

CONTRATO DE TRANSACCIÓN

ANA CRISTINA PARDO OCHOA, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la C.C. No. 42.747.650 de Itagüí, obrando en i condición de Representante Legal de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. sociedad comercial identificada para asuntos legales y tributarios con el Nit: 860.513.493 -1 constituida mediante escritura pública número 1.369 del 27 de abril de 1983, otorgada en la notaria 29 de esta ciudad, conforme al certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominara **EL DEMANDANTE** y de otra parte el señor LUDWIG TORRES ARIAS, mayor de edad, identificado con la C.C No. 1.013.593.646, con domicilio en Bogotá, en adelante el **DEMANDADO** hemos decidido celebrar el presente contrato de TRANSACCION, con base en los siguientes:

I. HECHOS RELEVANTES.

1.1 El 21 de enero de 2017, señor LUDWIG TORRES ARIAS en calidad de comprador, suscribió con la aquí demandante Constructora Bolívar S.A el contrato de promesa de compraventa de **"VIVIENDA VIS-CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS DEL TINTAL PROPIEDAD HORIZONTAL"** para adquirir el apartamento 301, del interior 21 de esa unidad residencial ubicado en la calle 2 No. 93 D- 30 de Bogotá e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1991661.

1.2 El precio de compra del inmueble se pactó en la suma equivalente a ciento treinta y cinco (135) SMLMV de la época (2017), esto es, la suma de **\$99.591.795** (noventa y nueve millones quinientos noventa y un mil setecientos noventa y cinco pesos), suma que sería pagada así:

i) cuota inicial en suma de **\$27.326.541**(veintisiete millones trescientos veintiséis mil quinientos cuarenta y un pesos), *ii)* subsidio de vivienda en suma de **\$8.273.460**(ocho millones doscientos setenta y tres mil cuatrocientos sesenta pesos), y *iii)* crédito en suma de **\$63.991.795**(Sesenta y tres millones novecientos noventa y un mil setecientos noventa y cinco pesos).

1.3 El 14 de septiembre de 2017, las partes suscribieron OTRO SI a la promesa de compraventa, en el sentido de modificar la fecha inicial pactada para la firma de la escritura pública de venta, dejando como nueva fecha, el 23 de septiembre de 2017, fecha en que las partes firmaron la escritura número **6325** ante la notaria trece (13) del circulo de Bogotá, excepto el representante el Banco Caja Social porque el comprador se encontraba subsanando algunos requerimientos de esa entidad financiera como requisito para desembolsar el crédito previamente aprobado.

1.4 Superado el término legal, sin que el comprador subsanara los requerimientos de la entidad financiera, la notaria trece (13) del circulo de Bogotá, **NO AUTORIZÓ** la mencionada Escritura Pública, en razón a que el Banco Caja Social se abstuvo de firmarla y por consiguiente tampoco desembolsó el crédito aprobado inicialmente.

1.5. Una vez cancelado el valor de la cuota inicial, quedó el saldo del crédito de vivienda en suma de **\$63.991.795** (Sesenta y tres millones novecientos noventa y un mil setecientos noventa y cinco pesos), el cual no fue desembolsado por la entidad financiera, en este caso el BANCO CAJA SOCIAL y el saldo de subsidio de vivienda en suma de **\$8.273.460**(ocho millones doscientos setenta y tres mil cuatrocientos sesenta pesos) que la Caja de Compensación COMPENSAR tampoco desembolsó.

1.6 Constructora Bolívar hizo entrega del inmueble el 22 de noviembre de 2017, el cual fue recibido a entera satisfacción por el comprador.

1.7 El 14 de agosto de 2018, las partes suscribieron un acuerdo para subsanar la situación, con el compromiso del comprador para solicitar y tramitar un nuevo crédito ante otra entidad financiera.

1.8 Ante el incumplimiento del mencionado acuerdo por parte del comprador, y pese a los posteriores y reiterados requerimientos formulados por la vendedora para buscar alguna solución, sin que éste mostrara interés alguno; Constructora Bolívar S.A. en cumplimiento del requisito establecido en el artículo 621 del CGP, que modificó el artículo 38 de la Ley 640 de 2001, lo convocó al Centro de Conciliación y Arbitramento Solución Integral de la Fundación Derecho y Equidad.

1.9 En la fecha previamente señalada por dicho centro de conciliación, previa citación del convocado Torres Arias, sin que éste justificara su inasistencia a la diligencia del 17 de mayo de 2019 a las 4:00 P.M., su director expidió la respectiva **CONSTANCIA DE NO COMPARECENCIA** de fecha 23 de mayo de 2019, debidamente registrada ante el Ministerio de Justicia y del Derecho.

1.10. Ante la imposibilidad de llegar a un arreglo directo para el pago del saldo del precio total pactado por la compra del bien inmueble objeto de la negociación, se hizo necesario acudir a la administración de justicia para hacer efectivas las obligaciones insatisfechas a cargo del comprador y hoy **DEMANDADO** Ludwig Torres Arias mediante demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa.

1.11. Fue así como el 22 de julio de 2019 el juzgado Cincuenta y Dos (52) Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato bajo el radicado 11001400305220190067500, profirió auto admisorio de la demanda.

1.12 Una vez enterado de la demanda en su contra, el demandado retomó el caso y solicitó a la demandante una prórroga para documentar una nueva solicitud de crédito ante otra entidad financiera y así continuar con la negociación.

1.13 El 16 de octubre de 2019, las partes de común acuerdo procedimos a radicar ante el despacho judicial la solicitud de suspensión del proceso hasta por el término de seis (6) meses, el cual, en decisión del 06 de diciembre de 2019, accedió a la misma hasta el 16 de abril de 2020.

1.15. Superado ese término (6 meses hasta el 14-04-20) y levantada la suspensión de términos judiciales a partir del 01 de julio de 2020 producto de la pandemia Covid-19, sin que fuera aprobado el crédito para financiar la compra de su vivienda, con fundamento en los demás hechos anteriormente descritos, y ante la imposibilidad de pagar las sumas de dinero adeudadas por el DEMANDADO, se procede a desistir del negocio con base en el siguiente:

II. ACUERDO LOGRADO.

PRIMERO: La DEMANDANTE no cobrará penalización alguna al DEMANDADO con ocasión del presente desistimiento.

SEGUNDO: El DEMANDADO asume el pago de todos los impuestos, cuotas de administración, servicios públicos domiciliarios, incluidos los montos generados por posibles reconexiones y demás gastos causados hasta la fecha en que se verifique la restitución del inmueble.

TERCERO: El pago de todos anteriores conceptos será realizado y tramitado por el DEMANDANTE con cargo al DEMANDADO, para ser descontados de las sumas entregadas por concepto de cuota inicial.

CUARTO: De las sumas recibidas por la DEMANDANTE del DEMANDADO por concepto de cuota inicial; estas (sumas de dinero), serán devueltas al mismo (demandado) dentro de los sesenta (60) días siguientes a la restitución del inmueble, previo descuento de todos y cada uno gastos, cuotas de administración, servicios públicos domiciliarios, posibles gastos de reconexiones e impuestos causados hasta la fecha de restitución del inmueble, mediante transferencia bancaria previa certificación del producto financiero a nombre del titular LUDWIG TORRES ARIAS.

QUINTO: El DEMANDADO se compromete a prestar la debida colaboración para la obtención de los documentos necesarios para perfeccionar el presente acuerdo (recibo de impuesto predial, estado de cuenta de cuotas de administración, facturas de servicios públicos domiciliarios, paz y salvos etc.)

SEXTO: El DEMANDADO restituirá el inmueble a la parte DEMANDANTE, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato para lo cual se levantará un ACTA.

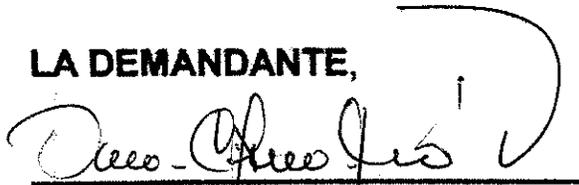
SEPTIMO: Una vez se restituya el inmueble, el DEMANDANTE a través de su apoderado judicial, solicitará al juez que conoce del caso, la terminación del proceso por transacción sin condena en costas.

OCTAVO: Efectos de la presente transacción. Las partes declaran que una vez verificado este acuerdo, la presente transacción constituye una solución total y definitiva a las diferencias entre ellas presentadas, razón por la que se declaran a paz y salvo por todo concepto y reconocen que las estipulaciones aquí contenidas tienen efectos de **Cosa Juzgada** entre las partes que la suscriben y que no reconocerán validez alguna a manifestaciones verbales o escritas distintas de las plasmadas en este documento y relacionadas con el mismo, el cual ha sido estipulado conjuntamente y conocido por ellas con anterioridad, constituye el acuerdo único e íntegro acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro acuerdo existente sobre el mismo objeto, celebrado entre ellas con anterioridad.

NOVENO: El presente contrato prestara mérito ejecutivo en caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones pactadas por las partes.

En constancia de estar de acuerdo con lo anterior, el presente contrato es suscrito por las partes en Bogotá a los veintiséis (26) días del mes de agosto del año dos mil veinte (2020) en dos (2) ejemplares del mismo tenor con destino a las partes.

LA DEMANDANTE,



ANA CRISTINA PARDO OCHOA
C.C No. 42.747.650 de Itagüí-Antioquia
Representante Legal de
CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A

Continuación contrato de transacción entre Constructora Bolívar y Ludwig Torres Arias

EL DEMANDADO,



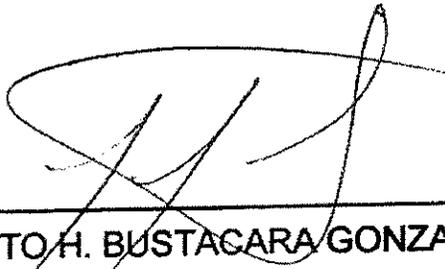
LUDWIG TORRES ARIAS.

C.C. No. 1.013.593.646

Correo: mariaadilia1@hotmail.com

Teléfono: 314-3 65 70 04

Coadyuva,



LUIS ALBERTO H. BUSTACARA GONZALEZ

C.C. No. 6.771.249 de Tunja

T.P. No. 103.978 del C.S.J.

Abogado de la DEMANDANTE

Notaria 4
JURISDICCION REPRESENTACION PERSONAL
A FAVOR DEL INTERES DE CONFIANZA
LUDWIG TORRES ARIAS
1013593640

22 SET. 2020



Eduardo Mongui

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 4 DE BOGOTÁ, D.C.
Eduardo Mongui