudencia."

De esta manera se concluye que la sentencia de primera instancia debe ser revocada, en especial, respecto a la orden de reconocer, por concepto de indemnización de perjuicios el valor señalado en la parte resolutiva de dicha providencia, al incurrirse en una vía de hecho por parte de la SIC.

3. ACLARACIÓN DE LA OCURRENCIA DE CIERTOS HECHOS NO CONSIDERADOS POR EL A QUO.

A. El inmueble fue recibido por las demandantes en 2017 a entera satisfacción, al igual que el resto de las unidades entregadas, pues cabe resaltar ante su despacho que todos recibieron lo que se les ofreció visualmente en su visita al proyecto, y específicamente a la casa modelo, donde no se ofreció "un área común de uso exclusivo". Lo que se ofreció fue un sala exterior con un único ingreso a la misma desde el interior del inmueble específicamente desde la habitación del primer nivel de la casa; esta área no tiene acceso al área social o común del condominio, es totalmente privada y exacta a la vista por las demandantes, las cuales demandaron en 2019 una vez fue elevada a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, pues como bien explicó la representante legal de la constructora en su declaración, en reunión con los encargantes que ya habitaban las unidades, había una diferencia en áreas de acuerdo a la clasificación que la oficina de planeación de Melgar dio a las áreas exteriores del inmueble (balcones y terraza exterior y parqueaderos), pues determino sin visita al proyecto que serían denominadas como áreas comunes de uso exclusivo y no privadas como las presento la constructora.

B. La constructora quien para entonces había entregado la totalidad de los inmuebles solo con el 30 % del valor consignado por la mayoría de los encargantes, algunos menos y otros con el pago total, decidió no entrar en controversias con la oficina de planeación y seguir con el proceso para obtener por parte de este ente administrativo la aprobación del RPH(Reglamento de Propiedad Horizontal), pues la constructora RINCON DE HERREROS SAS, debía al banco financiador del proyecto los saldos pendientes de los inmuebles que entregó de buena fe; y la expedición del RPH, que debía estar listo al momento que se entregaron los inmuebles, tenía un atraso de 18 meses por cuenta de un trámite administrativo, tiempo durante el cual todos los encargantes incluyendo las demandantes habitaron los inmuebles sin escrituras.

C. Quedando clara la circunstancia que se presentó para dejar el reglamento así, es muy importante aclarar a este despacho que de acuerdo con el RPH el cual anexamos como documento de verificación, la constructora tiene la potestad para hacer cualquier cambio en el mismo, hasta tanto no haga la entrega del condominio con el desarrollo de las demás etapas.

4. ELEMENTOS POR RESALTAR EN CONTRA DE LA SENTENCIA.

A. Como se ha reiterado, No existió información o publicidad engañosa, debido a que lo que se exhibió a las demandantes en la casa modelo, fue los que se les entregó. Hay que resaltar que, los espacios que se mostraban a las demandantes, no se les dio nombres específicos en cuanto al tipo de área. Lo que existe aquí es una mal interpretación de nombres. Es una situación que se puede solucionar, con una simple modificación al reglamento de propiedad horizontal, que ya se encuentra en trámite, ya radicado, tal y como se encuentra anexo al presente memorial. Insistimos, **la constructora no vendió con nombre, sino con lo que se mostró en la casa modelo, por eso no hubo jamás información engañosa ni vulneración de los derechos del consumidor.**

Carrera 47A # 96-41, Oficina 207
Bogotá - La Castellana
Teléfonos: +57 | 6317030 / 6318450
e-mail: lavocat.asociados@gmail.com

B. La Superintendencia de Industria y Comercio dio prevalencia al derecho procesal sobre el sustancial. Al respecto la honorable Corte Constitucional ha manifestado lo siguiente:

- **Corte Constitucional. Sentencia T- 268 de 2010. M.P: JORGE IVÁN PALACIO PALACIO:**

  "La Corte Constitucional ha señalado que, por disposición del artículo 228 Superior, las formas no deben convertirse en un obstáculo para la efectividad del derecho sustancial, sino que deben propender por su realización. Es decir, que las normas procesales son un medio para lograr la efectividad de los derechos subjetivos y no fines en sí mismas."

El expediente carecía de las pruebas suficientes para proferir un fallo en derecho. La decisión debía contar con el sustento técnico necesario para argumentar un fallo en contra de mi poderdante, cosa que no sucedió en el presente caso. El a quo negó el testimonio del arquitecto JHONY VELANDIA, pasando por alto una prueba esencial para demostrar la razón de fuerza mayor por la cual se le dio a ciertas áreas una denominación distinta. En cambio, sí le otorgó valor probatorio a un elemento aportado por las demandantes, como lo es el PERITAJE ALTERADO EN SU INFORMACIÓN, que fue sustentado por persona diferentes al que lo rindió, que recortaba las imágenes de la casa para mostrar únicamente lo que les convenía mostrar. El juez debió decretar de oficio pruebas que le permitieran verificar el estado del inmueble de manera técnica y presencial, en cumplimiento del principio de inmediación.

C. El juez de la S.I.C, con su actuar dio veracidad a las manifestaciones inexactas e incongruentes efectuadas por la parte demandante. Las áreas, sin importar la denominación que estas posean son de uso exclusivo de las demandantes. Si esto no fuera a así, la casa no tendría terraza en el nivel 1. Es tan privada la terraza, que la misma tiene punto hidráulico y eléctrico para instalar un jacuzzi. Por otro lado, la demandante instaló una puerta en aluminio que comunica al patio de ropas, sino hay terraza de uso exclusivo, entonces instaló esa puerta en el aire. Muchas inconsistencias que no fueron consideradas en la sentencia de primera instancia.

D. Nunca existió un contrato o promesa de compraventa entre las partes, lo que existió fue un de encargo fiduciario.

E. Hay que hacer referencia, que la administración actual de la copropiedad donde se encuentra el inmueble objeto de litigio, posee facultades para disponer de las modificaciones al reglamento de propiedad horizontal. Anexo al presente memorial se allega el reglamento de propiedad horizontal y se señala lo relacionado con estas facultades.

5. PETICIÓN:

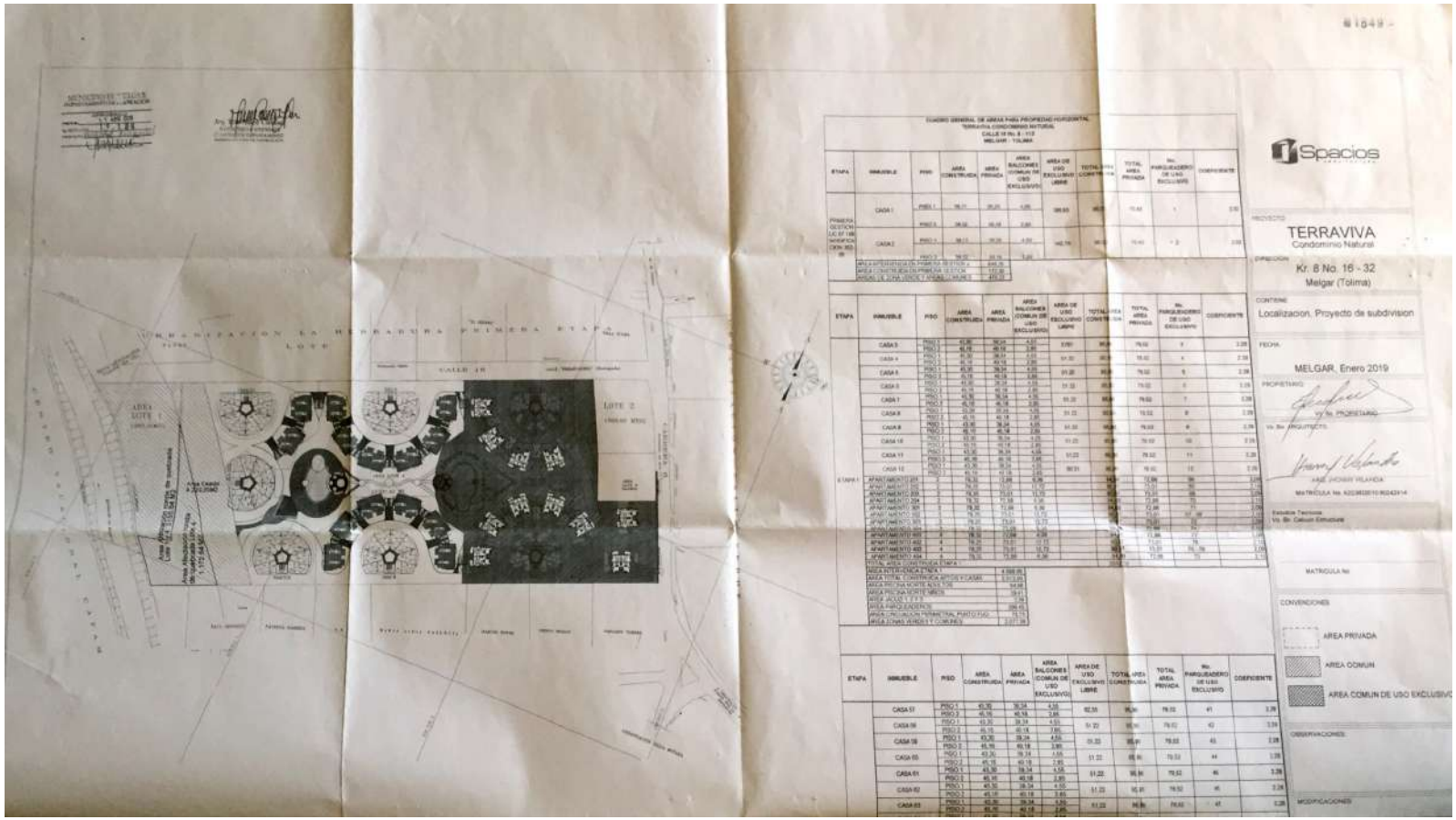
Reiteramos de esta forma, nuestra petición de que se revoque en su totalidad la sentencia proferida por la SIC en primera instancia el día 18 de enero de 2022, se denieguen todas las pretensiones de la demanda y se condene en costas a las demandantes.

NOTIFICACIONES

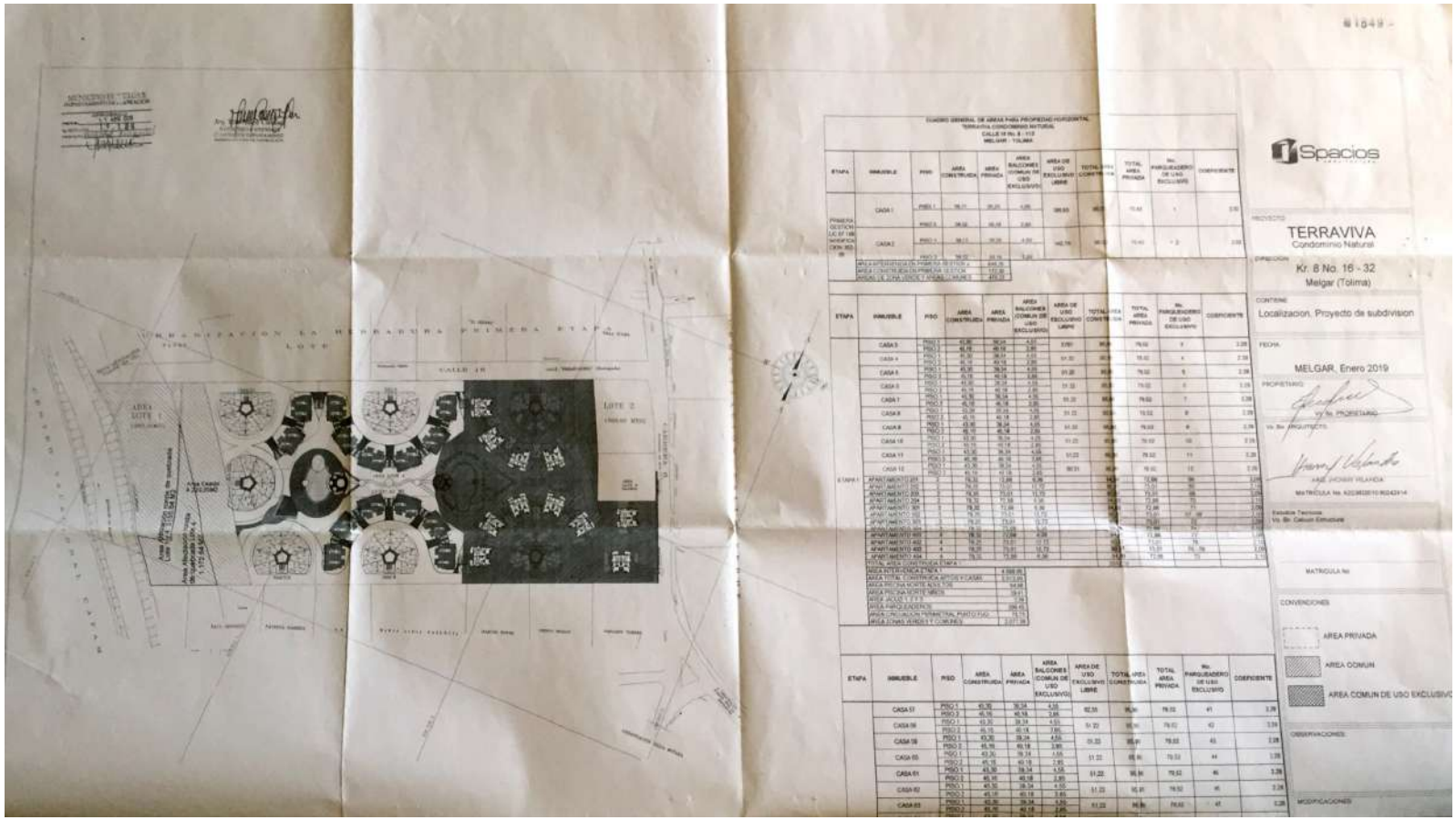
RINCON DE HERREROS S.A.S y su suscrito apoderado, las recibimos en la carrera 47 a No 96-41, oficina 207, de Bogotá D.C o en el e-mail lavocat.asociados@gmail.com

Atentamente,

OSCAR HERNANDO GONZÁLEZ MONSALVE
C.C No: 1.098.663.670 de Bucaramanga
T.P No: 214.708 del C.S de la J



Escaneado con CamScanner



Escaneado con CamScanner

№1849

CUADRO GENERAL DE AREAS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL
TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL
CALLE 16 No. 8 - 113
MELGAR - TOLIMA

ETAPA	INMUEBLE	PISO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	AREA BALCONES (COMUN DE USO EXCLUSIVO)	AREA DE USO EXCLUSIVO LIBRE	TOTAL AREA CONSTRUIDA	TOTAL AREA PRIVADA	No. PARQUEADERO DE USO EXCLUSIVO	COEFICIENTE
PRIMERA GESTION LIC 07 189 MODIFICACION 352-09	CASA 1	PISO 1	39,11	35,25	4,55	196,83	99,03	70,43	1	2,02
		PISO 2	39,52	35,18	2,85					
	CASA 2	PISO 1	39,11	35,25	4,55	142,76	99,03	70,43	2	2,02
		PISO 2	39,52	35,18	2,85					
	AREA INTERVENIDA EN PRIMERA GESTION			648,29						
	AREA CONSTRUIDA EN PRIMERA GESTION			172,06						
	AREAS DE ZONA VERDE Y AREAS COMUNES			476,23						

ETAPA	INMUEBLE	PISO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	AREA BALCONES (COMUN DE USO EXCLUSIVO)	AREA DE USO EXCLUSIVO LIBRE	TOTAL AREA CONSTRUIDA	TOTAL AREA PRIVADA	No. PARQUEADERO DE USO EXCLUSIVO	COEFICIENTE
	CASA 3	PISO 1	43,30	39,34	4,55	57,61	95,99	79,52	3	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 4	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	4	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 5	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	5	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 6	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	6	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 7	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	7	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 8	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	8	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 9	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	9	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 10	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	10	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 11	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	11	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 12	PISO 1	43,30	39,34	4,55	60,51	95,99	79,52	12	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
ETAPA 1	APARTAMENTO 201	2	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	66	2,09
	APARTAMENTO 202	2	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	65	2,10
	APARTAMENTO 203	2	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	69	2,09
	APARTAMENTO 204	2	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	70	2,10
	APARTAMENTO 301	3	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	71	2,09
	APARTAMENTO 302	3	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	67 - 68	2,10
	APARTAMENTO 303	3	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	72	2,09
	APARTAMENTO 304	3	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	74	2,10
	APARTAMENTO 401	4	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	77	2,09
	APARTAMENTO 402	4	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	76	2,10
	APARTAMENTO 403	4	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	75 - 76	2,09
	APARTAMENTO 404	4	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	73	2,10
	TOTAL AREA CONSTRUIDA ETAPA 1						2012,50			
	AREA INTERVENIDA ETAPA 1			4.699,86						
	AREA TOTAL CONSTRUIDA APTOS Y CASAS			2.012,50						
	AREA PISCINA NORTE ADULTOS			94,98						
	AREA PISCINA NORTE NIÑOS			39,41						
	AREA JACUZI 1, 2 Y 3			3,39						
	AREA PARQUEADEROS			396,45						
	AREA CIRCUACION PERIMETRAL PUNTO FIJO			75,75						
	AREA ZONAS VERDES Y COMUNES			2.077,38						

ETAPA	INMUEBLE	PISO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	AREA BALCONES (COMUN DE USO EXCLUSIVO)	AREA DE USO EXCLUSIVO LIBRE	TOTAL AREA CONSTRUIDA	TOTAL AREA PRIVADA	No. PARQUEADERO DE USO EXCLUSIVO	COEFICIENTE
	CASA 57	PISO 1	43,30	39,34	4,55	82,35	95,99	79,52	41	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 58	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	42	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 59	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	43	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 60	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	44	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 61	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	45	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 62	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	46	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 63	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	47	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					

Spacios ARQUITECTURA

PROYECTO:
TERRAVIVA
Condominio Natural

DIRECCION:
Kr. 8 No. 16 - 32
Melgar (Tolima)

CONTIENE:
Localizacion, Proyecto de subdivision

FECHA:
MELGAR, Enero 2019

PROPIETARIO:
Vo. Bo. PROPIETARIO

Vo. Bo. ARQUITECTO:
ARQ. JHONNY VELANDIA
MATRICULA No. A223832010 80242414

Estudios Tecnicos:
Vo. Bo. Calculo Estructural

MATRICULA No.

CONVENCIONES:
AREA PRIVADA
AREA COMUN
AREA COMUN DE USO EXC

OBSERVACIONES:

MODIFICACIONES:

Escaneado con CamScanner

№1849

CUADRO GENERAL DE AREAS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL
TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL
CALLE 16 No. 8 - 113
MELGAR - TOLIMA

ETAPA	INMUEBLE	PISO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	AREA BALCONES (COMUN DE USO EXCLUSIVO)	AREA DE USO EXCLUSIVO LIBRE	TOTAL AREA CONSTRUIDA	TOTAL AREA PRIVADA	No. PARQUEADERO DE USO EXCLUSIVO	COEFICIENTE
PRIMERA GESTION LIC 07 189 MODIFICACION 352-09	CASA 1	PISO 1	39,11	35,25	4,55	196,83	99,03	70,43	1	2,02
		PISO 2	39,52	35,18	2,85					
	CASA 2	PISO 1	39,11	35,25	4,55	142,76	99,03	70,43	2	2,02
		PISO 2	39,52	35,18	2,85					
	AREA INTERVENIDA EN PRIMERA GESTION			648,29						
	AREA CONSTRUIDA EN PRIMERA GESTION			172,06						
	AREAS DE ZONA VERDE Y AREAS COMUNES			476,23						

ETAPA	INMUEBLE	PISO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	AREA BALCONES (COMUN DE USO EXCLUSIVO)	AREA DE USO EXCLUSIVO LIBRE	TOTAL AREA CONSTRUIDA	TOTAL AREA PRIVADA	No. PARQUEADERO DE USO EXCLUSIVO	COEFICIENTE
	CASA 3	PISO 1	43,30	39,34	4,55	57,61	95,99	79,52	3	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 4	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	4	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 5	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	5	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 6	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	6	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 7	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	7	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 8	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	8	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 9	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	9	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 10	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	10	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 11	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	11	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 12	PISO 1	43,30	39,34	4,55	60,51	95,99	79,52	12	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
ETAPA 1	APARTAMENTO 201	2	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	66	2,09
	APARTAMENTO 202	2	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	65	2,10
	APARTAMENTO 203	2	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	69	2,09
	APARTAMENTO 204	2	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	70	2,10
	APARTAMENTO 301	3	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	71	2,09
	APARTAMENTO 302	3	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	67 - 68	2,10
	APARTAMENTO 303	3	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	72	2,09
	APARTAMENTO 304	3	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	74	2,10
	APARTAMENTO 401	4	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	77	2,09
	APARTAMENTO 402	4	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	76	2,10
	APARTAMENTO 403	4	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	75 - 76	2,09
	APARTAMENTO 404	4	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	73	2,10
	TOTAL AREA CONSTRUIDA ETAPA 1						2012,50			
	AREA INTERVENIDA ETAPA 1			4.699,86						
	AREA TOTAL CONSTRUIDA APTOS Y CASAS			2.012,50						
	AREA PISCINA NORTE ADULTOS			94,98						
	AREA PISCINA NORTE NIÑOS			39,41						
	AREA JACUZI 1, 2 Y 3			3,39						
	AREA PARQUEADEROS			396,45						
	AREA CIRCUACION PERIMETRAL PUNTO FIJO			75,75						
	AREA ZONAS VERDES Y COMUNES			2.077,38						

ETAPA	INMUEBLE	PISO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	AREA BALCONES (COMUN DE USO EXCLUSIVO)	AREA DE USO EXCLUSIVO LIBRE	TOTAL AREA CONSTRUIDA	TOTAL AREA PRIVADA	No. PARQUEADERO DE USO EXCLUSIVO	COEFICIENTE
	CASA 57	PISO 1	43,30	39,34	4,55	82,35	95,99	79,52	41	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 58	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	42	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 59	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	43	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 60	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	44	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 61	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	45	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 62	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	46	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 63	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,99	79,52	47	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					

Spacios ARQUITECTURA

PROYECTO:
TERRAVIVA
Condominio Natural

DIRECCION:
Kr. 8 No. 16 - 32
Melgar (Tolima)

CONTIENE:
Localizacion, Proyecto de subdivision

FECHA:
MELGAR, Enero 2019

PROPIETARIO:
Vo. Bo. PROPIETARIO

Vo. Bo. ARQUITECTO:
ARQ. JHONNY VELANDIA
MATRICULA No. A223832010 80242414

Estudios Tecnicos:
Vo. Bo. Calculo Estructural

MATRICULA No.

CONVENCIONES:
AREA PRIVADA
AREA COMUN
AREA COMUN DE USO EXC

OBSERVACIONES:

MODIFICACIONES:

Escaneado con CamScanner

EL SECRETARIO GENERAL Y DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE MELGAR - TOLIMA, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS EN EL DECRETO 039 DE FEBRERO 28 DE 2008 EXPEDIDO POR EL ALCALDE MUNICIPAL, Y DE LO CONSAGRADO EN EL ARTÍCULO 8 DE LA LEY 675 DE 2001

C E R T I F I C A

Que en el archivo de la Alcaldía Municipal de Melgar, reposa la Resolución número 029 del 04 de Septiembre de 2019, en la cual se reconoce e inscribe la propiedad horizontal **"CONJUNTO TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL – PROPIEDAD HORIZONTAL", PRIMERA ETAPA Y SEGUNDA ETAPA** y su Reglamento de Propiedad Horizontal; así mismo se inscribe su Administrador y Representante legal el señor **EDGAR ROJAS MAHECHA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19 477 446 expedida en Bogotá

Que a la fecha de la presente expedición de esta certificación, no se ha presentado cambios en su representación.

La anterior se expide a solicitud del señor **ÉDGAR ROJAS MAHECHA**, a los veintiocho (28) días del mes de enero de dos mil veintidós (2022)

IVAN DARIO LOPEZ SANCHEZ
Secretario General y de Gobierno

Elaboró: Lely Mariath Salgado Ospina
Técnico Operativo Grado 06

Aa059482581

Nº1849

NOTARÍA 19 DE BOGOTÁ D.C.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA: **1849**

MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE

FECHA: **10 de Junio de 2019**

CÓDIGO / ACTO:

0317.- CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CUANTÍA: SIN CUANTÍA.

OTORGANTE:

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., NIT: 800.142.383-7, como vocera del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - FIDUBOGOTÁ,** NIT. 830.055.897-7, Representante Legal **CAROLINA LOZANO OSTOS**, C.C 39.692.985 de Bogotá D.C

INMUEBLE: LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE DIECISEIS (16) NUMERO OCHO - CIENTO TRECE (8-113) EN EL MUNICIPIO DE MELGAR - DEPARTAMENTO DEL TOLIMA

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 366-53143

CÉDULA CATASTRAL: 01-02-0055-0026-000 / 01-02-0055-0001-000 EN MAYOR EXTENSION.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a los diez (10) días del mes de junio de 2019, ante mí, **JOSÉ MIGUEL ROJAS**

República de Colombia
NOTARIA 19 COPIA PARA LA OFICINA DE CATASTRO
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

CRISTANCHO, NOTARIO DIECINUEVE (19) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C., se otorgó escritura pública en los siguientes términos: .....

.....

COMPARECIERON CON MINUTA ESCRITA ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO: .....

.....

Compareció: **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 39.692.985 expedida en Bogotá quien en el presente documento, obra en su condición de primer suplente del presidente y representante legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178), otorgada el treinta (30) de Septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), de la notaria once (11) del circulo de Bogotá, con domicilio principal en esta ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la superintendencia financiera mediante resolución tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la superintendencia financiera, documento que adjunta para su protocolización, vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - FIDUBOGOTÁ. con NIT 830.055.897-7,** y **MARTHA LUCIA CELY ROMERO**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con cedula de ciudadanía 52.305.531 de Bogotá, actuando en calidad de representante legal de la sociedad **RINCON DE HERREROS S.A.S.**, identificada con Nit 900.318.919-4, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, con matricula mercantil 01940085 del veintiuno (21) de Octubre de 2009, sociedad legalmente constituida por documento privado de asamblea de accionistas de fecha veintitrés (23) de Septiembre de dos mil nueve (2009), debidamente inscrita el veintiuno (21) de Octubre de dos mil nueve (2009), bajo el número 01335545 del libro IX, todo lo cual lo acredita, con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, D.C.,

Scanned with CamScanner

quien en el presente documento se denominará **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, y manifestaron: .....

.....

PRIMERO: Que la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**. obra en este acto, en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - FIDUBOGOTÁ. con NIT 830.055.897-7**, constituido por documento privado de fecha tres (3) de Septiembre de dos mil dieciséis (2016), a través del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración No. 2-1-65838, suscrito entre **RINCÓN DE HERREROS S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de Fiduciaria, modificado mediante otrosí número uno (1) de fecha treinta (30) de Agosto de dos mil dieciséis (2016) y otrosí número dos (2) de fecha seis (06) de junio de 2019. El objeto del referido contrato de fiducia es el siguiente: .....

"**3.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL – FIDUBOGOTA** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión: .....

A. En los términos del presente Contrato, administrar el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 366-53143 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**. .....

B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba: .....

1. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como aportes del **FIDEICOMITENTE**.
2. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTARIA 19 BOGOTA D.C.

Cadena s.a.

Scanned with CamScanner

LOS FINANCIADORES, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. .....

3. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se contabilizarán como aportes del **FIDEICOMITENTE**. .....

4. De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE**. .....

C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**. .....

D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**. .....

E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, realizar periódicamente los desembolsos para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo, en caso que los mismos provengan de los pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** o a título de restitución, en caso que los mismos provengan de los aportes de **LOS FIDEICOMITENTES**. .....

F. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**." .....

.....

SEGUNDO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **RINCÓN DE HERREROS S.A.S.**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al Proyecto, ni a facilitar con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. **FIDUCIARIA**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

BOGOTA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni de más aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. .....

.....

TERCERO: Que la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL – FIDUBOGOTÁ,** es propietaria de un globo de terreno ubicado en la calle dieciséis (16) número ocho ciento trece (8-113) del municipio de Melgar (Tolima), el cual cuenta con un área total [SL4] de veintitrés mil cuarenta punto sesenta y dos metros cuadrados (23.040,62 m2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: Calle del embarcadero en una extensión de doscientos treinta y siete punto cinco metros (237.5 mts) y con el lote número tres (3) en una extensión de veintiocho punto cinco metros (28.5 mts) POR EL SUR: Predios primera Etapa La Herradura en una extensión de doscientos treinta y cinco metros (235.00 mts). POR EL OCCIDENTE: Quebrada La Melgara en una extensión de ciento cuatro metros (104.00 mts). POR EL ORIENTE: Avenida El Sol en una extensión de treinta y siete metros (37.00 mts), con el lote número tres (3) en una extensión de veintiséis punto cinco metros (26.5 mts) y con el lote número dos (2) en una extensión de treinta y siete metros (37.00 mts) y encierra. .....
Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 366-53143 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Melgar .....

.....

CUARTO:- Que el inmueble descrito en el punto primero anterior fue adquirido por así: .....

.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTARIA 19 BOGOTA D.C.

Scanned with CamScanner

Inicialmente por transferencia a título de fiducia mercantil que le hizo la sociedad RINCON DE HERREROS S.A.S., de un globo de terreno identificado con el número cuatro (4), el cual se identificó con el folio de matrícula inmobiliaria 366-42552, según consta en la escritura pública once mil setecientos once (11.711) del dos (2) de Diciembre de dos mil dieciséis (2016) otorgada en la notaria treinta y ocho (38) del circulo de Bogotá. .....

Posteriormente por transferencia a título de fiducia mercantil que le hizo la sociedad RINCON DE HERREROS S.A.S., de un globo de terreno identificado con el número uno (1), el cual se identificó con el folio de matrícula inmobiliaria 366-42549, según consta en la escritura pública dos mil cuatrocientos trece (2.413) del dieciséis (16) de Octubré de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la notaria treinta y siete (37) del circulo de Bogotá y .....

Por último por englobe de estos dos predios, contenido en la escritura pública dos mil cuatrocientos trece (2.413) del dieciséis (16) de Octubre de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la notaria treinta y siete (37) del circulo de Bogotá, al cual le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria **366-53143** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Melgar y se identifica con las cedulas catastrales **01-12-0055-0026-000 y 01-02-0055-0001-000** en mayor extensión. .....

.....

QUINTO:- Que en el predio descrito en el punto primero anterior, se adelanta un proyecto de construcción por etapas destinado a uso de vivienda, consistente en conjunto de casas de habitación y edificios por apartamentos de dominio particular todos destinados a vivienda familiar y los bienes comunes del Conjunto entre los cuales se encuentran parte del predio a que atrás se hizo referencia y demás zonas comunales, el cual se llamará Conjunto Residencial "**TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**" .....

.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costa para el usuario

Scanned with CamScanner

Ca315981995
NOTARIA 19
BOGOTA D.C.

SEXTO:- Que el proyecto de construcción a que atrás se hizo referencia, destinado a vivienda, se adelantará en virtud de la licencia 07-189 de treinta (30) de Agosto de dos mil siete (2007), la resolución trescientos cincuenta y dos (352) del veinte (20) de Octubre de dos mil nueve (2009) la resolución 13-360 de fecha veintinueve (29) de Noviembre de dos mil trece (2013), la licencia de construcción número RES 18-0-0287 de fecha veinte (20) de Julio de dos mil dieciocho (2018), aclarada mediante resolución 19-0-0055 del 20 de Febrero de dos mil diecinueve (2019) en cuanto a su fecha de expedición que fue del veintitrés (23) de Julio de dos mil dieciocho (2018) y en cuanto a su fecha de ejecutoria que corresponde al nueve (9) de Octubre de dos mil dieciocho (2018), la resolución 18-0-0494 de fecha veintiuno (21) de Diciembre dos mil dieciocho (2018), la resolución 19-0-0055 del veinte (20) de Febrero de dos mil diecinueve (2019) y la resolución 19-0-0125 de fecha del once (11) de abril de dos mil diecinueve (2019); expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación de Melgar, con las que se aprobaron la primera y segunda etapas, las cuales son objeto del presente reglamento de propiedad horizontal y copia de las cuales, junto con un juego completo de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, se entregan para su protocolización con este instrumento.....

GENERALIDADES (PLANTEAMIENTO GENERAL DEL CONJUNTO): Este reglamento prescribe las normas que regirán el Conjunto residencial **"TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL"** que será construido sobre parte del lote de terreno ubicado en la calle dieciséis (16) número ocho ciento trece (8-113) del municipio de Melgar (Tolima) La ejecución de las obras del Conjunto se adelantará en la siguiente forma:.....

En el predio que se distingue como lote de terreno ubicado en la calle dieciséis (16) número ocho ciento trece (8-113) del municipio de Melgar (Tolima), se construirá el Conjunto denominado **"TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL"**, el cual se ejecutará en etapas constructivas. La construcción de cada etapa se realizará de acuerdo con los planos y las

16-11-18
07-03-19
Cadena s.a.

Scanned with CamScanner

resoluciones y Licencias de construcción solicitadas y expedidas por la el Departamento Administrativo de Planeación de Melgar, para cada una. Igual trámite individual se surtirá para la aprobación de los planos de alinderamiento de las siguientes etapas. .....

La **PRIMERA ETAPA** del Conjunto ocupa un área de cuatro mil seiscientos noventa y nueve punto ochenta y seis metros cuadrados (4.699.86 m2), consta de doce (12) casas de habitación de dos plantas cada una; doce (12) apartamentos, distribuidos en un edificio cuatro (4) pisos; veintiocho (28) parqueaderos comunes de uso exclusivo para residentes, diecisiete (17) parqueaderos para visitantes, incluidos los de minusválidos y zona comunes generales. **LA SEGUNDA ETAPA** del Conjunto ocupa un área de dos mil setecientos tres punto treinta y ocho metros cuadrados (2.703,38 m2), consta de diez (10) casas de habitación de dos plantas cada una, doce (12) apartamentos, distribuidos en un edificio cuatro (4) pisos; veinticuatro (24) parqueaderos de uso exclusivo para residentes y quince (15) parqueaderos comunes para visitantes, incluidos los de minusválidos y zonas comunes generales. La descripción de la **PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA** se hace en forma detallada en el Artículo 8 del presente reglamento. Las demás etapas serán definidas e incluidas en la reglamentación a medida de su legalización y ejecución. Mientras no se hayan ejecutado las demás etapas del proyecto, el área restante o remanente, continuara en cabeza de la FIDUCIARIA BOGOTÀ S.A. como titular del pleno derecho de dominio, quien tendrá la potestad de ejecutar o no las siguientes etapas o disponer a su arbitrio de este remanente de terreno .....

En la **PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA,** se ubican bienes comunes propios de ella y algunos bienes comunes generales que se transferirán proporcionalmente a los adquirentes de unidades privadas de las otras Etapas que conforman el Conjunto, de acuerdo al coeficiente que se les asigne. Dentro de los citados bienes comunes se incluyen bienes como: muros,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

columnas, circulación vehicular y peatonal, escaleras, salón de juegos, piscina para adultos, piscina para niños, área de servicio de piscina y zonas verdes.

Todos los bienes privados y comunes que pertenecen y/o se ubican en la **PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA**, se describen gráficamente en los planos de propiedad horizontal y se determinan literalmente en este reglamento de copropiedad. .....

En este reglamento se describen los bienes privados y comunes ubicados en **PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA** y los coeficientes provisionales de copropiedad y gastos que corresponden a los derechos y obligaciones de los propietarios de la **PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA** sobre los bienes comunes de propiedad uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas de todo el Conjunto, que se tendrán en cuenta para decidir en Asamblea General con respecto al uso goce y disposición de los mismos y para contribuir a su mantenimiento, reparación y demás gastos derivados de los mismos. .....

Este índice tendrá la calidad de provisional, el cual se modificara en la medida en que se desarrollen las demás etapas y se incluyan nuevas unidades privadas al conjunto .....

Por otra parte, de manera transitoria y mientras se construyen las demás etapas se determinan los coeficientes provisionales de gastos que se tendrán en cuenta para calcular la contribución de los propietarios de la **PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA** el mantenimiento y conservación y servicios comunes originados en los bienes comunes entregados y propios de, ésta etapa. .....

El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** no estará sujeto al pago de cuotas ordinarias ni extraordinarias para el mantenimiento general del conjunto, mientras no se haya realizado la entrega general del conjunto a la asamblea de propietarios o a las personas que esta designe. .....

.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTARIA 19 BOGOTA D.C.

Ca315981995

Aa059481842

10815VaZA9MMDMVC

Scanned with CamScanner

El presente reglamento que se refiere a la **PRIMERA ETAPA Y SEGUNDA ETAPA** del Conjunto Residencial "**TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**" contiene todos los aspectos jurídicos generales enunciados en la ley 675 del 2.001, que se aplicarán a medida que se construyan y entreguen las zonas comunes y se adicione el reglamento inicial con los bienes privados, los bienes comunes, los coeficientes y demás aspectos propios de cada etapa que se vaya construyendo. Los adquirientes de los inmuebles de la **PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA** quedaran obligados a los reglamentos posteriores a que se sometan las futuras etapas del Conjunto Residencial "**TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**", de tal manera que el Conjunto Residencial "**TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**", formará un solo conjunto reglamentado por un reglamento general formado por los reglamentos parciales de cada una de las etapas. La adición al presente reglamento se realizará directamente por el primer propietario sin necesidad de consentimiento de la Asamblea. Queda facultado igualmente el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** para realizar convenios con las empresas de servicios públicos, en orden a lograr una mejor prestación y conservación de los mismos y para el desarrollo de estos imponer y/o entregar servidumbres sobre bienes comunes y suscribir las correspondientes escrituras públicas, tendientes a su legalización. Así mismo el primer propietario o a quien el autorice, tendrá derecho al libre acceso de materiales y maquinaria para la ejecución constructiva de las futuras etapas del conjunto y al tránsito de futuros adquirientes de las unidades privadas resultantes de las siguientes etapas, para lo cual adecuará un apartamento modelo, para su exhibición.....

Tanto los copropietarios, como los órganos de administración del **CONJUNTO "TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL"**, permitirán que la sociedad **RINCON DE HERREROS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

PROYECTO, desarrollar libremente y sin ninguna restricción la gestión de ventas de las unidades privadas que integran la **primera etapa, segunda etapa y las futuras etapas,** lo cual implicará el acceso de vehículos se carga y personas, el acceso al(los) apartamento(s) modelo(s) tanto de funcionarios de la sociedad como de los visitantes, el acceso a la zona de parqueaderos y el recorrido por las zonas comunales, etc. .....

.....

PARAGRAFO: Adicionalmente **EL PROPIETARIO** y el **FIDEICOMITENTE GERENTE** y el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** se reservan el derecho de instalar en zonas comunes de la Copropiedad, vallas promocionales del proyecto, un (1) apartamento modelo y una (1) sala de ventas. Estos derechos los tendrán hasta que termine la comercialización de todas las unidades privadas que conforman la copropiedad. Por la instalación de las vallas no tendrá que pagar suma alguna a la copropiedad. También podrá entregar o enviar volantes puerta a puerta a los copropietarios con información sobre la obra, boletines, clientes referidos, etc. .....

Así mismo se deja claramente establecido que la construcción de las otras etapas es potestativo de la propietaria inicial y del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**. El terreno de las etapas no construidas es de propiedad exclusiva de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - FIDUBOGOTÁ. con NIT 830.055.897-7** y no pertenecerá ni accederá a la copropiedad de las demás etapas del Conjunto de Vivienda. La **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - FIDUBOGOTÁ. con NIT 830.055.897-7** podrá al construir las otras Etapas, cambiar la destinación de algunos de los espacios comunales de la PRIMERA Y SEGUNDA ETAPAS, siempre que éstas áreas sean reemplazadas en ellas. La **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TERRAVIVA**

NOTARIA 19 BOGOTA D.C.
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Cadena s.a. 16-11-18 07-03-19
Scanned with CamScanner

CONDOMINIO NATURAL - FIDUBOGOTÁ. con NIT 830.055.897-7 podrá realizar proyectos diferentes a los inicialmente prospectados para la totalidad del Conjunto, es decir a todas las etapas. Igualmente podrá enajenar total o parcialmente los terrenos restantes, pero adecuándose a las normas de urbanismo establecidas. .....

Los estatutos que regirán el conjunto son los que se describen a continuación:

.....

CAPITULO I.
OBJETO Y ALCANCE.

.....

ARTÍCULO 1: OBJETO.- Este reglamento se refiere a la **PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA** del Conjunto Residencial "**TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL"** el cual se integrará a los reglamentos de las posteriores etapas conformando un solo conjunto residencial **"TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL",** que se regirá por las normas de la Ley 675 del 2001 y de las Resoluciones que lo adicionen. En él se determina la parte del inmueble utilizada, sus partes de propiedad y uso comunes, las áreas o zonas privadas, la destinación de cada clase de áreas, el régimen de derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, los derechos, las prohibiciones y limitaciones que se imponen a los copropietarios, las proporciones de los derechos de propiedad y de las cargas pecuniarias de los condueños y cuanto atañe a los órganos de administración de la comunidad. .....

.....

ARTÍCULO 2: EFECTOS.- Hacen parte de este reglamento los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal aprobados por el departamento administrativo de planeación de Melgar, los cuales corresponden a los bienes privados del Conjunto Residencial **"TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL" PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA** y bienes comunes generales de todo el Conjunto ubicados en estas dos etapas.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

Con posterioridad y cuando se desarrolle la totalidad del Conjunto, se adicionará el reglamento con las nuevas unidades y con los planos de las mismas, los cuales harán parte también del Reglamento de Copropiedad. .....

.....

ARTÍCULO 3: NORMATIVIDAD.- Las normas reglamentarias y las limitativas que aquí se establecen han sido adoptadas libremente, en ejercicio de la facultad contenida en la Ley 675 del 2.001. Dichas normas serán obligatorias tanto para el actual propietario como para quienes en el futuro adquieran derechos a cualquier título. De igual manera serán obligatorias las reformas que se hagan al reglamento con sujeción a las normas que el mismo reglamento o la Ley establezcan. En todos los títulos traslaticios del derecho de dominio de unidades privadas del Conjunto o de cesión del uso o goce o arrendamiento de tales unidades, o constitución de cualquier derecho real, se indicará la declaración expresa del adquirente o del arrendatario que conocen este reglamento y se obligan a cumplirlo estrictamente. Cuando en el Reglamento no se encontrase una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden las siguientes normas: .....

1. Las demás normas del mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas. .....
2. Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, ante todo lo establecido en la ley 675 del 2.001. .....
3. Las disposiciones de la Ley 95 de 1.890 y del Capitulo III - Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil, acerca del régimen de comunidad. .....
4. Las disposiciones del Código Civil Colombiano y leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía. .....
5. Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas. .....

.....

.....

NOTARIA 19 BOGOTA D.C.
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Cadena s.a.
Scanned with CamScanner

CAPITULO II.
PROPIETARIO Y TÍTULOS

.....

ARTÍCULO 4: PROPIETARIO.- La **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** obrando como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - FIDUBOGOTÁ. con NIT 830.055.897-7**, ostenta la calidad de titular del derecho de dominio, sociedad con domicilio principal en Bogotá, constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178), otorgada el treinta (30) de Septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), de la notaria once (11) del circulo de Bogotá y con permiso de funcionamiento concedido por la superintendencia financiera mediante resolución tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991). ...

.....

ARTÍCULO 5: TÍTULOS.- Que el inmueble donde se desarrolla el Conjunto Residencial denominado "**TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL" PRIMERA ETAPA Y SEGUNDA ETAPA**, fue adquirido por así: .....

Inicialmente por transferencia a título de fiducia mercantil que le hizo la sociedad RINCON DE HERREROS S.A.S., de un globo de terreno identificado con el número cuatro (4), el cual se identificó con el folio de matrícula inmobiliaria 366-42552, según consta en la escritura pública once mil setecientos once (11.711) del dos (2) de Diciembre de dos mil dieciséis (2016) otorgada en la notaria treinta y ocho (38) del circulo de Bogotá. .....

Posteriormente por transferencia a título de fiducia mercantil que le hizo la sociedad RINCON DE HERREROS S.A.S., de un globo de terreno identificado con el número uno (1), el cual se identificó con el folio de matrícula inmobiliaria 366-42549, según consta en la escritura pública dos mil cuatrocientos trece (2.413) del dieciséis (16) de Octubre de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la notaria treinta y siete (37) del circulo de Bogotá y .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

Por ultimo por englobe de estos dos predios, contenido en la escritura pública dos mil cuatrocientos trece (2.413) del dieciséis (16) de Octubre de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la notaria treinta y siete (37) del circulo de Bogotá, al cual le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria **366-53143** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Melgar y se identifica con la cedulas catastral **01-02-0055-0001-000** en mayor extensión y así mismo accede a la construcción como titular del derecho de dominio sobre el lote de terreno sobre el cual se desarrolla el conjunto .....

.....

CAPITULO III.

DETERMINACIÓN DEL PREDIO.

.....

ARTÍCULO 6: LOCALIZACIÓN DEL CONJUNTO.- El Conjunto Residencial **"TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL" PRIMERA ETAPA Y SEGUNDA ETAPA**, objeto de este Reglamento, está localizado en el Municipio de Melgar, Departamento del Tolima; en la calle dieciséis (16) número ocho ciento trece (8-113), el cual cuenta con un área total de veintitrés mil cuarenta punto sesenta y dos metros cuadrados (23.040,62 m2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: Calle del embarcadero en una extensión de doscientos treinta y siete punto cinco metros (237.5 mts) y con el lote número tres (3) en una extensión de veintiocho punto cinco metros (28.5 mts) POR EL SUR: Predios primera Etapa La Herradura en una extensión de doscientos treinta y cinco metros (235.00 mts). POR EL OCCIDENTE: Quebrada La Melgara en una extensión de ciento cuatro metros (104.00 mts). POR EL ORIENTE: Avenida El Sol en una extensión de treinta y siete metros (37.00 mts), con el lote número tres (3) en una extensión de veintiséis punto cinco metros (26.5 mts) y con el lote número dos (2) en una extensión de treinta y siete metros (37.00 mts) y encierra. Esta identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **366-53143** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Melgar .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
10812MDMVCaVAOMS
Cadena s.a.
Scanned with CamScanner

LINDEROS PRIMERA ETAPA.....

El lote donde se construirá la **PRIMERA ETAPA,** del conjunto residencial **"TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL"** cuenta con un área de cuatro mil seiscientos noventa y nueve punto ochenta y seis metros cuadrados (4.699.86 m2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: .....

Del punto A al punto B en línea quebrada en dimensiones de once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts) y veinte metros veintidós centímetros (20.22 mts) con línea imaginaria que lo separa de la porción de terreno destinada a la construcción de la segunda etapa del mismo conjunto. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dieciséis metros treinta y cuatro centímetros (16.34 mts), veintiocho metros cuarenta y cinco centímetros (28.45 mts) y cuarenta metros treinta y un centímetros (40.31 mts), linda en parte con el lote número tres (3) y en parte con vía pública. Del punto C al punto D en línea recta en longitud de noventa y tres punto dieciocho metros (93.18 mts) con predio vecino y del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de veinticuatro metros treinta y nueve centímetros (24.39 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), trece metros ochenta y seis centímetros (13.86 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts) y once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts) con línea imaginaria que lo separa del remanente de terreno para futuras etapas del mismo conjunto y encierra. .....

.....

LINDEROS SEGUNDA ETAPA. .....

El lote donde se construirá la **SEGUNDA ETAPA,** del conjunto residencial **"TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL"** cuenta con un área de dos mil setecientos tres punto treinta y ocho metros

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

cuadrados (2.703,38 m2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: .....

Del punto A al punto B en línea recta en longitud de sesenta y tres metros ochenta y cuatro centímetros (63.84 mts) linda con predio vecino. Del punto B al punto C en línea recta en longitud e cuarenta y cinco punto cuarenta metros (45.40 mts) linda con el lote número tres (3). Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de veinte metros veintidós centímetros (20.22 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts) y once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), con línea imaginaria que lo separa de la porción de terreno destinada a la construcción de la primera etapa del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts) y veinticuatro metros ochenta centímetros (24.80 mts) con línea imaginaria que lo separa del remanente de terreno para futuras etapas del mismo conjunto y encierra. .....

AREA PARA FUTURAS ETAPAS .....

El lote remanente para futuras etapas donde se construirá el resto del conjunto residencial **"TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL"** cuenta con un área de quince mil seiscientos treinta y siete punto treinta y ocho metros cuadrados (15.637, 38 m2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: .....

Del punto A al punto B en línea recta en longitud de ciento setenta y ocho metros seis centímetros (178.06 mts) linda con predio vecino. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dieciocho metros cincuenta centímetros (18.50 mts) y ochenta y cinco metros noventa y dos centímetros (18.92 mts) linda con predio vecino. Del punto C al punto D en línea recta en longitud de ciento cuarenta y seis metros veintidós centímetros (14.22 mts) linda con predios vecinos. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de veinticuatro metros treinta y nueve centímetros (24.39 mts), once

NOTARIA 19 BOGOTA D.C.
Ca315981991
Aa059481846
15-11-18
07-03-19
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
10811MVCaVAAM9DM
Scanned with CamScanner

metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts) y veinticuatro metros ochenta centímetros (24.80 mts) linda en parte con lote donde se desarrolla la primera etapa y en parte con el lote donde se desarrolla la segunda del conjunto y encierra .....

.....

ARTÍCULO 7: DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN.- El Conjunto se denominará **"TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL" PRIMERA ETAPA Y SEGUNDA ETAPA**, se encuentra ubicado en el Municipio de Melgar, Departamento del Tolima; en la calle dieciséis (16) número ocho ciento trece (8-113). .....

.....

ARTÍCULO 8: DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO: El Conjunto se denomina **"TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL" PRIMERA ETAPA Y SEGUNDA ETAPA"**, construido sobre las porciones del lote de terreno plenamente descritos en el artículo sexto anterior y consta de: **PRIMERA ETAPA**: Sobre un área de cuatro mil seiscientos noventa y nueve punto ochenta y seis metros cuadrados (4.699.86 m2) consta de doce (12) casas de habitación de dos plantas cada una; doce (12) apartamentos, distribuidos en un edificio cuatro (4) pisos; veintiocho (28) parqueaderos comunes de uso exclusivo para residentes, diecisiete (17) parqueaderos para visitantes, incluidos los de minusválidos y zona comunes generales. .....
SEGUNDA ETAPA: Sobre un área de dos mil setecientos tres punto treinta y ocho metros cuadrados (2.703,38 m2) diez (10) casas de habitación de dos plantas cada una, doce (12) apartamentos, distribuidos en un edificio cuatro (4) pisos; veinticuatro (24) parqueaderos de uso exclusivo para residentes y quince (15) parqueaderos comunes para visitantes, incluidos los de minusválidos y zonas comunes generales.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

REMANENTE DE TERRENO: AREA: Sobre el cual ningún adquirente de unidades privadas o poseedor a cualquier título podrá alegar titularidad o derecho alguno por pertenecer exclusivamente al fideicomiso. .....

.....

CAPITULO IV

DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO.

El Conjunto, objeto del presente reglamento ha sido diseñado y construido para someterlo al régimen de Propiedad Horizontal, de tal manera que sus propietarios serán dueños exclusivos de sus unidades privadas y partícipes en la copropiedad de los bienes comunes esenciales y los no esenciales mientras no se encuentren desafectados de tal uso, conforme a los coeficientes que se establecen en el presente reglamento. En consecuencia, cada propietario será dueño exclusivo de su unidad de dominio privado y comunero en los bienes afectos al dominio común. En los planos de Propiedad Horizontal que se anexan, los bienes comunes están señalados con rayas inclinadas .....

.....

ARTÍCULO 9: DELIMITACIÓN Y DESTINACIÓN: Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios delimitados como tales en los planos de Propiedad Horizontal y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase que estén comprendidos dentro de sus límites y que sirvan exclusivamente a su propietario. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos los bienes comunes en proporción a su coeficiente y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del dominio particular al que acceden. El Conjunto se construirá en etapas, en el tiempo que el fideicomitente como compañía constructora tenga a bien tal. El Conjunto **TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL" PRIMERA ETAPA Y SEGUNDA ETAPA**, Constara en total de veintidós (22) casas de dos plantas, veinticuatro

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

(24) apartamentos, cincuenta y dos (52) parqueaderos comunes de uso exclusivo para residentes y treinta y dos (32) parqueaderos de visitantes, incluidos los de minusválidos. Los parqueaderos se destinarán al parqueo de vehículos livianos. Los apartamentos y las casas se destinarán **únicamente** al uso vivienda y zonas comunes tales como piscina norte adultos, piscina norte niños, área de Jacuzzis 1,2 y 3 .....

Las construcciones se adelantaron en virtud de la 07-189 de treinta (30) de Agosto de dos mil siete (2007) y la resolución trescientos cincuenta y dos (352) del veinte (20) de Octubre de dos mil nueve (2009), para las casa 1 y 2 de la primera etapa; la resolución 13-360 de fecha veintinueve (29) de Noviembre de dos mil trece (2013), para el resto de la primera etapa, la licencia de construcción número RES 18-0-0287 de fecha veinte (20) de Julio de dos mil dieciocho (2018), aclarada mediante resolución 19-0-0055 del veinte (20) de Febrero de dos mil diecinueve (2019) para la segunda etapa, la resolución 18-0-0494 de fecha veintiuno (21) de Diciembre dos mil dieciocho (2018) de modificación de la primera etapa, y la resolución 019-0-0125 de fecha 11 de Abril de 2019, para sometimiento al régimen de propiedad horizontal, todas expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación de Melgar .....

Los bienes de dominio particular por etapas son los siguientes: .....

.....

CONJUNTO TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL PRIMERA ETAPA

.....

APARTAMENTO 201: ESTA UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DE LA TORRE UNO (1): Cuenta con un área privada de setenta y dos punto ochenta y ocho metros cuadrados (72.88 m2), un área construida de setenta y ocho punto treinta y dos metros cuadrados (78.32 m2), más un balcón común de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones sucesivas de setenta y seis centímetros (0.76 mts) y sesenta y un centímetros (0.61 mts) con ducto común, en dos metros diecisiete centímetros (2.17 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 202 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts) en cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edifico, en tres metros diez centímetros (3.10 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 202 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edificio. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de seis metros noventa y un centímetros (6.91 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en sesenta y ocho centímetros (0.68 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna comen del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4.35 mts) con muro común de fachada del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, treinta y ocho centímetros (0.38 mts) en dos metros cincuenta y cinco centímetros (2.55 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con muro común de fachada del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y veinticinco centímetros (0.25 mts) con columna común del edificio y en dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común de fachada del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en tres metros tres centímetros (3.03 mts) con muro común que lo separa del punto fijo del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts) con columna común del edificio, en un metros noventa y cuatro centímetros (1.94 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts), treinta centímetros

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit. 830.095.213-0 07-03-19

10814DADMMDMVCa1

Scanned with CamScanner

(0.30 mts) y veintiséis centímetros (0.26 mts) con columna común del edificio y en dos metros dieciséis centímetros (2.16 mts) con puerta de acceso al apartamento y con muro común que lo separa de hall común del edificio y encierra .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio. Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número Sesenta y seis (66), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del Edificio y se determina dentro de los siguientes linderos: **PARQUEADERO 66:** Con un área de diez metros y sesenta y ocho centímetros .....

Cuadrados (10.68 m2) y cuyos linderos son: DEL Punto A al punto B en línea recta con Distancias sucesivas de cinco metros y veintiún centímetros (5.21 mts) con área común y columna común, del punto B al punto C en línea recta con dos metros y treinta y un centímetros (2.31 mts) con área común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con área común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

APARTAMENTO 202: ESTA UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DE LA TORRE UNO (1): Cuenta con un área privada de setenta y tres punto cero un metros cuadrados (73.01 m2), un área construida de setenta y ocho punto veinticinco metros cuadrados (78.25 m2), más dos (2) balcones comunes de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2) cada uno; una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de un metro seis

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

centímetros (1.06 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en setenta y cinco centímetros (0.75 mts) y sesenta centímetros (0.60 mts) con ducto común del edificio, en dos metros veinte centímetros (2.20 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 203 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), diez centímetros (0.10 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edificio, en tres metros nueve centímetros (3.09 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 203 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edifico. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintitrés centímetros (0.23 mts) treinta centímetros (0.30 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintiún centímetros (0.21 mts) y dieciocho centímetros (0.18 mts) con columna coman del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de tres metros diez centímetros (3.10 mts), con muro común al medio que lo separa del apartamento 201 del mismo edificio, en ocho centímetros (0.08 mts) con columna común del edificio, entres metros trece centímetros (3.13 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 201 del mismo edificio y en tres metros sesenta y seis centímetros (3.66 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio y con puerta de acceso al apartamento y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio .

Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de dos parqueaderos marcados con los Números sesenta y cinco (65) y setenta y ocho (78), que es zona

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

común de uso exclusivo ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos: .....

PARQUEADERO 65: Con un área de quince metros y un centímetros cuadrados (15.01 m2) y cuyos linderos son: del punto A al punto B en línea recta con distancia de cinco metros once centímetros (5.11 mts) con área común, del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y cuarenta y tres centímetros (2.43 mts) con área común. Del Punto C al punto D en línea quebrada con distancias sucesivas de un metro y cuarenta y siete centímetros (1.47 mts con área común, cuatro metros con cuarenta y seis centímetros (4.46 mts) con columna común y área común. Del punto D al apunto A en línea recta con distancia de dos metros y setenta y seis centímetros (2.76 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

PARQUEADERO 78 APTO 202: Con un área de quince metros y un centímetros cuadrados (15.01 m2) y cuyos linderos son: del punto A al punto B en línea recta con distancia de cinco metros once centímetros (5.11 mts) con área común, del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y cuarenta y tres centímetros (2.43 mts) con área común. Del Punto C al punto D en línea quebrada con distancias sucesivas de un metro y cuarenta y siete centímetros (1.47 mts) con área común, cuatro metros con cuarenta y seis centímetros (4.46 mts) con columna común y área común. Del punto D al apunto A en línea recta con distancia de dos metros y setenta y seis centímetros (2.76 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

APARTAMENTO 203: ESTA UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DE LA TORRE UNO (1). Cuenta con un área privada de setenta y tres punto cero un metros cuadrados (73.01 m2), un área construida de setenta y ocho punto

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

veinticinco metros cuadrados (78.25 m2), más dos (2) balcones comunes de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2) cada uno; una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de un metro seis centímetros (1.06 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en setenta y cinco centímetros (0.75 mts) y sesenta centímetros (0.60 mts) con ducto común del edificio, en dos metros veinte centímetros (2.20 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 202 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), diez centímetros (0.10 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edificio, en tres metros nueve centímetros (3.09 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 202 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edifico. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintitrés centímetros (0.23 mts) treinta centímetros (0.30 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintiún centímetros (0.21 mts) y dieciocho centímetros (0.18 mts) con columna coman del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de tres metros diez centímetros (3.10 mts), con muro común al medio que lo separa del apartamento 204 del mismo edificio, en ocho centímetros (0.08 mts) con columna común del edificio, entres metros trece centímetros (3.13 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 204 del mismo edificio y en tres metros sesenta y seis

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca315981987
NOTARIA 6 BOGOTA D.C.
Cadena s.a. 07-03-19
16-11-13
10812MDMVCaVAHMC

Scanned with CamScanner

centímetros (3.66 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio y con puerta de acceso al apartamento y encierra.....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número sesenta y nueve (69), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos:.. **PARQUEADERO 69:** Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero 67 y parqueadero 68. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. ....

.....

APARTAMENTO 204: ESTA UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DE LA TORRE UNO (1): Cuenta con un área privada de setenta y dos punto ochenta y ocho metros cuadrados (72.88 m2), un área construida de setenta y ocho punto treinta y dos metros cuadrados (78.32 m2), más un balcón común de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2); una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones sucesivas de setenta y seis centímetros (0.76 mts) y sesenta y un centímetros (0.61 mts) con ducto común, en dos metros diecisiete centímetros (2.17 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 203 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts)

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

en cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edifico, en tres metros diez centímetros (3.10 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 203 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edificio. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de seis metros noventa y un centímetros (6.91 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en sesenta y ocho centímetros (0.68 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna comen del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4.35 mts) con muro común de fachada del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en treinta y ocho centímetros (0.38 mts) en dos metros cincuenta y cinco centímetros (2.55 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con muro común de fachada del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y veinticinco centímetros (0.25 mts) con columna común del edificio y en dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común de fachada del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en tres metros tres centímetros (3.03 mts) con muro común que lo separa del punto fijo del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts) con columna común del edificio, en un metros noventa y cuatro centímetros (1.94 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts), treinta centímetros (0.30 mts) y veintiséis centímetros (0.26 mts) con columna común del edificio y en dos metros dieciséis centímetros (2.16 mts) con puerta de acceso al apartamento y con muro común que lo separa de hall común del edificio y encierra .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10811MVCaVASMODN

Scanned with CamScanner

Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número sesenta y nueve (69), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos:.. **PARQUEADERO 70:** Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero de visitantes 26 y parqueadero de visitantes 25. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

APARTAMENTO 301: ESTA UBICADO EN EL TERCER PISO DE LA TORRE UNO (1): Cuenta con un área privada de setenta y dos punto ochenta y ocho metros cuadrados (72.88 m2), un área construida de setenta y ocho punto treinta y dos metros cuadrados (78.32 m2), más un balcón común de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2); una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones sucesivas de setenta y seis centímetros (0.76 mts) y sesenta y un centímetros (0.61 mts) con ducto común, en dos metros diecisiete centímetros (2.17 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 302 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), en cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edifico, en tres metros diez centímetros (3.10 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 302 del mismo edificio,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintun centímetros (0.21 mts) con columna común del edificio. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de seis metros noventa y un centímetros (6.91 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en sesenta y ocho centímetros (0.68 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna comen del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4.35 mts) con muro común de fachada del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en treinta y ocho centímetros (0.38 mts), en dos metros cincuenta y cinco centímetros (2.55 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con muro común de fachada del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y veinticinco centímetros (0.25 mts) con columna común del edificio y en dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común de fachada del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en tres metros tres centímetros (3.03 mts) con muro común que lo separa del punto fijo del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts) con columna común del edificio, en un metros noventa y cuatro centímetros (1.94 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts), treinta centímetros (0.30 mts) y veintiséis centímetros (0.26 mts) con columna común del edificio y en dos metros dieciséis centímetros (2.16 mts) con puerta de acceso al apartamento y con muro común que lo separa de hall común del edificio y encierra .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del cuarto piso del edificio

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso del edificio .....

.....

.....

Scanned with CamScanner

Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número sesenta y nueve (69), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos:.. **PARQUEADERO 71:** Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero de visitante 27 y parqueadero de visitante 28. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

APARTAMENTO 302: ESTA UBICADO EN EL TERCER PISO DE LA TORRE UNO (1): Cuenta con un área privada de setenta y tres punto cero un metros cuadrados (73.01 m2), un área construida de setenta y ocho punto veinticinco metros cuadrados (78.25 m2), más dos (2) balcones comunes de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2) cada uno; una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de un metro seis centímetros (1.06 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en setenta y cinco centímetros (0.75 mts) y sesenta centímetros (0.60 mts) con ducto común del edificio, en dos metros veinte centímetros (2.20 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 303 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts), diez centímetros (0.10 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

edificio, en tres metros nueve centímetros (3.09 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 303 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edifico. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintitrés centímetros (0.23 mts) treinta centímetros (0.30 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintiún centímetros (0.21 mts) y dieciocho centímetros (0.18 mts) con columna coman del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de tres metros diez centímetros (3.10 mts), con muro común al medio que lo separa del apartamento 301 del mismo edificio, en ocho centímetros (0.08 mts) con columna común del edificio, entres metros trece centímetros (3.13 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 301 del mismo edificio y en tres metros sesenta y seis centímetros (3.66 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio y con puerta de acceso al apartamento y encierra.....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del cuarto piso del edificio

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso del edificio.....

Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de dos parqueaderos marcado con los Número sesenta y siete (67) y sesenta y ocho (68), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos: .....

PARQUEADERO 67: Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con

Scanned with CamScanner

parqueadero sesenta y nueve (69) y zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con columna común y zona común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con parqueadero sesenta y ocho (68) y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir:** con placa común de concreto de contrapiso. .....

PARQUEADERO 68: Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero sesenta y nueve (69) y zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con parqueadero 67. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común y columna común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

APARTAMENTO 303: ESTA UBICADO EN EL TERCER PISO DE LA TORRE UNO (1): Cuenta con un área privada de setenta y tres punto cero un metros cuadrados (73.01 m2), un área construida de setenta y ocho punto veinticinco metros cuadrados (78.25 m2), más dos (2) balcones comunes de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2) cada uno; una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de un metro seis centímetros (1.06 mts) con muro común que lo separa de hall común del

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo

Scanned with CamScanner

edificio, en setenta y cinco centímetros (0.75 mts) y sesenta centímetros (0.60 mts) con ducto común del edificio, en dos metros veinte centímetros (2.20 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 302 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), diez centímetros (0.10 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edificio, en tres metros nueve centímetros (3.09 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 302 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edifico. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintitrés centímetros (0.23 mts) treinta centímetros (0.30 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintiún centímetros (0.21 mts) y dieciocho centímetros (0.18 mts) con columna coman del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de tres metros diez centímetros (3.10 mts), con muro común al medio que lo separa del apartamento 304 del mismo edificio, en ocho centímetros (0.08 mts) con columna común del edificio, entres metros trece centímetros (3.13 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 304 del mismo edificio y en tres metros sesenta y seis centímetros (3.66 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio y con puerta de acceso al apartamento y encierra.....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del cuarto piso del edificio

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso del edificio.....

.....

.....

Copia exclusiva para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca315981953

Aa059481854

Aa015001305

Cadena s.a. 15-11-18 07-03-19

108130MMOMVCSVAY

Scanned with CamScanner

Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número Setenta y dos (72), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos:.. **PARQUEADERO 72:** Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero de visitante 29 y parqueadero de visitante 30. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

APARTAMENTO 304: ESTA UBICADO EN EL TERCER PISO DE LA TORRE UNO (1): Cuenta con un área privada de setenta y dos punto ochenta y ocho metros cuadrados (72.88 m2), un área construida de setenta y ocho punto treinta y dos metros cuadrados (78.32 m2), más un balcón común de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2); una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones sucesivas de setenta y seis centímetros (0.76 mts) y sesenta y un centímetros (0.61 mts) con ducto común, en dos metros diecisiete centímetros (2.17 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 303 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), en cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edifico, en tres metros diez centímetros (3.10 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 303 del mismo edificio,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edificio. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de seis metros noventa y un centímetros (6.91 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en sesenta y ocho centímetros (0.68 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4.35 mts) con muro común de fachada del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en treinta y ocho centímetros (0.38 mts), en dos metros cincuenta y cinco centímetros (2.55 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con muro común de fachada del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y veinticinco centímetros (0.25 mts) con columna común del edificio y en dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común de fachada del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en tres metros tres centímetros (3.03 mts) con muro común que lo separa del punto fijo del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts) con columna común del edificio, en un metros noventa y cuatro centímetros (1.94 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts), treinta centímetros (0.30 mts) y veintiséis centímetros (0.26 mts) con columna común del edificio y en dos metros dieciséis centímetros (2.16 mts) con puerta de acceso al apartamento y con muro común que lo separa de hall común del edificio y encierra .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del cuarto piso del edificio

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso del edificio .....

.....

.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número Setenta y dos (72), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos:.. **PARQUEADERO 74:** Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero 75 y parqueadero 76. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

APARTAMENTO 401: ESTA UBICADO EN EL CUARTO PISO DE LA TORRE UNO (1): Cuenta con un área privada de setenta y dos punto ochenta y ocho metros cuadrados (72.88 m2), un área construida de setenta y ocho punto treinta y dos metros cuadrados (78.32 m2), más un balcón común de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2); una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones sucesivas de setenta y seis centímetros (0.76 mts) y sesenta y un centímetros (0.61 mts) con ducto común, en dos metros diecisiete centímetros (2.17 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 402 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), en cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edifico, en tres metros diez centímetros (3.10 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 402 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

columna común del edificio. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de seis metros noventa y un centímetros (6.91 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en sesenta y ocho centímetros (0.68 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna comen del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4.35 mts) con muro común de fachada del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en treinta y ocho centímetros (0.38 mts), en dos metros cincuenta y cinco centímetros (2.55 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con muro común de fachada del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y veinticinco centímetros (0.25 mts) con columna común del edificio y en dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común de fachada del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en tres metros tres centímetros (3.03 mts) con muro común que lo separa del punto fijo del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts) con columna común del edificio, en un metros noventa y cuatro centímetros (1.94 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts), treinta centímetros (0.30 mts) y veintiséis centímetros (0.26 mts) con columna común del edificio y en dos metros dieciséis centímetros (2.16 mts) con puerta de acceso al apartamento y con muro común que lo separa de hall común del edificio y encierra .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa de la cubierta del edificio

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio ..

Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número Setenta y siete (77), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos:

.....

Ca315981961
Aa059481856
16-11-18
07-03-19
Cadena

Scanned with CamScanner

PARQUEADERO 77: Con un área de diez metros y sesenta y ocho centímetros cuadrados (10.68 m2) y cuyos linderos son: DEL Punto A al punto B en línea recta con distancias sucesivas de cinco metros y veintiún centímetros (5.21 mts) con área común y columna común, del punto B al punto C en línea recta con dos metros y treinta y un centímetros (2.31 mts) con área común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

APARTAMENTO 402: ESTA UBICADO EN EL CUARTO PISO DE LA TORRE UNO (1): Cuenta con un área privada de setenta y tres punto cero un metros cuadrados (73.01 m2), un área construida de setenta y ocho punto veinticinco metros cuadrados (78.25 m2), más dos (2) balcones comunes de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2) cada uno; una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de un metro seis centímetros (1.06 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en setenta y cinco centímetros (0.75 mts) y sesenta centímetros (0.60 mts) con ducto común del edificio, en dos metros veinte centímetros (2.20 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 403 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), diez centímetros (0.10 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edificio, en tres metros nueve centímetros (3.09 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 403 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edifico. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de siete

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintitrés centímetros (0.23 mts) treinta centímetros (0.30 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintiún centímetros (0.21 mts) y dieciocho centimetros (0.18 mts) con columna coman del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de tres metros diez centímetros (3.10 mts), con muro común al medio que lo separa del apartamento 401 del mismo edificio, en ocho centímetros (0.08 mts) con columna común del edificio, entres metros trece centímetros (3.13 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 401 del mismo edificio y en tres metros sesenta y seis centímetros (3.66 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio y con puerta de acceso al apartamento y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa de la cubierta del edificio

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio ..

.....

APARTAMENTO 403: ESTA UBICADO EN EL CUARTO PISO DE LA TORRE UNO (1): Cuenta con un área privada de setenta y tres punto cero un metros cuadrados (73.01 m2), un área construida de setenta y ocho punto veinticinco metros cuadrados (78.25 m2), más dos (2) balcones comunes de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2) cada uno; una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de un metro seis centímetros (1.06 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en setenta y cinco centímetros (0.75 mts) y sesenta centímetros (0.60

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

mts) con ducto común del edificio, en dos metros veinte centímetros (2.20 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 402 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), diez centímetros (0.10 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edificio, en tres metros nueve centímetros (3.09 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 402 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edifico. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintitrés centímetros (0.23 mts) treinta centímetros (0.30 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintiún centímetros (0.21 mts) y dieciocho centímetros (0.18 mts) con columna coman del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de tres metros diez centímetros (3.10 mts), con muro común al medio que lo separa del apartamento 404 del mismo edificio, en ocho centímetros (0.08 mts) con columna común del edificio, entres metros trece centímetros (3.13 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 404 del mismo edificio y en tres metros sesenta y seis centímetros (3.66 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio y con puerta de acceso al apartamento y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa de la cubierta del edificio **Nadir**: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio . Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de dos parqueaderos marcados con los números setenta y cinco (75) y setenta y seis (76), que son zonas comunes de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos: .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

PARQUEADERO 75 APARTAMENTO 403: Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero 74 y zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común y columna común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con parqueadero setenta y seis (76) y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

PARQUEADERO 76 APARTAMENTO 403: Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero setenta y cuatro (74) y zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con parqueadero 75. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común y columna común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

APARTAMENTO 404: ESTA UBICADO EN EL CUARTO PISO DE LA TORRE UNO (1): Cuenta con un área privada de setenta y dos punto ochenta y ocho metros cuadrados (72.88 m2), un área construida de setenta y ocho punto treinta y dos metros cuadrados (78.32 m2), más un balcón común de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2); una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con

Scanned with CamScanner

closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones sucesivas de setenta y seis centímetros (0.76 mts) y sesenta y un centímetros (0.61 mts) con ducto común, en dos metros diecisiete centímetros (2.17 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 403 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), en cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edifico, en tres metros diez centímetros (3.10 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 403 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edificio. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de seis metros noventa y un centímetros (6.91 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en sesenta y ocho centímetros (0.68 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna comen del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4.35 mts) con muro común de fachada del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, treinta y ocho centímetros (0.38 mts), en dos metros cincuenta y cinco centímetros (2.55 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con muro común de fachada del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y veinticinco centímetros (0.25 mts) con columna común del edificio y en dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común de fachada del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en tres metros tres centímetros (3.03 mts) con muro común que lo separa del punto fijo del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts) con columna común del edificio, en un metros noventa y cuatro centímetros (1.94 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts), treinta centímetros (0.30 mts) y veintiséis centímetros (0.26 mts) con columna común del edificio y

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

en dos metros dieciséis centímetros (2.16 mts) con puerta de acceso al apartamento y con muro común que lo separa de hall común del edificio y encierra .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa de la cubierta del edificio **Nadir**: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio .. Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número Setenta y tres (73), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos: . **PARQUEADERO 73 APARTAMENTO 404:** Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero de visitantes 32 y parqueadero de visitantes 31. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso.....

.....

CASA NUMERO UNO (1) ETAPA UNO (1) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de setenta punto cuarenta y tres metros cuadrados (70.43 m2), un área total construida de ochenta y seis punto cero tres metros cuadrados (86.03 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto trece metros cuadrados (4.13 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo, contiguo a la casa y un antejardín, también zona común de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

.....

Scanned with CamScanner

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y cinco punto veinticinco metros cuadrados (35.25 m2), un área total construida de treinta y nueve punto once metros cuadrados (39.11 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts), veintinueve centímetros (0.29 mts), con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común, en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa numero dos (2) Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número dos (2) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

número dos (2) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común.....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y cinco punto diecioscho metros cuadrados (35.18 m2), un área total construida de treinta y nueve punto cincuenta y dos metros cuadrados (39.52 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número dos (2) del mismo conjunto, en ocho centímetros

Cadena s.a. 15-11-18 07-03-19
Ca31598
Aa059481860
Ca0159018
10/JSVaMHA3HO08
10812MDMVCaVAHM7

Scanned with CamScanner

(0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número dos (2) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO DOS (2) ETAPA UNO (1) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de setenta punto cuarenta y tres metros cuadrados (70.43 m2), un área total construida de ochenta y seis punto cero tres metros cuadrados (86.03 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto cincuenta y cinco trece metros cuadrados (4.55 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo, contiguo a la casa y un antejardín, también zona común de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y cinco punto veinticinco metros cuadrados (35.25 m2), un área total construida de treinta y nueve punto once metros cuadrados (39.11 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts) y veintinueve centímetros (0.29 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts) un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y en siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1). Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública – No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centimetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centimetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO TRES (3) ETAPA UNO (1) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto trece metros cuadrados (4.13 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo, contiguo a la casa y un antejardín, también zona común de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, veintinueve centímetros (0.29 mts), con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común noventa y cinco

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
10815VaZA7MMDMVC
Ca215981975
Aa059481862
07-03-19
15-11-18
10/29HOORaVIMAH
Cadena s.a.

Scanned with CamScanner

centímetros (0.95 mts) y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cuatro (4). Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cuatro (4) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cuatro (4) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts)

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cuatro (4) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cuatro (4) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO CUATRO (4) ETAPA UNO (1) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto cincuenta y cinco trece metros cuadrados (4.55 m2) en el primer piso, un balcón común de uso

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo, contiguo a la casa y un antejardín, también zona común de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, y veintinueve centímetros (0.29 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts) un metro noventa y seis centímetros, un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera y en siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número tres (3). Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

alindera. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número tres (3) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número tres (3) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
108137MMDMVCaVAV

Scanned with CamScanner

en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número tres (3) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número tres (3) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO CINCO (5) ETAPA UNO (1) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto trece metros cuadrados (4.13 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo, contiguo a la casa y un antejardín, también zona común de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts), veintinueve centímetros (0.29 mts), con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts), en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) con columna común y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera y siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número seis (6) Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y en siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número seis (6) Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número seis (6) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número seis (6) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

centimetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número seis (6) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número seis (6)

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO SEIS (6) ETAPA UNO (1) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto cincuenta y cinco trece metros cuadrados (4.55 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo, contiguo a la casa y un antejardín, también zona común de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts) y veintinueve centímetros (0.29 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts),), siete centímetros (0.07 mts),un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

(0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común, en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y en siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cinco (5). Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cinco (5) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cinco (5) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cinco (5) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cinco (5) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

CASA NUMERO SIETE (7) ETAPA UNO (1) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto trece metros cuadrados (4.13 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo, contiguo a la casa y un antejardín, también zona común de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts), veintinueve centímetros (0.29 mts), con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts), en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) con columna común y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera y siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

separa de la casa número ocho (8) Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y en siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número ocho (8) Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número seis (6) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número seis (6) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete

Scanned with CamScanner

centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número ocho (8) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número ocho (8) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO OCHO (8) ETAPA UNO (1) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto cincuenta y cinco trece metros cuadrados (4.55 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo, contiguo a la casa y un

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

antejardín, también zona común de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts) y veintinueve centímetros (0.29 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts),), siete centímetros (0.07 mts),un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común, en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y en siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número siete (7). Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cinco (5) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete

Scanned with CamScanner

centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cinco (5) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número siete (7) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número siete (7) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO NUEVE (9) ETAPA UNO (1) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto trece metros cuadrados (4.13 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo, contiguo a la casa y un antejardín, también zona común de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59

Scanned with CamScanner

mts), veintinueve centímetros (0.29 mts), con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts), en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) con columna común y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera y siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número ocho (8) Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y en siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número diez (10) Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número seis (6) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número seis (6) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número diez (10) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número diez (10) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO DIEZ (10) ETAPA UNO (1) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto cincuenta y cinco trece metros cuadrados (4.55 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo, contiguo a la casa y un antejardín, también zona común de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts) y veintinueve centímetros (0.29 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts),), siete centímetros (0.07 mts),un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común, en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y en siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número siete (7). Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cinco (5) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cinco (5) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en

Scanned with CamScanner

longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número nueve (9) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número nueve (9) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO ONCE (11) ETAPA UNO (1) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto trece metros cuadrados (4.13 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo, contiguo a la casa y un antejardín, también zona común de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en linea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts), veintinueve centímetros (0.29 mts), con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts), en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) con columna común y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera y siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número ocho (8) Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la

Scanned with CamScanner

casa que se alindera y en siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número diez (10) Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número seis (6) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número seis (6) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número doce (120) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número doce (12) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO DOCE (12) ETAPA UNO (1) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto cincuenta y cinco trece metros cuadrados (4.55 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo, contiguo a la casa y un antejardín, también zona común de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de

Scanned with CamScanner

cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts) y veintinueve centímetros (0.29 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts),), siete centímetros (0.07 mts),un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común, en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y en siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número siete (7). Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cinco (5) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cinco (5) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número once (11) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Qa315981962

Aa059481875

Aa015061502

Cadena s.a. 16-11-13 07-03-19

10812MDMVCaVAOMH

Scanned with CamScanner

(0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número once (11) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CONJUNTO TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUNDA ETAPA

.....

APARTAMENTO 201: ESTA UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DE LA TORRE DOS (2): Cuenta con un área privada de setenta y dos punto ochenta y ocho metros cuadrados (72.88 m2), un área construida de setenta y ocho punto treinta y dos metros cuadrados (78.32 m2), más un balcón común de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2); una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones sucesivas de setenta y seis centímetros (0.76 mts) y sesenta y un centímetros (0.61 mts) con ducto común, en dos metros diecisiete centímetros (2.17 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 202 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts) en cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edifico, en tres metros diez centímetros (3.10 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 202 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edificio. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de seis metros noventa y un centimetros (6.91 mts)

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en sesenta y ocho centímetros (0.68 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna comen del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4.35 mts) con muro común de fachada del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, treinta y ocho centímetros (0.38 mts) en dos metros cincuenta y cinco centímetros (2.55 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con muro común de fachada del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y veinticinco centímetros (0.25 mts) con columna común del edificio y en dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común de fachada del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en tres metros tres centímetros (3.03 mts) con muro común que lo separa del punto fijo del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts) con columna común del edificio, en un metros noventa y cuatro centímetros (1.94 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts), treinta centímetros (0.30 mts) y veintiséis centímetros (0.26 mts) con columna común del edificio y en dos metros dieciséis centímetros (2.16 mts) con puerta de acceso al apartamento y con muro común que lo separa de hall común del edificio y encierra .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio.
Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio.
Cenit: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio
Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio.
Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número noventa (90), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos: .....
.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Cadena S.A. 07-03-19
Scanned with CamScanner

PARQUEADERO 90: Con un área de quince metros y un centímetros cuadrados (15.01 m2) y cuyos linderos son: del punto A al punto B en línea recta con distancia de cinco metros once centímetros (5.11 mts) con área común, del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y cuarenta y tres centímetros (2.43 mts) con área común. Del Punto C al punto D en línea quebrada con distancias sucesivas de un metro y cuarenta y siete centímetros (1.47 mts) con área común, cuatro metros con cuarenta y seis centímetros (4.46 mts) con columna común y área común. Del punto D al apunto A en línea recta con distancia de dos metros y setenta y seis centímetros (2.76 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

APARTAMENTO 202: ESTA UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DE LA TORRE DOS (2): Cuenta con un área privada de setenta y tres punto cero un metros cuadrados (73.01 m2), un área construida de setenta y ocho punto veinticinco metros cuadrados (78.25 m2), más dos (2) balcones comunes de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2) cada uno; una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de un metro seis centímetros (1.06 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en setenta y cinco centímetros (0.75 mts) y sesenta centímetros (0.60 mts) con ducto común del edificio, en dos metros veinte centímetros (2.20 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 203 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), diez centímetros (0.10 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edificio, en tres metros nueve centímetros (3.09 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 203 del mismo edificio, en diecisiete

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edifico. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintitrés centímetros (0.23 mts) treinta centímetros (0.30 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintiún centímetros (0.21 mts) y dieciocho centímetros (0.18 mts) con columna coman del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de tres metros diez centímetros (3.10 mts), con muro común al medio que lo separa del apartamento 201 del mismo edificio, en ocho centímetros (0.08 mts) con columna común del edificio, entres metros trece centímetros (3.13 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 201 del mismo edificio y en tres metros sesenta y seis centímetros (3.66 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio y con puerta de acceso al apartamento y encierra.....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio .

Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número Setenta y siete (77), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos:..

PARQUEADERO 77: Con un área de quince metros y un centímetros cuadrados (15.01 m2) y cuyos linderos son: del punto A al punto B en línea recta con distancia de cinco metros once centímetros (5.11 mts) con área común, del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y cuarenta y tres centímetros (2.43 mts) con área común. Del Punto C al punto D en línea quebrada con distancias sucesivas de un metro y cuarenta y siete centímetros (1.47 mts) con área común, cuatro metros con cuarenta y seis

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

centímetros (4.46 mts) con columna común y área común. Del punto D al apunto A en línea recta con distancia de dos metros y setenta y seis centímetros (2.76 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso.....

.....

APARTAMENTO 203: ESTA UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DE LA TORRE DOS (2): Cuenta con un área privada de setenta y tres punto cero un metros cuadrados (73.01 m2), un área construida de setenta y ocho punto veinticinco metros cuadrados (78.25 m2), más dos (2) balcones comunes de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2) cada uno; una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de un metro seis centímetros (1.06 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en setenta y cinco centímetros (0.75 mts) y sesenta centímetros (0.60 mts) con ducto común del edificio, en dos metros veinte centímetros (2.20 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 202 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), diez centímetros (0.10 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edificio, en tres metros nueve centímetros (3.09 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 202 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edifico. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintitrés centímetros (0.23 mts) treinta centímetros (0.30 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de siete metros

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintiún centímetros (0.21 mts) y dieciocho centímetros (0.18 mts) con columna coman del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de tres metros diez centímetros (3.10 mts), con muro común al medio que lo separa del apartamento 204 del mismo edificio, en ocho centímetros (0.08 mts) con columna común del edificio, entres metros trece centímetros (3.13 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 204 del mismo edificio y en tres metros sesenta y seis centímetros (3.66 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio y con puerta de acceso al apartamento y encierra.....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número Setenta y ocho (78), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos: ..

PARQUEADERO 78: Con un área de diez metros y sesenta y ocho centímetros cuadrados (10.68 m2) y cuyos linderos son: DEL Punto A al punto B en línea recta con distancias sucesivas de cinco metros y veintiún centímetros (5.21 mts) con área común y columna común, del punto B al punto C en línea recta con dos metros y treinta y un centímetros (2.31 mts) con área común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con área común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

APARTAMENTO 204: ESTA UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DE LA TORRE DOS (2): Cuenta con un área privada de setenta y dos punto ochenta y ocho metros cuadrados (72.88 m2), un área construida de setenta y ocho

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca315981989

Ca316001956

16-11-18

07-03-19

Cadena s.a.

10814DA5MMDMVCav

Scanned with CamScanner

punto treinta y dos metros cuadrados (78.32 m2), más un balcón común de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2); una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones sucesivas de setenta y seis centímetros (0.76 mts) y sesenta y un centímetros (0.61 mts) con ducto común, en dos metros diecisiete centímetros (2.17 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 203 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts) en cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edifico, en tres metros diez centímetros (3.10 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 203 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edificio. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de seis metros noventa y un centímetros (6.91 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en sesenta y ocho centímetros (0.68 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna comen del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4.35 mts) con muro común de fachada del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en treinta y ocho centímetros (0.38 mts) en dos metros cincuenta y cinco centímetros (2.55 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con muro común de fachada del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y veinticinco centímetros (0.25 mts) con columna común del edificio y en dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común de fachada del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en tres metros tres centímetros (3.03 mts) con muro común que lo separa del punto fijo del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y cincuenta y cinco

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

centímetros (0.55 mts) con columna común del edificio, en un metros noventa y cuatro centímetros (1.94 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts), treinta centímetros (0.30 mts) y veintiséis centímetros (0.26 mts) con columna común del edificio y en dos metros dieciséis centímetros (2.16 mts) con puerta de acceso al apartamento y con muro común que lo separa de hall común del edificio y encierra .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio **Nadir:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número Ochenta y uno (81), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos: ..

PARQUEADERO 81: Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero 79 y parqueadero 80. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

APARTAMENTO 301: ESTA UBICADO EN EL TERCER PISO DE LA TORRE DOS (2): Cuenta con un área privada de setenta y dos punto ochenta y ocho metros cuadrados (72.88 m2), un área construida de setenta y ocho punto treinta y dos metros cuadrados (78.32 m2), más un balcón común de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2); una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones sucesivas de setenta y seis centímetros (0.76 mts) y sesenta y un centímetros (0.61 mts) con ducto común, en dos metros diecisiete centímetros (2.17 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 302 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), en cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edifico, en tres metros diez centímetros (3.10 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 302 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edificio. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de seis metros noventa y un centímetros (6.91 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en sesenta y ocho centímetros (0.68 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna comen del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4.35 mts) con muro común de fachada del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en treinta y ocho centímetros (0.38 mts), en dos metros cincuenta y cinco centímetros (2.55 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con muro común de fachada del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y veinticinco centímetros (0.25 mts) con columna común del edificio y en dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común de fachada del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en tres metros tres centímetros (3.03 mts) con muro común que lo separa del punto fijo del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts) con columna común del edificio, en un metros noventa y cuatro centímetros (1.94 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts), treinta centímetros (0.30 mts) y veintiséis centímetros (0.26 mts) con columna común del edificio y

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

en dos metros dieciséis centímetros (2.16 mts) con puerta de acceso al apartamento y con muro común que lo separa de hall común del edificio y encierra .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del cuarto piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso del edificio .....

Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número Ochenta y dos (82), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos: .

PARQUEADERO 82: Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero de visitantes 34 y parqueadero de visitantes 33. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso.....

.....

APARTAMENTO 302: ESTA UBICADO EN EL TERCER PISO DE LA TORRE DOS (2): Cuenta con un área privada de setenta y tres punto cero un metros cuadrados (73.01 m2), un área construida de setenta y ocho punto veinticinco metros cuadrados (78.25 m2), más dos (2) balcones comunes de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2) cada uno; una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de un metro seis

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
10812MDMVCaVAHMS
Scanned with CamScanner

centímetros (1.06 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en setenta y cinco centímetros (0.75 mts) y sesenta centímetros (0.60 mts) con ducto común del edificio, en dos metros veinte centímetros (2.20 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 303 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), diez centímetros (0.10 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edificio, en tres metros nueve centímetros (3.09 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 303 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edifico. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintitrés centímetros (0.23 mts) treinta centímetros (0.30 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintiún centímetros (0.21 mts) y dieciséis centímetros (0.16 mts) con columna coman del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de tres metros diez centímetros (3.10 mts), con muro común al medio que lo separa del apartamento 301 del mismo edificio, en seis centímetros (0.06 mts) con columna común del edificio, entres metros trece centímetros (3.13 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 301 del mismo edificio y en tres metros sesenta y seis centímetros (3.66 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio y con puerta de acceso al apartamento y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del cuarto piso del edificio

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso del edificio.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de dos parqueaderos marcados con los números setenta y nueve (79) y ochenta (80), que son zonas comunes de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos: .....

PARQUEADERO 79: Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero ochenta y uno (81) y zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con columna común y zona común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con parqueadero ochenta (80) y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

PARQUEADERO 80: Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero ochenta y uno y zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con parqueadero 79. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común y columna común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

APARTAMENTO 303: ESTA UBICADO EN EL TERCER PISO DE LA TORRE DOS (2): Cuenta con un área privada de setenta y tres punto cero un metros cuadrados (73.01 m2), un área construida de setenta y ocho punto

Ca315981956
Aa059481881
15-11-18
07-03-19
10811MVCaVA5M5DM
Scanned with CamScanner

veinticinco metros cuadrados (78.25 m2), más dos (2) balcones comunes de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2) cada uno; una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de un metro seis centímetros (1.06 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en setenta y cinco centímetros (0.75 mts) y sesenta centímetros (0.60 mts) con ducto común del edificio, en dos metros veinte centímetros (2.20 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 302 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), diez centímetros (0.10 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edificio, en tres metros nueve centímetros (3.09 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 302 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edifico. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintitrés centímetros (0.23 mts) treinta centímetros (0.30 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintiún centímetros (0.21 mts) y dieciocho centímetros (0.18 mts) con columna coman del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de tres metros diez centímetros (3.10 mts), con muro común al medio que lo separa del apartamento 304 del mismo edificio, en ocho centímetros (0.08 mts) con columna común del edificio, entres metros trece centímetros (3.13 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 304 del mismo edificio y en tres metros sesenta y seis

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

centímetros (3.66 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio y con puerta de acceso al apartamento y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del cuarto piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso del edificio .....

Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número Ochenta y cuatro (84), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos: .....

PARQUEADERO 84: Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero de visitante 37 y parqueadero de visitante 38. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

APARTAMENTO 304: ESTA UBICADO EN EL TERCER PISO DE LA TORRE DOS (2): Cuenta con un área privada de setenta y dos punto ochenta y ocho metros cuadrados (72.88 m2), un área construida de setenta y ocho punto treinta y dos metros cuadrados (78.32 m2), más un balcón común de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2); una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones sucesivas de setenta y seis centímetros

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública – No tiene costo para el usuario

Ca31981955 Aa059481882 Aa059431382 Aa015001666 15-11-18 07-03-19 Cadena s.a. 10/2SHCOaVIUAH 10815VaZA5MMDMVC

Scanned with CamScanner

(0.76 mts) y sesenta y un centímetros (0.61 mts) con ducto común, en dos metros diecisiete centímetros (2.17 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 303 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), en cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edifico, en tres metros diez centímetros (3.10 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 303 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edificio. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de seis metros noventa y un centímetros (6.91 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en sesenta y ocho centímetros (0.68 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4.35 mts) con muro común de fachada del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en treinta y ocho centímetros (0.38 mts), en dos metros cincuenta y cinco centímetros (2.55 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con muro común de fachada del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y veinticinco centímetros (0.25 mts) con columna común del edificio y en dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común de fachada del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en tres metros tres centímetros (3.03 mts) con muro común que lo separa del punto fijo del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts) con columna común del edificio, en un metros noventa y cuatro centímetros (1.94 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts), treinta centímetros (0.30 mts) y veintiséis centímetros (0.26 mts) con columna común del edificio y en dos metros dieciséis centímetros (2.16 mts) con puerta de acceso al

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

apartamento y con muro común que lo separa de hall común del edificio y encierra .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del cuarto piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso del edificio .....

Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número Ochenta y cinco (85), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos: **PARQUEADERO 85:** Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero de visitantes 39 y parqueadero de visitantes 40. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

APARTAMENTO 401: ESTA UBICADO EN EL CUARTO PISO DE LA TORRE DOS (2): Cuenta con un área privada de setenta y dos punto ochenta y ocho metros cuadrados (72.88 m2), un área construida de setenta y ocho punto treinta y dos metros cuadrados (78.32 m2), más un balcón común de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2); una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones sucesivas de setenta y seis centímetros (0.76 mts) y sesenta y un centímetros (0.61 mts) con ducto común, en dos

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

metros diecisiete centímetros (2.17 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 402 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), en cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edifico, en tres metros diez centímetros (3.10 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 402 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edificio. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de seis metros noventa y un centímetros (6.91 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en sesenta y ocho centímetros (0.68 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna comen del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4.35 mts) con muro común de fachada del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en treinta y ocho centímetros (0.38 mts), en dos metros cincuenta y cinco centímetros (2.55 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con muro común de fachada del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y veinticinco centímetros (0.25 mts) con columna común del edificio y en dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común de fachada del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en tres metros tres centímetros (3.03 mts) con muro común que lo separa del punto fijo del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts) con columna común del edificio, en un metros noventa y cuatro centímetros (1.94 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts), treinta centímetros (0.30 mts) y veintiséis centímetros (0.26 mts) con columna común del edificio y en dos metros dieciséis centímetros (2.16 mts) con puerta de acceso al apartamento y con muro común que lo separa de hall común del edificio y encierra .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

Cenit: con placa común de concreto que lo separa de la cubierta del edificio **Nadir**: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio.. Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número Ochenta y seis (86), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos: **PARQUEADERO 86:** Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero 87 y parqueadero 88. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

APARTAMENTO 402: ESTA UBICADO EN EL CUARTO PISO DE LA TORRE DOS (2): Cuenta con un área privada de setenta y tres punto cero un metros cuadrados (73.01 m2), un área construida de setenta y ocho punto veinticinco metros cuadrados (78.25 m2), más dos (2) balcones comunes de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2) cada uno; una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de un metro seis centímetros (1.06 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en setenta y cinco centímetros (0.75 mts) y sesenta centímetros (0.60 mts) con ducto común del edificio, en dos metros veinte centímetros (2.20 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 403 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), diez centímetros (0.10 mts), cuarenta

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública – No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. 07-03-19

Scanned with CamScanner

centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edificio, en tres metros nueve centímetros (3.09 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 403 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edifico. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintitrés centímetros (0.23 mts) treinta centímetros (0.30 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintiún centímetros (0.21 mts) y dieciocho centímetros (0.18 mts) con columna coman del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de tres metros diez centímetros (3.10 mts), con muro común al medio que lo separa del apartamento 401 del mismo edificio, en ocho centímetros (0.08 mts) con columna común del edificio, entres metros trece centímetros (3.13 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 401 del mismo edificio y en tres metros sesenta y seis centímetros (3.66 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio y con puerta de acceso al apartamento y encierra.....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa de la cubierta del edificio

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio

Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número Ochenta y tres (83), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos:

PARQUEADERO 83: Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero de visitante 35 y parqueadero de visitante 36. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

APARTAMENTO 403: ESTA UBICADO EN EL CUARTO PISO DE LA TORRE DOS (2): Cuenta con un área privada de setenta y tres punto cero un metros cuadrados (73.01 m2), un área construida de setenta y ocho punto veinticinco metros cuadrados (78.25 m2), más dos (2) balcones comunes de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2) cada uno; una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de un metro seis centímetros (1.06 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en setenta y cinco centímetros (0.75 mts) y sesenta centímetros (0.60 mts) con ducto común del edificio, en dos metros veinte centímetros (2.20 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 402 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), diez centímetros (0.10 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edificio, en tres metros nueve centímetros (3.09 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 402 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edifico. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintitrés centímetros (0.23 mts) treinta centímetros

Scanned with CamScanner

(0.30 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de siete metros veintiún centímetros (7.21 mts) con muro común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en veintiún centímetros (0.21 mts) y dieciocho centímetros (0.18 mts) con columna coman del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de tres metros diez centímetros (3.10 mts), con muro común al medio que lo separa del apartamento 404 del mismo edificio, en ocho centímetros (0.08 mts) con columna común del edificio, entres metros trece centímetros (3.13 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 404 del mismo edificio y en tres metros sesenta y seis centímetros (3.66 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio y con puerta de acceso al apartamento y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa de la cubierta del edificio **Nadir**: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio.. Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de dos parqueaderos marcados con los números ochenta y siete (87) y ochenta y ocho (88), que son zonas comunes de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos: .....

PARQUEADERO 87: Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero 86 y zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común y columna común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con parqueadero 88 y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

PARQUEADERO 88 APARTAMENTO 403: Con un área de nueve metros y noventa centímetros cuadrados (9.90 m2) y cuyos linderos son: del punto A al Punto B en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con parqueadero 86 y zona común. Del punto B al punto C en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con parqueadero 87. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común y columna común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso.....

.....

APARTAMENTO 404: ESTA UBICADO EN EL CUARTO PISO DE LA TORRE DOS (2): Cuenta con un área privada de setenta y dos punto ochenta y ocho metros cuadrados (72.88 m2), un área construida de setenta y ocho punto treinta y dos metros cuadrados (78.32 m2), más un balcón común de uso exclusivo de seis punto treinta y seis metros cuadrados (6.36 m2); una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón social, cocina, ropas, baño social, hall de alcobas, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones sucesivas de setenta y seis centímetros (0.76 mts) y sesenta y un centímetros (0.61 mts) con ducto común, en dos metros diecisiete centímetros (2.17 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 403 del mismo edificio, en siete centímetros (0.07 mts), en cuarenta centímetros (0.40 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común del edifico, en tres metros diez centímetros (3.10 mts) con muro común al medio que lo separa del apartamento 403 del mismo edificio, en diecisiete centímetros (0.17 mts) y veintiún centímetros (0.21 mts) con columna común del edificio. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de seis metros noventa y un centímetros (6.91 mts) con muro

Ca315981951
Aa059481386
16-11-18
07-03-19
10811MVCaVAAM5DM
Scanned with CamScanner

común de fachada del edificio y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de este apartamento, en sesenta y ocho centímetros (0.68 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con columna comen del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4.35 mts) con muro común de fachada del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, treinta y ocho centímetros (0.38 mts), en dos metros cincuenta y cinco centímetros (2.55 mts) y veintidós centímetros (0.22 mts) con muro común de fachada del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y veinticinco centímetros (0.25 mts) con columna común del edificio y en dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común de fachada del edificio. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de veinticinco centímetros (0.25 mts) y quince centímetros (0.15 mts) con columna común del edificio, en tres metros tres centímetros (3.03 mts) con muro común que lo separa del punto fijo del edificio, en quince centímetros (0.15 mts) y cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts) con columna común del edificio, en un metros noventa y cuatro centímetros (1.94 mts) con muro común que lo separa de hall común del edificio, en veinticinco centímetros (0.25 mts), treinta centímetros (0.30 mts) y veintiséis centímetros (0.26 mts) con columna común del edificio y en dos metros dieciséis centímetros (2.16 mts) con puerta de acceso al apartamento y con muro común que lo separa de hall común del edificio y encierra .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa de la cubierta del edificio

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del tercer piso del edificio

Adicionalmente se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero marcado con el número Ochenta y nueve (89), que es zona común de uso exclusivo, ubicado en el primer piso del edificio y se determina dentro de los siguientes linderos: .....

PARQUEADERO 89: Con un área de diez metros y sesenta y ocho centímetros cuadrados (10.68 m2) y cuyos linderos son: Del Punto A al punto

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

B en línea recta con distancias sucesivas de cinco metros y veintiún centímetros (5.21 mts) con área común y columna común, del punto B al punto C en línea recta con dos metros y treinta y un centímetros (2.31 mts) con área común. Del punto C al punto D en línea recta con distancia de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 mts) con zona común. Del punto D al punto A en línea recta con distancia de dos metros y veinte centímetros (2.20 mts) con zona común y encierra. **Cenit:** con placa común de concreto que lo separa del primer piso del edificio **Nadir**: con placa común de concreto de contrapiso. .....

.....

CASA NUMERO CINCUENTA Y SIETE (57) ETAPA DOS (2) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto trece metros cuadrados (4.13 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo contiguo a la casa y una zona verde y un antejardín que también son zonas comunes de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts), veintinueve centímetros (0.29 mts), con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10815Va9A5MMDMVC

Scanned with CamScanner

centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común, en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa numero cincuenta y ocho (58). Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número dos (2) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número dos (2) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número dos (2) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número dos (2) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Aa059481888

Aa059481888

16-11-18

07-03-19

Cadena s.a.

Scanned with CamScanner

CASA NUMERO CINCUENTA Y OCHO (58) ETAPA DOS (2) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto cincuenta y cinco trece metros cuadrados (4.55 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo contiguo a la casa y una zona verde y un antejardín que también son zonas comunes de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts) y veintinueve centímetros (0.29 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts) un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y en siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa numero cincuenta y siete (57). Del punto C al puntó D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa comun de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts),

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

108132MMDMVCaVA7

Cadena s.a. 07-03-19 16:11:13

Scanned with CamScanner

veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO CINCUENTA Y NUEVE (59) ETAPA DOS (2) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto trece metros cuadrados (4.13 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo contiguo a la casa y una

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

zona verde y un antejardín que también son zonas comunes de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts), veintinueve centímetros (0.29 mts), con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común, en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa numero sesenta (60) Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número dos (2) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
10812MDMVCaVAHM2
Ca315981947
Aa059481890
Aa059481890
NOTARIA
16-11-18
07-03-19
Cadena s.a.

Scanned with CamScanner

mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número dos (2) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cuatro (4) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cuatro (4) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común.....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO SESENTA (60) ETAPA DOS (2) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto cincuenta y cinco trece metros cuadrados (4.55 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo contiguo a la casa y una zona verde y un antejardín que también son zonas comunes de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca315981966

16-11-18 07-03-19

10811MVCaVA5MZDM

Scanned with CamScanner

mts) y veintinueve centímetros (0.29 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts) un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y en siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa numero cincuenta y nueve (59). Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número tres (3) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número tres (3) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO SESENTA Y UNO (61) ETAPA DOS (2) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto trece metros cuadrados (4.13 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo contiguo a la casa y una zona verde y un antejardín que también son zonas comunes de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts), veintinueve centímetros (0.29 mts), con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común, en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa numero sesenta y dos (62) Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número dos (2) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número dos (2) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Ca315931944
Aa059481893
13-11-13
07-03-19
10814MAZMMDMVCa1
Scanned with CamScanner

longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número seis (6) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número seis (6) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO SESENTRA Y DOS (62) ETAPA DOS (2) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto cincuenta y cinco trece metros cuadrados (4.55 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo contiguo a la casa y una zona verde y un antejardín que también son zonas comunes de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts) y veintinueve centímetros (0.29 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts) un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y en siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

separa de la casa número sesenta y uno (61). Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cinco (5) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número cinco (5) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO SESENTA Y TRES (63) ETAPA DOS (2) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto trece metros cuadrados (4.13 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo contiguo a la casa y una zona verde y un antejardín que también son zonas comunes de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de

Scanned with CamScanner

dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts), veintinueve centímetros (0.29 mts), con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común, en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número sesenta y cuatro (64) Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número dos (2) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número dos (2) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número ocho (8) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número ocho (8)

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
16-11-18 07-03-19
10811MVCaVAAMZON
Scanned with CamScanner

del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO SESENTA Y CUATRO (64) ETAPA DOS (2) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto cincuenta y cinco trece metros cuadrados (4.55 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo contiguo a la casa y una zona verde y un antejardín que también son zonas comunes de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así:.....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts) y veintinueve centímetros (0.29 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0,07 mts) un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

(0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y en siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número sesenta y tres (63). Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre

Scanned with CamScanner

de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número siete (7) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número siete (7) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

CASA NUMERO SESENTA Y CINCO (65) ETAPA DOS (2) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto trece metros cuadrados (4.13 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo contiguo a la casa y una zona verde y un antejardín que también son zonas comunes de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: .....

PRIMER PLANTA: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts), veintinueve centímetros (0.29 mts), con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común, en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y en un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca315981939

10814DAMMMDMVCa1

Scanned with CamScanner

metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número sesenta y seis (66) Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número dos (2) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número dos (2) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común .....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts),

Scanned with CamScanner

veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número diez (10) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número diez (10) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

CASA NUMERO SESENTA Y SEIS (66) ETAPA DOS (2) consta de dos (2) plantas, cuenta con un área total privada de ochenta punto treinta y dos metros cuadrados (80.32 m2), un área total construida de ochenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (88.46 m2), adicionalmente, le corresponde un balcón común de uso exclusivo de cuatro punto cincuenta y cinco trece metros cuadrados (4.55 m2) en el primer piso, un balcón común de uso exclusivo de dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 m2) en el segundo piso, un parqueadero que es zona común de uso exclusivo contiguo

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

a la casa y una zona verde y un antejardín que también son zonas comunes de uso exclusivo. La casa por plantas se encuentra distribuida así: ..... **PRIMER PLANTA**: Cuenta con un área total privada de treinta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (39.34 m2), un área total construida de cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados (43.30 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de salón comedor, cocina, ropas, baño social, una (1) alcoba con closet y tramo de escaleras que conducen al segundo piso y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts) y veintinueve centímetros (0.29 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts) un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en un metro ochenta centímetros (1.80 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera, en veintiséis centímetros (0.26 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con columna común en noventa y cinco centímetros (0.95 mts) y un metro cuarenta y tres centímetros (1.43 mts) con muro común que lo separa de parqueadero común de uso exclusivo de la casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros (2.00 mts), un metro seis centímetros (1.06 mts) y diecisiete centímetros (0.17 mts) con muro común que lo separa de zona común de uso exclusivo de la casa que se alindera y en siete centímetros (0.07 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número sesenta y cinco (65). Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de dos metros noventa centímetros (2.90 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto, en siete centímetros (0.07 mts), treinta y cuatro centímetros (0.34

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

mts) y siete centímetros (0.07 mts) con columna común, y en dos metros noventa y seis centímetros (2.96 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número uno (1) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de treinta y dos centímetros (0.32 mts) y treinta y tres centímetros (0.33 mts) con columna común y cuatro metros treinta y ocho centímetros (4.38 mts) con muro común de fachada de la casa y puerta común que sirve de acceso al balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del suelo común.....

SEGUNDA PLANTA: Cuenta con un área total privada de cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados (40.98 m2), un área total construida de cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados (45.16 m2), una altura libre de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de hall de alcobas, baño social, una (1) alcoba con closet, alcoba principal con vestier y baño y sus linderos son: Del punto A al punto B en línea quebrada en longitudes de dieciséis centímetros (0.16 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común, en tres metros cuarenta y nueve centímetros (3.49 mts) con muro común de fachada de la casa, en veintinueve centímetros (0.29 mts), once centímetros (0.11 mts), veinticuatro centímetros (0.24 mts), siete centímetros (0.07 mts), un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts), veinticuatro centímetros, trece centímetros (0.13 mts) y dos metros (2.00 mts), con muro común de fachada de la casa, en nueve centímetros (0.09 mts) y veintitrés centímetros (0.23 mts) con columna común y un metro quince centímetros (1.15 mts) y un metros cuarenta y un centímetros (1.41 mts) con muro común de fachada de la casa. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts) y un metro trece centímetros (1.13 mts) muro común de fachada de la casa. Del punto C al punto D en línea quebrada en

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Ca315981957
A305948 4976
07-03-19
Cadena s.a.
Scanned with CamScanner

longitudes de seis metros diecinueve centímetros (6.19 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número nueve (9) del mismo conjunto, en ocho centímetros (0.08 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts) y ocho centímetros (0.08 mts) con columna común y en setenta y siete centímetros (0.77 mts) con muro común al medio que la separa de la casa número nueve (9) del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts), con muro común de fachada, en noventa y dos centímetros (0.92 mts) y tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts) con muro común que la separa de balcón común de uso exclusivo de esta casa y encierra. .....

Cenit: con cubierta común .....

Nadir: con placa común de concreto que lo separa del primer de la casa .....

.....

PARÁGRAFO 1º: No obstante las áreas y linderos consignados en este reglamento las unidades se entregan como cuerpo cierto a cada adquirente sin que los copropietarios iniciales o los constructores adquieran responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas exclusivas o las comunes y los linderos y distribuciones de las dependencias que aparecen en planos, proyecto de división y en general en todo el Reglamento. .....

.....

PARAFRAFO 2º Queda totalmente prohibido que los propietarios, residentes, poseedores o tenedores a cualquier título de las unidades privadas, puedan modificar o alterar los muros o pisos del inmueble y responderán civil y penalmente por cualquier alteración o modificación de la estructura de los muros o pisos del apartamento o casa y por los daños que se causen como consecuencia de dichas modificaciones a sus vecinos y a las áreas comunes..

.....

PARAGRAFO 3º Los propietarios o residentes se obligan a cuidar las zonas comunes de la copropiedad y responderán por los daños que se causen .....

.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

CAPITULO V.

DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN.

.....

ARTÍCULO 10: DEFINICIÓN: Como se indica en los planos de la Propiedad Horizontal, en líneas a cuarenta y cinco y ciento treinta y cinco grados (45° y 135°) grados, son Bienes de Propiedad Común pertenecientes en pro-indiviso a todos los propietarios de bienes privados, en proporción a los coeficientes de copropiedad que forman parte de este reglamento, los necesarios para la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad del Conjunto **TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y del uso y goce de los bienes particulares que lo conforman, aquellos que tienen la calidad de comunes por disponer así el presente reglamento. .....

Los bienes, los elementos y zonas del Conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro-indiviso a todos los propietarios de bienes privados. Estos son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en éste reglamento. .....

.....

PARÁGRAFO 1°—Tendrán la calidad de comunes no sólo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción. .....

.....

PARÁGRAFO 2°—Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, se puede permitir la explotación económica de algunos bienes comunes, siempre y cuando ésta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de las edificaciones, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General....

.....

CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES POR SU DESTINACIÓN: Está clasificación tiene como fin distribuir entre los propietarios de los bienes privados los gastos de conservación, mantenimiento, administración y funcionamiento de dichos bienes.....

.....

PARÁGRAFO 1°: Está clasificación no implica que puedan existir varias administraciones sino que el Administrador manejará un presupuesto general y uno de ingresos y gastos propios de cada grupo de unidades. En caso de duda sobre el carácter de algún bien común, este aspecto será definido por el Administrador y el Consejo de administración general. En el presente reglamento se incluyen los bienes comunes ubicados en la **PRIMERA ETAPA** y **SEGUNDA ETAPA** y posteriormente se adicionarán los del resto del Conjunto. .....

.....

PARAGRAFO 2° Los propietarios de la unidades privadas de la **PRIMERA ETAPA** y **SEGUNDA ETAPA** no podrán oponerse al uso y goce de los bienes comunes por parte de los propietarios de los apartamentos de las etapas futuras. .....

.....

ARTÍCULO 11: BIENES GENERALES DEL CONJUNTO: Se consideran bienes comunes generales del Conjunto: .....

1- La piscina para adultos y piscina de niños, cuyos aspectos de funcionamiento están contenidos en sus estatutos, los parqueaderos, tanto los

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

ubicado a lado y lado de las casas como los ubicados en el primer piso del edificio por apartamentos, la portería, los cuartos eléctricos, cuartos de basuras ubicados en las porterías y zonas verdes ubicados en la **PRIMERA ETAPA** y **SEGUNDA ETAPA** y en general cualquier servicio o área común determinada en los planos.....

.....

Parágrafo: Se deja establecido claramente que el actual propietario de la **PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA**, y de las Etapas sin construir y posteriormente las personas a quienes transfiera sus derechos sobre las mismas, tienen un derecho proporcional sobre los bienes comunes generales ubicados en la **PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA**, de acuerdo con el coeficiente general del Conjunto, establecido en la TABLA de coeficientes. Se deja constancia que los bienes comunes de la primera etapa podrán ser utilizados por los propietarios de las etapas siguientes y viceversa. .....
En el lote de terreno donde se desarrolla la **PRIMERA ETAPA** se ubican Las piscina o espacios Comunales que pertenecen a los propietarios de todas las etapas y en consecuencia todos tienen un derecho de propiedad uso y goce sobre esta edificación. Los aspectos de funcionamiento estarán contenidos en sus estatutos y todos los copropietarios deberán respetarlos y sujetarse al presente reglamento especialmente en lo que se refiere al respeto de los derechos y al cumplimiento de obligaciones con los demás propietarios y con el Conjunto.....

.....

ARTÍCULO 12: BIENES ESENCIALES DE LA PRIMERA ETAPA: Son bienes esenciales de la **PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA**, los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales: el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Ca31598193
A059481902
13-11-18
07-03-19
Cadena s.a.
10815VaZAMMMDMVC

Scanned with CamScanner

cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. .....

Son los bienes destinados al uso común de los propietarios de la **PRIMERA ETAPA** y **SEGUNDA ETAPA** y cuyo uso se transfiere a los mismos junto con sus propiedades privadas y de acuerdo con el coeficiente de copropiedad: .....

1.- Lote de la **PRIMERA ETAPA Y SEGUNDA ETAPA**: Los propietarios de la **PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA** adquieren derechos sobre el lote tal como se alinderó en el Artículo 6º y cuyo plano de localización se anexa y de los demás bienes comunes descritos en este reglamento y que pertenecen exclusivamente a la misma en la proporción señalada en el Coeficiente de copropiedad y gastos especial para la misma. También sobre el subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes y todas las instalaciones de servicios en él realizadas. .....

.....

PARÁGRAFO PRIMERO: Son además bienes comunes de uso y goce de los propietarios de la PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA, las fachadas, cubiertas, muros, ductos, ductos, accesos principales, los cimientos y fundiciones que inician la estructura de los edificios, los muros medianeros y demás elementos comunes ubicados al interior del Conjunto que integran el mismo y por tanto sólo sus propietarios participarán en las decisiones y asumirán los costos derivados de dichos bienes. .....

.....

PARAGRAFO SEGUNDO: Queda expresamente prohibido variar en alguna forma el tipo de ventanas o vidrios de las unidades privadas, aumentar o disminuir su número o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicara a las puertas de entrada a cada unidad privada; así mismo en los muros interiores o exteriores no está permitido el cambio de colores en fachada, toldos (ni permitido el cambio de diseño de toldos), no será permitido

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

realizar ningún cerramiento estructural en las áreas exteriores, solo será permitido un cerramiento permanente natural (vegetación) salvo cuando medie acuerdo unánime de los copropietarios. .....

2.- Elementos que constituyen la dotación básica para el funcionamiento general de las viviendas de la PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA: Son aquellos muebles por naturaleza pero que se reputan como parte esencial de los inmuebles por estar afectados al servicio común y al funcionamiento general de los mismos. Estos bienes son de dominio común e indivisible de todos los propietarios que pueden ser enajenados para su reemplazo o sustitución en razón de desuso, desperfectos o reformas para el mejor funcionamiento de los inmuebles mediante decisión tomada por los órganos de la administración de la copropiedad de acuerdo con sus respectivas atribuciones y de conformidad con el presente reglamento. .....

Estos elementos que para efectos legales declara haber recibido cada propietario junto con su unidad adquirida, serán recibidos mediante inventario por el Administrador general de la copropiedad. Estos elementos son:.....

a. Instalación de acueducto: Desde el punto de conexión a las redes de acueducto y alcantarillado hasta la entrada de cada unidad privada. .....

b. Instalación telefónica: Consta de los ductos y cables hasta las cajas principales de toda propiedad separada, estos ductos serán construidos por la compañía de teléfonos respectiva y a su propia cuenta y riesgo. Los aparatos telefónicos, e instalaciones de los mismos serán por cuenta del respectivo propietario de cada unidad, quien deberá hacer solicitud a una de las Empresas de prestación del servicio en Bogotá D.C. .....

c. Instalación de Energía: Desde el punto de conexión a las redes hasta la entrada de cada unidad privada. .....

d. La subestación eléctrica, ubicada en la Primera Etapa. (Compartida).....

e. Los accesos a parqueaderos, ubicados en ésta Etapa. (Compartida con todo el Conjunto). .....

f. La portería de control de acceso al Conjunto. .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

g. Las circulaciones peatonales. .....

n. Las piscinas y zona de servicio, de las cuales puede hacer también uso los propietarios de las otras Etapas. .....

i. Las circulaciones vehiculares. .....

j. Parqueaderos. .....

k. Las áreas libres del Conjunto como antejardines, zonas verdes, zonas de circulación peatonal y vehicular, zonas de acceso y jardines. .....

l. Los demás bienes y zonas comunes y de servicios del Conjunto sobre los cuales ninguno de los copropietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusivo por razón de su misma naturaleza y/o por no haberse transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual y que se encuentren ubicadas dentro del Conjunto. No obstante lo dispuesto en este Reglamento, la propietaria inicial y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, se reserva el derecho y así lo advierte, en este reglamento de no construir las otras Etapas. En dicho caso, la copropiedad de las áreas destinadas a áreas recreativas y comunales, quedarán reducidas únicamente en tal caso a las Etapas construidas. Los bienes a que se refiere este Artículo son del dominio común e indivisible de todos los copropietarios, pero podrán ser enajenados para efectos de su reemplazo, por desuso, desperfectos, o reformas necesarias para el mejor funcionamiento del Conjunto mediante la decisión tomada por los órganos de administración, de conformidad con lo establecido en este reglamento. .....

Los bienes adquiridos por los propietarios de cada una de las etapas serán del dominio de la etapa que los adquirió y por tanto serán sus propietarios los que tengan los derechos de uso, goce, reparaciones y disposición de los mismos. .....

ARTÍCULO 13: BIENES COMUNES ESENCIALES DE LA PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA: Son bienes comunes esenciales de la **PRIMERA ETAPA** y **SEGUNDA ETAPA**: .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

1- Los entrepisos o placas de concreto, los muros estructurales, los muros de fachadas tanto internos como externos, los muros medianeros entre las unidades privadas y/o zonas comunes y demás elementos que forman la estructura de las edificaciones.....

2.- Los buitrones o ductos de instalaciones eléctricas, hidráulicas, gas y los de ventilación. Los cuartos de basura. .....

.....

ARTÍCULO 14: BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Se denominan como tales aquellos bienes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como cubiertas, etc., Estos están asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados. Estos pertenecen a todos los dueños de unidades privadas según su coeficiente, pero no son indispensables para el correcto desenvolvimiento de las actividades de los residentes o copropietarios como por ejemplo los parqueaderos ubicados a los costados de las casas y en el primer piso del edificio por apartamentos, los balcones de los apartamentos y de las casas y en consecuencia su uso se asigna en forma exclusiva a determinados copropietarios bien sea en este reglamento o en las escrituras de venta. .....

Los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, quedarán obligados a: .....

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.....
2. No cambiar su destinación. .....
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por el paso del tiempo. .....
4. Para las áreas comunes de uso exclusivo referidas en el presente reglamento de propiedad horizontal, no se les asignará en ningún momento compensación alguna. .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. 16-11-18 07-03-19

Scanned with CamScanner

PARÁGRAFO: Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3º, se tendrán como expensas comunes del Conjunto. .....

ARTÍCULO 15: DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado, de acuerdo con las tablas de Coeficientes de Copropiedad asignados en el Capítulo Sexto de éste reglamento. .....

ARTÍCULO 16: DESTINACIÓN Y USO DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES: Los propietarios y demás ocupantes de las unidades privadas, a cualquier título, sus trabajadores y dependientes y sus visitantes, podrán servirse de los bienes destinados al uso común, siempre que los utilicen según su naturaleza, ubicación y destino ordinario, conforme lo dispuesto en éste Reglamento y en las decisiones que al respecto tomen los órganos de Administración. Los copropietarios y las personas por las cuales éstos son civilmente responsables, así como los ocupantes o usuarios a cualquier título, están obligados a poner en la conservación de los bienes comunes la máxima diligencia y cuidado, y a responder hasta de la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos, y no podrán realizar ningún tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes, las cuales podrán ser demolidas de acuerdo a las disposiciones legales. .....

ARTÍCULO 17: SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES Y PAGOS DE EXPENSAS: De conformidad con las disposiciones legales sobre propiedad horizontal es obligación de cada propietario, contribuir al pago de los gastos de administración, conservación o mantenimiento de los bienes comunes, al pago oportuno de las primas de los seguros que amparen al Conjunto, al pago del costo de las mejoras que se hagan a la misma y a todos los demás gastos que acuerden los copropietarios en proporción al coeficiente

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

que corresponda a cada unidad privada de acuerdo con la tabla de Coeficientes de copropiedad respectiva: si se trata de un bien de propiedad y uso general, de acuerdo con el coeficiente general de copropiedad y si es un bien de propiedad y uso de determinada etapa, con el coeficiente especial de la respectiva etapa. Ningún propietario podrá considerarse eximido de esta obligación aun cuando haya cedido sus derechos, renunciando a ellos o haya abandonado su propiedad. Mientras sea titular legal de derecho de dominio o uno de sus causahabientes a cualquier título, así como quienes en su nombre sean tenedores, usuarios, o usufructuarios de la respectiva unidad, están solidariamente obligados con el pago de toda suma que se ocasiones por los conceptos antes mencionados y que resulten a su cargo. Cada propietario es responsable del pago de las contribuciones a que se refiere este artículo desde la fecha en que adquiera dominio sobre su unidad privada. .....

.....

ARTÍCULO 18: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES: Bienes comunes esenciales o del Sector: La fecha de entrega de bienes comunes esenciales de la **PRIMERA ETAPA** y **SEGUNDA ETAPA**, para el uso y goce de los bienes privados del Conjunto, tales como los elementos estructurales y arquitectónicos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. En consecuencia el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, como Administradores provisionales [SL9] harán entrega del inventario de los mismos simultáneamente con la entrega de su respectiva unidad. .....

La entrega de los bienes comunes no esenciales del Conjunto se hará de acuerdo con el siguiente procedimiento: .....

1. Bienes comunes generales de propiedad, uso y goce de las etapas: Los otros bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el Conjunto, se entregarán 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

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca315981932

A305113102

15-11-13

07-03-19

Cadena s.a.

Scanned with CamScanner

represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. El constructor o primer propietario conserva todos los derechos que le corresponden como propietario de las unidades no vendidas y de las no construidas de las Etapas. La entrega deberá incluir los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. .....

.....

PARÁGRAFO 1º- Como se trata de un Conjunto construido por etapas constructivas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de las Etapas cuya construcción se haya concluido. .....

.....

PARÁGRAFO 2- Los bienes comunes son aquellos señalados como tal en el proyecto aprobado y lo indicado en éste reglamento. .....

2 - Bienes Comunes de la Primera etapa y Segunda Etapa: Los bienes comunes construidos, destinados exclusivamente al uso y goce de la misma se entregarán a los propietarios de la primera etapa y segunda etapa, representados por el Administrador cuando se hayan construido y transferido unidades de estas etapas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de coeficientes de la misma. .....

3. Cerramiento Perimetral, bien común no esencial de la PRIMERA ETAPA, una vez construidas todas la Etapas queda claro de que totalmente delimitado con los predios vecinos y podrá tener o no cerramiento perimetral en el caso de que se opte por algún tipo de cerramiento este podría ser verde, es decir, con plantas y en caso de no hacerse verde el cerramiento podrá ser compartido con los predios vecinos es decir que si el vecino ya construyó cerramiento no habrá necesidad de hacer cerramiento adicional y en caso que se opte por construir algún cerramiento deberá ser lo más transparente y liviano posible como una malla delgada a manera de ejemplo. En todo caso el cerramiento perimetral no será obligatorio. .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

CAPITULO VI.

PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD Y EXPENSAS COMUNES.

ARTÍCULO 19: ÍNDICES DE COPROPIEDAD:

a.- ÍNDICES DE COPROPIEDAD PARA BIENES COMUNES GENERALES: Para este efecto se ha asignado a las etapas primera y segunda del Conjunto **TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, un valor convencional de cien por ciento (100%). Este coeficiente establece en forma provisional la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del Conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Es el índice que corresponde a cada propietario en los bienes comunes generales descritos en el ARTÍCULO 11, de propiedad y uso común de las etapas ubicados en una de cada una estas etapas y señala la participación en las cargas y beneficios generales inherentes a todos los propietarios, así como los derechos de cada propietario para participar con voz y voto en la Asamblea de Propietarios cuando se trate de deliberar o decidir sobre asuntos relacionados con los citados bienes o servicios pertenecientes a los mismos. Para la determinación de los porcentajes anteriores, se ha estimado que el Conjunto tendrá varias etapas, entendiendo que el constructor podrá incrementar o disminuir el número de las etapas y por lo tanto los porcentajes anteriores se ajustarán adecuadamente, para lo cual el constructor se encuentra autorizado desde ahora para realizar la aclaración matemática, sin necesidad de solicitar autorización adicional de la Asamblea de Copropietarios.

Los índices definitivos de copropiedad y gastos con relación a los bienes comunes de propiedad, uso y goce de los propietarios de las demás etapas, se determinarán cuando se construyan y se integren al reglamento de propiedad horizontal, las unidades privadas y bienes comunes de todas las etapas.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca315981931

Aa059481906

Aa059481905

16-11-18

07-03-19

Cadena s.a.

10811MVCaVAAMMDA

Scanned with CamScanner

Este coeficiente se tendrá en cuenta para efectos de los gastos que ocasionen los bienes comunes generales, cuando se construya y entregue la totalidad de unidades privadas de todas las etapas. .....

PARÁGRAFO 1: Mientras se construye la totalidad del Conjunto los gastos originados por el mantenimiento de estos bienes serán asumidos por los adquirentes de unidades de la **PRIMERA ETAPA** y **SEGUNDA ETAPA**, y luego por todos los adquirientes incluyendo los de la etapa o las etapas que se construyan sucesivamente, de acuerdo al Coeficiente de copropiedad y gastos establecidos aquí. El coeficiente de copropiedad establecido en la TABLA que se indica a continuación, solo se aplicará en las Asambleas Generales para efectos de decisiones relacionadas con los bienes comunes generales de propiedad, uso y goce de los propietarios de unidades de todas las etapas, sin interesar donde estén ubicados los mismos. .....

.....

PARÁGRAFO 2: La alteración del uso y goce de las zonas comunes generales deben ser aprobada por el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto. Se advierte que con anterioridad a la entrega final, el constructor podrá hacer las variaciones en el diseño o destinación de las zonas comunes que considere pertinentes o necesarias.

El Índice provisional de cada uno de las etapas con respecto a los bienes comunes generales de propiedad, uso y goce de todo el Conjunto, se contiene en la siguiente tabla: .....

ETAPA	INMUEBLE	PISO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	AREA BALCONES (COMUN DE USO EXCLUSIVO)	AREA DE USO EXCLUSIVO LIBRE	TOTAL AREA CONSTRUIDA	TOTAL AREA PRIVADA	No. PARQUEADERO DE USO EXCLUSIVO	COEFICIENTE
PRIMERA GESTION LIC 07 169 MODIFICACION 352-	CASA 1	PISO 1	39,11	35,25	4,55	196,83	86,03	70,43	1	2,02
		PISO 2	39,62	35,18	2,65					
	CASA 2	PISO 1	39,11	35,25	4,55	142,76	86,03	70,43	2	2,02

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

09		PISO 2	39,52	35,18	2,85					
	AREA INTERVENIDA EN PRIMERA GESTION			648,99						
	AREA CONSTRUIDA EN PRIMERA GESTION			172,06						
	AREAS DE ZONA VERDE Y AREAS COMUNES			476,23						

ETAPA	INMUEBLE	PISO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	AREA BALCONES (COMUN DE USO EXCLUSIVO)	AREA DE USO EXCLUSIVO LIBRE	TOTAL AREA CONSTRUIDA	TOTAL AREA PRIVADA	No. PARQUEADERO DE USO EXCLUSIVO	COEFICIENTE
ETAPA 1	CASA 3	PISO 1	43,30	39,34	4,55	5761	95,86	79,52	3	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 4	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,86	79,52	4	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 5	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,86	79,52	5	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 6	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,86	79,52	6	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 7	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,86	79,52	7	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 8	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,86	79,52	8	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 9	PISO	43,30	39,34	4,55	51,22	95,86	79,52	9	

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
10815Va9AMMMDMVC
Cadena s.a. NIT. 800.096.940 07-03-19
15-11-18
Scanned with CamScanner

	1								2,28
	PISO 2	45,16	40,18	2,85					
CASA 10	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,66	79,52	10	2,28
	PISO 2	45,16	40,18	2,85					
CASA 11	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,86	79,52	11	2,28
	PISO 2	45,16	40,18	2,85					
CASA 12	PISO 1	43,30	39,34	4,55	60,51	95,86	79,52	12	2,28
	PISO 2	45,16	40,18	2,85					
APARTAMENTO 201	2	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	66	2,09
APARTAMENTO 202	2	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	65	2,10
APARTAMENTO 203	2	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	69	2,09
APARTAMENTO 204	2	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	70	2,10
APARTAMENTO 301	3	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	71	2,09
APARTAMENTO 302	3	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	67 - 68	2,10
APARTAMENTO 303	3	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	72	2,09
APARTAMENTO 304	3	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	74	2,10
APARTAMENTO 401	4	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	77	2,09
APARTAMENTO 402	4	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	78	2,10
APARTAMENTO 403	4	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	75 - 76	2,09
APARTAMENTO 404	4	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	73	2,10
TOTAL AREA CONSTRUIDA ETAPA 1						2012,50			

AREA INTERVENIDA ETAPA 1	4.699,86
AREA TOTAL CONSTRUIDA APTOS Y CASAS	2.012,50
AREA PISCINA NORTE	

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

	ADULTOS	94,98
	AREA PISCINA NORTE NIÑOS	39,41
	AREA JACUZI 1, 2 Y 3	3,39
	AREA PARQUEADEROS	396,45
	AREA CIRCUACION PERIMETRAL PUNTO FIJO	75,75
	AREA ZONAS VERDES Y COMUNES	2 077,38

ETAPA	INMUEBLE	PISO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	AREA BALCONES (COMUN DE USO EXCLUSIVO)	AREA DE USO EXCLUSIVO LIBRE	TOTAL AREA CONSTRUIDA	TOTAL AREA PRIVADA	No. PARQUEADERO DE USO EXCLUSIVO	COEFICIENTE
ETAPA 2	CASA 57	PISO 1	43,30	39,34	4,55	62,35	95,86	79,52	41	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 58	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,86	79,52	42	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 59	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,86	79,52	43	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 60	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,86	79,52	44	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 61	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,86	79,52	45	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					
	CASA 62	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,86	79,52	46	2,28
		PISO 2	45,16	40,18	2,85					

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Aa059481903

16-11-18

07-03-19

Scanned with CamScanner

CASA 63	PISO 1	43,30	39,34	4,55	51,22	95,86	79,52	47	2,28
	PISO 2	45,16	40,18	2,85					
CASA 64	PISO 1	43,30	39,34	4,55	49,64	95,86	79,52	48	2,28
	PISO 2	45,16	40,18	2,85					
CASA 65	PISO 1	43,30	39,34	4,55	107,04	95,86	79,52	49	2,28
	PISO 2	45,16	40,18	2,85					
CASA 66	PISO 1	43,30	39,34	4,55	83,82	95,86	79,52	50	2,28
	PISO 2	45,16	40,18	2,85					
APARTAMENTO 201	2	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	90	2,09
APARTAMENTO 202	2	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	77	2,10
APARTAMENTO 203	2	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	78	2,09
APARTAMENTO 204	2	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	81	2,10
APARTAMENTO 301	3	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	82	2,09
APARTAMENTO 302	3	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	79 - 80	2,10
APARTAMENTO 303	3	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	84	2,09
APARTAMENTO 304	3	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	85	2,10
APARTAMENTO 401	4	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	86	2,09
APARTAMENTO 402	4	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	83	2,10
APARTAMENTO 403	4	78,25	73,01	12,72		90,97	73,01	87 - 88	2,09
APARTAMENTO 404	4	78,32	72,88	6,36		84,68	72,88	89	2,10
TOTAL AREA CONSTRUIDA ETAPA 2						2012,50			100,00

AREA INTERVENIDA ETAPA 2	2.703,38
AREA TOTAL CONSTRUIDA APTOS Y CASAS	2.012,50

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

	AREA PARQUEADEROS			396,45
	AREA CIRCUACION PERIMETRAL PUNTO FIJO			75,75
	AREA ZONAS VERDES Y COMUNES			218,68

B - COEFICIENTE ESPECIAL DE COPROPIEDAD Y GASTOS PARA LAS OTRAS ETAPAS: En la misma forma que se determinó un coeficiente de copropiedad y gastos para la PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA, cuando se construyan e integren al presente reglamento las otras etapas, se determinará para cada una su coeficiente de copropiedad y gastos con relación al lote perteneciente a la misma y sobre los demás bienes comunes de copropiedad uso y goce exclusivo de ellas.

d- MODULO PROVISIONAL DE GASTOS DE LA PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA: Mientras se construyen y entregan las otras etapas, los adquirentes de unidades privadas, a partir del momento en que reciban dichas unidades, contribuirán con los gastos de administración, mantenimiento y demás ocasionados por el uso y goce de los bienes comunes generales y los correspondientes a la PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA, de uso y goce exclusivo de los mismos, de acuerdo al presupuesto provisional elaborado y manejado por el Administrador provisional.

En la misma forma se procederá cuando se construyan las otras etapas, se fijará un presupuesto provisional de gastos para las etapas construidas y así sucesivamente hasta completar la construcción de la totalidad de los bienes privados del Conjunto, cuando empezará a aplicarse el coeficiente establecidc en la TABLA de coeficientes.

PARÁGRAFO: Desde la fecha de entrega de las unidades privadas, sus propietarios deberán cancelar las cuotas de administración que el

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca3 5981928

Aa059481905

16-11-18

07-03-19

Cadena s.a.

Scanned with CamScanner

Administrador provisional calculará de acuerdo a los módulos provisionales de gastos de cada etapa, sumando el coeficiente provisional general y teniendo en cuenta el presupuesto mensual de gastos elaborado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO o la persona designada por está como Administrador provisional .....

Una vez entregado el Conjunto, el Administrador elaborará un presupuesto general para este y uno individual para cada etapa, los cuales ejecutará de conformidad con las decisiones tomadas por la Asamblea, con el voto de todos los propietarios o de cada una de las etapas según el caso. La Asamblea determinará anualmente cuando se apruebe el presupuesto, el porcentaje de las cuotas de administración y demás ingresos que el Administrador deba situar en el presupuesto general y en el de cada una de las etapas.

La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: .....

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. .....
2. Cuando el Conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafección de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.....
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Conjunto. .....

Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. .....

.....

ARTÍCULO 20: PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES: Son obligaciones de pago de las expensas comunes de todos los copropietarios, las que se asignan en los mismos Coeficientes de que trata el Artículo 21 de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

éste Reglamento, para cada una de las unidades privadas en que se divide el Conjunto, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de los copropietarios .....

.....

CAPITULO VII

CONTRIBUCIÓN DE LOS COPROPIETARIOS.

.....

ARTÍCULO 21: ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO: El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así: .....

a) Cada año, antes del 31 de enero, el Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiese y lo dispuesto en éste Reglamento sobre el fondo de reserva y sobre los aprovechamientos de cualquier índole. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se dividirán entre los copropietarios en proporción a los porcentajes indicados en la Tabla correspondiente.....

b) El Administrador enviará dicho Presupuesto para estudio y aprobación por parte del Consejo de Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes. .....

c) La Asamblea en su primera reunión anual, discutirá y aprobará o improbará como punto preferente éste Presupuesto; aprobación que requiere la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión. .....

d) El presupuesto así aprobado y las cuotas de sostenimiento decretadas por la Asamblea serán entregadas a la Administración, órgano que se encargará de hacerlos conocer por todos los copropietarios mediante una circular enviada a cada una de las unidades privadas .....

e) Los copropietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación, como cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas o por los períodos que para cada ejercicio anual, fije la misma Asamblea.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca315981927

10812MDMVCaVAHM\

Scanned with CamScanner

f) El Presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del primero (1º) de Enero hasta el treinta y uno (31) de Diciembre inmediatamente posterior, que corresponderá al período presupuestal de Administración de la Copropiedad...

ARTÍCULO 22: MERITO EJECUTIVO: Las contribuciones a cargo de los copropietarios, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea, con las formalidades previstas en éste Reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva. El título ejecutivo estará constituido por la copia del Acta correspondiente a la reunión de la Asamblea, en la que conste la contribución decretada para las expensas necesarias, la cuota distribuida a cada propietario, la forma de pago y las fechas o plazos para su cancelación, así como una certificación del Administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor.

Cuando sea del caso adelantar ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, el Administrador debe proceder sin esperar órdenes de otro órgano, nombrando un Abogado, previo visto bueno de la Junta de Administración. Los honorarios del Abogado serán de cargo del propietario deudor.

ARTÍCULO 23: PRESUPUESTO PROVISIONAL: Si transcurriera el mes de Marzo sin que la Asamblea de Copropietarios se haya reunido y haya aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, tal presupuesto, elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto todos los copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Consejo de Administración

ARTÍCULO 24: DEFICIT PRESUPUESTAL: Cuando las sumas presupuestadas resultasen insuficientes o no ingresasen efectivamente a

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

caja, el Consejo de Administración, por intermedio del Administrador, convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes. .....

.....

ARTÍCULO 25: CUOTAS EXTRAORDINARIAS: Si durante la vigencia del Presupuesto surgiesen gastos imprevistos, que no pudiesen ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, se seguirá el procedimiento previsto en el Artículo anterior para la fijación de las cuotas extraordinarias, pero se requerirá el voto favorable de por lo menos el setenta (70%) por ciento de los asistentes a la respectiva reunión de la Asamblea. .....

.....

ARTÍCULO 26: CARÁCTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO: Las cuotas de sostenimiento con que deben contribuir los copropietarios tendrán carácter de reales, es decir, que sea el respectivo bien de dominio privado el que responderá por ellas de tal manera que si un propietario llegase a enajenar su inmueble a un tercero sin estar a paz y salvo con el pago de las cuotas será de cargo del comprador el pago de ellas y la cancelación de los intereses de mora, si a ello hubiese lugar. .....

Existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.....

En la escritura de transferencia de dominio de un bien, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al Administrador de la copropiedad y de la solidaridad del

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca31598

Aa059481911

Cadena s.a. 07-03-19

Scanned with CamScanner

nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. .....

.....

PARÁGRAFO 1º.- Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. .....

.....

PARÁGRAFO 2º.- La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Conjunto, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. .....

.....

ARTÍCULO 27: OBLIGATORIEDAD: El pago de las cuotas para la atención de las expensas necesarias será siempre a cargo del propietario de la unidad de dominio privado, así sea que éste haya cedido a cualquier título la tenencia o el uso y goce de sus respectivo inmueble, igualmente ningún propietario podrá excusarse de pagar las cuotas que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no ocupación de su unidad de dominio privado o la no utilización de los bienes comunes o servicios generales.....

.....

ARTÍCULO 28: CUOTAS VOLUNTARIAS: Sin perjuicio del pago de las cuotas a que se refieren los artículos anteriores, los propietarios de cada uno de los apartamentos podrán acordar cuotas voluntarias para fines específicos que interesen de manera particular al Conjunto.....

.....

ARTÍCULO 29: SANCIÓN MORATORIA: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la Asamblea General, con el quórum que

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

señale éste reglamento, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o Conjunto. El acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora .....

.....

PARÁGRAFO. La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse, en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. El cobro de estas sanciones será reglamentado por el Consejo de Administración .....

.....

ARTÍCULO 30: IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que graben la totalidad del inmueble, si los hubiere, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que se establece en éste Reglamento .....

.....

ARTÍCULO 31: EXPENSAS INDIVIDUALES: El sostenimiento, reparaciones y mejoras de cualquier tipo, en cuanto hagan relación a los bienes de dominic privado, lo mismo que los impuestos incluidos prediales y complemehtarios, valorización y las tasas por servicios públicos, serán a cargo del respectivo propietario .....

.....

ARTÍCULO 32: REPARACIONES: Las reparaciones de cada unidad privada, tal como se indicó, serán de cuenta del propietario, incluyendo el revestimiento interior de los muros comunes, siempre que éstos den al interior del apartamento. La reposición de vidrios será tomada como gasto general a cargo del Conjunto, en cuanto sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo del personal de administración, o por trabajos ordenados por ésta; y serán a cargo del propietario los que reemplacen en su respectivo apartamento, por cualquier otra causa; ésta reposición no podrá romper la

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
10815VaZAVMMDMVC
Ca315981925
Aa059481912
Cadena S.A. 07-03-19
Scanned with CamScanner

armonía de la fachada .....

.....

ARTÍCULO 33: SEGUROS: El Conjunto debe constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la construcción total de los mismos, por las cuantías que fijará anualmente ésta Asamblea teniendo en cuenta el valor real del Conjunto. Si ésta omitiese hacer dicha fijación anual, lo hará el Consejo de Administración. Si dicho Consejo incurriese también en ésta omisión, el Administrador cuidará siempre de renovar los seguros contra incendio y terremoto, en cuantías suficientes para que a cargo de los copropietarios no haya ninguna cuota de coaseguro, y quede a cargo de la Compañía Aseguradora la total indemnización del siniestro. Al pago de las primas anuales de éstos seguros contribuirán todos los copropietarios de acuerdo con los índices de copropiedad.....

.....

PARÁGRAFO 1º.- En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados. .....

.....

PARÁGRAFO 2º.- Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de la Torre, o del Conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables .....

.....

ARTÍCULO 34: INDEMNIZACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO: Se procederá a la reconstrucción del Conjunto en los siguientes eventos: .....

1. Cuando la destrucción o deterioro del Conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del Conjunto, la Asamblea General decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. .....

.....

PARÁGRAFO. 1º.- Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad .....

.....

PARÁGRAFO. 2º.- Reconstruido un Conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. .....

Cuando la destrucción o deterioro afecte una Etapa que haga parte del Conjunto el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con la Etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el párrafo anterior.....

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el Conjunto ubicados en la Etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. .....

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal. .....

.....

PARÁGRAFO 3º. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados; salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. ..

.....

PARÁGRAFO 4º: En el evento en que, de conformidad con lo establecido en éste Artículo fuere procedente la reconstrucción, el monto de la indemnización

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Ca315981924
07-03-19
Scanned with CamScanner

se destinará, en su integridad, a la reconstrucción de las edificaciones afectadas .....

PARÁGRAFO 5º: Si la indemnización no alcanzase para la reparación total de los daños causados, la Asamblea, con una mayoría del setenta y cinco (75%) por ciento de los coeficientes de copropiedad, decidirá si es del caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de todos los copropietarios a fin de completar la reconstrucción; si no se aprobase está contribución extraordinaria, se distribuirá la indemnización en proporción al derecho de cada cual, según la tabla vigente de coeficientes de copropiedad, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros.....

ARTÍCULO 35: SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO: En el evento de que el seguro contratado por la administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio de su unidad privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, salvo que dicha unidad hubiese sido asegurada por el mismo riesgo por exigencias de una entidad financiera. .....

CAPITULO VIII

MODIFICACIONES - MEJORAS Y REPARACIONES

ARTÍCULO 36: MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: .....

a.- Si la Asamblea General ya hubiese aprobado la modificación y/o mejora con el voto favorable que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad en que está dividido el Conjunto y le

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

hubiese asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado, el Administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación .....

b.- Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el Presupuesto Anual aprobado por la Asamblea del respectivo proyecto, se deberá presentar por parte del Consejo a la Asamblea General, para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de copropietarios que represente por lo menos el setenta (70%) por ciento de los coeficientes de copropiedad. .....

.....

ARTÍCULO 37: MODIFICACIONES EN EL USO DE LOS BIENES COMUNES: La Junta de Administración tendrá plenas facultades para la reglamentación del uso y goce de los bienes comunes, teniendo en cuenta que tal reglamentación no debe ser tan minuciosa y exigente y que haga nugatorio el derecho de los copropietarios a servirse de ellos. Sin embargo, cuando se desee hacer la modificación en el goce de dichos bienes y la modificación proyectada tenga como efecto una sensible disminución en el goce de los mismos, se requerirá decisión aprobatoria de la Asamblea, tomada por el ochenta por ciento (80%) de los votos presentes. Cuando la modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo asignado a los Copropietarios de Unidades Privadas, caso en el cual además de la unanimidad prevista se requiere el voto favorable del respectivo copropietario afectado .....

.....

ARTÍCULO 38: REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES: Es función de la Asamblea General la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta que habrá de presentarse al Consejo de Administración. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda del equivalente a cinco salarios mínimos mensuales, pues en caso contrario no se requerirá tal autorización. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano .....

.....

ARTÍCULO 39: MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado, o que impliquen remoción o merma de la estructura, o de un cambio así sea leve, de la fachada y presentación externa del Conjunto. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: .....

1. Que el propietario interesado obtenga la licencia de construcción respectiva de la Curaduría Urbana o de la entidad Municipal competente, si la naturaleza de la obra o las normas Municipales lo exigen. .....
2. Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad, y salubridad de la edificación; que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores. .....
3. Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del Administrador, quién sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.
4. Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de comunes. Las ventanas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes comunes pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Así, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada unidad privada, salvo cuando en ambos casos, medie de acuerdo unánime de los copropietarios .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

PARÁGRAFO 1°: El primer propietario o constructor se reserva el derecho y así lo autorizan los adquirentes de unidades de la Primera etapa, de diseñar y construir libremente los bienes privados y comunes de las otras Etapas del Conjunto, sin requerirse la autorización de los copropietarios. .....

.....

PARAGRAFO 2°: Queda totalmente prohibido que los propietarios, residentes, poseedores o tenedores a cualquier título de las unidades privadas, puedan modificar o alterar los muros o pisos del inmueble y responderán civil y penalmente por cualquier alteración y/o modificación de la estructura de los muros o pisos del apartamento y por los daños que se causen como consecuencia de dichas modificaciones a sus vecinos, a las áreas comúnes y al constructor del conjunto. .....

.....

ARTÍCULO 40: REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedad privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión.....

.....

ARTÍCULO 41. HORARIO PARA REPARACIONES Y MODIFICACIONES. Salvo que la reparación a efectuar sea de carácter urgente o no produzca ruido que perturbe la tranquilidad y sosiego de los propietarios y usuarios de Edificio, las reparaciones o adecuaciones locativas en las unidades privadas deberán efectuarse dentro del horario y condiciones determinados por la Administración para el efecto.....

.....

ARTÍCULO 42. OCUPACIÓN DE ÁREAS COMUNES Y MANEJO DE MATERIALES Y ESCOMBROS. Para efectos de la realización de modificaciones y reparaciones en las unidades privadas, deberá darse estricto cumplimiento a las siguientes normas: .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
10812MDMVCaVAOM\

Scanned with CamScanner

a. Ningún propietario podrá ocupar áreas comunes del Edificio sin la autorización previa de la Administración, entendiéndose en tal caso que, la ocupación deberá ceñirse al área que le sea asignada. .....

b. Corresponde al Administrador, determinar las normas sobre llegada y almacenamiento de materiales en áreas comunes cuando fuera estrictamente necesario, al igual que sobre el retiro de los escombros producto de las modificaciones y reparaciones aquí referidos. .....

.....

ARTÍCULO 43. GARANTIAS. Si las modificaciones o reparaciones en una unidad privada fuere superior a la definida por el consejo de administración o la Asamblea General, podrá el administrador exigir al respectivo propietario un depósito de garantía o la constitución de una póliza de constitución civil extracontractual que garantice el pago de los perjuicios que puedan ocasionar a la persona jurídica, a otros propietarios o a terceros, en la cuantía que para el efecto determine el Consejo de Administración o la Asamblea General al aprobar la respectiva obra. Si una vez concluida la reparación o modificación, el Administrador verificare que se ha producido deterioro alguno en los bienes del Edificio, procederá a su inmediata reparación, devolviendo el excedente del depósito al respectivo propietario; en caso de que la garantía fuere la referida póliza, iniciara de inmediato las acciones pertinentes.....

.....

ARTÍCULO 44. OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR Y/O DEMOLER. Si como consecuencia de las modificaciones, reparaciones, accidentes de cualquier naturaleza, negligencia o imprudencia del propietario o tenedor de la respectiva unidad privada, se ocasionare perjuicios en las partes inmediatamente superiores, inferiores o colindantes, el propietario u ocupante de la unidad privada donde se hubiere ocasionado tal circunstancia, queda obligado a repararlo de inmediato, a sus expensas. Esta misma norma se aplicará en los casos que se presenten humedades por no mantener en debidas condiciones los desagües, grifos o escapes de tuberías, o por no

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

tomar las debidas precauciones, o no proceder a reparar el desperfecto o deterioro con la urgencia requerida. Así mismo, cuando como consecuencia de la reparación o modificación de una unidad privada se causare menoscabo o alteración a la estructura, a la configuración o apariencia externa de del Edificio o se perjudicaren los derechos a la salubridad de sus ocupantes, el propietario de la unidad privada causante de perjuicio queda obligado a satisfacer las indemnizaciones por los daños causados y a demoler de inmediato la obra realizada, en coordinación con la Administración, siendo de su cargo la totalidad de los gastos ocasionados por tal circunstancia. .....

.....

ARTÍCULO 45: DESTRUCCIÓN DEL INMUEBLE: En caso de que el inmueble se destruyese en su totalidad por incendio u otra causa, o se deteriorase en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas (3/4) partes de su valor, o se ordenase su demolición de conformidad con el Artículo 988 del Código Civil, cualesquiera de los propietarios podrán pedir la división del suelo y los demás bienes comunes, excepto si la destrucción o desmejora ocurre en razón de un riesgo asegurado, en cuyo caso se observará lo dispuesto en los Artículos 33 y 34 de éste Reglamento. .....

.....

CAPITULO IX

DERECHOS - OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

.....

ARTÍCULO 46: DERECHOS: Son derechos de los propietarios:.....

1. Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de la Propiedad Horizontal consagraron la Ley 675 del 2.001 y sus decretos reglamentarios. ...
2. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
10811MVCaVAAMVDN
Scanned with CamScanner

cualquier titulo, con las limitaciones impuestas por la Ley y éste Reglamento, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio. .....

3. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legitimo de los demás propietarios y usuarios. .....

4. Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.

5. Solicitar de la administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y éste Reglamento .....

6. Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Copropietarios con derecho a voz y voto. .....

7. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás copropietarios en los gastos comprobados. .....

8. Pedir al Juez competente la imposición de multas a cargo de los propietarios, arrendatarios o usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la ley y de este reglamento por valor de CUARENTA MIL PESOS ($40.000,oo) moneda legal colombiana a CUATROCIENTOS MIL PESOS ($400.000,00) M/Cte., sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que hubiese lugar. Estas multas quedaran reajustadas anualmente en forma acumulativa, en la misma proporción en que aumente el costo de la vida, conforme con las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadistica DANE o la entidad que haga sus veces.....

9. Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido en éste Reglamento .....

10. Utilizar las áreas recreativas siempre y cuando respete las normas establecidas por la Administración, de las cuales se hará mención en los respectivos reglamentos de Propiedad de las futuras etapas que finalmente

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

conformen el **CONJUNTO "TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL".**

ARTÍCULO 47: OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS: En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios y en lo pertinente los ocupantes tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en éste reglamento, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o al Conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. Ningún propietario podrá modificar o alterar los muros o pisos del inmueble. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones. A los propietario de las casas le está prohibido adelantar obras qué perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás.

4. Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en éste Reglamento. Pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias que llegase a decretar estatutariamente la Asamblea de Copropietarios.

PARÁGRAFO: Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente Reglamento,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Ca315981920
Aa059481917
Cadena s.a.
15-11-18
07-03-19
Scanned with CamScanner

alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado.....

5. Permitir la entrada a su unidad privada al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.

6. Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.....

7. Mantener asegurado su inmueble contra incendio, por un valor que permita su reconstrucción. .....

8. Pagar las primas del seguro contra incendio correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Copropietarios. .....

9. Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo y además encontrarse a paz y salvo por cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y en fin estar a paz y salvo por todo concepto. .....

10. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada. .....

11. Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir éste reglamento..... .....

12. Pasear mascotas en los sitios determinados por la administración cuidando de levantar sus excrementos oportunamente.....

.....

ARTÍCULO 48: PROHIBICIONES: Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiese en peligro la seguridad, solidez o salubridad de la edificación. En

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida:.....

A- En relación con las Unidades de Dominio Privado, está prohibido:.....

1. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por éste Reglamento. .....

2. Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades. .....

3. Sostener en la estructura y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra los derechos de los demás. .....

4. Colocar avisos o letreros, carteles, propagandas o similares en las paredes externas, puertas o ventanas de los apartamentos, salvo avisos que indiquen disponibilidad del inmueble para alquiler o venta. .....

5. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con ésta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares, sólo en casos excepcionales el Consejo de Administración podrá autorizar el uso de éstas estufas, de manera temporal, siempre y cuando se tomen las precauciones necesarias para evitar el riesgo de incendio .....

6. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en éste Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. .....

7. Utilizar las ventanas para colgar ropa, tapetes, etc.....

8. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y sanitarios.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Ca315981919
Aa059481918
Cadena s.a. 16-11-18 07-03-19
10814DAOMMDMVCa1
Scanned with CamScanner

En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de ésta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrá por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.....

9. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión. .....

10. Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes. .....

11. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día.....

12. Hacer excavaciones o perforaciones en los techos, piso o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, o ejecutar cualquier otro acto que atenté contra la solidez, salubridad y seguridad del conjunto.....

13. Instalar elementos aéreos, antenas de radio o televisión, cables aéreos de conducción eléctrica, telefónica o similares, sin la autorización de la administración del edificio y la autorización de la entidad distrital competente...

14. Mantener animales que molesten a los vecinos.....

15. Sacudir alfombras, ropas, etc., en las ventanas o escaleras del edificio, ni arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas.....

16. Producir trepidaciones, vibraciones o ruidos, cuando por su continuidad, intensidad o frecuencia afecten la tranquilidad de los ocupantes y usuarios del conjunto. .....

17. Ocupar los balcones con materas, ropa, tapetes o cualquier otro objeto y/o utilizarlos como BBQ.....

18. Igualmente queda prohibido la permanencia de niños en los balcones sin la supervisión de adultos quienes son responsables por la circulación de niños por los balcones.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

B- Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos .....

1. Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas del Conjunto y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás.....
2. Usar los mismos bienes comunes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio.....
3. Colocar avisos o letreros en las fachadas de la edificación. .....
4. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. ..
5. Usar las áreas de circulación vehicular o peatonal para estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, toda vez que éstos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso. .....
6. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común o a otros de bienes de propiedad privada o a las vías públicas. .....
7. Variar en alguna forma las fachadas de los edificios, quedando prohibidas entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir el número de aquellos, aumentar los pisos reglamentados.....
8. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radioaficionado o radar, toda vez que éstas interfieran las comunicaciones de las Unidades Privadas. .....
9. Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme que apruebe el Consejo de Administración. .....
10. Sacudir alfombras o ropas en las ventanas. .....

.....

ARTÍCULO 49: NORMAS PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS: La utilización de los parqueaderos estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de tales parqueaderos: .....

1. Ningún usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área objeto de propiedad particular. .....

.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Ca315981918
Ca315981919
Ca315981920
Ca315981921
Cadena s.a. 16-11-18 07-03-19
Scanned with CamScanner

2. Aun cuando los usuarios de ésta Etapa y del Conjunto cuando se termine de construir, tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. .....

3. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los parqueaderos fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. .....

4. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses o busetas, y en general vehículos con capacidad superior a una tonelada. .....

5. Los usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados .....

6. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de ésta norma, el infractor será responsable por los daños causados. .....

7. Todo usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo está botando gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio .....

8. La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada. Siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo quien haya entrado primero .....

Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. .....

.....

ARTÍCULO 50: SOLIDARIDAD: Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad, a cualquier título por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de éste Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan su unidad privada. .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

ARTÍCULO 51: EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS: Todo lo dicho en éste capítulo para los propietarios en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las unidades privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular .....

.....

ARTÍCULO 52: SANCIONES: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en este reglamento, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: .....

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o Conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. .....

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, entre CUARENTA MIL ($40.000.oo) y CUATROCIENTOS MIL ($400.000.oo), que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. Estas multas se incrementaran de acuerdo al aumento del costo de la vida, conforme con las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE o la entidad que haga sus veces. Las multas podrán ser decretadas por cada vez o día en que se produzca el hecho de incumplimiento. .....

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. .....

.....

PARÁGRAFO: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca31698191

Aa059481920

Scanned with CamScanner

Las sanciones anteriores serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en este reglamento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorase la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.....

El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. . Cuando ocurran estos eventos la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del Administrador o de cualquiera de los copropietarios .....

El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. .....

En caso de que el propietario no pague las cuotas ordinarias o extraordinarias dentro del término fijado por la administración, pagará intereses, de acuerdo al ARTÍCULO 31 de este Reglamento. .....

Las sanciones de carácter disciplinario no se levantarán hasta tanto la persona sancionada haya cumplido con la obligación correspondiente y con las demás sanciones que se le hayan impuesto.....

.....

CAPITULO X

LA PERSONA JURÍDICA

.....

Una vez constituida legalmente la Propiedad Horizontal, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio

Fiduciaria Bogotá S.A. VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

Scanned with CamScanner

particular. Su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y éste Reglamento. Su naturaleza es civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del Conjunto, es no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social. Sus recursos patrimoniales estarán conformado por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.....

.....

ARTÍCULO 53: ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN: Los Órganos de administración de la persona jurídica, materia del presente Reglamento, son los siguientes: .....

1. Asamblea de Copropietarios. .....
2. Consejo de Administración. .....
3. Administrador. .....
4. Auditor o Revisor Fiscal cuando la Copropiedad lo estime conveniente. .....

.....

CAPITULO XI

DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

.....

ARTÍCULO 54: CONFORMACIÓN: La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la Ley. La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en éste reglamento. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10811MVCaVA5MODN

Cadena s.a. 07-03-19

Scanned with CamScanner

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Conjunto ..... En todo caso la delegación de un propietario no podrá recaer en nombre del arrendatario del inmueble. Esta delegación deberá hacerse mediante comunicación escrita dirigida al Administrador del Conjunto o al Presidente de la Asamblea y solo podrá ser válida para la reunión que la motiva. La Asamblea general de propietarios la integran todos los propietarios del Conjunto que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el Libro de Registro de propietarios. Las copias autenticadas de las Actas prestaran mérito ejecutivo para el cobro de las cuotas vencidas de los propietarios. .....

.....

PARÁGRAFO 1º: Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea. .....

.....

PARÁGRAFO 2º: Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de una unidad privada o su dominio estuviese desmembrado, en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos de copropietarios.....

.....

PARÁGRAFO 3º: Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, los Administradores, Revisores y empleados de la Propiedad Horizontal, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos. .....

.....

Scanned with CamScanner

ARTÍCULO 55: REUNIONES: La Asamblea general de propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el objeto de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la persona jurídica; aprobar o improbar las cuentas y balances del último período presupuestal y los informes del Administrador y del Revisor si lo hubiese; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas legales y el reglamento de administración de la propiedad horizontal y aquellas que aseguren el interés común de los propietarios .....

.....

PARÁGRAFO 1°.- Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Conjunto, a la última dirección registrada por los mismos o a cada unidad privada del Conjunto. Tratándose de Asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste. .....

.....

PARÁGRAFO 2°.- La convocatoria podrá contener una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes .....

.....

ARTÍCULO 56: TIPOS DE REUNIONES: .....

1. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada, la Asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el Salón Comunal del Conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.). .....

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

los coeficientes de copropiedad del Conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.....

2. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la Asamblea General de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 P.M.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el numeral anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente. .....

3. Reuniones no presenciales. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. .....

En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal de la copropiedad, si lo hubiere o el presidente del consejo de administración en su defecto .....

.....

PARÁGRAFO.- Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. .....

4. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. .....

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el Conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. .....

5. Decisiones en reuniones no presenciales. Las decisiones adoptadas en los dos numerales anteriores serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. .....

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. .....

.....

ARTÍCULO 57: QUÓRUM: La Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de más de la mitad de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión .....

Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada unidad privada que posea. No será válido el voto fraccionado. Cada propietario de unidad privada votará en proporción a su Coeficiente de Copropiedad. El representante de varios propietarios puede votar por separado, quien podrá representar hasta tres (3) apartamentos de terceros, en cada sesión de la Asamblea .....

Las decisiones relacionadas con el uso exclusivo asignado a determinados inmuebles y en general aquellas, que afectan directa o indirectamente intereses particulares de determinados propietarios de unidades privadas, solamente podrán tomarse con el voto favorable de los mismos; en caso

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
10814MAOMMDMVCa1
Ca31598191
Aa059481923
16-11-18
07-03-19
Cadena s.a.
Scanned with CamScanner

contrario no tendrán efecto alguno en su cumplimiento. La alteración del uso y goce de los bienes de uso o servicio común, la imposición de gravámenes extraordinarios y la aprobación de mejoras voluntarias requiere de la aprobación del ochenta y cinco por ciento (85%) de los asistentes a la respectiva reunión. La Asamblea no podrá tomar decisiones que afecten intereses individuales. Tampoco podrá deliberar ni decidir sobre la modificación de los coeficientes y de las cláusulas especiales contenidas en este reglamento sobre los mismos .....

Para la decisión de extinción de la propiedad horizontal, se exigirá una mayoría del setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Conjunto.....

Después de que se reúna la primera Asamblea de copropietarios, en los únicos casos en que se puede aprobar la reforma del reglamento en relación con la modificación de los coeficientes son: .....

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos. .....
2. Cuando se adicionen o disminuyan las unidades privadas. .....
3. Por orden judicial. .....

.....

PARÁGRAFO: Las previsiones sobre quórum decisorio hacen referencia a las sesiones en las que se debatan y decidan asuntos de interés general de todas las etapas, esto es que se relacionen con el uso y goce de los bienes comunes generales. .....

En el evento de que la votación se refiera a un asunto que solo incida en el interés de la etapa, el quórum decisorio solo se contabilizaba en el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de la TABLA B que están representados en la Asamblea. .....

La Asamblea no podrá tomar decisiones con respecto a los derechos del constructor consagrados en el reglamento. El constructor asistirá a la Asamblea como propietario de las unidades que aun sean de su propiedad, y votará en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En consecuencia el

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

Gerente de la misma o su representante no asistirán como constructor y por tanto cualquier asunto relacionado con su carácter de vendedor o constructor se tratará fuera de la sesión de Asamblea, caso en el cual el Administrador actuará en representación de la comunidad.....

Las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra el Conjunto:.....

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. .....
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. .....
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.....
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. .....
5. Reforma a los estatutos y reglamento. .....
6. Desafectación de un bien común no esencial. .....
7. Reconstrucción del Conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de los coeficientes totales del Conjunto. .....
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente .....
9. Adquisición de inmuebles para el Conjunto. .....
10. Liquidación y disolución .....

.....

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley. .....

.....

ARTÍCULO 58: ACTAS: Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.....
En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión .....
Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador debe poner a disposición de los propietarios del Conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. .....
La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El Administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite ....
.....

PARÁGRAFO: Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el alcalde Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.....
.....

ARTÍCULO 59: PROCEDIMIENTO EJECUTIVO: En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el titulo ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el Administrador sin ningún requisito ni

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior .....

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley .....

.....

ARTÍCULO 60: IMPUGNACIÓN DE LAS DECISIONES: El Administrador, el Revisor Fiscal, si lo hubiere, y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a este reglamento.....

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.....

.....

PARÁGRAFO: Exceptuándose la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones del Consejo de Administración por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 54 de éste reglamento y en el capítulo segundo, del título II de la ley 675 del 2.001.....

.....

ARTÍCULO 61: FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA: .....

1. Establecido el quórum, la Asamblea de Copropietarios quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hiciesen tales designaciones se consignará por escrito. .....
2. El Trámite de las discusiones y el desarrollo en sí de la Asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de Asambleas de Accionistas de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

Sociedades. .....

.....

ARTÍCULO 62: OBLIGATORIEDAD: Las decisiones de la Asamblea, tomadas por el Quórum y las formalidades previstas en este Reglamento, son obligatorias para todos los propietarios, hayan concurrido o no a la respectiva reunión. En lo pertinente, también tendrán carácter obligatorio para los ocupantes del inmueble .....

.....

ARTÍCULO 63: FUNCIONES DE LA ASAMBLEA: La Asamblea tiene las siguientes funciones: .....

1. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador.....
2. Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia para períodos de un año. .....
3. Aprobar el presupuesto anual de la etapa o Conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso, previo conocimiento del informe respectivo que deben presentar el Administrador y el Consejo de Administración. .....
4. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y al Revisor Fiscal y su Suplente, para los períodos establecidos en éste reglamento. .....
5. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.....
6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. .....
7. Decidir la reconstrucción del Conjunto en los casos en que sea procedente, y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir por éste concepto de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de éste reglamento. .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

8. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. .....

9. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos .....

10. Crear los cargos que estime necesarios y señalar sus asignaciones. .....

11. Revocar los nombramientos hechos cuando así lo considere conveniente.

12. Distribuir las cuotas de gastos entre los copropietarios, con atención a los Coeficientes de Copropiedad establecidos en este Reglamento, siguiendo el presupuesto anual aprobado e indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca cada propietario, en la respectiva Acta, la obligación de pagar dichas sumas de dinero en forma determinada y exigible, para que pueda prestar mérito ejecutivo. .....

13. Autorizar la cuantía de los seguros de incendio legalmente obligatorios .....

14. Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, siempre de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad, cuando sea necesario conforme lo previsto en el Capítulo VII, reglamentar su pago y señalar intereses de mora. .....

15. Aprobar el presupuesto para el funcionamiento del Salón Comunal, monto que será distribuido según los coeficientes generales de copropiedad. La cuenta respectiva se relacionara en forma separada en la cuenta mensual de cada unidad. .....

16. Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o voluntarias en el inmueble y sobre las que impliquen sustancial alteración del goce de los bienes comunes o de su destinación, según lo indicado al respecto en el Capítulo VIII de éste Reglamento. .....

17. Conocer y resolver, en fin todo asunto de interés general de la copropiedad no atribuida a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad de la edificación o la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general. .....

18. Delegar las funciones que a bien tenga, en el Consejo de Administración..

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes. .....

.....

CAPITULO XII

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

.....

ARTÍCULO 64: INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN: Para efectos del manejo administrativo y económico, así como para establecer el uso y goce sobre los bienes comunes, existirá un Consejo de Administración General integrado y elegido por la Asamblea y conformado por nueve (9) copropietarios según votación de la Asamblea. Este Consejo tendrá las funciones referentes al manejo de bienes comunes generales de las etapas y asuntos relacionados con los mismos .....

Mientras el fideicomiso sea titular de por lo menos 10 unidades del Conjunto, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** tendrá derecho a nombrar un representante en el Consejo. Si fuese propietario de más unidades, su derecho será proporcional al número de votos que represente .....

.....

PARÁGRAFO 1º: Si la Asamblea de Copropietarios lo considera conveniente, se podrá por el setenta por ciento (70%) de los asistentes, aumentar o disminuir el número de miembros del Consejo, asunto que en todo caso sólo podrá ser decidido antes de su integración anual. .....

.....

PARÁGRAFO 2º: Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberá inspirarse todas sus intervenciones y decisiones. .....

.....

Fiduciaria Bancolombia
VICEPRESIDENCIA
JURIDICA

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

ARTÍCULO 65: SESIONES Y QUÓRUM: Para las reuniones del Consejo formará quórum la asistencia de la mitad más uno de sus miembros, Principales o Suplentes. El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que el mismo señale y extraordinariamente cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador, a iniciativa propia o a solicitud de dos (2) de los miembros del Consejo; las sesiones serán presididas por el Presidente, designado por el mismo Consejo y actuará como Secretario el Administrador, quién en tal cargo se ocupará de las citaciones a Consejo o un secretario ad-hoc en ausencia del Administrador. Las decisiones serán tomadas por la mitad más uno de los asistentes, salvo que en este Reglamento se establezca quórum especial para asuntos determinados: ..... Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en éste reglamento .....

.....

ARTÍCULO 66: ACTAS DEL CONSEJO: De todas las reuniones del Consejo se dejará constancia en Actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de Actas. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas Actas deberán firmarse por el Presidente y el Secretario del Consejo. .....

.....

ARTÍCULO 67: FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: El Consejo tendrá las siguientes funciones: .....

a) Nombrar y remover libremente al Administrador y a su Suplente para períodos determinados, y fijarle su remuneración. .....

b) Informar anualmente, y cuando además lo juzgue conveniente, a la Asamblea de Copropietarios todo lo relacionado con las cuentas que presente el Administrador y su concepto acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de presentar cada año el Administrador .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. 07-03-19

Scanned with CamScanner

c) Convocar a la Asamblea a reunión ordinaria cuando el Administrador no lo hubiese hecho oportunamente y a reunión extraordinaria en los casos previstos en este Reglamento o cuando lo estime conveniente.....

d) Autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea y cuya provisión no corresponda a otro órgano. .....

e) Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, ejercitar ampliamente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta al respecto a la Asamblea de Copropietarios.....

f) Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el Administrador deba rendirle .....

g) Revisar para la aprobación de la Asamblea, un reglamento para el uso de los bienes comunes y los proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos. .....

h) Ejercer las funciones relativas a las reformas y reparaciones de los bienes comunes indicadas en el Capítulo VIII de éste Reglamento .....

i) Vigilar la administración del inmueble y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo de inmueble y la armonía entre los copropietarios.....

j) Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiese partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente éstas reparaciones .....

k) Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones. Los contratos de cuantía superior a dos (2) salarios mínimos mensuales vigentes, deberán ser aprobados previamente por el Consejo. .....

l) Dirimir los conflictos que llegasen a surgir entre los copropietarios, o entre éstos con el Administrador y decidir si se someten a un Comité de Convivencia (Artículo 77). .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

m) Reglamentar la forma de efectuar los gastos de cada operación que puede realizar el Administrador sin necesidad de aprobación previa del mismo Consejo.....

n) Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la Copropiedad.....

o) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiera.

p) Velar para que el Administrador inicie las acciones judiciales pertinentes a la copropiedad, en razón del Régimen de Propiedad Horizontal. .....

q) Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en este reglamento.....

r) Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta.....

.....

CAPITULO XIII
DEL ADMINISTRADOR

.....

ARTÍCULO 68: FACULTADES BÁSICAS: La representación legal de la persona jurídica y la administración del Conjunto corresponderán a un Administrador designado por el Consejo de Administración, para un período de un (1) año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. .....

El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la Ley o del reglamento de propiedad horizontal.....

.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
10814DAAMMDMVCaV

Scanned with CamScanner

PARÁGRAFO 1º.- Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el Administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el Presidente del Consejo de Administración.....

.....

PARÁGRAFO 2º.- Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación de la Etapa o Conjunto. .....

.....

ARTÍCULO 69: FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata del Conjunto estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:.....

1. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa a la etapa o Conjunto. .....

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Conjunto, las actas de la Asamblea General y del consejo de administración .....

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General Anual de Propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. .....

5. Llevar o hacer llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Conjunto. .....

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con este reglamento.....

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en éste reglamento. .....

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.....

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica .....

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. .....

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale este reglamento, las sanciones impuestas en su contra por el Consejo de Administración por incumplimiento de obligaciones. .....

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley, en este reglamento y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por el Consejo de Administración una vez se encuentren ejecutoriadas. .....

13. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del Conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. .....

14. Las demás funciones previstas en el presente reglamento, así como las que defina la Asamblea General de propietarios. .....

.....

.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

15. Contratar, previa autorización del Consejo de Administración, el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento del inmueble y mantenerlo bajo su directa dependencia y responsabilidad. .....

16. Contratar con otras personas jurídicas, previa autorización del Consejo de Administración, los servicios a que se refiere el literal anterior, cuando así lo considere el Consejo más conveniente, no excediendo el presupuesto aprobado para tal efecto por la Asamblea. .....

17. Otorgar poderes especiales de carácter judicial o extrajudicial, cuando fuere necesaria la representación de la copropiedad. .....

18. Representar directamente a la persona jurídica en todo acto o relación con terceros, o con cada uno de los copropietarios u ocupantes de bienes privados. .....

19. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este Reglamento y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros. ...

20. Elaborar el reglamento de acuerdo con los lineamentos que le señale el Consejo de Administración, y para su posterior aprobación por parte de éste, para el uso de los bienes comunes de manera que estén al servicio de todos los copropietarios u ocupantes legítimos y cuidar del correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes de propiedad común. .....

21. Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad, y salubridad del inmueble y sus habitantes .....

22. Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la Asamblea en forma concreta o con autorización de carácter general y también las de carácter urgente, debiendo en todo caso conseguir la autorización del Consejo de Administración, en caso de que no hubiese autorización de la Asamblea o no existiese partida suficiente en el presupuesto .....

23. Resolver, en primera instancia, en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los copropietarios y ocupantes de unidades privadas, con relación a éstas, a

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

su destinación y a la debida utilización de bienes y servicios comunes, dando cuenta al Consejo de Administración.....

24. Hacer por cuenta de la copropiedad los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos .....

25. Organizar, bajo su directa responsabilidad, la vigilancia del inmueble .....

26. Invertir los fondos recaudados por la persona jurídica, por cualquier concepto, en forma tal que se garantice su liquidez, siguiendo al efecto las instrucciones de la Asamblea de Copropietarios o del Consejo de Administración.....

27. Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante use su unidad de dominio privado en la forma prevista en este Reglamento, y aplicar en caso de infracción a las normas aquí previstas para su uso, las sanciones que autorice el Consejo de Administración, lo mismo que hacer la solicitud de imposición de multas. .....

28. Protocolizar las reformas al Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios y aquellos actos o documentos para los cuales se requiera ésta formalidad. .....

29. Ejercer, en fin, con relación a la persona jurídica y al inmueble, todas las actividades que no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre asignar a los Administradores de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultasen de éste Reglamento .....

.....

ARTÍCULO 70: REMUNERACIÓN: Se presume que el ejercicio de las funciones de Administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. Aunque éste cargo pueda también ser no remunerado. .....

.....

.....

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas - No tiene costo para el usuario

10812MDMVCaVAHM4

Cadena S.A. NIT 860.533.336 07-03-19

15-11-18 10/nVaVHA8HO08

Aa059481930

Aa059481907

Scanned with CamScanner

ARTÍCULO 71: TRANSMISIÓN Y CUENTAS DEL CARGO DE ADMINISTRADOR: Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como Administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas, al efecto, se firmará una Acta por el Administrador, que entrega y el que recibe, documento que será entregado al Consejo de Administración al cual corresponderá, en receso de la Asamblea de Copropietarios, dar el finiquito al Administrador saliente.....

.....

CAPITULO XIV

.....

ARTICULO 72: EL REVISOR. De conformidad con la Ley 675 del 2001, y por tratarse de un proyecto de vivienda en su **PRIMERA ETAPA**, no será obligatoria designar Revisor Fiscal, sin embargo los copropietarios podrán designarlo y se encontrará sujeto a las siguientes regulaciones y a la ley .....

.....

ARTÍCULO 73: INCOMPATIBILIDAD: El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el Conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el Administrador y/o los miembros del consejo de administración .....

.....

ARTÍCULO 74: FUNCIONES: Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley. La copropiedad tendrá un Revisor o Auditor de libre nombramiento y remoción por la Asamblea de Copropietarios para períodos de un año .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

Son funciones del Revisor o Auditor:

a) Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo con el Consejo de Administración.

b) Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice la Administración.

c) Controlar que las operaciones y los actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la Ley, del Reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración.

d) Informar a la Asamblea sobre el examen de la cuentas de administración.

e) Dar cuenta a la Asamblea de las irregularidades que advierta en la Administración.

f) Cumplir las demás funciones que le asignase la Asamblea y el Consejo ...

CAPITULO XV

DEL FONDO DE IMPREVISTOS Y/O RESERVA

ARTÍCULO 75: CREACIÓN Y FINALIDAD: La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes.

La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal

PARÁGRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
10811MVCaVA5MA

Scanned with CamScanner

recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. .....

.....

ARTÍCULO 76: FORMACIÓN E INCREMENTO: El fondo de reserva se formará e incrementará con los siguientes ingresos: .....

a) El DIEZ POR CIENTO (10%) de las cuotas ordinarias con que deben contribuir los copropietarios para el sostenimiento de la copropiedad durante el primer año.....

b) Los provenientes de intereses de mora, multas, etc., previstos como sanciones en este Reglamento o por el Consejo de Administración .....

c) Los resultantes de superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea de Copropietarios no dispusiese absolverlos en el presupuesto subsiguiente .....

d) Los producidos por los valores en que se invierta el mismo fondo de reserva. .....

e) Los adquiridos lícitamente por la copropiedad por cualquier otro concepto. .....

.....

ARTÍCULO 77: MANEJO E INVERSIÓN: Mientras la Asamblea de Copropietarios no disponga otra cosa, el Fondo de Reserva se manejará por el Consejo de Administración en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la Asamblea lo apruebe previa y expresamente, el Fondo de Reserva podrá invertirse en mejoras a los bienes de propiedad común. .....

.....

ARTÍCULO 78: NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO: Las participaciones que a los copropietarios corresponda en el Fondo de Reserva, tienen el carácter de bienes comunes y por consiguiente no pertenecen al dominio de los bienes de carácter privado y no son susceptibles de negociación individual. No obstante, la Asamblea de Copropietarios, podrá

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

que de ellos se haga, se entenderán como cuerpos ciertos.....

.....

ARTÍCULO 83: INCORPORACIÓN: Este reglamento queda pues incorporado en todos los contratos, de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no sólo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por ley pertenezcan al Régimen de la Propiedad Horizontal.....

.....

ARTÍCULO 84: INSTALACIONES DE REJAS: Los propietarios de unidades privadas que deseen dotarlas de rejas de seguridad, podrán hacerlo, siempre y cuando utilicen el diseño aprobado por el Consejo de Administración.....

.....

ARTÍCULO 85: ANTENA PARABÓLICA: En caso de que en un futuro la copropiedad instale antena parabólica, ésta dará sus servicios a todo el Conjunto, y por tanto les corresponde contribuir para el mantenimiento, conservación y reparación de dicha antena, en la misma proporción establecida en la TABLA A de coeficientes de copropiedad para los apartamentos. .....

.....

ARTÍCULO 86: SERVICIO DE GAS: El suministro y cobro a los usuarios del servicio de gas se realizara a través del denominado servicio de gas natural, inicialmente por la Empresa Gas Natural ESP. .....

.....

ARTÍCULO 87: REFORMAS: Toda reforma a este reglamento deberá elevarse a Escritura Pública e inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda. Esta reforma deberá referirse solamente a aspectos generales y requerirá de la aprobación del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. No podrán en consecuencia autorizarse reformas que impliquen la alteración de bienes o derechos privados, bienes comunes de uso exclusivo o coeficientes de copropiedad,

Scanned with CamScanner

salvo lo dispuesto en este Reglamento. La reforma del Reglamento que se derivase de la modificación de unidades privadas se hará por el propietario respectivo con los requisitos estipulados en este Reglamento. .....

El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** se reserva el derecho de autorizar reformas y legalizarlas durante el proceso de la construcción y como consecuencia de ajustes técnicos de la obra. El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** se reservan la facultad de corregir errores del Reglamento hasta vender la última unidad, así como hacer las modificaciones arquitectónicas que estime necesarias en los bienes privados no transferidos, así como en los bienes comunes, siempre que no altere derechos individuales. Los adquirentes de la PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA no adquieren derechos sobre los bienes comunes generales que en un futuro pudiesen preverse en otra Etapa, mientras éstas no se hayan construido y se hayan involucrado a la propiedad horizontal. Igualmente se reserva el constructor y primer propietario el derecho de decidir y definir la construcción del lote de reserva para las futuras etapas, y de adicionar el reglamento con los bienes privados y comunes de las nuevas unidades, en la forma enunciada en la cláusula de Generalidades consignada al comienzo de este mismo reglamento. .....

.....

ARTÍCULO 88: CONSTRUCCIÓN DE LAS OTRAS ETAPAS: Es potestativo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, la realización de las otras etapas del Conjunto "**TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**". El terreno de las etapas no construidas es de propiedad exclusiva de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** obra en este acto, en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - FIDUBOGOTÁ. S.A.** y no pertenecerá ni accederá a la copropiedad de las demás etapas del Conjunto de Vivienda. La **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** obra en este acto, en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

FIDEICOMISO MANZANA G4- FIDUBOGOTÁ S.A. podrá al construir las otras Etapas, cambiar la destinación de algunos de los espacios comunales de la PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA, siempre que éstas áreas sean reemplazadas en ellas. La **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**. obra en este acto, en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - FIDUBOGOTÁ. S.A**. podrá realizar proyectos diferentes a los inicialmente prospectados para la totalidad del Conjunto, es decir a toda las etapas. Igualmente podrá enajenar total o parcialmente los terrenos restantes, pero adecuándose a las normas de urbanismo establecidas. .....

.....

ARTÍCULO 89: PREVISIONES SOBRE RESERVA DE DERECHOS DEL CONSTRUCTOR MIENTRAS SE CONSTRUYE Y TRANSFIERE LA TOTALIDAD DEL CONJUNTO. De manera transitoria y hasta que se enajenen y se entreguen todas las unidades privadas y bienes comunes de todas las etapas, se consignan previsiones con respecto a derechos reservados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** con respecto a la construcción, entrega, administración y legalización de la Primera etapa y segunda etapa y de las que se proyecten. Derechos que podrá transferir a otra persona natural o jurídica. Además de las previsiones contenidas al respecto en varios artículos del reglamento de copropiedad, se establecen de manera especial las siguientes:.....

1) Las unidades que conforman la etapa no construida, para efectos catastrales seguirán considerándose como lotes libres hasta tanto se efectúe la construcción, circunstancia que se hará conocer al Departamento Distrital de Catastro para los efectos pertinentes. .....

2) Por tal evento la propietaria inicial y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** del Conjunto, se reservan todos los derechos sobre las unidades privadas de las demás etapas, que no se hayan construido y que se proyecten de acuerdo a las condiciones

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Copia de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Cadena s.a.

Scanned with CamScanner

fijadas por las normas, junto con su derecho de propiedad proporcional sobre los bienes comunes del Conjunto y el uso exclusivo de las zonas comunes que se ubican en las mismas. Ello implica que podrá variar el número, área y especificaciones de las unidades no entregadas de todas las Etapas, sin consentimiento de la Asamblea de Propietarios, ni de los que hayan adquirido otras unidades. Con la firma de las Escrituras de adquisición, los adquirentes de las unidades que se vayan transfiriendo, otorgan su expreso consentimiento para la construcción de las demás unidades y bienes comunes que se adelanten en el Conjunto, entendiéndose implícito para tales efectos todas las cláusulas de reservas de derechos a favor del primer propietario o constructor, y es claro que renuncian a cualquier injerencia en lo que se refiere a la construcción, administración, mantenimiento, enajenación y demás aspectos relacionados con áreas no construidas. Queda debidamente autorizado el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** o firma constructora para utilizar las zonas comunes de cada uno de los sectores que se vayan construyendo para efectos de acceder a las construcciones de los que falten, sin necesidad de autorización de los propietarios de las etapas ya construidas y vendidas en él. Para efectos constructivos la firma constructora demarcará y hará un cerramiento provisional de las zonas no construidas y bienes reservados. .....

3) Las facultades previstas y la aceptación de los adquirentes de las cláusulas de reserva de derechos a favor del primer propietario o constructor, comprenderá la de presentar solicitudes de licencias y modificación de las mismas y demás actos requeridos, en el departamento administrativo de planeación municipal o ante otra entidad o persona que se relacione con tal actividad, inclusive de la modificación de la licencia de urbanismo, así como de adelantar las gestiones necesarias y notificarse de cualquier acto administrativo. De la misma forma, queda autorizado el constructor y primer propietario para reformar y adicionar el reglamento con el fin de incorporar las modificaciones y para elevar a escritura pública a su cargo, cada reforma y

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

disponer la repartición parcial y aún total, de los bienes que forman el fondo de reserva, entre los copropietarios de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad y por decisión del ochenta y cinco por ciento (85%) de la totalidad de los asistentes.....

.....

CAPITULO XVI
DISPOSICIONES VARIAS

.....

ARTÍCULO 79: ARBITRAMENTO Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Conjunto, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley y de este reglamento, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a.....

1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en este reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité y la participación en él será ad-honorem.....

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. .....

.....

PARÁGRAFO 1º.- Los miembros del Comité de convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios, para un período de un (1) año y está integrado por un número impar de tres (3) o más personas, con un máximo de siete (7).....

.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

PARÁGRAFO 2º.- El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.....

.....

PARÁGRAFO 3º.- Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.....

El compromiso y la cláusula compromisoria implican la renuncia a hacer valer las respectivas pretensiones ante los jueces, pero no impiden adelantar ante estos procesos de ejecución. Lo estipulado en nada perjudica la facultad que tiene el Administrador de conformidad con la Ley, para acudir al funcionario judicial o de policía competente en demanda o reclamación contra el propietario que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios y usuarios o que comprometa la seguridad, solidez, salubridad, estética o buen nombre del Conjunto o de la persona jurídica o para exigir el cumplimiento del reglamento.

.....

ARTÍCULO 80: EMPLEADOS: Ninguna persona que preste sus servicios a la copropiedad cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo disposición de quien haga el nombramiento .....

.....

ARTÍCULO 81: REMOCIÓN DE ESCOMBROS: Cuando la Asamblea de Copropietarios disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros, fuesen repartidas entre los propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo VIII de este Reglamento, será obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción total de los escombros .....

.....

ARTÍCULO 82: ENAJENACIÓN DE BIENES PRIVADOS: Aunque todas las áreas de bienes de dominio privado están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, éstas son aproximadas, y las enajenaciones

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

adición que haga al mismo y obtener su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Con la firma de las escrituras de sus unidades los adquirentes de las mismas aceptan las presentes disposiciones y por tanto no se requerirá consulta posterior, ni consentimiento de la Asamblea de copropietarios hasta la entrega del cien por ciento (100%) de las unidades privadas que conforman el Conjunto **TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL** .....

4) Se faculta igualmente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** para realizar convenios con las empresas de servicios públicos, en orden a lograr una mejor prestación y conservación de los mismos y para el desarrollo de estos imponer y/o entregar servidumbres sobre bienes comunes y suscribir las correspondientes escrituras públicas, tendientes a su legalización.-Así mismo el primer propietario o a quien el autorice, tendrá derecho al libre acceso de materiales y maquinaria para la ejecución constructiva de las futuras etapas del conjunto y al tránsito de futuros adquirientes de las unidades privadas de las etapas futuras para lo cual adecuará un apartamento y una casa modelo, para su exhibición.....

.....

ARTÍCULO 90: BIENES COMUNES GENERALES DE PROPIEDAD USO Y GOCE DE LAS ETAPAS: En el Capítulo de Bienes comunes de este Reglamento se estipulan los aspectos de derechos y deberes relativos a las zonas comunes correspondientes y contribución de los propietarios para los gastos que ocasione el mantenimiento, reparación y vigilancia de estos bienes comunes. Sin embargo se determina en este ARTÍCULO que el fideicomiso conserva sus derechos sobre estos bienes, de acuerdo al Coeficiente que corresponda a los bienes privados de las unidades no construidas de las primeras etapas y a los índices reservados para las Etapas no construidos, derecho que irá transfiriendo a los demás adquirentes del Conjunto. Los propietarios de la PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA y después Las demás etapas sucesivamente recibirán provisionalmente para su uso el salón

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca315981902

BOGOTÁ D.C. NOTARÍA 19

Aa059481935

0a016067502

13-11-13

07-03-19

Cadena s.a.

Scanned with CamScanner

comunal, cuando se hayan transferido y entregado un número de unidades privadas que representen un cincuenta y un por ciento (51%) del total de coeficientes de la Etapa y de manera definitiva cuando se haya transferido y entregado los apartamentos de todas las etapas que representen un cincuenta y un por ciento (51%) del total de coeficiente general del Conjunto y en ambos casos (entrega provisional o definitiva) asumirán el mantenimiento de los mismos con base en el coeficiente de gastos .....

.....

ARTÍCULO 91: LEGALIZACIÓN DE LAS DEMÁS ETAPAS: El primer propietario o constructor se reserva la facultad de elaborar los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, así como el proyecto de división de cada una de las etapas que se construyan. Estos serán definidos en todos sus aspectos libremente por el primer propietario de acuerdo a lo permitido por las normas vigentes cuando se adelanten las obras. Con la firma de las escrituras de adquisición, los adquirentes de las unidades de las primeras Etapas, otorgan el expreso consentimiento para la construcción de los demás Etapas y es claro que renuncian a cualquier injerencia en lo que se refiere al mantenimiento, administración, construcción de las mismas mientras no se haya vendido. El primer propietario o constructor se reserva la facultad de elaborar los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal así como el proyecto de división de las futuras etapas y cuyos bienes privados y comunes no se incluyen aún en este reglamento. Los adquirentes de unidades privadas de la PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA y, así como los adquirentes de unidades privadas de las otras etapas, solo adquieren derechos de propiedad de acuerdo a su coeficiente con relación al Lote de Terreno donde se desarrolla esta. Por lo tanto renuncian a cualquier pretensión de derechos sobre el terreno sin construir, los cuales se reserva el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** junto con el derecho proporcional que le corresponde en los bienes comunes de propiedad, uso y goce general de todo el Conjunto, que se ubican en la PRIMERA ETAPA Y

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

SEGUNDA ETAPA, derecho que podrán transferir libremente a cualquier persona. .....

Igualmente esta facultad comprenderá la de hacer las solicitudes de licencias y demás actos requeridos ante la autoridad competente o entidad o persona que en un futuro se le delegue esta función pública, inclusive la de solicitar la modificación de la Licencia de Urbanismo, así como de adelantar las gestiones necesarias y notificarse de cualquier acto administrativo. De la misma forma se autoriza al constructor y primer propietario para reformar y adicionar el reglamento con el fin de incorporar las modificaciones y para elevar a escritura pública a su cargo cada reforma y adición que haga a este reglamento y obtener su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Con la firma de la escritura de transferencia de dominio de las unidades sus propietarios aceptan las disposiciones aquí consagradas, y por tanto no se requerirá autorización posterior de la Asamblea ni de ningún propietario. .....

.....

ARTÍCULO 92: CLAUSULA TRANSITORIA - ADMINISTRADOR PROVISIONAL: El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** podrá ejercer o contratar temporalmente la administración y elaborar directa o conjuntamente con el Administrador Provisional un presupuesto de gastos, el cual tendrá vigencia durante la administración provisional. .....

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado, un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** como Administrador Provisional. .....

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del Conjunto, para que la Asamblea se reúna y proceda a elegir los miembros del Consejo de Administración que deberá

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
NOTARIA 19 BOGOTA D.C.
Scanned with CamScanner

proceder a nombrar el Administrador, dentro de los treinta (30) días siguientes. De no hacerlo el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** nombrará al Administrador definitivo.....

La Administración Provisional tendrá vigencia hasta tanto se haga la correspondiente designación del Administrador en propiedad, la cual deberá hacerse en la siguiente forma: A partir de la entrega mediante acta, del cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades privadas de la última Etapa, el Administrador Provisional, podrá citar a la primera reunión de la Asamblea General de propietarios, con el fin de que ésta tome las decisiones necesarias para la administración inicial de la propiedad, apruebe nuevo presupuesto y elija al Consejo de Administración que haga la designación del Administrador en propiedad. Dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha señalada para dicha Asamblea, convocada en la forma prescrita para las Asambleas Ordinarias, el Administrador Provisional entregará la administración del Conjunto a la persona designada como tal por los propietarios. Si en dicho plazo no se reuniere la Asamblea o no se designare Administrador por los propietarios, éste será nombrado por el primer propietario, quien a partir de este nombramiento queda ya relevado de toda responsabilidad con la administración del edificio, sin que deba contribuir con cuota alguna para el pago de gastos de administración, sostenimiento, seguro, etc., del Conjunto. Se nombra como Administrador provisional a la sociedad **RINCON DE HERREROS S.A.S**. en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, identificada con Nit 900.318.919-, quien a su vez podrá contratar provisionalmente con otra entidad o persona si lo considera necesario. La Asamblea de copropietarios del Conjunto, podrá realizarse cuando se entregue el sesenta y cinco por ciento (65%) del total de éste y no puede decidir sobre asuntos de carácter general.....

PARÁGRAFO: Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes a que se refiere la presente cláusula tendrá fuerza obligatoria para los propietarios del Conjunto, a partir de la fecha en que se les vaya haciendo

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

entrega material de sus respectivos inmuebles por ellos adquiridos, o de la fecha fijada para ello. .....

.....

ARTÍCULO 93: INVENTARIOS Y BALANCES: El treinta y uno (31) de enero de cada año, el Administrador cortará las cuentas del año anterior y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará, por conducto del Consejo de Administración, a la consideración de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios .....

.....

ARTÍCULO 94: LIQUIDACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: .....

1. La destrucción o el deterioro total de las casas que conforman el Conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de la etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. .....
2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el Conjunto .....
3. La orden de autoridad judicial o administrativa. .....

.....

PARÁGRAFO: En caso de demolición o destrucción total de los apartamentos que conforman el Conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidas seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. .....

a. **Procedimiento.** La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de propietarios, o la sentencia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos.....

b. División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año .....

Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el Administrador, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. .....

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el capítulo III, título XXXIII del libro cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen .....

c. Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.....

.....

ARTÍCULO 95: CLAUSULA TRANSITORIA: El primer propietario se reserva el uso exclusivo de las áreas no construidas, hasta la entrega de las mismas. Mientras la construcción esté en ejecución las personas que vayan

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

adquiriendo unidades privadas permitirán incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunes que integran la misma, bien sea las que ya estén autorizadas así como las que se llegasen a autorizar por parte de El Departamento Administrativo De Planeación Municipal (bienes privados y comunes). .....

No obstante lo dispuesto en este Reglamento, el primer propietario se reserva el derecho y así lo advierte en el presente documento, de no construir directamente, sino transferir a otra persona natural o jurídica los lotes no construidos correspondiente al Conjunto. Podrá también suspender o aplazar la construcción de las etapas, por motivos de fuerza mayor o caso fortuito. En caso de venta de estos lotes, el nuevo propietario tendrá la alternativa de ejercer los derechos consagrados en este Reglamento, para la Etapa correspondiente, sometiéndose además a las normas del mismo.....

.....

ARTÍCULO 96: DISPOSICIONES TRANSITORIAS: En el evento de que la Entidad encargada de otorgar los permisos de venta, exija al constructor alguna modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal, en desarrollo de la función del otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad, se entiende que los futuros copropietarios autorizan al constructor para la modificación del mismo, previa obtención de la Licencia de Construcción que apruebe las modificaciones si es el caso.....

.....

Comparece **MARTHA LUCIA CELY ROMERO**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con cedula de ciudadanía 52.305.531 de Bogotá, actuando en calidad de representante legal de la sociedad **RINCON DE HERREROS S.A.S.**, identificada con Nit 900.318.919-4, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, con matricula mercantil 01940085 del veintiuno (21) de Octubre de 2009, sociedad legalmente constituida por documento privado de asamblea de accionistas de fecha veintitrés (23) de Septiembre de dos mil nueve (2009), debidamente inscrita el veintiuno (21) de Octubre de dos mil

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTARIA 19 BOGOTA D.C.

Cadena s.a.

Scanned with CamScanner

nueve (2009), bajo el número 01335545 del libro IX, todo lo cual lo acredita, con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, D.C., quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, y manifestó que acepta las estipulaciones del presente Reglamento de Propiedad Horizontal y en especial las obligaciones que se le asignan a la Sociedad **RINCON DE HERREROS S.A.S.**, en virtud del mismo, así como los deberes y responsabilidades a su cargo en calidad de constructor responsable del proyecto **TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL**, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MELGAR DEPARTAMENTO DEL TOLIMA. También manifestó: .....

.....

PRIMERO: Que mediante documento privado de fecha tres (3) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), la sociedad **RINCÓN DE HERREROS S.A.S.** celebró en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 2-1-65838 mediante el cual se constituyó el **FIDEICOMISO TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - FIDUBOGOTÁ S.A.**, identificado con Nit 830.055.897-7, con el objeto de: .....

"**3.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL – FIDUBOGOTA** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión: .....

G. En los términos del presente Contrato, administrar el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 366-42552 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.....

H. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

5. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como aportes del **FIDEICOMITENTE**. ...

6. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. .....

7. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se contabilizarán como aportes del **FIDEICOMITENTE**. .....

8. De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE**. .....

I. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**. .....

J. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.....

K. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, realizar periódicamente los desembolsos para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo, en caso que los mismos provengan de los pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** o a título de restitución, en caso que los mismos provengan de los aportes de **LOS FIDEICOMITENTES**. .....

L. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**." .....

.....

SEGUNDO: *Que en virtud de su obligación de elaboración de este reglamento y los conceptos técnicos que en él se desarrollan, el* **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** suscribe el presente documento. Así mismo, acepta que la **FIDUCIARIA** no es urbanizador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa de manera alguna en el desarrollo del proyecto

pel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en el Reglamento, por las adecuaciones y construcciones con las zonas comunes y servicios públicos, de las unidades resultantes del **PROYECTO**. Siendo éstas actividades a cargo del **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** .....

.....

TERCERO: De conformidad con el numeral anterior, **el CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** acepta su condición de Administrador Provisional de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento. .....

.....

MEMORIA DESCRIPTIVA

TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL

PRIMERA Y SEGUNDA ETAPAS

.....

UBICACIÓN: El lote de terreno en el que se erige el CONJUNTO RESIDENCIAL **TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL** PRIMERA ETAPA Y SEGUNDA ETAPA, cuya descripción de titulación de dominio se hace en el Artículo Sexto (6)) de éste Reglamento de Copropiedad, es el que singulariza y determina por los factores de área y linderos según la escritura correspondiente y los planos aprobados por el departamento administrativo de planeación municipal de Melgar. El Inmueble se distingue en la nomenclatura urbana actual del municipio de Melgar (Tolima), con el número ocho ciento trece (8-113) de la calle dieciséis (16). El lote de terreno sobre el cual se construye este conjunto residencial, está ubicado en el municipio de Melgar (Tolima), cuenta con un área de veintitrés mil cuarenta punto sesenta y dos metros cuadrados (23.040,62 m2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: Calle del embarcadero en una extensión de doscientos treinta y siete punto cinco metros (237.5 mts) y con el lote número tres (3) en una extensión de veintiocho punto cinco metros (28.5 mts) POR EL SUR: Predios primera Etapa

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

La Herradura en una extensión de doscientos treinta y cinco metros (235.00 mts). POR EL OCCIDENTE: Quebrada La Melgara en una extensión de ciento cuatro metros (104.00 mts). POR EL ORIENTE: Avenida El Sol en una extensión de treinta y siete metros (37.00 mts), con el lote número tres (3) en una extensión de veintiséis punto cinco metros (26.5 mts) y con el lote número dos (2) en una extensión de treinta y siete metros (37.00 mts) y encierra.....

.....

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 366-53143 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Melgar.....

.....

El lote donde se construirá la **PRIMERA ETAPA** del conjunto residencial **"TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL"** con un área de cuatro mil seiscientos noventa y nueve punto ochenta y seis metros cuadrados (4.699.86 m2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: .....

Del punto A al punto B en línea quebrada en dimensiones de once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts) y veinte metros veintidós centímetros (20.22 mts) con línea imaginaria que lo separa de la porción de terreno destinada a la construcción de la segunda etapa del mismo conjunto. Del punto B al punto C en línea quebrada en longitudes de dieciséis metros treinta y cuatro centímetros (16.34 mts), veintiocho metros cuarenta y cinco centímetros (28.45 mts) y cuarenta metros treinta y un centímetros (40.31 mts), linda en parte con el lote número tres (3) y en parte con vía pública. Del punto C al punto D en línea recta en longitud de noventa y tres punto dieciocho metros (93.18 mts) con predio vecino y del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de veinticuatro metros treinta y nueve centímetros (24.39 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca315981867

Aa059481940

NOTARIA 19 BOGOTA D.C.

Aa059481941

Ca315981867

15-11-13

07-03-19

Cadena s.a.

10812MDMVCaV9HM8

Scanned with CamScanner

centímetros (11.98 mts), trece metros ochenta y seis centímetros (13.86 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts) y once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts) con línea imaginaria que lo separa del remanente de terreno para futuras etapas del mismo conjunto y encierra. .....

.....

El lote donde se construirá la **SEGUNDA ETAPA,** del conjunto residencial **"TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL"** cuenta con un área de dos mil setecientos tres punto treinta y ocho metros cuadrados (2.703,38 m2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: .....

Del punto A al punto B en línea recta en longitud de sesenta y tres metros ochenta y cuatro centímetros (63.84 mts) linda con predio vecino. Del punto B al punto C en línea recta en longitud e cuarenta y cinco punto cuarenta metros (45.40 mts) linda con el lote número tres (3). Del punto C al punto D en línea quebrada en longitudes de veinte metros veintidós centímetros (20.22 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts) y once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), con línea imaginaria que lo separa de la porción de terreno destinada a la construcción de la primera etapa del mismo conjunto. Del punto D al punto A en línea quebrada en longitudes de once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts), once metros noventa y ocho centímetros (11.98 mts) y veinticuatro metros ochenta centímetros (24.80 mts) con línea imaginaria que lo separa del remanente de terreno para futuras etapas del mismo conjunto y encierra .....

.....

EL CONJUNTO RESIDENCIAL "TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL - PROPIEDAD HORIZONTAL" PRIMERA ETAPA Y SEGUNDA ETAPA. Consta de veinticuatro (24) apartamentos, veinte (20) casas de habitación, cincuenta y dos (52) parqueaderos comunes de uso exclusivo para residentes y treinta y dos (32) parqueaderos comunes para visitantes, incluidos los de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

minusválidos y Equipamiento Comunal. Estos bienes se encuentran distribuidos en la primera y segunda etapas del conjunto en la siguiente forma: .....

Bienes comunes generales: dentro de los bienes comunes generales se hallan localizados los dos (32) parqueaderos comunes para visitantes, incluidos los de minusválidos, cincuenta y dos (52) parqueaderos comunes de uso exclusivo para residentes, cuarto de bombas, subestación eléctrica portería, piscinas salón de juegos, área de servicio para las piscinas, piscina para adultos, piscina para niños, zonas verdes, baños. Antejardín, vías vehiculares, vías peatonales de acceso. .....

PRIMER PISO EN LAS TORRES O INTERIORES, muros, fachadas, ductos, escaleras, hall de acceso, catorce (14) parqueaderos comunes de uso exclusivo para residentes y parqueaderos comunes para visitantes, incluidos los de minusválidos.....

EN EL SEGUNDO PISO: muros, fachadas, ductos, escaleras, hall de acceso, cuatro apartamentos, numerados del doscientos uno (201) al doscientos cuatro (204), respectivamente con balcones comunes de uso exclusivo .....

EN EL TERCER PISO: muros, fachadas, ductos, escaleras, hall de acceso, cuatro apartamentos, numerados del trescientos uno (301) al trescientos cuatro (304), respectivamente con balcones comunes de uso exclusivo .....

EN EL CUARTO PISO: muros, fachadas, ductos, escaleras, hall de acceso, cuatro apartamentos, numerados del cuatrocientos uno (401) al cuatrocientos cuatro (404), respectivamente con balcones comunes de uso exclusivo.....

.....

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

.....

Todas y cada una de las edificaciones son construidas de acuerdo a las especificaciones aprobadas por el departamento administrativo de planeación municipal de Melgar-Tolima; el diseño estructural y su construcción se ciñe a las especificaciones y recomendaciones de la norma sismo resistencia .....

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a.

Scanned with CamScanner

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

CASAS

Cimentación sobre zapatas, columnas y vigas

Estructura Vigas y columnas en concreto

Placa entre piso aligerada

Muros en bloque y ladrillo

Cubierta teja termo acústica

PISOS

Sala exterior grama sintética

Sala piso porcelanato Beige o similar (brillante) 60x60

Alcobas: piso porcelanato beige o similar (brillante) 60x60

Cocina: Piso porcelanato beige o similar (brillante) 60x60

Baños: piso cerámica

Balcones: piso cerámica

Patio ropas: Piso cerámica

GUARESCOBAS

Habitaciones "hall" cocina y sala: porcelanato Beige o similar brillante

Patio: cerámica oxidado

Balcones: cerámica oxidado

ACABADOS MUROS

Sala, comedor, estudio, alcobas, baños zona de tocador, muros en bloque con pañete, estuco y pintura, muros divisorios: en bloque, pañete, estuco y pintura Muros de fachada: en bloque, pañete y graniplast con impermeabilizante, según diseño arquitectónico

ENCHAPES

Salpicadero cocina: mármol 10 CMS sobre mueble superior

Baños: zona húmeda cerámica

TECHOS

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

Sala, comedor, cocina, alcoba, primer nivel, baño nivel 1, estructura pañete bajo placa------alcobas nivel 2, estudio, sala tv y baños drywall según disposición arquitectónica con acabado en pintura .....

COCINAS.....

Mueble alto con espaldar y bajo con espaldar.....

Mesón Mármol .....

Lavaplatos Poceta doble en acero inoxidable de empotrar.....

APARATOS.....

Estufa en vidrio a gas 4 puestos, horno, campera extractora .....

GRIFERIAS.....

Lavaplatos-: mono control.....

Grifería lava manos .....

Grifería ducha registro y regadera plafón brazo de escudo o similar. .....

Llave registro para baños.....

CARPINTERIA METALICA.....

Ventanería: En aluminio color natural.....

Baranda Balcones: Estructura metálica color aluminio.....

Escalera: Estructura metálica y pasos metálicos en lámina microperforada color café.....

Puerta ingreso: Metálica cold rolled cal 18 .....

CARPINTERIA MADERA.....

Alcobas: Puertas con ala entamborada en madecor acabado melamínico, marcos en madecor --de madecentro o similar .....

Baños: Puerta con ala entamborado en madecor acabado melamínico, marcos en madecor de madecentro o similar.....

Closets en madecor color cenizo de madecentro o similar .....

APARATOS SANITARIOS.....

Baños ahorro o similar .....

Lavamanos baños: Lavamanos .....

.....

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Caderma sa

Scanned with CamScanner

Incrustaciones 3 baños: Percha, portarrollos, toallero argalia, dispensador de jabón líquido o similar .....

CERRADURAS .....

Cerradura puertas acceso: con escudo y manija o similar .....

ILUMINACION .....

Apliques: Balas led según disposición arquitectónica .....

VIDRIOS Y ESPEJOS .....

Ventanas: Vidrio claro .....

Espejo baños: Calidad cristal 4mm sin bisel ni marco o similar .....

TECHOS .....

Sala, comedor, cocina, alcoba, primer nivel, baño nivel 1pañete bajo placa estuco y pintura .....

Alcobas nivel 2, estudio, sala tv y baños drywall según disposición arquitectónica con acabado en pintura .....

.....

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y DE ACABADOS DE PARQUEADEROS E INGRESO CASAS .....

Pisos .....

Hall de entrada casa cerámica .....

Parqueadero: adoquín Prefabricado en concreto o similar .....

Sardinel prefabricado en concreto o similar .....

Rejilla metálica para cárcamo de desagüe .....

EQUIPOS ESPECIALES .....

Punto fijo .....

Cacofonía: UN aparato bajo escaleras .....

Cajilla para contador electrónico en muro fachada ingreso a la casa .....

Cajilla para contador acueducto en piso fachada principal de la casa .....

Cajilla para contador gas sobre muro fachada posterior .....

.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

CERTIFICADO NO. 2019001386

FECHA EXPEDICION: 02-MAY-2019

VALIDO HASTA: 31-DIC-2019

NOMBRE: FIDUCIARIA-BOGOTA-S-A

CEDULA: 000830055897

FICHA CATASTRAL: 01-02-0055-0001-000

DIRECCION: C 16 8 113 K 8

NOMBRE DEL PREDIO: C 16 8 113 K 8

AREA METROS: 9564

HECTAREAS: 1

AÑO AVALUO: 2019 / $ 398.001.000

AREA CONSTRUIDA: 160

VALOR: $ 0

FIRMA: MAGDA YAZMIN GUERRERO GUTIERREZ - TESORERIA

OBSERVACIONES: El predio relacionado se encuentra a PAZ Y SALVO con el tesorero municipal, por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO según recibo No 201937193 por valor de $ 3.045.078

2. DEPARTAMENTO DEL TOLIMA

ALCALDIA DE MELGAR - SECRETARIA DE HACIENDA

CERTIFICADO NO. 2019001407

FECHA EXPEDICION: 02-MAY-2019

VALIDO HASTA: 31-DIC-2019

NOMBRE: FIDUCIARIA-BOGOTA-S-A

CEDULA: 000830055897

FICHA CATASTRAL: 01-02-0055-0001-000

DIRECCION: C 16 8 113 K 8

NOMBRE DEL PREDIO: C 16 8 113 K 8

AREA METROS: 9564

HECTAREAS: 1

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

NOTARIA 19 BOGOTA D.C.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

AÑO AVALUO: 2019 / $398.001.000

AREA CONSTRUIDA: 0

FIRMA: MAGDA YAZMIN GUERRERO GUTIERREZ - TESORERIA

OBSERVACIONES: El predio relacionado se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de Valorización o por no encontrarse obligado a su pago

1. DEPARTAMENTO DEL TOLIMA - ALCALDIA DE MELGAR - SECRETARIA DE HACIENDA

CERTIFICADO NO. 2019001387

FECHA EXPEDICION: 02-MAY-2019

VALIDO HASTA: 31-DIC-2019

NOMBRE: RINCON-DE-HERREROS-SAS

CEDULA: 009003189194

FICHA CATASTRAL: 01-02-0055-0026-000

DIRECCION: C 16 8 211

NOMBRE DEL PREDIO: C 16 8 211

AREA METROS: 1983

HECTAREAS: 0

AÑO AVALUO: 2019 / $ 258.000

AREA CONSTRUIDA: 0

VALOR: $ 0

FIRMA: MAGDA YAZMIN GUERRERO GUTIERREZ - TESORERIA

OBSERVACIONES: El predio relacionado se encuentra a PAZ Y SALVO con el tesorero municipal, por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO según recibo No 201937191 por valor de $ 8.291

2. DEPARTAMENTO DEL TOLIMA

ALCALDIA DE MELGAR - SECRETARIA DE HACIENDA

CERTIFICADO NO. 2019001408

FECHA EXPEDICION: 02-MAY-2019

Scanned with CamScanner

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y DE ACABADOS DE PUNTOS FIJOS DE LAS TORRES

PISOS

Escaleras (Huella y contrahuellas) Tablón

Hall de entrada aptos Tablón

Guarda escobas: Loseta tablón

ACABADOS MUROS

Hall entrada apartamentos: graniplas blanco

TECHOS

Hall de entrada apartamentos Drywall, estuco y pintura (Vinilo blanco)

CARPINTERIA METALICA

Escaleras: Baranda en tubería metálica color aluminio natural

Puertas de acceso a apartamentos metálica lamina cold rolled cal 18

ILUMINACION

Balas led según disposición arquitectónica

GABINETES METALICOS

Gabinetes metálicos: Panel contadores de energía, gas y agua

EQUPOS ESPECIALES

Gabinete con extintor de incendio en cada piso

Cacofonía: UN aparato en cocina

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y DE ACABADOS ZONA SOCIAL

PISCINA ADULTOS Y NIÑOS

Enchapes cerámica azul

Rotonda en piedra muñeca natural

Cerramiento para piscina en maya según reglamentación actual para piscinas de uso común

Rejillas plásticas para cárcamos de desagüe

Cuarto de máquinas subterráneo con sus respectivos equipos (Bombas para jacuzis y piscinas general, filtro, tableros eléctricos de control, tanque de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

compensación, redes hidráulicas y desagües con sus respectivas válvulas de control .....

JACUZIS .....

Tres unidades Enchape en cerámica azul y granito pulido color blanco c/u con 6 hidrojet de presión .....

BAÑOS Y VESTIERES .....

Pisos en cerámica .....

Baños: En enchape para zonas húmedas .....

Baterías para baños y lavamanos en cerámica blanca .....

Muros: En mampostería pañete y pintura vinilo blanco .....

Techos: Placa aligerada e impermeabilizada .....

CUARTO DE EQUIPOS ELECTRONICOS .....

Pisos en cerámica .....

Muros: Mampostería, pañete con acabado en pintura vinilo blanco .....

ZONAS VERDES: .....

Grama natural general en zonas verdes, palmas, plantas jardín en senderos peatonales y jardines de casas, divisiones en cerca viva (limoncillo) en salas exteriores de casas .....

.....

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA PREVIAMENTE ELABORADA, REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA

.....

El Notario deja constancia de haber dado cumplimiento a las normas legales vigentes en cuanto a Impuesto Predial de 2.019 y Valorización. Para tal efecto se protocolizan: .....

.....

COMPROBANTES FISCALES

.....

1. DEPARTAMENTO DEL TOLIMA - ALCALDIA DE MELGAR - SECRETARIA DE HACIENDA .....

Scanned with CamScanner

1849

APTOS TORRE 1 Y 2

ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

CIMENTACION sobre zapatas y vigas .....

ESTRUCTURA Vigas y columnas en concreto .....

PLACA DE ENTREPISO: Placa aligerada .....

MUROS: Muros en bloque y ladrillo.....

CUBIERTA: teja termo acústica.....

PISOS .....

Sala piso porcelanato Beige o similar (brillante) .....

Alcobas: piso porcelánato beige o similar (brillante) .....

Cocina: Piso porcelanato beige o similar (brillante) .....

Baños: piso cerámica .....

Balcones: piso cerámica .....

Guarda escoba: habitaciones "hall" cocina y sala: porcelanato Beige o similar brillante.....

Baños: cerámica .....

Balcones: Porcelanato oxidado .....

ACABADOS EN MUROS.....

Sala, comedor, estudio, alcobas, baños zona de tocador, muros en bloque con pañete, estuco y pintura.....

Muros divisorios: en bloque, pañete, estuco y pintura.....

Muros de fachada: en bloque, pañete y graniplas con impermeabilizante, según diseño arquitectónico .....

ENCHAPES- .....

Salpicadero cocina: mármol 10 CMS sobre mueble superior.....

Baños: zona húmeda cerámica .....

TECHOS .....

Sala, comedor, cocina, alcobas, baños, ropas en drywall según disposición arquitectónica con acabado en pintura .....

COCINAS.....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

Mueble alto cm espaldar y bajo con espaldar .....

Mesón en Mármol .....

Lavaplatos Poceta doble en acero inoxidable de empotrar .....

Aparatos: estufa en vidrio a gas 4 puestos, horno, campera extractora .....

Griferías: Lavaplatos mono control, Grifería lava manos. Grifería ducha registro y regadera platón brazo de escudo o similar. Llave registro para baños

Carpintería metálica .....

CARPINTERIA METALICA .....

Ventaneria: En aluminio color natural .....

Baranda Balcones: Estructura metálica color aluminio .....

Puerta ingreso: Metálica lamina cold roled cal 18 .....

CARPINTERIA MADERA .....

Alcobas: Puertas con ala entamborada en madecor acabado melamínico, marcos en madecor de madecentro o similar .....

Baños Puerta con ala entamborado en madecor acabado melamínico, marcos en-madecor de madecentro o similar .....

Closets en madecor color cenizo de madecentro o similar .....

APARATOS SANITARIOS .....

Baños ahorro o similar .....

Lavamanos baños: Lavamanos porcelana .....

Incrustaciones 2 baños: Percha, portarrollos, toallero argolla, dispensador de jabón líquido o similar .....

CERRADURAS .....

Cerradura puertas acceso: con escudo y manija o similar .....

ILUMINACION .....

Apliques: Balas led según disposición arquitectónica .....

VIDRIOS Y ESPEJOS .....

Ventanas: Vidrio laminado claro .....

Espejo baños: Calidad cristal 4mm sin bisel ni marco o similar .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

VALIDO HASTA: 31-DIC-2019

NOMBRE: RINCON-DE-HERREROS-SAS

CEDULA: 009003189194

FICHA CATASTRAL: 01-02-0055-0001-000

DIRECCION: C 16 8 211

NOMBRE DEL PREDIO: C 16 8 211

AREA METROS: 1983

HECTAREAS: 0

AÑO AVALUO: 2019 / $258.000

AREA CONSTRUIDA: 0

FIRMA: MAGDA YAZMIN GUERRERO GUTIERREZ - TESORERIA

OBSERVACIONES: El predio relacionado se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de Valorización o por no encontrarse obligado a su pago

LA PARTE COMPARECIENTE HACE CONSTAR QUE:

1.- Ha verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación, dirección, descripción, cabida, linderos, matrícula inmobiliaria del inmueble y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.

2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y el otorgante las aprueba totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asume la responsabilidad por cualquier inexactitud.

3.- *Conoce la ley y sabe que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones del otorgante, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.*

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Scanned with CamScanner

4.- Sólo solicitará correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley. .....

.....

POLÍTICA DE PRIVACIDAD: Los otorgantes, expresamente declaran que **NO** autorizan la divulgación, ni comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaría 19 de Bogotá, D.C., ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, ni su dirección electrónica ni física, ni teléfonos, salvo lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por intermedio de apoderado soliciten por escrito, conforme a la Ley. .....

.....

ADVERTENCIA: .....

.....

PARA TODOS LOS COMPARECIENTES QUE EXTIENDAN Y OTORGUEN INSTRUMENTOS, SEGÚN ART. 34 C.N., LEY 190 DE 1995, LEY 333 DE 1996 Y LEY 365 DE 1997. Los comparecientes bajo la gravedad del juramento manifiestan clara y expresamente que todos los dineros, bienes muebles e inmuebles contenidos en este instrumento fueron adquiridos por medios y actividades licitas. Así como el dinero con el que se efectúa el pago de los gastos notariales. .....

.....

El Notario advierte a la usuaria que el sello con la trama impresa que se coloca en el espacio/área de la firma del otorgante y del Notario en esta escritura pública, se utiliza únicamente para darle mayor seguridad a las firmas de éstos. En ningún caso pretende alterar o modificar las firmas, huellas o contenido del presente instrumento público. .....

.....

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

LEÍDO, APROBADO TOTALMENTE SIN OBJECIÓN ALGUNA Y FIRMADO, por los otorgantes este instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad,

Scanned with CamScanner

sus declaraciones e instrucciones, se les hicieron las advertencias de Ley y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir este acto escriturario en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. El Notario lo autoriza y da fe de ello.

Instrumento elaborado papel notarial números: Aa059481838, Aa059481839, Aa059481840, Aa059481841, Aa059481842, Aa059481843, Aa059481844, Aa059481845, Aa059481846, Aa059481847, Aa059481848, Aa059481849, Aa059481850, Aa059481851, Aa059481852, Aa059481853, Aa059481854, Aa059481855, Aa059481856, Aa059481857, Aa059481858, Aa059481859, Aa059481860, Aa059481861, Aa059481862, Aa059481863, Aa059481864, Aa059481865, Aa059481866, Aa059481867, Aa059481868, Aa059481869, Aa059481870, Aa059481871, Aa059481872, Aa059481873, Aa059481874, Aa059481875, Aa059481876, Aa059481877, Aa059481878, Aa059481879, Aa059481880, Aa059481881, Aa059481882, Aa059481883, Aa059481884, Aa059481885, Aa059481886, Aa059481887, Aa059481888, Aa059481889, Aa059481890, Aa059481891, Aa059481892, Aa059481893, Aa059481894, Aa059481895, Aa059481896, Aa059481897, Aa059481898, Aa059481899, Aa059481900, Aa059481901, Aa059481902, Aa059481903, Aa059481904, Aa059481905, Aa059481906, Aa059481907, Aa059481908, Aa059481909, Aa059481910, Aa059481911, Aa059481912, Aa059481913, Aa059481914, Aa059481915, Aa059481916, Aa059481917, Aa059481918, Aa059481919, Aa059481920, Aa059481921, Aa059481922, Aa059481923, Aa059481924, Aa059481925, Aa059481926, Aa059481927, Aa059481928, Aa059481929, Aa059481930, Aa059481931, Aa059481932, Aa059481933, Aa059481934, Aa059481935, Aa059481936, Aa059481937, Aa059481938, Aa059481939, Aa059481940, Aa059481941, Aa059481942, Aa059481943, Aa059481944, Aa059481945, Aa059481946, Aa059481947, Aa058935497, Aa054761917

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
NOTARIA 19 BOGOTA D.C.
Cadena S.A.
Scanned with CamScanner

RESOLUCION No. 0858 /2019	
Derechos Notariales	$57.600
Fondo Nal de Notariado	$6.200
Supernotariado	$6.200

ESCRITURACIÓN	
RECIBIÓ: DRA. ANGELA ROJAS	RADICÓ: BLANCA DORIS
DÍGITO: MARTHA SANABRIA	Vo. Bo.: DRA. ANGELA ROJAS
IDENTIFICO:D	HUELLAS/FOTO PC. BLANCA D.
LIQUIDÓ 1: BLANCA DORIS	LIQUIDÓ 2: MARTHA QUINTERO
REVLEGAL: MELI GÓMEZ	CERRÓ: MARTHA SANABRIA
ORGANIZÓ: BLANCA DORIS	

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with CamScanner

№1849

NOTARIA 19 DEL CIRCULO DE BOGOTA

JOSE MIGUEL ROJAS CRISTANCHO
6.757.774-3
IVA REGIMEN COMUN - ACT. ICA 7411 9.66/1000

CALLE 63 No. 9A-83 CENTRO COMERCIAL LOURDES - PISO 2 PBX 7454100 CEL. 3112768401

FACTURA DE VENTA FES-43765
ESCRITURA No 1849 LEGALIZADA 10/Jun/2019 EXPEDIDA EN 10/Jun/2019 10:35 am
NATURALEZA DEL ACTO: Costitucion De Reglamento Propiedad Horizo RADICADO 201901579

CONSTITUCION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

Derechos Notariales [Resol 0691 de 2019]	$ 2.178.535
105 Hojas De La Matriz	$ 59,400
365 Hojas Copia Escritura (1 copias) (2 simples)	$ 309,500
2 Diligencias	$ 1.330,300
1 Certificados Pagina Web	$ 4,000
1 Firma Digital	$ 3,400
1 Biometria	$ 6,900
30 Fotocopia	$ 3,100
Recaudos Fondo De Notariado	$ 1,500
Recaudos Superintendencia	$ 6,200
Impuesto A Las Ventas	$ 6,200
Total Gastos de la Factura	$ 345,135
Total Impuestos y Recaudos a Terceros	$ 1,821,000
Valor Total de la Factura	$ 357,535
	$ 2,178,535

Dos millones ciento setenta y ocho mil quinientos treinta y cinco pesos

FORMAS DE PAGO
NIT 830055897-7 fideicomiso terraviva condominio n. Otorgante 1
XXX $ 2,178,535
Efectivo RC 157234

OTORGANTES DE LA ESCRITURA
NIT 830055897 -7 fideicomiso terraviva condominio natural- Fidubogo

Firma Del Cliente

Martha Quintero Cortes

CANCELADO

Scanned with CamScanner

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA NUMERO: 1849...
DE FECHA 10 DE JUNIO DE 2019.....

OTORGADA EN LA NOTARIA DIECINUEVE (19) DE BOGOTA, D.C.....

CAROLINA LOZANO OSTOS

C.C.

DIRECCIÓN

TELÉFONO

EMAIL

QUIEN ACTUA COMO REPRESENTANTE LEGAL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A NIT 800.142.383-7 quien actua como vocera del patrimonio Autonomo Fideicomiso TERRAVIVA CONDOMINIO NATURAL- FIDUBOGOTA NIT 830.055--897-7

MARTHA LUCIA CELY ROMERO

C.C. 52 805 531 Bta

DIRECCIÓN Cr 69 No 47-50 T1-1102

TELÉFONO 310 207 37 73

EMAIL maku-1280@hotmail.com.

RESOLUCIÓN 033/44/2007 DE LA UIAF

QUIEN ACTUA COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD RINCON DE HERREROS S.A.S NIT 900.318.919-4

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
NOTARIA 19 BOGOTA D.C.
Scanned with CamScanner

1849
República de Colombia

Aa054761917

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA NUMERO: 1849

DE FECHA: 10 de Junio de 2019

OTORGADA EN LA NOTARIA DIECINUEVE (19) DE BOGOTA, D.C.

JOSÉ MIGUEL ROJAS CRISTANCHO

NOTARIO DIECINUEVE (19) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Notaria 19 – Bogotá
Calle 63 No. 9A-83
Piso 2 Centro Comercial Lourdes
PBX. 7454100 CEL: 3112768401
www.notaria19.org
E-mail: notaria19@notaria19.org

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

NOTARIA 19 BOGOTA D.C.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. 07-03-19

Scanned with CamScanner

NOTARIA 19	EXPEDICION DE COPIA	VERSIÓN: 01 CÓDIGO: ES-F-02 FECHA DE APROBACIÓN: Marzo 20 de 2010

NOTARIA 19 BOGOTA D.C.

ES FIEL Y TERCERA (03) FOTOCOPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA No. 1849 DE FECHA 10 DE JUNIO DE 2019 TOMADO DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE EN 114 (114) HOJAS ÚTILES DE PAPEL COMÚN AUTORIZADO (DECRETO 960/70 ART. 80 - MODIFICADO ART. 42 DEC. 2163/70 – ART. 41 DEC. 2148/83) CON DESTINO:

OFICINA DE CATASTRO

BOGOTA D.C. 02/07/2019

REPUBLICA DE COLOMBIA NUBIA INES SABOGAL PINZON NOTARIA ENCARGADA NOTARIA 19 BOGOTA D.C.

NUBIA INES SABOGAL PINZON
NOTARIA 19 ENCARGADA – BOGOTA D.C.

Notaría 19 – Bogotá
CALLE 63 No. 9A-83.
CEL 3112768401
E-mail: notaria19@notaria19.org.co

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Ca315981845
Cadena s.a. 07-03-19
10815VaZ8ZMMDMVC
Scanned with CamScanner