



Señor

JUEZ TREINTA Y SIETE (37) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

cmpl37bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

RADICACIÓN:	11001400303720230115000	Carpeta:	
PROCESO:	VERBAL DE MENOR CUANTÍA - ACCIÓN REDHIBITORIA		
DEMANDANTE:	NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA		
DEMANDADO(S):	CATALINA JARAMILLO GARCÉS		

ASUNTO:	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO
---------	--

OTONIEL GONZALEZ OROZCO, mayor de edad y domiciliado en Bogotá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de Apoderado de la parte Demandada, conforme el poder especial que se anexa, procedo a contestar la demanda que le fuera entregada en copia a mi representada por mensaje de datos de fecha 19 de mar de 2024, 1:03 p. m, por lo que estando en término para ello me manifiesto frente al escrito introductorio del presente proceso e interpongo las excepciones de mérito que se enuncian en el presente escrito.

La Demandada es CATALINA JARAMILLO GARCÉ, su domicilio es Bogotá D.C., su número de documento de identificación es 39.690.841 de Bogotá D.C.

PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE LAS PRETENSIONES Y SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

El hecho No. 1 no le consta a mi representada ni corresponde a una situación fáctica en la cual ella ha tenido incidencia.

El hecho No. 2 no le consta a mi representada ni corresponde a una situación fáctica en la cual ella ha tenido incidencia.

El hecho No. 3 no le consta a mi representada ni corresponde a una situación fáctica en la cual ella ha tenido incidencia; sin embargo, de lo manifestado en el hecho y confesado por el Sr. Apoderado de los Demandantes, éstos tiene un conocimiento comercial y desarrollan

una actividad que les permite autodeterminarse para realizar la debida diligencia que consideren prudente al momento de realizar actos jurídicos y más si se trata de un bien que como lo indican querían que cumpliera con las expectativas de su familia.

El hecho No. 4 es cierto en cuanto a que se conocieron las partes, pero no le consta a la Demandada el sentido que aducen los Demandantes.

El hecho No. 5 es cierto que las partes adelantaron con la suficiente antelación los acercamientos y negociaciones para la compraventa del bien inmueble APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA.

El hecho No. 6 es cierto y con ello se demuestra mediante confesión de los Demandados que ellos "... desplegaron las actividades necesarias para informarse sobre el negocio" y que para el efecto contrataron "... a un perito (por parte del Banco Itaú) para que evaluara la situación real del inmueble, se revisó el certificado de libertad y tradición del inmueble, se pidieron recibos de agua, gas y **demás documentos necesarios para verificar la situación del inmueble**, con la **finalidad de informarse con suficiencia del negocio que iban a adelantar.**" frente a lo cual la Demandada permitió a los Demandantes adelantar dichas actividades sin restricción alguna y entregando la documentación que le fue requerida. Tan es así que en la promesa de compraventa celebrada los Demandantes aceptaron en el párrafo de la cláusula primera de la promesa de compraventa que

"

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS PROMITENTES COMPRADORES declaran haber identificado plenamente el inmueble comprometido en venta, las características, ubicación, calidades, condiciones, acabados, extensión superficial, arquitectónica de los inmuebles objeto de este contrato y de las zonas comunes al cual pertenece, de tal manera, por el conocimiento adquirido declara estar satisfecho al respecto con lo que se promete a comprar y se compromete a abstenerse de hacer cualquier modificación mientras no cuente con la autorización expresa y escrita de las autoridades competentes o de la Asamblea de copropietarios, por cuanto cualquier obra debe ejecutarse exactamente en la manera prevista en los proyectos o planos generales.

"

El hecho No. 7 es cierto en cuanto a la celebración del "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA", el cual se ofertó y se llevó a cabo permitiéndose las partes toda la información referida al negocio.

El hecho No. 8 es cierto en cuanto a lo convenido por las partes en el "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA.

El hecho No. 9 es cierto en cuanto a que a los Demandantes se les hizo entrega del apartamento objeto de la promesa de compraventa el 15 de noviembre de 2022

El hecho No. 10 no le consta a la Demandada en cuanto a los cambios que aducen los Demandantes la Demandada no le consta su realización ni costos de las obras por no haberlas realizado ni sufragado.

El hecho No. 11 no es cierto por cuanto los Demandantes tuvieron la oportunidad como lo han admitido realizar las actividades necesarias para informarse sobre el negocio, contrataron un perito para que evaluara la situación real del inmueble, y pidieron los “... **demás documentos necesarios para verificar la situación del inmueble**, con la **finalidad de informarse con suficiencia del negocio que iban a adelantar.**” frente a lo cual la Demandada permitió a los Demandantes adelantar dichas actividades sin restricción alguna, entregando la documentación que le fue requerida y hasta tuvieron conversaciones con la Administración del edificio, con lo cual tuvieron y conocieron previamente a la suscripción del contrato de compraventa TODOS los aspectos referidos tanto al apartamento como al edificio del cual hace parte.

El hecho No. 12 no me consta por cuanto las copias de los mensajes de WhatsApp que porta no lo fueron en el medio en que fueron recepcionados y con relación al estudio topográfico de asentamientos y verticalidad del Edificio Guapi II, entregada a propietarios, por el Grupo Empresarial Exacta Ingeniería el 10 de junio de 2022, se itera que lo mencionado en dicho informe no comportaba una afectación que imposibilitara el uso del bien inmueble vendido a los Demandantes.

El hecho No. 13 no le consta a mi representada por cuanto corresponde a una decisión personal de los Demandantes; no obstante, la circunstancia a la que se refieren los mensajes de WhatsApp parciales que aportan se refieren a una situación que no compromete la estructura del inmueble, que la administración estaba atendiendo adecuadamente y les fue puesta de presente al momento que su perito realizó la investigación para su dictamen pericial. Como esa circunstancias normalmente se presentan en toda copropiedad aspectos que se tratan en las asambleas para su atención y solución y las reglas de la experiencia indica que todas las circunstancias anteriores a la compraventa de este tipo de bienes no se detallan a menos que un perito como el que contrataron los Demandantes determinara que es importante recabar más información sobre dichos aspectos, lo que en este caso no se sugirió por el perito contratado por los Demandantes precisamente porque no se trata de una circunstancia que afecte la estructura del bien inmueble objeto de la compraventa ni comprometía su estabilidad.

El hecho No. 14 no le consta a la Demandada que los Demandantes no tuvieron conocimiento de las circunstancias que enuncian en el hecho por cuanto se itera que ellos mismos declararon haber realizado todas las actividades necesarias para informarse sobre

el negocio, contrataron un perito para que evaluara la situación real del inmueble, y pidieron los “... **demás documentos necesarios para verificar la situación del inmueble**, con la **finalidad de informarse con suficiencia del negocio que iban a adelantar.**” frente a lo cual la Demandada permitió a los Demandantes adelantar dichas actividades sin restricción alguna, entregando la documentación que le fue requerida y hasta tuvieron conversaciones con la Administración del edificio, con lo cual tuvieron y conocieron previamente a la suscripción del contrato de compraventa TODOS los aspectos referidos tanto al apartamento como al edificio del cual hace parte.

El hecho No. 15 no le consta a la Demandada por corresponder a hechos propios de los Demandantes que deberán probar.

El hecho No. 16 es cierto en cuanto al documento recibido por la Demandada el cual fue contestado mediante comunicación de fecha 24 de marzo de 2023 que se anexa, pero no es cierto que la Demandada haya ocultado información a los Demandantes en cuanto al inmueble objeto de la compraventa. Nótese que por el contrario los Demandantes admitieron y declararon haber realizado todas las actividades necesarias para informarse sobre el negocio, contrataron un perito para que evaluara la situación real del inmueble, y pidieron los “... **demás documentos necesarios para verificar la situación del inmueble**, con la **finalidad de informarse con suficiencia del negocio que iban a adelantar.**” frente a lo cual la Demandada permitió a los Demandantes adelantar dichas actividades sin restricción alguna, entregando la documentación que le fue requerida y hasta tuvieron conversaciones con la Administración del edificio, con lo cual tuvieron y conocieron previamente a la suscripción del contrato de compraventa TODOS los aspectos referidos tanto al apartamento como al edificio del cual hace parte.

El hecho No. 17 es cierto.

El hecho No. 18 es cierto en cuanto a la convocatoria a conciliación, pero no es cierto que la Demandada les haya ocultado información y que les haya causado los perjuicios que adujeron en la conciliación, los que por lo demás no le fueron estimados en su momento en el escrito de solicitud de conciliación.

El hecho No. 19 es cierto.

El hecho No. 20 es cierto.

MANIFESTACIONES FRENTE A LAS PRETENSIONES:

La Demandada se opone a todas y cada una de las pretensiones incoadas por los Demandantes y solicita negar en sentencia que se declare la existencia de un vicio redhibitorio, en la celebración del “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL

APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA”, dado que la Demandada no ha ocultado información relevante y necesaria para haber llevado a cabo el contrato de compraventa del inmueble antes reseñado, dado que los Demandantes adelantaron todas las actividades necesarias para informarse sobre el negocio, contrataron un perito para que evaluara la situación real del inmueble, y pidieron los “... **demás documentos necesarios para verificar la situación del inmueble**, con la **finalidad de informarse con suficiencia del negocio que iban a adelantar.**” frente a lo cual la Demandada permitió a los Demandantes adelantar dichas actividades sin restricción alguna, entregando la documentación que le fue requerida y hasta tuvieron conversaciones con la Administración del edificio, con lo cual tuvieron y conocieron previamente a la suscripción del contrato de compraventa TODOS los aspectos referidos tanto al apartamento como al edificio del cual hace parte, incluso los aspectos físicos y estructurales tanto del inmueble objeto de la compraventa como del edificio de la copropiedad del cual hace parte, de lo cual se deriva que tuvieron la oportunidad de conocer entonces incluso lo referido a la información topográfica de asentamientos y verticalidad del Edificio Guapi II, entregada el 10 de junio de 2022 por el Grupo Empresarial Exacta Ingeniería a la copropiedad del edificio al que se refieren en la pretensión 1ª de la demanda.

Por lo anterior, la Demandada se opone a que se rebaje el precio pagado por el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-1152998, ubicado en la carrera 10 No. 124-19, apartamento 401 del Conjunto Residencial GUAPI II Etapa, por los vicios ocultos del inmueble, en la proporción que indican los Demandantes porque no se ocultó información relevante por parte de la Demandada y tampoco se presentó con la demanda el dictamen pericial financiero que determinó objetivamente el porcentaje del 10% del total pagado efectivamente que aducen los Demandantes como valor que se debería disminuir

Se opone la Demandada a que se declare un ocultamiento de la información entregada por el Grupo Empresarial Exacta Ingeniería, y que dicho ocultamiento haya sido de mala fe, porque se itera, la Demandada permitió y tuvo conocimiento que los Demandantes realizaron todas las actividades necesarias para informarse sobre el negocio, contrataron un perito para que evaluara la situación real del inmueble, y pidieron los “... **demás documentos necesarios para verificar la situación del inmueble**, con la **finalidad de informarse con suficiencia del negocio que iban a adelantar.**” frente a lo cual la Demandada permitió a los Demandantes adelantar dichas actividades sin restricción alguna, entregando la documentación que le fue requerida y hasta tuvieron conversaciones con la Administración del edificio, por lo que la Demandada como se demuestra siempre actuó de Buena Fé en la celebración del contrato de promesa y de la compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-1152998, ubicado en la carrera 10 No. 124-19, apartamento 401 del Conjunto Residencial GUAPI II Etapa.

Dado que la Demandada no ocultó información relevante para la celebración del contrato de promesa y de compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-1152998, ubicado en la carrera 10 No. 124-19, apartamento 401 del Conjunto Residencial GUAPI II Etapa, se opone a que se le declare como responsable de todos y cada uno de los perjuicios estipulados por los Demandantes en la demanda, además porque las sumas de dinero de los perjuicios e indemnizaciones que se piden en la demanda fueron manifestados a la Demandada en la solicitud y en la audiencia de conciliación ante la Dirección de Conciliación de la Personería de Bogotá D.C., como se demuestra a continuación, con lo cual no se agotó el requisito prejudicial de conciliación y como tal no pueden ser declarados en el presente proceso, así:

PRETENSIONES DINERARIAS PEDIDAS EN LA SOLICITUD DE CONCILIACION ADELANTADA	PRETENSIONES DINERARIAS PEDIDAS EN LA DEMANDA
<p>“1. Que se pague la cláusula penal. 2. Que se paguen los daños, perjuicios. 3. Que se pague la rebaja del precio.”</p>	<p>Perjuicios inmateriales. PERJUICIO MORAL. “... la suma total de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000), por el deterioro patrimonio moral de LOS DEMANDANTES,” “... a título de alteración grave a las condiciones de su existencia, la suma total de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) ...” “... las suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$39.300.000), correspondientes a la cláusula penal.</p>

La Demandada se opone a ser condenada al pago de perjuicios a título de alteración grave a las condiciones de su existencia, no solamente porque no los ha causado como se demostrará, también porque los Demandantes no probaron su causación, su estimación económica ni la relación causa efecto con los hechos que han manifestado en la demanda.

La Demandada se opone a que se declare que incumplió el “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA”, dado que no le correspondía sanear los inexistentes vicios redhibitorios señalados en la demanda, además por cuanto según se

desprende de lo manifestado por los Demandantes, tales circunstancias están referidas al edificio del cual hace parte el inmueble objeto de la promesa y compraventa citadas en la demanda y al no ser la Demandada la administradora de la copropiedad del cual hace parte dicho inmueble no está obligada a realizar obras de infraestructura alguna.

Por lo anterior, la Demandada se opone a ser condenada a pagar en favor de los Demandados la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$39.300.000), por cláusula penal del “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA”.

Finalmente, dado que la Demandada no será vencida en el presente juicio se opone a que sea condenada a pagar a favor de los Demandantes las costas resultantes del presente proceso.

LA DEMANDADA PRESENTA LAS SIGUIENTES EXCEPCIONES DE MÉRITO QUE SE PROPONEN CONTRA LAS PRETENSIONES DE LOS DEMANDANTES:

1. INEXISTENCIA DE UN VICIO REDHIBITORIO EN LA CELEBRACIÓN DEL “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA”

La Demandada no ha ocultado información relevante y necesaria para haber llevado a cabo el contrato de compraventa del inmueble antes reseñado, dado que los Demandantes adelantaron todas las actividades necesarias para informarse sobre el negocio, contrataron un perito para que evaluara la situación real del inmueble, y pidieron los “... **demás documentos necesarios para verificar la situación del inmueble**, con la **finalidad de informarse con suficiencia del negocio que iban a adelantar.**” frente a lo cual la Demandada permitió a los Demandantes adelantar dichas actividades sin restricción alguna, entregando la documentación que le fue requerida y hasta tuvieron conversaciones con la Administración del edificio, con lo cual tuvieron y conocieron previamente a la suscripción del contrato de compraventa TODOS los aspectos referidos tanto al apartamento como al edificio del cual hace parte, incluso los aspectos físicos y estructurales tanto del inmueble objeto de la compraventa como del edificio de la copropiedad del cual hace parte, de lo cual se deriva que tuvieron la oportunidad de conocer entonces incluso lo referido a la información topográfica de asentamientos y verticalidad del Edificio Guapi II, entregada el 10 de junio de 2022 por

el Grupo Empresarial Exacta Ingeniería a la copropiedad del edificio al que se refieren en la pretensión 1ª de la demanda.

El artículo 1914 del código civil colombiano dispone que «se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.».

Para que un vicio sea redhibitorio ha indicado la Jurisprudencia que entre otros requisitos que afecten el funcionamiento de la cosa vendida y ser difíciles de detectar por parte del comprador; adicionalmente, esos desperfectos de la cosa, debieron ser ignorados por el comprador, sin culpa suya, y revestir tal magnitud que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, como lo disponen los artículos 1914 y siguientes del Código Civil, sin considerar para la determinación del defecto de la cosa las expectativas o las presuposiciones unilaterales del comprador.

Los Demandados no han manifestado ni han demostrado que el APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA se encuentre afectado en su funcionamiento o inservible y que sean de tal magnitud que hagan dicho apartamento impropio para su natural destinación, es decir para vivir en el mismo.

Son los mismos Demandantes quienes han manifestado que el bien lo habitan y sobre el mismo realizaron adecuaciones y mejora según su proyecto personal de diseño y mejora, domotizando su hogar, instalando otros pisos, otros acabados más modernos, entre otros cambios realizados por lo que se demuestra que el bien inmueble adquirido no presenta vicios de tal magnitud que lo hagan impropio para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el cual era para su vivienda.

Indicaron los Demandantes que el vicio sobre el cual pretenden fincar sus pretensiones corresponde al mencionado en un documento “INFORME TOPOGRAFICO DE CONTROL DE ASENTAMIENTOS Y VERTICALIDAD, EDIFICIO GUAPI II”, con fecha de entrega del 10 de junio de 2022”, el cual es claro en indicar que “... Lo anterior aun no es un estado critico para la estructura pero se recomienda estar monitoreando el edificio....”

Los Demandantes no explican como lograron conocer ahora el supuesto vicio rehibitorio que han indicado si como lo han manifestado en su demanda “... a pesar de que fue un perito del banco que otorgó el crédito a LOS DEMANDANTES, a pesar de las múltiples visitas, nadie se percató de los problemas de asentamiento,...” pero ahora sin aportar dictamen pericial alguno advierten de la existencia del mismo.

2. INEXISTENCIA DE REQUISITO PARA SOLICITAR REDUCCIÓN DEL PRECIO DE VENTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL

GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA”:

Al no existir vicios ocultos sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-1152998, ubicado en la carrera 10 No. 124-19, apartamento 401 del Conjunto Residencial GUAPI II Etapa no es dable predicar entonces la reducción del precio de venta del mismo dado que la Demandada no ha ocultado información relevante que haya hecho inservible total o parcialmente la cosa vendida y tampoco los Demandantes ha demostrado que la cosa sea impropia para su natural destinación y tampoco se aportó con la demanda un dictamen técnico pericial que así lo determinara ni experticia financiera que determine el porcentaje en la rebaja del precio que han indicado los Demandantes.

La Demandada estimó el precio del inmueble objeto de la compraventa el cual fue corroborado por los compradores mediante el peritaje realizado sobre el bien objeto de la misma y el mismo fue el que aceptaron pagar los Compradores conforme el dictamen pericial que ellos mismos realizaron.

3. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REHIBITORIA ESGRIMIDA POR LOS DEMANDANTES:

Dispone el artículo 1923 del Código Civil que “La acción redhibitoria durará seis meses respecto de las cosas muebles y un año respecto de los bienes raíces, en todos los casos en que leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo. El tiempo se contará desde la entrega real.”

La entrega real del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-1152998, ubicado en la carrera 10 No. 124-19, apartamento 401 del Conjunto Residencial GUAPI II Etapa se realizó el **15 de noviembre de 2022**.

La demanda por la acción rehibitoria que interpusieron los Demandantes fue instaurada el **21 de noviembre de 2023** según el informe de la CONSULTA DE PROCESOS NACIONAL UNIFICADA”:

“

2023-11-21	Radicación de Proceso	Actuación de Radicación de Proceso realizada el 21/11/2023 a las 17:51:46	2023-11-21	2023-11-21	2023-11-21
------------	-----------------------	---	------------	------------	------------

“

Conforme lo anterior, entre la entrega real del inmueble objeto de la pretendida acción rehibitoria y la presentación de la demanda transcurrieron más de un año y de acuerdo

con lo establecido en el artículo 1923 citado la acción se encuentra prescrita y así solicito sea decretado en sentencia que ponga fin al presente proceso.

4. INEXISTENCIA PROBATORIA DE LA ALTERACIÓN GRAVE A LAS CONDICIONES DE EXISTENCIA DE LOS DEMANDANTES:

Indicaron los Demandantes que *“En el presente caso, el daño moral se subjetiva y se concreta en las angustias y padecimientos que han tenido que sufrir mis poderdantes, al ver comprometido su patrimonio (conformado de sus ahorros) injustificadamente, por una información ocultada de mala fe por LA DEMANDADA. Es que cuando se enteraron de que el edificio tenía una inclinación y que esta inclinación podría ser progresiva, sumado al hecho de haber invertido sus ahorros, haber adquirido una deuda y haber invertido importantes sumas de dinero en mejoras, su estabilidad emocional se vio afectada, pues se sintieron engañados, timados y asaltados en su buena fe, como cualquier otra persona se hubiera sentido.”*, pero tales padecimientos y angustias no aparecen probadas por los Demandantes ni se aportó experticia profesional que diera cuenta de su ocurrencia y relación de causa efecto con los hechos aducidos como originadores de los mismos.

Tampoco se ha demostrado que la Demandada los haya causado.

Dado que los Demandantes no probaron su causación, su estimación económica ni la relación causa efecto con los hechos que han manifestado en la demanda no debe ser decretadas las pretensiones indemnizatorias por perjuicio moral que han deprecado.

5. INEXISTENCIA PROBATORIA DE LA ESTIMACIÓN DEL PORCENTAJE DE REDUCCIÓN DEL PRECIO:

Los Demandantes han solicitado como pretensión la de “2. Que se rebaje el precio pagado por el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-1152998, ubicado en la carrera 10 No. 124-19, apartamento 401 del Conjunto Residencial GUAPI II Etapa, por los vicios ocultos del inmueble, en proporción del 10% del total pagado efectivamente.”, pretensión que no cuenta con dictamen pericial o estimación objetiva i financiera de dicho porcentaje que permita conocer los fundamentos técnicos y económicos o la relación de causalidad de los hechos aducidos por los Demandantes que les permitan concluir con la determinación del porcentaje como disminución del precio que pretenden.

Dicho porcentaje corresponde a una estimación unilateral de los Demandantes que solo consulta su mera opinión, con la que no se cumple la carga probatoria estipulada por el artículo 167 del Código General del Proceso, por lo que solicito no acceder a dicha pretensión por falta de prueba que soporte tal estimación.

6. INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DEL “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR PARTE DE LA DEMANDADA.

Dispone el artículo 1921 del Código Civil que “Vendiéndose dos o más cosas juntamente, sea que se haya ajustado un precio por el conjunto o por cada una de ellas, sólo habrá lugar a la acción redhibitoria por la cosa viciosa y no por el conjunto; a menos que aparezca que no se habría comprado el conjunto sin esa cosa; como cuando se compra un tiro, yunta o pareja de animales, o un juego de muebles.”

Dado que no le correspondía a la Demandada sanear los inexistentes vicios redhibitorios señalados en la demanda por cuanto según se desprende de lo manifestado por los Demandantes tales circunstancias están referidas al edificio del cual hace parte el inmueble objeto de la promesa y compraventa citadas en la demanda y al no ser la Demandada la administradora de la copropiedad del cual hace parte dicho inmueble además de no corresponder directamente al bien inmueble objeto de la compraventa, no está obligada a realizar obras de infraestructura alguna.

Como se indicó en la cláusula SEXTA del “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...”, suscrito el 7 de octubre de 2022, se convino que la Demandada se comprometía al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de conformidad con la ley y como se ha indicado, la ley establece como vicio redhibitorio aquellos de mayor entidad, situación que se da cuando “...*hace impropia la cosa para su natural destinación o no permite utilizarla en el fin previsto al adquirirla...*” pero las circunstancias a las que se refieren los Demandantes no se refieren al apartamento 401 propiamente dicho sino al conjunto del cual hace parte, lo que de suyo tampoco podría ser considerado como redhibitorio a la luz de lo consagrado por el artículo 1921 del Código Civil, dado que no corresponde a la Demandada reparar algún daño que no siendo estructural afecta a las zonas comunes del edificio de mayor extensión del cual hace parte el bien objeto de la promesa de compraventa suscrita entre las partes.

Tampoco los Demandantes aportaron dictamen técnico que permita demostrar que a la fecha el APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...y el inmueble conjunto del cual hace parte presenta graves afectaciones que los hagan impropios para su natural destinación o que no les permitan utilizarlo en el fin previsto al adquirirla.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

La Demandada OBJETA el juramento estimatorio realizado por los Demandante en razón a la inexactitud que se expresa a continuación:

Respecto del porcentaje en la reducción del precio por un 10% como lo han solicitado los Demandantes corresponde a una estimación unilateral de aquellos que solo consulta su mera opinión, con la que no se cumple la carga probatoria estipulada por el artículo 167 del Código General del Proceso, por lo que solicito no acceder a dicha pretensión por falta de prueba que soporte tal estimación.

Las sumas de dinero de los perjuicios e indemnizaciones que los Demandante piden en la demanda sean declarados y ordenados pagar a su favor no fueron manifestados expresamente a la Demandada en la solicitud y en la audiencia de conciliación ante la Dirección de Conciliación de la Personería de Bogotá D.C., como se demuestra a continuación y por lo tanto, no pueden ser solicitados como pretensión indemnizatoria en el presente proceso al no haberse agotado el requisito prejudicial de conciliación y como tal no pueden ser declarados en el presente proceso, así:

PRETENSIONES DINERARIAS PEDIDAS EN LA SOLICITUD DE CONCILIACION ADELANTADA	PRETENSIONES DINERARIAS PEDIDAS EN LA DEMANDA
<ol style="list-style-type: none">1. Que se pague la cláusula penal.2. Que se paguen los daños, perjuicios.3. Que se pague la rebaja del precio.”	<p>Perjuicios inmateriales.</p> <p>PERJUICIO MORAL.</p> <p>“... la suma total de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000), por el deterioro patrimonio moral de LOS DEMANDANTES,”</p> <p>“... a título de alteración grave a las condiciones de su existencia, la suma total de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)”</p> <p>“... las suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$39.300.000), correspondientes a la cláusula penal.</p>

Adicionalmente, en la cláusula CUARTA de la promesa de compraventa celebrada entre las partes se estipuló que:

“

CUARTA: CLÁUSULA PENAL. En caso de retracto o incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, quien cumplió o se allanó a cumplir, podrá elegir entre resolver este contrato o exigir el cumplimiento del mismo y la SUMA DE ARRAS, tendrá la calidad de resarcimiento de perjuicios. Si quien incumpliere fueren **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, perderán la suma entregada a título de arras y si fuere **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se obliga a devolver dobladas la suma recibida a título de arras, de conformidad al Art. 866 del Código de Comercio, dentro de los quince días comunes siguientes a la fecha en que sea notificado por la otra parte del incumplimiento o retracto.

”

De la cláusula concertada se tiene que ante cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de alguna de las partes la parte cumplida podrá pedir i) resolver este contrato, ii) exigir el cumplimiento del mismo y la SUMA DE ARRAS tendrá la calidad de resarcimiento de perjuicios. Por lo anterior, la cláusula penal pactada por las partes tiene inmersa la indemnización de los perjuicios que se causen por el incumplimiento.

El artículo 1600 del Código Civil dispone que “PENA E INDEMNIZACION DE PERJUICIOS. No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena.”

En “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA” no estipularon expresamente las partes que podría pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios.

En la cláusula TERCERA del referido contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes se convino:

“

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio y la forma de pago se encuentran señalados en la cláusula primera de este CONTRATO. **PARÁGRAFO PRIMERO:** LAS PARTES acuerdan y establecen que el monto correspondiente a la SUMA DE ARRAS se regulará conforme a los artículos 866 del Código de Comercio y 1859 del Código Civil, entendiéndose que, si cualquiera de las partes se retracta o incumple, el que las entregó las perderá y el que las recibió las restituirá dobladas. Estas arras se imputarán al precio de la compraventa en la fecha de la Escritura Pública correspondiente que perfecciona este contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora en los pagos mencionados en la presente cláusula, **LOS PROMITENTES COMPRADORES** reconocerán y pagarán intereses moratorios de acuerdo con la tasa máxima legal permitida, durante el tiempo que dure el incumplimiento, sin perjuicio de los derechos y acciones que por el incumplimiento tiene **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

”

En la cláusula PRIMERA del señalado contrato de promesa de compraventa convinieron las partes que la SUMA DE ARRAS sería de \$39'300,000.

Por lo anterior, el juramento estimatorio efectuado por los Demandantes es contrario a lo pactado entre las partes y por ello se objeta.

Adicionalmente, en la demanda se incoaron pretensiones por concepto de perjuicios inmateriales a título de perjuicio moral por "... la suma total de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000), por el deterioro patrimonio moral de LOS DEMANDANTES," y "... a título de alteración grave a las condiciones de su existencia, la suma total de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) ...", los cuales no se acreditaron ni demostraron en el juramento estimatorio expresado en la demanda, razón por la cual no deben ser decretados al incumplirse lo establecido por el artículo 206 del Código General del Proceso que establece "Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos..."

La Demandada objeta a suma de \$39'300,000 correspondientes a la rebaja al precio solicitado por los Demandantes dado que dicha cifra no cuenta con una estimación pericial que demuestre su origen, relación causa efecto con los hechos de la demanda y la determinación de su cuantía, lo que se torna unilateral y caprichoso de los Demandantes e impide a la Demandada poder conocer los elementos técnicos y económicos que le sirvieron de base para su determinación y así poder manifestarse técnicamente frente a ello con lo que se vulnera igualmente su derecho al debido proceso y de defensa.

Conforme lo anterior, si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, solicito se condene a los Demandantes a las sanciones establecidas en el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014.

MANIFESTACIONES FRENTE A LAS PRUEBAS APORTADAS Y SOLICITADAS POR LOS DEMANDANTES:

Se solicita no acceder de tener como pruebas documentales las siguientes que han sido aportadas por los Demandantes:

1. Por impertinentes con relación a los fundamentos de la acción rehibitoria:
 - a. La copia del certificado de matrimonio entre el señor NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA.
 - b. La copia del registro civil de nacimiento con NUIP 1007812394, del menor Juan Pablo Marín Montero.
 - c. La copia del registro civil de nacimiento con NUIP 1007812394, del menor Juan Pablo Marín Montero.
2. Por impertinentes con relación a los fundamentos de la acción rehibitoria y no pedirse el reembolso de las sumas de dinero a las que se refieren las siguientes copias de las facturas de venta:

- a. Copia de Factura Electrónica de Venta No. FE No. 3606.
- b. Copia de Factura Electrónica de Venta W5151021414.
- c. Copia de Factura Electrónica de Venta No. 128F6066.
- d. Copia de Factura Electrónica de Venta FBOG 188615.
- e. Copia de Factura Electrónica de Venta LDFE No. 11038.
- f. Copia de Factura Electrónica de Venta No. FER 4514.
- g. Copia de Factura Electrónica de Venta No. FVE - 332.
- h. Copia de recibo de pago con referencia 2322600101.
- i. Copia de recibo de pago con referencia 2273857686.
- j. Copia de Factura Electrónica de Venta 1111281662.
- k. Copia de Factura Electrónica de Venta No. E - 52665.
- l. Copia de Factura Electrónica de Venta No. CA0190000284.
- m. Copia de Factura Electrónica de Venta No. VA015026.
- n. Copia de Factura Electrónica de Venta No. FE10 11184.
- o. Copia de Factura Electrónica de Venta No. LDFE No. 11295.
- p. Copia de Factura Electrónica de Venta No. FC - 614.
- q. Copia de Factura Electrónica de Venta No. FC - 609.
- r. Copia de Factura Electrónica de Venta No. E - 636.
- s. Copia de la Factura 779.
- t. Copia de la Factura 778.

3. Las "Capturas de pantalla del chat de WhatsApp entre la Sra. CATALINA JARAMILLO GARCÉS y el Sr. NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ, con fecha del 15 de diciembre de 2022" por no cumplir con los requisitos de la Ley 527 de 1.999 dado que no se aportaron a la demanda con el experticio pericial que acredite su integridad para que puedan tener validez jurídica ni fueron aportados en el medio original en que fueron creados:

PRUEBAS QUE SE APORTAN Y SE SOLICITAN DECRETAR:

1. DOCUMENTALES: Aporto los siguientes documentos en formato PDF las cuales solicito decretar como pruebas de los hechos manifestados en la presente contestación y excepciones formuladas:
 - a. Copia del mensaje de datos con el cual le fue entregada a las Demandada la copia de la demanda y anexos.
 - b. Copia de la solicitud de conciliación interpuesta por los Demandantes.
 - c. Conforme lo establecido por el inciso segundo del artículo 167 del Código General del Proceso, de acuerdo con el cual, "(...) 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” y dado que los mismos Demandantes ha manifestado en los hechos de su demanda que “... a pesar de que fue un perito del banco que otorgó el crédito a LOS DEMANDANTES...” y que dicho peritaje realizado por los Demandantes fue realizado con anterioridad a la suscripción del contrato de compraventa del inmueble APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, sin que los Demandantes aportaran dicho dictamen pericial a la demanda no obstante encontrarse en su poder y que permitiría identificar que dicho apartamento y la edificación del cual hace parte no es impropia para su natural destinación y uso, solicito se decrete como prueba el avalúo pericial del referido inmueble realizado a solicitud de los Demandantes para el otorgamiento del crédito con el cual pagaron parte del precio de venta del referido inmueble, ordenando a los Demandantes que se aportado en su completitud o informen qué persona lo tiene en su poder o copia del mismo para que se ordene por parte del Señor Juez su aportación a este proceso, con el cual se podrá demostrar que el APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA y el conjunto del cual hace parte, no presentan una afectación estructural que los hagan impropios para su natural destinación y uso.

La Demandada en su momento solicitó a los Demandantes le suministraran copia del peritaje realizado pero lo único que le compartieron al respecto es la copia de la presente imagen:

LIQUIDACION GASTOS LEGALIZACIÓN CREDITO HIPOTECARIO Y/O LEASING HABITACIONAL		Itaú
Recaudo Itaú No. CON 816-00123-7 Recaudo Unidad de Vivienda		
NOMBRE CLIENTE	NESTOR DARIO MARIN RODRIGUEZ	
CEDULA	79,554,252	
Tipo de Cliente	Mercado Natural	
Línea de crédito	Crédito Hipotecario	
Valor Inmueble	\$ 420,200,000	
Valor Crédito	[REDACTED]	
Fecha aprobación	23/09/2022	
Aplica Campaña Minorista?	No	
Valor Avalúo	Avalúo Vivienda Urbana (MN)	\$ 424,285
Descuento Avalúo Funcionario 50%	\$	-
Descuento Avalúo Campaña Minorista	\$	-
Valor Avalúo con Descuento	\$	424,285
Valor Estudio de Títulos	Estudio de Títulos (MN)	\$ 257,143
Descuento ET Campaña Minorista	\$	-
Total Sin IVA	\$	681,428
Valor IVA	\$	129,471
Total a Pagar Cliente	\$	810,900

LTV 57.1%

¡No aplica Campaña Minorista!

Tarifas vigentes para el año 2022. Tenga en cuenta que si el inmueble objeto de avalúo supera el monto comercial definido en el formulario de solicitud de crédito, es calificado como rural o se trata de un local comercial / bodega, el valor a pagar puede incrementarse y será notificado mediante una nueva liquidación.

Puede realizar el pago en cualquiera de nuestra sucursales, o a través del portal web www.itaú.co seleccionando el botón de Itaú Pagos PSE y digitando el nombre Recaudo Unidad de Vivienda en el buscador de comercios. Recuerde guardar el comprobante de pago para anexarlo a los documentos de legalización del crédito.

2. DECLARACION DE PARTE: solicito decretar y practicar el interrogatorio a instancia de la parte Demandante para que absuelvan el interrogatorio que les formularé con relación a los hechos de la demanda y los de las excepciones, en la fecha y hora que determine el señor Juez.
3. TESTIMONIALES: se solicita decretar el interrogatorio de:
 - a. Zandra Carrascal, identificada la cédula de ciudadanía Nro. 37317085 de Ocaña (norte de Santander), con domicilio en Bogotá, persona que ostentaba la calidad de Administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA propiedad horizontal ubicado en la CARRERA 10 NÚMERO 124-19 de Bogotá D.C., para la época de los hechos indicados en la demanda, quien puede ser citada por intermedio del suscrito o a través de su celular 3138860947, para que declare con relación a lo que le consta sobre lo enunciado en los hechos, en especial sobre la información que le suministró a los Demandantes con relación a las condiciones del edificio del cual hace parte el inmueble al que se refiere la presente demanda, para la época de lo sucedido, no sin limitarlo a ello.
 - b. Juliana Torres, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 1002438260 de Floresta (Boyacá), con domicilio en Bogotá, persona que ostentaba la calidad de Administradora actual o su delegada del CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA propiedad horizontal ubicado en la CARRERA 10 NÚMERO 124-19 de Bogotá D.C., quien puede ser citada por intermedio del suscrito o en su dirección Carrera 14B#106-69 primer piso de Bogotá, o a la dirección de correo electrónico proarrendadores@gmail.com , número de teléfono celular 3003236543, para que declare con relación a lo que le consta sobre lo enunciado en los hechos, en especial sobre el estado de las condiciones del edificio del cual hace parte el inmueble al que se refiere la presente demanda y con relación a las afectaciones que han enunciado los Demandantes y sobre las obras constructivas que se realizaron para corregir las circunstancias que han aducido los Demandantes como vicios rehibitorios, sin limitarlo a ello.

ANEXOS:

1. Poder especial otorgado por la demandada para actuar dentro del presente proceso judicial.
2. Copia de la cédula de ciudadanía del suscrito
3. Copia de la tarjeta profesional de abogado del suscrito
4. Certificado SIRNA que acredita mi registro como Abogado.
5. Certificados de existencia y representación legal de las personas que han sido citadas como testigos.

6. Los documentos aportados como pruebas documentales, a los cuales se pueden acceder a través del siguiente link de acceso al repositorio web en donde se alojaron para ser descargados:

[11001400303720230115000 ANEXOS EXCEPCIONES DE MERITO](https://11001400303720230115000)

NOTIFICACIONES:

La demandada con domicilio en Bogotá D.C., puede ser notificada en la dirección de correo electrónico catalina.jaramillo.garces@gmail.com y su número de teléfono celular es 3106791751.

El suscrito, con domicilio en Bogotá D.C., recibiré notificaciones en mi dirección de correo electrónico juridico@otoabogados.com, mi número de teléfono celular es 3107878795, mi dirección física de correspondencia es la Calle 12C No. 8-79 Oficina 712, edificio Bolsa, Bogotá D.C.

Atentamente,



Esta firma solo es válida si se usa en un documento emulado desde juridico@otoabogados.com o gerencia@otoabogados.com

OTONIEL GONZALEZ OROZCO

C.C. No 16.989.195 expedida en Candelaria (V)

T. P. No. 86.319 del C.S. de la J.

Dirección para Notificaciones: juridico@otoabogados.com

c.c. afrgonzalez2603@gmail.com

Fwd: Poder

Catalina Jaramillo Garcés < catalina.jaramillo.garces@gmail.com >

Lun 22/04/2024 16:17

Para: Otoniel González Orozco SAS < juridico@otoabogados.com >

 1 archivos adjuntos (731 KB)

11. 11. 11001400303720230115000 PODER PARA DEFENSA PROCESO VERBAL.pdf;

----- Forwarded message -----

De: **Catalina Jaramillo Garcés** < catalina.jaramillo.garces@gmail.com >

Date: lun, 22 abr 2024 a las 16:13

Subject: Poder

To: < juridico@otoabogados.com >, < marianavillegassanchez@gmail.com >

Señor

JUEZ TREINTA Y SIETE (37) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

cmpl37bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

RADICACIÓN: 11001400303720230115000

PROCESO: VERBAL DE MENOR CUANTÍA - ACCIÓN REDHIBITORIA

DEMANDANTE: NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ y

CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA

DEMANDADA: CATALINA JARAMILLO GARCÉS

ASUNTO: OTORGAMIENTO PODER ESPECIAL

CATALINA JARAMILLO GARCÉS, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.690.841 de Bogotá D.C., con domicilio en Bogotá D.C., otorgo poder especial, amplio y suficiente al Doctor OTONIEL GONZÁLEZ OROZCO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número

16,989,195 expedida en Candelaria (V), portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 86,319 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, con dirección de correo electrónico para notificaciones judiciales juridico@otoabogados.com y teléfono 3107878795, para que en mi nombre y representación intervenga dentro del proceso de la referencia y ejerza la defensa de mis intereses dentro del mismo.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades necesarias para la defensa de mis intereses, en especial las de transigir, conciliar, desistir, reasumir, recibir, oponerse a las pretensiones y juramento estimatorio, formulando las excepciones previas, de mérito e incidentes a que haya lugar y, en fin, las propias relacionadas con el presente mandato.

Atentamente,

CATALINA JARAMILLO GARCÉS

C.C. No 39.690.841 de Bogotá D.C.

Dirección de notificación: catalina.jaramillo.garces@gmail.com

Señor

JUEZ TREINTA Y SIETE (37) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

cmpl37bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

RADICACIÓN: 11001400303720230115000
PROCESO: VERBAL DE MENOR CUANTÍA - ACCIÓN REDHIBITORIA
DEMANDANTE: NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ y
CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA
DEMANDADA: CATALINA JARAMILLO GARCÉS
ASUNTO: OTORGAMIENTO PODER ESPECIAL

CATALINA JARAMILLO GARCÉS, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.690.841 de Bogotá D.C., con domicilio en Bogotá D.C., otorgo poder especial, amplio y suficiente al Doctor OTONIEL GONZÁLEZ OROZCO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16,989,195 expedida en Candelaria (V), portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 86,319 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, con dirección de correo electrónico para notificaciones judiciales juridico@otoabogados.com y teléfono 3107878795, para que en mi nombre y representación intervenga dentro del proceso de la referencia y ejerza la defensa de mis intereses dentro del mismo.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades necesarias para la defensa de mis intereses, en especial las de transigir, conciliar, desistir, reasumir, recibir, oponerse a las pretensiones y juramento estimatorio, formulando las excepciones previas, de mérito e incidentes a que haya lugar y, en fin, las propias relacionadas con el presente mandato.

Atentamente,

Catalina Jaramillo

CATALINA JARAMILLO GARCÉS

C.C. No 39.690.841 de Bogotá D.C.

Dirección de notificación: catalina.jaramillo.garces@gmail.com

N NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
DILIGENCIA DE PRESENTACION CON
RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO

EL NOTARIO SEGUNDO (E) del Círculo de Bogotá D.C. hace constar que el presente documento fue presentado personalmente por:

JARAMILLO GARCES CATALINA

quien exhibió la C.C. 39690841
declaró que la firma y huella que aparecen en el
presente documento son suyas y que reconocen el
contenido del mismo.

Verifique estos datos ingresando a www.notariaenlinea.com

Bogotá D.C. 22/04/2024 2:57:25 p.m.



8J6GT.LBADKJNQGZ

x *Catalina Jaramillo*
FIRMA



8090uljmmumum

DANIEL JOSE MARTINEZ MARINO NOTARIO
SEGUNDO (E) del Círculo de Bogotá D.C.

PGM



Handwritten signature or text at the bottom of the page.



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



COD 16117

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintidos (22) de abril de dos mil veinticuatro (2024), en la Notaría segunda (2) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: CATALINA JARAMILLO GARCES, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0039690841 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

16117-1

Catalina Jaramillo



19ec9b40c4

22/04/2024 14:54:26

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



DANIEL JOSE MARTINEZ MARINO

Notario (2) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 19ec9b40c4, 22/04/2024 14:54:43

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO
16989195

NUMERO

GONZALEZ OROZCO

APELLIDOS

OTONIEL

NOMBRES



Otoniel Gonzalez Orozco
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **13-SEP-1966**

CALI
(VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.77
ESTATURA

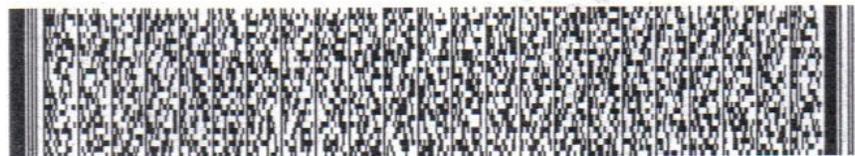
O+
G.S. RH

M
SEXO

25-FEB-1985 CANDELARIA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Ivan Duque Escobar
REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUQUE ESCOBAR



A-3100100-70098732-M-0016989195-20011122

00001 01326H 01 991306470

192000

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

86319-D1

Tarjeta No.

1997/07/02

Fecha de
Expedicion

1997/06/14

Fecha de
Grado



OTONIEL

GONZALEZ OROZCO

16989195

Cedula

DEL VALLE

Consejo Seccional

DE S/BUENAVENTURA

Universidad

Presidente Consejo Superior
de la Judicatura



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia
**EL DIRECTOR DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 2131772

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional de Abogado, duplicados y cambios de formatos, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley. También le corresponde llevar el registro de sanciones disciplinarias impuestas en el ejercicio de la profesión de abogado, así como de las penas accesorias y demás novedades.

Una vez revisados los registros que contienen la base de datos de esta Unidad se constató que el (la) señor (a) **OTONIEL GONZALEZ OROZCO**, identificado(a) con la **cédula de ciudadanía No. 16989195.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	86319	02/07/1997	Vigente

En relación con su domicilio profesional, actualmente aparecen registradas las siguientes direcciones y números telefónicos:

	DIRECCIÓN	DEPARTAMENTO	CIUDAD	TELEFONO
Oficina	CLL 12 C NO. 8-79 OF 712	BOGOTA D.C.	BOGOTA	3345148 - 3107878795
Residencia	CALLE 166 9-15 BL 8 APTO 103	BOGOTA D.C.	BOGOTA	9080432 - 3107878795
Correo	JURIDICO@OTOABOGADOS.COM			

Se expide la presente certificación, a los **30** días del mes de **marzo** de **2024**.

ANDRÉS CONRADO PARRA RÍOS
Director

Fwd: DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL PROCESO 2023-1150

Catalina Jaramillo Garcés < catalina.jaramillo.garces@gmail.com >

Mié 24/04/2024 9:14

Para: Otoniel González Orozco SAS < juridico@otoabogados.com >

----- Forwarded message -----

De: **ANDRES FABIAN REYES GONZALEZ** < correoseguro@e-entrega.co >

Date: mar, 19 de mar de 2024, 1:03 p. m.

Subject: DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL PROCESO 2023-1150

To: Catalina Jaramillo Garcés < catalina.jaramillo.garces@gmail.com >

IMPORTANTE: Por favor no responder este mensaje, este servicio es únicamente para notificación electrónica.

Señor(a)**Catalina Jaramillo Garcés****Reciba un cordial saludo:**

Usted ha recibido un correo electrónico seguro y certificado de parte de **ANDRES FABIAN REYES GONZALEZ**, quien ha depositado su confianza en el servicio de correo electrónico certificado de e-entrega para hacer efectiva y oportuna la entrega de la presente notificación electrónica.

Con la recepción del presente mensaje de datos se entiende que el destinatario ha sido notificado para todos los efectos según las normas aplicables vigentes, especialmente los artículos 12 y 20 la Ley 527 de 1999 y sus normas reglamentarias.

Nota: Para leer el **contenido del mensaje** recibido, usted debe **hacer click** en el enlace que se muestra a continuación:



[Ver contenido del correo electrónico](#)
[Enviado por ANDRES FABIAN REYES GONZALEZ](#)

Correo seguro y certificado.

Copyright © 2024

Servientrega S. A..

Todos los derechos reservados.

[¿No desea recibir más correos certificados?](#)



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
CARRERA 10 N° 14-33, PISO 7; EDIFICIO HERNANDO MORALES MOLINA
cmpl37bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL
(Artículo 8° de la Ley 2213 de 2022)

Fecha: 19 / marzo / 2024

Señora:

NOMBRE: Catalina Jaramillo Garcés
TELEFONO: 310 679 17 51
CORREO: catalina.jaramillo.garces@gmail.com
CIUDAD: Bogotá

DATOS E IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

No. Radicación del Proceso	Naturaleza del Proceso	Fecha de la Providencia
2023-1150	Proceso Verbal – Acción Redhibitoria	22 de febrero de 2024
Demandado	Demandante	
Catalina Jaramillo Garcés	Néstor Dario Marín Rodríguez – Claudia Esperanza Montero Mosquera	

Por medio de esta comunicación me permito notificarle personalmente el AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA (X) o el AUTO QUE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO () proferido en el proceso Verbal – Acción Redhibitoria, en el cual Usted tiene la calidad de demandado. **Se anexa la providencia a notificar, junto con la demanda y los anexos, todo ellos digitalizados.**

La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos (2) días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario del mensaje.

El Juzgado recibirá sus memoriales, solicitudes y datos de contacto para futuras notificaciones en el email: catalina.jaramillo.garces@gmail.com de lunes a viernes de 8:00 AM a 1:00 PM y de 2:00 PM a 5:00 PM.

Además, se le hace saber que de acuerdo con el artículo 78 Numeral 14 del C.G.P., cada memorial y actuación que realicen ante el juzgado deberá enviárselo a todos los demás sujetos procesales, simultáneamente con copia incorporada al mensaje enviado. Por ello, tanto la contestación como todos los correos dirigidos al juzgado deben remitirse con copia a este correo electrónico: afrgonzalez2603@gmail.com

La presente notificación está siendo enviada al correo electrónico: catalina.jaramillo.garces@gmail.com mismo que declaro, bajo la gravedad de juramento, pertenece a la persona demandada.

Parte Interesada


ANDRÉS FABIÁN REYES GONZÁLEZ
C.C. 1.019.043.991 de Bogotá D.C. / T.P. 299.402
Apoderado de la demandante
Teléfono: 3114129158
Correo electrónico: afrgonzalez2603@gmail.com

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ (REPARTO)
E. S. D

Referencia: ACCIÓN DE REBAJA DE PRECIO o *ACTIO QUANTI MINORIS*.

ANDRÉS FABIÁN REYES GONZÁLEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.019.043.991 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 299.402 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., obrando como apoderado de los señores **NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía N° 79.554.252 y **CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía N° 52.621.157, tal como consta en el poder adjunto, formulo **ACCIÓN REDHIBITORIA** en contra de la señora **CATALINA JARAMILLO GARCÉS** mayor de edad, identificad con cédula de ciudadanía N° 39.690.841 de Bogotá D.C., para que se libre a favor de mi mandante y a cargo del demandado, mandamiento ejecutivo con base en los siguientes:

I. INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS PARTES Y REPRESENTANTE.

PARTE DEMANDANTE:

- **NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.554.252; con domicilio en la carrera 10 No. 124-19, apartamento 401 del Conjunto Residencial GUAPI II Etapa, Bogotá D.C., Colombia; con correo electrónico: dariomarin@jpmaudio.com.
- **CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 52.621.157; con domicilio en la carrera 10 No. 124-19, apartamento 401 del Conjunto Residencial GUAPI II Etapa, Bogotá D.C., Colombia; con correo electrónico: serviciente@jpmaudio.com.

Quienes en conjunto se tendrán por **LOS DEMANDANTES**.

Es apoderado del demandante, **ANDRÉS FABIÁN REYES GONZÁLEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.019.043.991 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 299.402 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en Bogotá, en la Carrera 153ª # 7B-09 Torre 1 Apto 302 de Bogotá D.C. Teléfono: 311 412 91 58, Correo Electrónico: afrgonzlalez2603@gmail.com

PARTE DEMANDANDA:

- **CATALINA JARAMILLO GARCÉS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.690.841 de Bogotá D.C.; con correo electrónico catalina.jaramillo.garces@gmail.com el cual se obtuvo de la conciliación adelantada el 31 de mayo de 2023 en la Personería de Bogotá D.C., tal como consta en la Constancia de No Acuerdo No. 79265. (en adelante **LA DEMANDADA**).

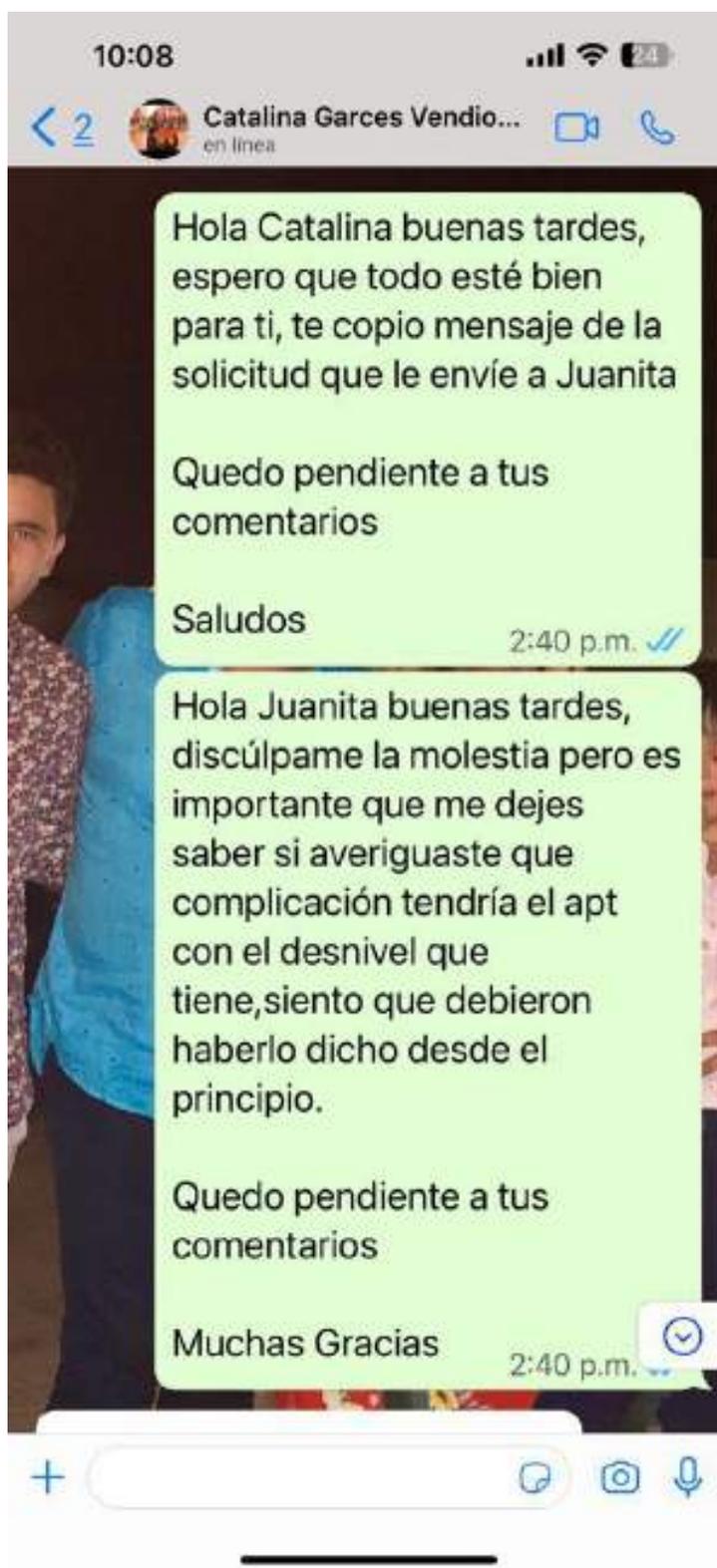
II. HECHOS.

1. **LOS DEMANDANTES** se encuentran casados y son padres del menor **JUAN PABLO MARIN MORENO**.

2. Con la finalidad de consolidar su proyecto de vida, decidieron adquirir un inmueble en el que pudieran desarrollar su núcleo familiar. En tal virtud, iniciaron la búsqueda de un apartamento que cumpliera con las expectativas de su familia.
3. **LOS DEMANDANTES**, desarrollan como actividad profesional, el comercio al por menor de electrodomésticos, muebles y equipos de iluminación y video en establecimientos especializados; por lo que quisieron comprar un apartamento que pudieran adecuar a su gusto.
4. En este sentido conocieron a **LA DEMANDADA** quien tenía en venta el apartamento 410 de la carrera 10 No. 124 -19, Conjunto Residencial GUAPI II Etapa; quien lo estaba vendiendo, a través de la Sra. Juanita Borda Lema.
5. En tal virtud, se adelantaron las negociaciones correspondientes entre el Sr. **NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ**, la Sra. **CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA** y **LA DEMANDADA**.
6. En cumplimiento de sus obligaciones secundarias de conductas, **LOS DEMANDANTES** desplegaron las actividades necesarias para informarse sobre el negocio, por lo que, se contrató a un perito (por parte del Banco Itaú) para que evaluara la situación real del inmueble, se revisó el certificado de libertad y tradición del inmueble, se pidieron recibos de agua, gas y demás documentos necesarios para verificar la situación del inmueble, con la finalidad de informarse con suficiencia del negocio que iban a adelantar.
7. Con la esperanza de realizar un negocio equilibrado y justo, **LOS DEMANDANTES** y **LA DEMANDADA**, el 7 de octubre de 2022, suscribieron el documento denominado *“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA”*, el cual tenía como objeto la venta del inmueble ubicado en la carrera 10 No. 124-19, apartamento 401 del Conjunto Residencial GUAPI II Etapa. En dicha fecha **LOS DEMANDANTES** pagaron la suma de **TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$39.300.000)** a título de arras.
8. En el contrato celebrado, se dispuso, entre otras cosas, que los compradores serían **LOS DEMANDANTES** y la vendedora sería **LA DEMANDADA**; que el inmueble a vender era el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-1152998, ubicado en la carrera 10 No. 124-19, apartamento 401 del Conjunto Residencial GUAPI II Etapa; que el valor de la venta ascendía a los **TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$393.000.000)**, los cuales serían cancelados en tres pagos de tres cuotas: i) una de **TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$39.300.000)**, a la firma de la promesa; ii) **CIENTO TRECE MILLONES SETECIENTOS MIL DE PESOS (\$113.700.000)**, el 25 de octubre de 2022, en cheque de gerencia o transferencia bancaria a nombre de **LA DEMANDADA** y iii) **DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$240.000.000)**, pagaderos a través de crédito aprobado por el Banco ITAU a **LOS DEMANDANTES**, dentro de los diez (10) días siguientes a la firma de la escritura correspondiente; que en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato se podía elegir entre resolver el contrato o exigir su cumplimiento y la suma de arras a título de resarcimiento de perjuicios, según lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio; y, que **LA DEMANDADA** se comprometía al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios, según la ley.
9. La fecha de la entrega efectiva del inmueble fue el 15 de noviembre de 2022.
10. Suscrita la correspondiente escritura pública de venta, **LOS DEMANDANTES** ocuparon el apartamento que habían comprado y comenzaron a realizar los arreglos correspondientes con la finalidad de adecuar su hogar al lugar que tenían en mente cuando compraron el bien. En tal virtud, modificaron completamente el apartamento, realizaron cambio completo de techo, iluminación de pared, remodelación completa de piso, se instaló chimenea, se instalaron closets, cambio de ventanales, cambio completo de puertas, se arreglaron problemas de humedad,

se instaló grifería, se cambiaron los baños completamente, se realizó la instalación de gas y se automatizó y domotizó la casa completamente, entre otras cosas menores.

11. A mediados de la realización de las adecuaciones que consideraban pertinentes, en diciembre de 2022, el Sr. **NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ** se percató de un desnivel importante en el apartamento, por lo que indagó con algunos vecinos; quienes le manifestaron que efectivamente había un tema que había surgido hace un tiempo en cuanto al asentamiento del edificio.
12. En este sentido, a través de chats de WhatsApp, el Sr. **NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ**, le preguntó a **LA DEMANDADA** sobre dicha situación, ante lo cual, esta les confirmó que efectivamente había un estudio topográfico de asentamientos y verticalidad del Edificio Guapi II, entregada a propietarios, por el Grupo Empresarial Exacta Ingeniería el 10 de junio de 2022.



13. Ante la información revelada por **LA DEMANDADA**, mis mandantes manifestaron el hecho de que, si se hubiera revelado esta información antes de realizar el negocio, la compra no se hubiera efectuado.

10:08

24



Catalina Garces Vendio...
en línea



tiene, siento que debieron
ha. 15 de dic. de 2022 el
principio.

Quedo pendiente a tus
comentarios

Muchas Gracias

2:40 p.m. ✓✓



0:32

6:23 p.m.



0:13

6:24 p.m.



REPORTE CONTROL
ASENTAMIENTO GUAPI I...

11 páginas • 845 KB • pdf

6:24 p.m.



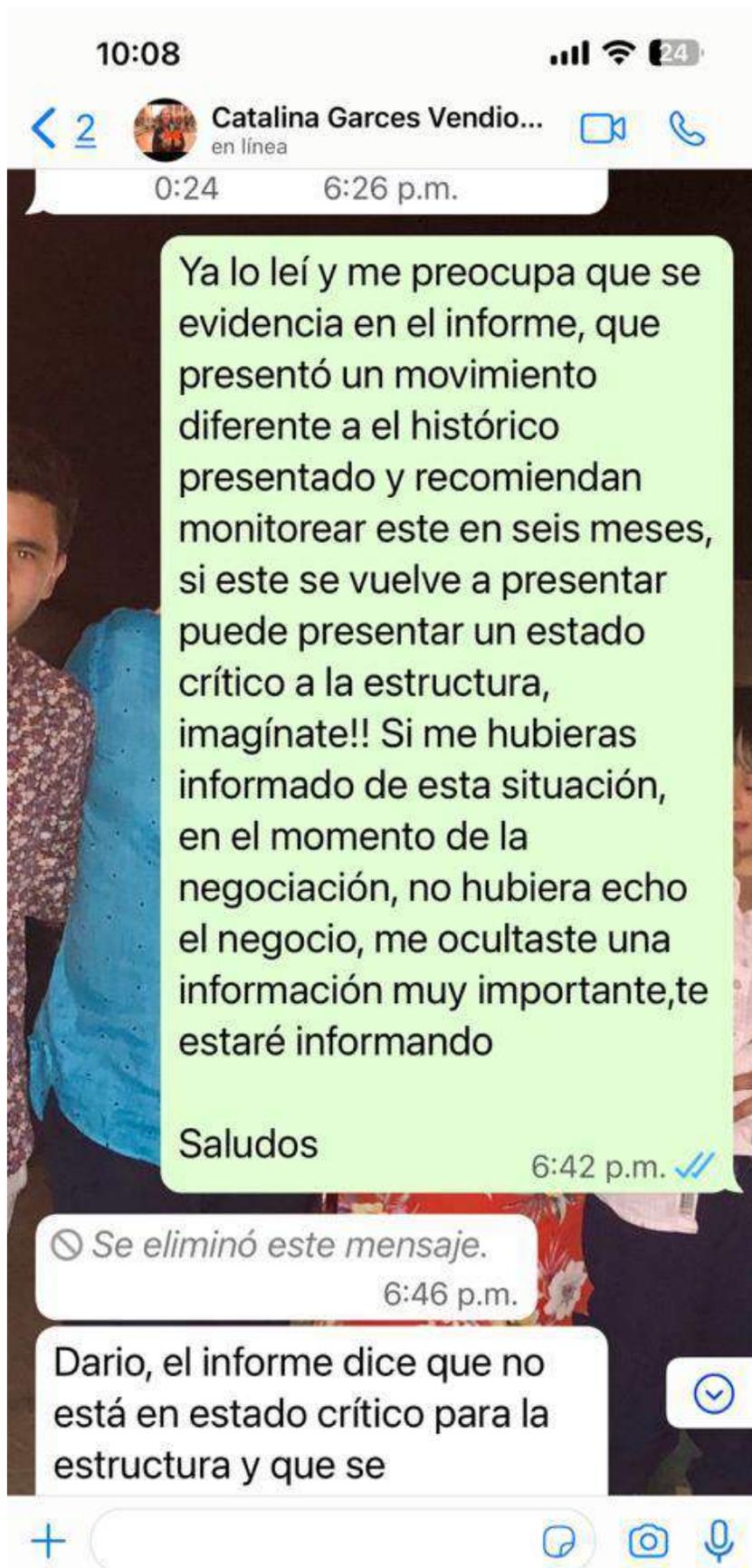
0:11

6:24 p.m.



Message input field





14. Dicha información nunca fue entregada a mis poderdantes, antes de la celebración del "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA".

15. A partir del conocimiento de dicha información, mis poderdantes comenzaron a sufrir padecimientos, angustias y sentimientos de miedo, tristeza e inseguridad, derivados de haber realizado invertido sus ahorros en una mala inversión.
16. Mediante escrito del 20 de febrero de 2023, a través del documento con referencia **“REQUERIMIENTO INCUMPLIMIENTO “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...”**, mis poderdantes pusieron en conocimiento de **LA DEMANDADA** su desacuerdo con el ocultamiento de la información topográfica, por lo que solicitaron el pago de la suma de **TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$39.000.000)** a título de compensación por la situación descrita.
17. En respuesta a la reclamación elevada por **LOS DEMANDADOS, LA DEMANDADA**, mediante escrito del 24 de marzo de 2023, señaló no estar de acuerdo con lo expuesto, pues, a su juicio, no se configuraba la existencia de un vicio redhibitorio, ya que había permitido a **LOS DEMANDANTES** conocer plenamente el estado del bien y a que el defecto de la propiedad el edificio se está asentando en rangos aceptables, por lo que *“...las circunstancias por Ustedes mencionadas en su requerimiento no tiene la connotación de graves y no se refieren al apartamento 401 propiamente dicho sino al conjunto...”*.
18. En virtud de lo anterior, **LOS DEMANDANTES** convocaron a **LA DEMANDADA** ante la Personería de Bogotá D.C., con la finalidad de conciliar las diferencias existentes, respecto al ocultamiento de la información y los perjuicios ocasionados con dicha situación.
19. El 31 de mayo de 2023, ante la Dirección de Conciliación de la Personería de Bogotá D.C., se adelantó solicitud de conciliación entre las partes del presente proceso. No obstante, no se llegó a ningún acuerdo.
20. En tal virtud, se expidió la Constancia de No Acuerdo No. 79265, dentro de la Solicitud de Conciliación No. 114017 del 10 de abril de 2023.

III. PRETENSIONES

Solicito Señor Juez se realicen las siguientes:

1. Se declare la existencia de un vicio redhibitorio, en la celebración del **“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA”**, en razón a que **LA DEMANDADA** ocultó la información topográfica de asentamientos y verticalidad del Edificio Guapi II, entregada el 10 de junio de 2022 por el Grupo Empresarial Exacta Ingeniería, la cual indicaba que se habían identificado dos anomalías estructurales en el edificio, consistentes en su inclinación anormal y que habían recomendado la elaboración de dos controles de asentamiento semestral y que hubieran influido sustancialmente en la decisión de comprar el inmueble.
2. Que se rebaje el precio pagado por el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-1152998, ubicado en la carrera 10 No. 124-19, apartamento 401 del Conjunto Residencial GUAPI II Etapa, por los vicios ocultos del inmueble, en proporción del 10% del total pagado efectivamente.
3. Que se declare que el ocultamiento de la información entregada por el Grupo Empresarial Exacta Ingeniería, por parte de **LA DEMANDADA** fue de mala fe.
4. Que se declare que ocasión del ocultamiento de la información de mala fe, **LA DEMANDADA** es responsable de los siguientes perjuicios ocasionados a mis poderdantes:

- *Perjuicios inmateriales.*

- **PERJUICIO MORAL.**

1. Que se condene a **LA DEMANDADA** a pagar en favor de **LOS DEMANDANTES**, a título de perjuicio moral, la suma total de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)**, por el deterioro patrimonio moral de **LOS DEMANDANTES**, pues el ver comprometido el patrimonio que habían ahorrado, les ha generado, injustificadamente, afecciones tales como sentimientos de tristeza, depresión, angustia, miedo, otros padecimientos y las consecuencias propias que se derivan de haber comprado un inmueble que tenía una serie de problemas de infraestructura que pueden agravarse en el futuro.

- **ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EXISTENCIA.**

1. Que se condene a **LA DEMANDADA**, a pagar a favor de **LOS DEMANDADOS**, a título de alteración grave a las condiciones de su existencia, la suma total de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)** de la fecha que se haga efectivo el pago de la sentencia y que tienen origen en la modificación anormal de su proyecto de vida, pues **LOS DEMANDANTES** vieron truncado su expectativa de construir su hogar según sus expectativas, libre de vicios de infraestructura, como los que puso en conocimiento el Grupo Empresarial Exacta Ingeniería y que deliberadamente ocultó **LA DEMANDADA**.
5. Que se declare que **LA DEMANDADA** incumplió el *“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA”*, por no sanear los vicios redhibitorios señalados en la presente demanda.
6. Que como consecuencia de la anterior declaración, se condene a **LA DEMANDADA** a pagar en favor de mis poderdantes la suma de **TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$39.300.000)**, correspondientes a la cláusula penal del *“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA”*.
7. Que se condene a **LA DEMANDADA** a pagar a favor de mis poderdantes las costas resultantes del presente proceso.
8. Que se indexen las sumas correspondientes, a las fechas del pago definitivo.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

1. DE LA ACCIÓN REDHIBITORIA.

El Código Civil, en su artículo en su artículo 1914¹ dispone que es acción redhibitoria, aquella que tiene el comprador para rescindir la venta o para que se rebaje proporcionalmente el precio de la cosa comprada, debido a los vicios ocultos o redhibitorios de la cosa vendida.

¹ *“ARTICULO 1914. <CONCEPTO DE ACCION REDHIBITORIA>. Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios”.*

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 4 de agosto de 2009, realizó un estudio a profundidad del origen de la acción redhibitorio o *actio quanti minoris*, en este sentido, recordó que un de las obligaciones principales del vendedor en el contrato de compraventa es el procurar la utilidad de la cosa, en razón al servicio que el comprador espera. Que la desatención de dicho deber conlleva la posibilidad de adelantar las acciones redhibitorias, las cuales resultan procedentes cuando el objeto comprado no corresponde a las cualidades intrínsecas del contrato de compraventa, por desconocer lo que los compradores esperan de un bien adquirido y que induce a su celebración:

“Una de las obligaciones del vendedor es procurar al comprador el saneamiento de hecho; siguiendo a Colin y Capitant, existe una obligación implícita del vendedor para procurar no solo una posesión pacífica sino útil de la cosa, ‘que responda al servicio que normalmente está en el derecho de esperar de la misma, el referido comprador’². La desatención de esas obligaciones acarrea, aquello que la doctrina ha denominado acciones redhibitorias³, que tienen lugar en caso de que la prestación resulte defectuosa, es decir, cuando la sustancia del objeto no corresponde intrínsecamente a las cualidades prácticas determinadas en el acuerdo, en atención a que los compradores esperan de los bienes adquiridos un determinado nivel de satisfacción que induce a la celebración del contrato; así lo reconoce la ley cuando presume que ‘el comprador quiere adquirir la cosa sana, completa y libre de gravámenes, desmembraciones y limitaciones de dominio’⁴, por tal razón, en línea de principio, se entiende que los compradores llegan a una decisión racional de adquisición, que procura maximizar el provecho en la asignación de los recursos destinados a la compra de bienes; por ello, se intenta llegar al nivel o cota superior de utilidad del objeto y esa evaluación anticipada se erige en el motor de la voluntad de las partes. Por todo eso, la frustración de las expectativas legítimas del adquirente funda las acciones por cumplimiento defectuoso, de manera que en presencia de un desperfecto inherente a la cosa que le impide prestar el servicio para el cual fuera diseñado, o si esta opera en condiciones insatisfactorias, el vendedor deshonra sus compromisos y allí se origina la tutela jurídica que asiste a la reclamación del comprador”⁵ (negrilla y subraya fuera de texto).

En este sentido, las acciones redhibitorias tienen como fundamento la frustración de las expectativas legítimas de quien adquiere una cosa, quien quiso adquirir, con la finalidad de maximizar el provecho en la asignación de recursos destinados a la compra de un bien.

En el presente caso, la expectativa legítima de **LOS DEMANDANTES** era la de comprar un bien inmueble en el que su grupo familiar se pudiera desarrollar libremente, pero adicionalmente, quisieron comprar el inmueble para adecuarlo y mejorarlo según un proyecto personal de diseño y mejora; en tal virtud, quisieron domotizar su hogar, instalar otros pisos, otros acabados más modernos, etc. Todas estas expectativas, tienen un punto común, adquirir un bien sin ningún tipo de inconveniente; como cualquier otro comprador, nadie quiere comprar un apartamento en un edificio que tiene problemas de inclinación o asentamiento, nadie quiere invertir sus ahorros en una propiedad defectuosa o con algún problema, a menos de que dicho bien este a un precio razonable en proporción del defecto.

² Colin y Capitant “Curso Elemental de Derecho Civil” Derecho Civil. T. IV. Ed. Reus. Madrid 1955. Pág. 153

³ Colin y Capitant, ob. cit. Págs. 116 y ss.

⁴ Art. 931 del Código de Comercio”.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC11287-2016. (17 de agosto de 2016). M.P.: Ariel Salazar Ramírez.

Por otra parte, el artículo 1915⁶ define a los vicios redhibitorios como aquellos que existían al tiempo de la venta, que habiéndolos conocido el comprador hubiera comprado la cosa a un precio menor, que no fueron manifestados por el vendedor y que por ser tales, el comprador no pudo conocerlos debido a su profesión u oficio.

En tal virtud, el accionante deberá acreditar la existencia de los elementos que constituyen un vicio redhibitorio así, deberá acreditarse: i) que el vicio existía al tiempo de la venta; ii) que, de haber conocido el vicio, el comprador hubiera pagado menos por la cosa; iii) que el vicio, no fue manifestado por el vendedor de forma oportuna; y, iv) que el vicio no era de fácil detección por el comprador.

1.1. EXISTENCIA DEL VICIO AL MOMENTO DE LA VENTA.

El vicio que se alega como redhibitorio, es la anomalía encontrada por el Grupo Empresarial Exacta Ingeniería en el “*INFORME TOPOGRAFICO DE CONTROL DE ASENTAMIENTOS Y VERTICALIDAD, EDIFICIO GUAPI II*”, con fecha de entrega del 10 de junio de 2022.

En dicho informe, se indica:

⁶ **ARTICULO 1915. <VICIOS REDHIBITORIOS>**. Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:

1.) Haber existido al tiempo de la venta.

2.) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.

3.) No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

Tabla 1. Datos control de asentamientos

Se puede evidenciar que el edificio de manera general esta asentando en rangos aceptables y solo se encontró un punto de aceleración crítico el cual es E8 del sótano uno (1).

Control de verticalidad.

SENTIDO		GRADO INCLINACION			INCLINACION OCCIDENTE	ANTERIOR 3/04/2010	DIFERENCIA 2/06/2022
SUR	NORTE	GRADOS	MINUTOS	SEGUNDOS			
DISTANCIA	42.018	0	28	36	0.350 METROS	0.366 METROS	-0.016 METROS
DISTANCIA	51.196	0	23	12	0.346 METROS	0.338 METROS	0.008 METROS
DISTANCIA	21.555	0	15	51	0.099 METROS	0.016 METROS	0.043 METROS
DISTANCIA	38.243	0	9	31	0.106 METROS	0.098 METROS	0.008 METROS

Tabla 2. Datos control de verticalidad.

Se identifico un movimiento anormal en el sentido Sur - Norte control de verticalidad, con respecto al histórico que se ha venido realizando.

Arrojando como recomendación lo siguiente:

“Al identificar las dos anomalías mencionadas anteriormente, es decir que el edificio empezó a asentar en un punto en específico (sic) y a su vez que empezó a inclinarse en sentido contrario al que históricamente ha llevado. Lo anterior aun no es un estado crítico para la estructura pero se recomienda estar monitoreando el edificio. Inicialmente dos controles de asentamiento cada seis meses y si en estos el edificio sigue presentando este movimiento se debe realizar una visita con un profesional en estructuras. Luego de las dos visitas semestrales continuar monitoreando el edificio anualmente” (negrilla fuera de texto).

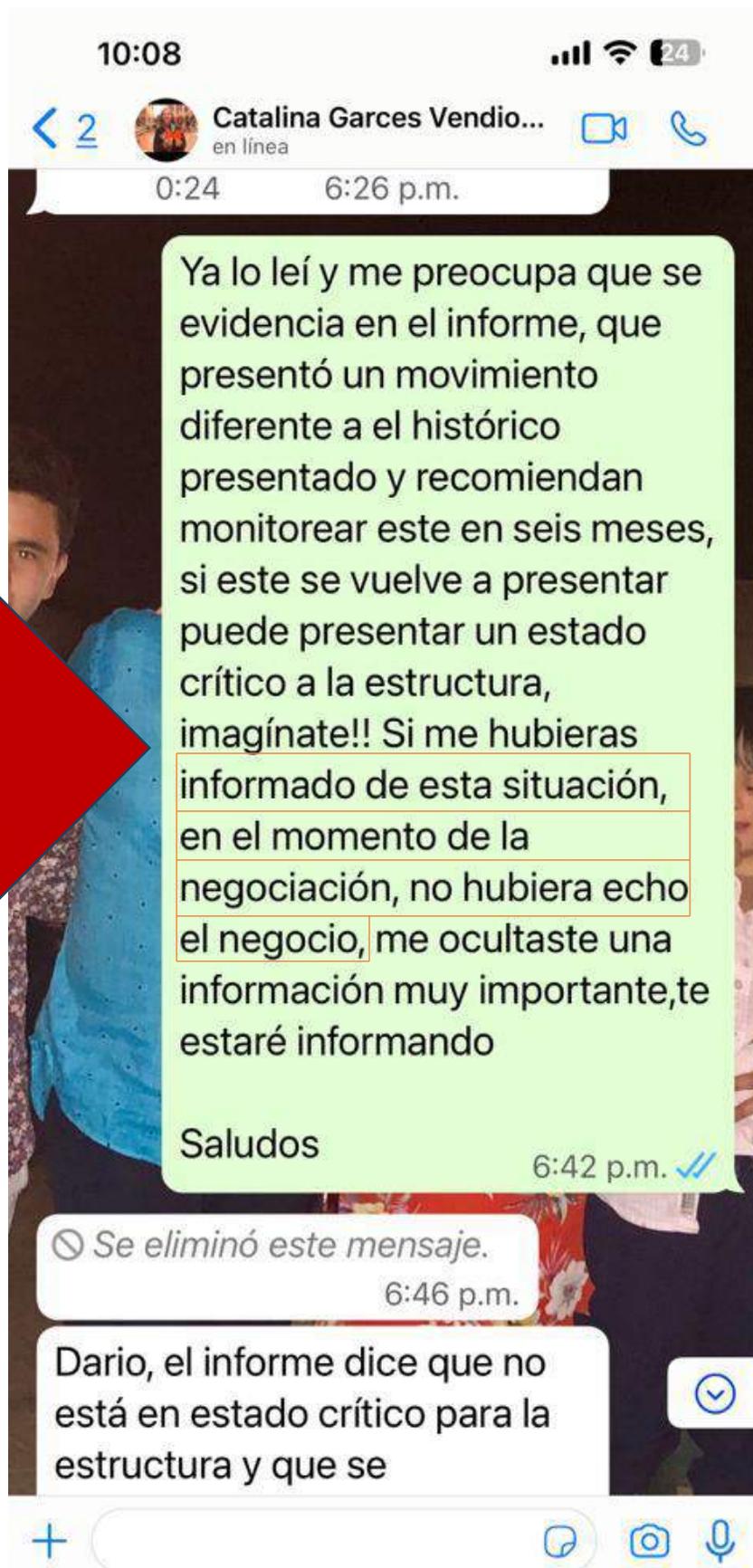
La fecha del contrato de promesa de compraventa fue el 7 de octubre de 2022, lo que implica que efectivamente el vicio existía para dicha fecha.

1.2. PAGO MENOR VALOR DEL COMPRADOR.

El conocimiento preciso del vicio alegado por parte de LOS DEMANDADO fue a través del mensaje de WhatsApp que le remitió LA DEMANDANDA el 15 de diciembre de 2022, por solicitud de LOS DEMANDADOS:



Ahora, acto seguido, mis poderdantes le manifestaron a LA DEMANDADA que si hubieran conocido de dicha situación no hubieran celebrado el contrato o hubieran celebrado:



En tal virtud, desde un principio fue evidente que el ocultamiento de la información proporcionada por Grupo Empresarial Exacta Ingeniería generó una frustración de las expectativas legítimas que tenían **LOS DEMANDANTES**, en cuanto a la compra del bien inmueble.

1.3. INOPORTUNIDAD DE MANIFESTACIÓN DEL VICIO.

Tal como se informó con anterioridad, el vicio solo puesto en conocimiento de **LOS DEMANDANTES** cuando ya estos habían elaborado las escrituras y por requerimiento del Sr. **NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ**.

Tal como se evidencia de los mensajes de texto de WhatsApp, el *"INFORME TOPOGRAFICO DE CONTROL DE ASENTAMIENTOS Y VERTICALIDAD, EDIFICIO GUAPI II"* fue puesto en conocimiento de **LOS DEMANDANTES** el 15 de diciembre de 2022 y las escrituras de la venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-1152998, ubicado en la carrera 10 No. 124-19, apartamento 401 del Conjunto Residencial GUAPI II Etapa, fueron firmadas el 10 de noviembre de 2022 en la Notaria 34 de Bogotá D.C.

1.4. DETECCIÓN DEL VICIO.

En respuesta al requerimiento elevado por **LOS DEMANDANTES** para el pago de la cláusula penal, **LA DEMANDADA** manifiesta que no procede la estructuración del vicio, en razón a que se le permitió a **LOS DEMANDANTES** acceder al inmueble, contratar peritos e informarse adecuadamente del negocio; sin embargo, nunca informó del problema de asentamiento.

A pesar de que fue un perito del banco que otorgó el crédito a **LOS DEMANDANTES**, a pesar de las múltiples visitas, nadie se percató de los problemas de asentamiento, pues estos solo fueron detectados únicamente por el examen topográfico de control de asentamientos y verticalidad que se contrató para verificar el asentamiento del edificio; la desviación del edificio, nunca se hubiera podido haber detectado de ninguna otra manera.

2. RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR POR EL CONOCIMIENTO DE LOS VICIOS.

El artículo 1917 del Código Civil, señala que la existencia de vicios da lugar a la rebaja del precio de la venta o a la rescisión del contrato, según mejor le parezca.

Por su parte, el artículo 1918 dispone que si el vendedor conocía de los vicios y no los declaró será obligado a la rebaja del precio, pero también a la indemnización de perjuicios.

En el presente caso, es más que claro que el vicio que se reclama como perturbador de las expectativas legítimas de **LOS DEMANDANTES** fue conocido por **LA DEMANDADA** con anterioridad a la firma del contrato de promesa de compraventa; inclusive, fue posterior a la firma de las escrituras, por lo que **LA DEMANDADA** es responsable de las consecuencias que dicho ocultamiento conlleva, en este caso, la rebaja del precio, pero también es responsable de los perjuicios ocasionados con motivo del engaño que perpetró dolosamente en contra de mis mandantes, el daño moral y la alteración de las condiciones de existencia.

3. ESTRUCTURACIÓN DEL DAÑO.

El daño simple, ha sido entendido por la doctrina nacional como *"(...) toda afrenta a los intereses lícitos de una persona, tratándose de derechos pecuniarios o de no pecuniarios, de derechos individuales o de colectivos, que se presenta como lesión definitiva de un derecho o como alteración de su goce pacífico y que, gracias a la posibilidad de accionar judicialmente, es objeto de reparación si los otros requisitos de la responsabilidad civil –imputación y fundamento del deber de reparar– se encuentran reunidos"*⁷.

⁷ Henao, J. C. *"Le dommage. Analyse à partir de la responsabilité civile extracontractuelle de l'état en droit colombien et en droit français"*, tesis doctoral, universidad de París 2 Panthéon-Assas, sustentada el 27 de noviembre de 2007, p. 133 de la versión traducida al español.

El daño es entonces, toda acción u omisión que menoscabe el patrimonio de una persona. El interés, debe ser entendido como una expectativa, la cual debe ser legítima. Es decir, también hay daño cuando se altera la expectativa legítima de gozar de un derecho, ya sea patrimonial o personal.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 12 de junio de 2018 señaló:

“5.2.1. El daño es entendido por la doctrina de esta Corte, como ‘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’^{8/9} (negrilla fuera de texto).

Asimismo, en Sentencia SC2758 del 2018, la Corte señaló:

“5.1.1.1. A fin de dilucidar lo concerniente a las acusaciones por «error de hecho», ha de tenerse en cuenta, que el daño constituye un elemento indispensable para el surgimiento de la responsabilidad civil, el cual está representado por la pérdida, disminución o menoscabo causado al patrimonio o a la persona misma y en todo caso, para que sea susceptible de reparación, debe ser cierto, en cuanto a que ha de ser real y efectivo, por lo que se descarta el daño hipotético o eventual.

Sobre el señalado presupuesto de la responsabilidad civil, esta Corporación en sentencia CSJ SC10297-2014, rad. n.º 2003-00660-01, precisó:

«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»¹⁰ (negrilla fuera de texto).

Es decir, el daño comporta ciertas características, pues debe ser cierto, es decir que se pueda probar o que se tenga cierta certeza de que con probabilidad va a ocurrir, como en el caso de los daños a futuro; además, el daño debe ser personal, es decir que el perjuicio sea sufrido por la persona que solicita su reparación.

3.1.1. REPARACIÓN INTEGRAL.

Ley 446 de 1998, dispone la obligación de realizar una reparación integral, esto de conformidad con la normatividad constitucional, así dicho precepto legal señala:

⁸ CSJ SC 6 de abril de 2001, rad. 5502”.

⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. (12 de junio de 2018). Rad.: 11001-31-03-032-2011-00736-01. M.P.: Luis Armando Tolosa Villabona.

¹⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC2758-2018, radicado No. 73001310300419990022701. (16 de julio de 2018). M.P.: Luis Alonso Rico Puerta.

“ARTICULO 16. VALORACION DE DAÑOS. *Dentro de cualquier proceso que se surta ante la Administración de Justicia, la valoración de daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales”* (subraya propia del texto).

La reparación integral constituye un fundamento esencial en la declaratoria de responsabilidad, toda vez que el resarcimiento del daño ocasionados no debe limitarse a la indemnización pecuniaria, sino a todas aquellas medidas que procuren restablecer a la víctima a su estado anterior.

Este principio, debe ser entendido como un fin, pues, el juez debe hacer todo lo posible por poner al afectado en el estado anterior al hecho lesivo, indemnizando el daño causado y nada más que el causado. Debe procurar siempre una reparación *in natura*, pero al no poderse realizar de esta forma, la reparación a la afectación al interés legítimamente protegido deberá compensarse en sumas de dinero.

Dicha reparación es un deber del juez, por lo cual deberá concederlo aun *extrapetitia*, lo cual no significa que vaya en contra del principio de congruencia o de justicia rogada, pues el juez debe actuar conforme el derecho internacional humanitario¹¹. En tal virtud, debe procurar aplicar todos los criterios restaurativos dispuestos en el reglamento interno.

3.1.2. TIPOLOGÍA DEL PERJUICIO.

La tipología del perjuicio resulta indispensable para clasificar las formas en las que el perjuicio se presenta o se hace evidente, permite una clasificación racional de los diversos rubros del perjuicio reconocido por la jurisprudencia, lo cual expresa la causa de las acciones.

En el derecho colombiano se realiza la división del perjuicio a partir de las nociones de orden material e inmaterial¹², mientras que el daño inmaterial, obedece a una clasificación hecha jurisprudencialmente (en el daño moral, daño a la vida en relación, daño a la salud o la alteración de las condiciones de existencia y en el daño a derechos constitucionalmente tutelados), el daño material está definido en la codificación civil de forma precisa en daño emergente y lucro cesante.

1.2.2.1. DAÑO INMATERIAL.

En la jurisdicción colombiana, se reconoce por primera vez la reparación de un daño inmaterial con el caso Villaveces del 21 de julio de 1922. Allí se reconoció la obligación del Estado de reparar el daño moral causado al demandante Villaveces, por el solo hecho de la extracción indebida de los retos de su esposa. No obstante, dicha consideración, ha evolucionado y la Corte Suprema de Justicia, ha determinado que los daños inmateriales trascienden el patrimonio moral de las personas y se proyectan en las repercusiones que una conducta puede tener en la vida de la víctima. Por tal razón, a la fecha, los daños

¹¹ Santofimio gamboa señala: *“la jurisprudencia de la corte interamericana de los derechos humanos por lo general ordena (...) una reparación integral y adecuada en el marco de la convención, que contiene todas y cada una de las medidas que de acuerdo al caso sean las necesarias con el fin de garantizar la rehabilitación, la satisfacción, y la no repetición. La corte interamericana señala que las reparaciones consisten en las medidas que tienden a hacer desaparecer los efectos de las violaciones cometidas. Su naturaleza y su monto dependen del daño ocasionado en los planos material e inmaterial y, por consiguiente, las mismas no pueden implicar ni enriquecimiento ni empobrecimiento para la víctima o sus sucesores”*. Compendio de derecho administrativo. Op. Cit. P. 784.

¹² Tamayo Jaramillo. *“De la Responsabilidad Civil”, cit., T. II, p. 116.*

inmateriales se clasifican en morales, a la vida de relación, de salud o la alteración de las condiciones de existencia y a bienes constitucional y convencionalmente protegidos.

- ***Daño moral.***

La Corte Suprema de Justicia ha definido el daño moral como un quebranto de la interioridad subjetiva de la persona, de su parte afectiva, emocional y, en general, de su órbita íntima. En Sentencia del 18 de septiembre de 2009, la Corte definió el daño moral de forma detallada, entre algunas de las consideraciones relevantes, se pueden destacar:

“2. El daño moral, configura una típica especie de daño no patrimonial consistente en quebranto de la interioridad subjetiva de la persona y, estricto sensu, de sus sentimientos y afectos, proyectándose en bienes de inmesurable valor, insustituibles e inherentes a la órbita más íntima del sujeto por virtud de su detrimento directo, ya por la afectación de otros bienes, derechos o intereses sean de contenido patrimonial o extrapatrimonial.

(...)

3. El daño moral, en sentido lato, está circunscrito a la lesión de la esfera sentimental y afectiva del sujeto, “que corresponde a la órbita subjetiva, íntima o interna del individuo” (cas.civ. sentencia 13 de mayo de 2008, SC-035-2008, exp. 11001-3103-006-1997-09327-01), de ordinario explicitado material u objetivamente por el dolor, la pesadumbre, perturbación de ánimo, el sufrimiento espiritual, el pesar, la congoja, aflicción, sufrimiento, pena, angustia, zozobra, perturbación anímica, desolación, impotencia u otros signos expresivos, concretándose en el menoscabo “de los sentimientos, de los afectos de la víctima, y por lo tanto, en el sufrimiento moral, en el dolor que la persona tiene que soportar por cierto evento dañoso” (Renato Scognamiglio, voz Danno morale, en Novissimo Digesto italiano, vol. V, Turín, Utet, 1960, p. 147; ID., Il danno morale, Milano, 1966; El daño moral- Contribución a la teoría del daño extracontractual, trad. esp. Fernando Hinestrosa, Universidad Externado de Colombia, Antares, Bogotá, 1962, pp.14 ss.), o sea, son daños pertenecientes al ámbito de los padecimientos del ánimo, las sensaciones, sentimientos, sensibilidad, aptitud de sufrimiento de la persona y por completo distintos de las otras especies de daño”¹³.

En tal virtud, constituirá daño moral los padecimientos, las sensaciones de tristeza, la congoja, la tristeza, la aflicción, etc., y, en general, los sentimientos sufridos como consecuencia del incumplimiento o cumplimiento imperfecto de una obligación.

En el presente caso, el daño moral se subjetiva y se concreta en las angustias y padecimientos que han tenido que sufrir mis poderdantes, al ver comprometido su patrimonio (conformado de sus ahorros) injustificadamente, por una información ocultada de mala fe por **LA DEMANDADA**. Es que cuando se enteraron de que el edificio tenía una inclinación y que esta inclinación podría ser progresiva, sumado al hecho de haber invertido sus ahorros, haber adquirido una deuda y haber invertido importantes sumas de dinero en mejoras, su estabilidad emocional se vio afectada, pues se sintieron engañados, timados y asaltados en su buena fe, como cualquier otra persona se hubiera sentido.

- ***Alteración de las condiciones de existencia.***

¹³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. (18 de septiembre de 2009). Radicado No. 20001310300520050040601. M.P.: William Namén Vargas.

La jurisprudencia nacional, en principio reconoció que la alteración de las condiciones de existencia corresponde a un daño autónomo, independiente del daño moral, por afectar la “actividad social no patrimonial”, al influir en la pérdida de capacidad de relacionarse con las personas, el no poder disfrutar de una vida corriente, el impedir al afectado desplegar las más elementales conductas que en forma cotidiana o habitual realiza en su vida, en otras palabras, la alteración de las condiciones de existencia de evidencia cuando se sufre un daño que conlleva a la víctima el llevar una vida más complicada por enfrentar circunstancias anormales, al encontrar preocupaciones que antes no tenía en cuanto a una existencia normal. Así lo dispuso la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 13 de mayo de 2008:

“Como se observa, a diferencia del daño moral, que corresponde a la órbita subjetiva, íntima o interna del individuo, el daño a la vida de relación constituye una afectación a la esfera exterior de la persona, que puede verse alterada, en mayor o menor grado, a causa de una lesión infligida a los bienes de la personalidad o a otro tipo de intereses jurídicos, en desmedro de lo que la Corte en su momento denominó ‘actividad social no patrimonial’.

Dicho con otras palabras, esta especie de perjuicio puede evidenciarse en la disminución o deterioro de la calidad de vida de la víctima, en la pérdida o dificultad de establecer contacto o relacionarse con las personas y cosas, en orden a disfrutar de una existencia corriente, como también en la privación que padece el afectado para desplegar las más elementales conductas que en forma cotidiana o habitual marcan su realidad. Podría decirse que quien sufre un daño a la vida de relación se ve forzado a llevar una existencia en condiciones más complicadas o exigentes que los demás, como quiera que debe enfrentar circunstancias y barreras anormales, a causa de las cuales hasta lo más simple se puede tornar difícil. Por lo mismo, recalca la Corte, la calidad de vida se ve reducida, al paso que las posibilidades, opciones, proyectos y aspiraciones desaparecen definitivamente o su nivel de dificultad aumenta considerablemente. Es así como de un momento a otro la víctima encontrará injustificadamente en su camino obstáculos, preocupaciones y vicisitudes que antes no tenía, lo que cierra o entorpece su acceso a la cultura, al placer, a la comunicación, al entretenimiento, a la ciencia, al desarrollo y, en fin, a todo lo que supone una existencia normal, con las correlativas insatisfacciones, frustraciones y profundo malestar”¹⁴.

Postura reiterada en Sentencia del 20 de enero de 2009, en la que, además, se señalaron algunos aspectos relevantes de este daño:

“7.3.1 Huelga memorar que si bien la jurisprudencia colombiana al referirse en un comienzo a los perjuicios extrapatrimoniales solamente aludía a los morales, lo cierto es que hoy reconoce que de esa naturaleza participa el denominado “daño a la vida de relación”, aceptando que éste tiene una entidad jurídica propia y, por ende, no puede confundirse con otras clases de agravios que posean alcance y contenido disímil, ni subsumirse en ellos.

(...)

Desde este último pronunciamiento, la jurisprudencia administrativa viene empleando la dicción “daño a la vida de relación”, entendiendo que éste no consiste en la lesión en sí misma, sino en las consecuencias que en razón de aquella se producen en la vida de relación del afectado, de tal modo que modifica el comportamiento social de éste o altera de manera significativa sus posibilidades vitales (sentencia de 28 de septiembre de 2000, exp.11755).

La Corte a tono con los postulados constitucionales vigentes y con la realidad jurídica y social, retomó el tema del “daño a la vida de relación”, en el fallo emitido el 13 de mayo de 2008 -Exp. No.1997 09327 01-, en el que reparó tanto en la doctrina foránea como en la jurisprudencia patria para concluir que es de completo recibo en nuestro ordenamiento como una especie de daño extrapatrimonial, incluso precisó que era distinto

¹⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. (13 de mayo de 2008). Radicado No. 11001310300619970932701. M.P.: César Julio Valencia Copete.

al de índole moral -también inmaterial-; y, por tanto, su protección se impone en los casos en que esté cabalmente acreditado.

Sobre las particularidades del daño en cuestión, puntualizó los siguientes aspectos: a) su naturaleza es de carácter extrapatrimonial, ya que incide o se proyecta sobre intereses, derechos o bienes cuya apreciación es inasible, porque no es posible realizar una tasación que repare en términos absolutos su intensidad; b) se proyecta sobre la esfera externa del individuo; c) en el desenvolvimiento de la víctima en su entorno personal, familiar o social se revela en los impedimentos, exigencias, dificultades, privaciones, vicisitudes, limitaciones o alteraciones, temporales o definitivas que debe soportar y que no son de contenido económico; d) pueden originarse tanto en lesiones de tipo físico, corporal o psíquico, como en la afectación de otros bienes intangibles de la personalidad o derechos fundamentales; e) recae en la víctima directa de la lesión o en los terceros que también resulten afectados, según los pormenores de cada caso, por ejemplo, el cónyuge, compañero (a) permanente, parientes cercanos, amigos; f) su indemnización está enderezada a suavizar, en cuanto sea posible, las consecuencias negativas del mismo; g) es un daño autónomo reflejado “en la afectación de la vida social no patrimonial de la persona”, sin que comprenda, excluya o descarte otra especie de daño -material e inmaterial- de alcance y contenido disímil, como tampoco pueda confundirse con ellos.

De igual modo, clarificó que el daño a la vida de relación y el moral son distintos, habida cuenta que el primero se refleja sobre la esfera externa del individuo, es decir, tiene que ver con las afectaciones que inciden en forma negativa en su vida exterior, concretamente, alrededor de su actividad social no patrimonial, mientras que el segundo recae sobre la parte afectiva o interior de la persona, al generar sensaciones de aflicción, congoja, desilusión, tristeza, pesar, etc.”¹⁵

En el presente caso, el ocultamiento de la información por parte de **LA DEMANDADA** generó que **LOS DEMANDANTES** vieran truncado su proyecto de vida, pues tendrán que habitar un inmueble en el que no se sienten seguros, en el que van a sentir zozobra cada vez que ocurra un movimiento sísmico y que probablemente no van a vender de una forma que puedan recuperar lo invertido, tanto en mejoras, como en la compra del inmueble, pues nadie va a comprar el bien, al precio que compraron y que se aumentó con motivo de las mejoras realizadas.

V. JURAMENTO ESTIMATORIO

En el presente caso es preciso resaltar que la pretensión principal es de índole declarativo en torno a la rebaja del precio de compraventa efectuada entre **LAS PARTES**, la reclamación de perjuicios extrapatrimoniales y el incumplimiento contractual y consecuente pago de la cláusula penal; por lo que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso, me permito señalar que estimo razonadamente bajo juramento que el total de lo perseguido en la presente demanda, asciende a la suma de **SETENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$78.600.000)**, correspondientes a lo siguiente:

- **TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$39.300.000)** Correspondientes a la rebaja al precio por el ocultamiento del vicio redhibitorio.
- **TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$39.300.000)** Correspondientes al pago de la cláusula penal, con motivo del incumplimiento del “**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA**”, al no salir al saneamiento de los vicios señalados.

¹⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. (20 de enero de 2009). Radicado No. 17001310300519930021501. M.P.: Pedro Octavio Munar Cadena.

No obstante, con la finalidad de determinar la cuantía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 del Código General del Proceso, declaro que el valor de la totalidad de las pretensiones asciende a la suma de **NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS** (\$98.600.000).

VI. LA RELACIÓN DE LAS PRUEBAS QUE SE ACOMPAÑAN Y DE LAS QUE SE HARÍAN VALER EN EL PROCESO

Señor Juez, sírvase decretar y practicar las siguientes:

a) Documentales¹⁶.

1. Copia del *“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE, CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA”*, suscrito el 7 de octubre de 2022.
2. Captura de pantalla de la pagina en la que se evidencia la puesta a venta del apartamento 401, ubicado en la carrera 10 número 124-19 conjunto residencial guapi II etapa.
3. Copia del certificado de matrimonio entre el señor NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA.
4. Copia del registro civil de nacimiento con NUIP 1007812394, del menor Juan Pablo Marín Montero.
5. Copia del registro civil de nacimiento con NUIP 1007812394, del menor Juan Pablo Marín Montero.
6. 40 fotos del apartamento 401, ubicado en la carrera 10 número 124-19 conjunto residencial guapi II etapa, en las que se evidencian los arreglos en el apartamento.
7. Capturas de pantalla del chat de WhatsApp entre la Sra. CATALINA JARAMILLO GARCÉS y el Sr. NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ, con fecha del 15 de diciembre de 2022.
8. Copia del *“INFORME TOPOGRÁFICO DE CONTROL DE ASENTAMIENTOS Y VERTICALIDAD EDIFICIO GUAPI II”*, proferido por el Grupo Empresarial Exacta Ingeniería, del 10 de junio de 2022.
9. Copia del cheque de gerencia No. 987194, con fecha del 7 de octubre de 2022, por el valor de **TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS** (\$39.000.000), a la orden de la Sra. **CATALINA JARAMILLO GARCÉS**.
10. Copia del cheque de gerencia No. 948100, con fecha del 26 de octubre de 2022, por el valor de **CIENTO TRECE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS** (\$113.700.000), a la orden de la Sra. **CATALINA JARAMILLO GARCÉS**, con registro de operación 211587599.
11. Copia de la Escritura No. 1878 del 16 de diciembre de 2022, de la Notaria 16 del Círculo Notarial de Bogotá.
12. Copia del documento con fecha del 20 de febrero de 2023, con referencia *“REQUERIMIENTO INCUMPLIMIENTO ‘CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...’*.
13. Copia del documento con fecha del 24 de marzo de 2023, con referencia *“Su comunicación de fecha 20 de febrero de 2023 ‘Ref.: REQUERIMIENTO INCUMPLIMIENTO <CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL*

¹⁶ De conformidad con lo dispuesto en el artículo 246 de la Ley 1564 de 2012.

APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...>”.

14. Copia del documento con fecha del 4 de noviembre de 2022, con asunto “Solicitud de expedición de desembolso a favor de un tercero. Crédito Hipotecario”.
15. Copia de la Constancia de No Acuerdo No. 79265, del 31 de mayo de 2023.
16. Copia de Factura Electrónica de Venta No. FE No. 3606.
17. Copia de Factura Electrónica de Venta W5151021414.
18. Copia de Factura Electrónica de Venta No. 128F6066.
19. Copia de Factura Electrónica de Venta FBOG 188615.
20. Copia de Factura Electrónica de Venta LDFE No. 11038.
21. Copia de Factura Electrónica de Venta No. FER 4514.
22. Copia de Factura Electrónica de Venta No. FVE - 332.
23. Copia de recibo de pago con referencia 2322600101.
24. Copia de recibo de pago con referencia 2273857686.
25. Copia de Factura Electrónica de Venta 1111281662.
26. Copia de Factura Electrónica de Venta No. E - 52665.
27. Copia de Factura Electrónica de Venta No. CA0190000284.
28. Copia de Factura Electrónica de Venta No. VA015026.
29. Copia de Factura Electrónica de Venta No. FE10 11184.
30. Copia de Factura Electrónica de Venta No. LDFE No. 11295.
31. Copia de Factura Electrónica de Venta No. FC - 614.
32. Copia de Factura Electrónica de Venta No. FC - 609.
33. Copia de Factura Electrónica de Venta No. E - 636.
34. Copia de la Factura 779.
35. Copia de la Factura 778.

b) Interrogatorio de parte¹⁷.

Sírvase Señor Juez fijar fecha y hora, para que rinda interrogatorio de parte la señora **CATALINA JARAMILLO GARCÉS** mayor de edad, identificad con cédula de ciudadanía N° 39.690.841 de Bogotá D.C.; correo electrónico catalina.jaramillo.garces@gmail.com

VII. COMPETENCIA Y CUANTIA

Es competente usted Señor Juez para conocer de la presente demanda en virtud del capital principal demandado, el que determina la cuantía, la cual es aproximadamente de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS** (\$59.300.000), por el domicilio de las partes, así como el lugar de ubicación del inmueble.

VIII. ANEXOS.

1. Poder otorgado a Andrés Fabián Reyes González por los señores **NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ** y **CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA**.
2. Documentos relacionados en el acápite de pruebas.
3. Copia del Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-1152998.
4. Copia de la cédula de ciudadanía del Sr. **NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ**.
5. Copia de la cédula de ciudadanía de la Sra. **CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA**.

¹⁷ De conformidad con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley 1564 de 2012.

IX. LA INDICACIÓN DEL LUGAR PARA QUE SE SURTAN LAS NOTIFICACIONES.

- **LOS DEMANDANTES** en la carrera 10 No. 124-19, apartamento 401 del Conjunto Residencial GUAPI II Etapa, Bogotá D.C., Colombia; con correo electrónico: dariomarin@jpmaudio.com y servicliente@jpmaudio.com
- **LA DEMANDADA** en el correo electrónico catalina.jaramillo.garces@gmail.com

Respetuosamente,



ANDRÉS FABIAN REYES GONZÁLEZ

CC No. 1.019.043.991 de Bogotá

Tarjeta Profesional No.299.402 del C S de la J.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE, CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA



Entre los suscritos a saber:

(1) **LA PROMITENTE VENDEDORA**, Catalina Jaramillo Garcés identificada con c.c.39.690.841 de Bogotá, soltera sin sociedad conyugal vigente, por una parte, y por la otra

(2) **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, Néstor Dario Marín Rodríguez identificado con c.c. 79.554.252 de Bogotá y **Claudia Esperanza Montero Mosquera** identificada con c.c. 52.621.157 de Bogotá, con sociedad conyugal vigente entre si.

Hemos convenido celebrar el presente contrato de promesa de compraventa que se registrá por las normas legales aplicables a la materia y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO, CONDICIONES Y DEFINICIONES DEL CONTRATO. LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a vender a los PROMITENTES COMPRADORES y estos a su vez se obligan a comprar el derecho de propiedad y la posesión regular, pacífica, pública y material que los primeros tienen sobre el inmueble identificado en la cláusula primera de este CONTRATO de acuerdo con las condiciones señaladas a continuación:

PALABRA	DEFINICIÓN
CONTRATO	Es el presente documento que constituye el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE ubicado en la Carrera 10 No. 124-19, apartamento 401 del Conjunto Residencial GUAPI II Etapa, Bogotá, Colombia
PROMITENTE VENDEDORA	Catalina Jaramillo Garcés c.c. 39.690.841
PROMITENTES COMPRADORES	Néstor Dario Marín Rodríguez c.c. 79.554.252 Claudia Esperanza Montero Mosquera c.c. 52.621.157
LAS PARTES	Es la manera conjunta como se denomina a LOS PROMITENTES COMPRADORES y a LA PROMITENTE VENDEDORA
INMUEBLE	<u>Datos del inmueble:</u> Dirección: Cra. 10 No. 124-19 Apartamento 401 Matricula Inmobiliaria 50N- 1152998 Chip Catastral: AAA0105COXR Ciudad: Bogotá Descripción y localización de los Linderos: Son los contenidos en la Escritura Pública No.580 del 22 de marzo de 1988 de la Notaria 35 de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. El Edificio se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal y a todas sus adiciones a través de la escritura pública No. 580 del 22 de marzo de 1988 de la Notaria 35 de Bogotá, debidamente registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.
ANTIGUOS PROPIETARIOS	Justo Pastor Franco Lozano c.c. 19.406.493 Elizabeth Urbano Diaz c.c. 51.577.468
COMPRA ANTERIOR DEL INMUEBLE	LA PROMITENTE VENDEDORA adquirió el inmueble por compraventa a los ANTIGUOS PROPIETARIOS, que se protocolizó mediante Escritura Pública No. de 1878 del 16 de diciembre de 2002, de la Notaria 16 de Bogotá.
PRECIO TOTAL DEL INMUEBLE	Trescientos Noventa y tres Millones de pesos M/Cte. (\$393.000.000)
SUMA DE ARRAS	Treinta y Nueve Millones Trescientos mil pesos M/Cte. (\$39.300.000)
FORMA DE PAGO Y FECHAS DEL PRECIO TOTAL DEL INMUEBLE	PRIMERA SUMA: Treinta y Nueve Millones trescientos mil pesos M/Cte. (\$39.300.000), pagaderos por LOS PROMITENTES COMPRADORES a LA PROMITENTE VENDEDORA, el día de la firma de la promesa de compraventa, representado en un cheque de gerencia o transferencia bancaria a nombre de Catalina Jaramillo Garcés. SEGUNDA SUMA: Ciento Trece Millones Setecientos mil pesos M/Cte. (\$113.700.000) pagaderos por LOS PROMITENTES COMPRADORES a LA PROMITENTE VENDEDORA, el día 25 de octubre en un cheque de gerencia o transferencia bancaria a nombre de Catalina Jaramillo Garcés.



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE, CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA



	TERCERA SUMA: Doscientos Cuarenta Millones de pesos M/Cte. (\$240.000.000) pagaderos por los PROMITENTES COMPRADORES a la PROMITENTE VENDEDORA a través de un crédito aprobado por el Banco ITAU a los PROMITENTES COMPRADORES; pago que se realizará en por medio de transferencia bancaria o en cheque de gerencia a nombre de Catalina Jaramillo Garcés a más tardar 10 días después de la firma de la escritura.
FECHA Y HORA PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA	El día 10 del mes de noviembre de 2022 a las 11:30 a.m. en la Notaria 34 ubicada en la calle 109 No. 15-55, o en la Notaria que el Banco ITAU disponga. Las partes aceptan que esta fecha podrá ser modificada de común acuerdo mediante un otrosí al presente contrato.
FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:	Las partes aceptan que la fecha de entrega del inmueble se efectuará el día 15 del mes de noviembre siempre y cuando este cancelado el PRECIO TOTAL del Inmueble.
DATOS DE NOTIFICACIONES DE LA PROMITENTE VENDEDORA	PROMITENTE VENDEDORA Catalina Jaramillo Garcés Domicilio: Cra.10 No. 124-19 apto 401 Cel.310 679 17 51 e-mail: catalina.jaramillo.garcés@gmail.com
DATOS DE NOTIFICACIONES DE LOS PROMITENTES COMPRADORES	PROMITENTES COMPRADORES Néstor Darío Marín Rodríguez Domicilio: Calle 148 No. 7-05 Cel.310 286 23 69 e-mail: dariomarin@jmaudio.com Claudia Esperanza Montero Mosquera Domicilio: Calle 148 No.7-05 Cel.313 844 55 85 e-mail: serviciante@jmaudio.com
FECHA, HORA Y CIUDAD DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	7 de octubre de 2022, 12:30 p.m. Bogotá D.C.
LUGAR DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	Bogotá D.C. Notaria 34 del Circulo de Bogotá, Calle 109 No. 15-55

SEGUNDA: TÍTULOS Y TRADICIÓN DEL INMUEBLE. LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza a LOS PROMITENTES COMPRADORES, que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad y en la actualidad lo posee, quieta, regular y pacíficamente, no ha sido enajenado ni prometido en venta por acto anterior, y que actualmente y para el momento del perfeccionamiento del presente CONTRATO, se encontrará libre de afectaciones de dominio, embargos, hipotecas, por escritura pública, y, en general, cualquier otro gravamen o limitación al derecho de dominio que lo pudiese afectar o limitar.

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS PROMITENTES COMPRADORES declaran haber identificado plenamente el inmueble comprometido en venta, las características, ubicación, calidades, condiciones, acabados, extensión superficial, arquitectónica de los inmuebles objeto de este contrato y de las zonas comunales a las que pertenece, de tal manera, por el conocimiento adquirido declara estar satisfecho al respecto con lo que se promete a comprar y se compromete a abstenerse de hacer cualquier modificación mientras no cuente con la autorización expresa y escrita de las autoridades competentes o de la Asamblea de copropietarios, por cuanto cualquier obra debe ejecutarse exactamente en la manera prevista en los proyectos o planos generales.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio y la forma de pago se encuentran señalados en la cláusula primera de este CONTRATO. **PARÁGRAFO PRIMERO: LAS PARTES** acuerdan y establecen que el monto correspondiente a la SUMA DE ARRAS se regulará conforme a los artículos 866 del Código de Comercio y 1859 del Código Civil, entendiéndose que, si cualquiera de las partes se retracta o incumple, el que las entregó las perderá y el que las recibió las restituirá dobladas. Estas arras se imputarán al precio de la compraventa en la fecha de la Escritura Pública correspondiente que perfeccione este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de mora en los pagos mencionados en la presente cláusula, LOS PROMITENTES COMPRADORES reconocerán y pagarán intereses moratorios de acuerdo con la tasa máxima legal permitida, durante el tiempo que dure el incumplimiento, sin perjuicio de los derechos y acciones que por el incumplimiento tiene LA PROMITENTE VENDEDORA.

CUARTA: CLÁUSULA PENAL. En caso de retracto o incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, quien cumplió o se allanó a cumplir, podrá elegir entre resolver este contrato o exigir el cumplimiento del mismo y la SUMA DE ARRAS, tendrá la calidad de resarcimiento de perjuicios. Si quien incumpliere fueren LOS PROMITENTES COMPRADORES, perderán la suma entregada a título de arras y si fuere LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a devolver dobladas la suma recibida a título de arras, de conformidad al Art. 866 del Código de Comercio, dentro de los quince días comunes siguientes a la fecha en que sea notificado por la otra parte del incumplimiento o retracto.



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE, CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA



QUINTA: ENTREGA MATERIAL. LA PROMITENTE VENDEDORA, hará la entrega material del INMUEBLE objeto de esta promesa de compraventa, el día señalado en la Cláusula Primera, en las condiciones actuales que **LOS PROMITENTES COMPRADORES** declaran conocer y aceptar, sin que haya lugar a ninguna reclamación por parte de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** sobre arreglos pendientes o daños que se den posteriores a la entrega. La entrega se hará con todas sus anexidades, usos, dependencias y costumbres. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar el INMUEBLE a paz y salvo por concepto de impuestos, contribuciones, tasas, derechos causados y liquidados o reajustados, así como debidamente cancelados los servicios públicos y la administración, siendo de cargo de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de la entrega del apartamento.

SEXTA: SANEAMIENTO. LA PROMITENTE VENDEDORA enajenará el bien prometido en venta con todas sus mejoras y servidumbres, sin ninguna reserva, libre de impuestos, contribuciones y gravámenes. Además, **LA PROMITENTE VENDEDORA** enajenará el bien prometido en venta libre de embargos, demanda civil registrada, pleitos pendientes, patrimonio de familia y en general de toda condición limitativa del dominio y se comprometerán al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de conformidad con la ley. Así mismo entregará cancelados los recibos de servicios públicos y cuotas de administración ordinarias correspondientes hasta la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato.

SEPTIMA: FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA. La escritura pública que perfecciona el presente contrato de promesa de compraventa se firmará de conformidad con lo establecido en la Cláusula Primera del presente CONTRATO. No obstante, lo anterior, **LAS PARTES** de mutuo acuerdo podrán modificar la fecha dejando constancia por escrita la cual hará parte integral del CONTRATO.

OCTAVA: GASTOS. - Los gastos que ocasione la firma del presente contrato y los derechos notariales que demande el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán pagados por partes iguales. El impuesto del uno por ciento (1%) por concepto de Retención en la Fuente por la venta del inmueble será cancelado por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Los gastos por concepto de Beneficencia y Registro de la venta serán cancelados por **LOS PROMITENTES COMPRADORES**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos por concepto de comisión, por los servicios de corretaje, estarán a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien realizará dicho pago correspondiente al 3% sobre el valor de la venta, es decir la suma de Once Millones Setecientos Noventa mil pesos M/cte. (\$ 11.790.000) que se cancelarán en dos contados de la siguiente forma: Un primer contado de Cuatro millones Setecientos Noventa mil pesos (\$4.790.000) a más tardar el día de la firma de la escritura y un segundo contado de Siete millones de pesos (\$7.000.000) a más tardar el día que el Banco Itau efectuó el pago a **LA PROMITENTE VENDEDORA** del saldo pendiente. Ambos contados se cancelarán por medio de una transferencia bancaria o en efectivo a Juanita Borda Lema identificada con c.c. 52.580.856 a la cuenta de ahorros de Bancolombia No. 689-640566-88

NOVENA: SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. - En la venta prometida se incluye el derecho a los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, luz, gas natural. Se aclara que el pago de estos últimos, así como el de la administración, serán asumidos por el vendedor hasta la fecha de entrega del inmueble.

DECIMA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos legales a que diere lugar este contrato, se acuerda como domicilio especial la ciudad de Bogotá. Las comunicaciones entre **LAS PARTES** se harán de conformidad con los datos señalados en la Cláusula Primera del presente CONTRATO.

DÉCIMA PRIMERA: CESIÓN. EL presente CONTRATO se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de ambas partes; por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato por una de las partes estará sujeta a la aprobación por escrito de la contraparte, quien deberá aceptarla o rechazarla dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión; en caso de silencio, transcurrido el plazo se entenderá negada, **PARÁGRAFO PRIMERO: LAS PARTES** reconocen que la corredora actuando como intermediaria pusieron en contacto a **LA PROMITENTE VENDEDORA** con **LOS PROMITENTES COMPRADORES** para la celebración de este contrato de promesa de compraventa por interés de ambas partes y que en ningún caso será responsable del pago de honorarios de abogados, o ningún otro gasto implicado ni será responsable de defender a ninguna de **LAS PARTES**.

DÉCIMA SEGUNDA: ORIGEN DE INGRESOS. **LAS PARTES** declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento). **PARÁGRAFO PRIMERO:** Para todos

ELVIA T.
MORA ERASO



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE, CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA



los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos.

Para constancia de lo anterior se firma el presente CONTRATO de promesa de compraventa en dos (2) originales del mismo valor y tenor, en la ciudad de Bogotá D.C., a los dos (7) días del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022) a las 12:30 p.m.

LA PROMITENTE VENDEDORA

Catalina Jaramillo
CATALINA JARAMILLO GARCÉS
C.C. 39.690.841 Bogotá

LOS PROMITENTES COMPRADORES

Néstor Darío Marín Rodríguez
NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ
C.C.79.554.252 Bogotá

Claudia Esperanza Montero
CLAUDIA ESPERANZA MONTERO
C.C. 56.621.157 Bogotá





NOTARÍA 34 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ



DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL, RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y TEXTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C. 2022-10-07 13:06:09

Ante la Notaria 34 del Círculo de Bogotá D.C. compareció:
MARIN RODRIGUEZ NESTOR DARIO Identificado(a) con C.C. 79554252



ei374



Manifestó que el contenido de este documento es cierto, y que la firma que lo autoriza es puesta por él. El compareciente autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

FIRMA

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL, RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y TEXTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C. 2022-10-07 13:06:09

Ante la Notaria 34 del Círculo de Bogotá D.C. compareció:
MONTERO MOSQUERA CLAUDIA ESPERANZA Identificado(a) con C.C.
52621157



ei375



Manifestó que el contenido de este documento es cierto, y que la firma que lo autoriza es puesta por él. El compareciente autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

FIRMA





NOTARÍA 34 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL, RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y TEXTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C. 2022-10-07 13:06:49

Ante la Notaria 34 del Circulo de Bogotá D.C. compareció:
JARAMILLO GARCES CATALINA Identificado(a) con C.C. 39690841



ei37v



Manifestó que el contenido de este documento es cierto, y que la firma que lo autoriza es puesta por él. El compareciente autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Catalina Jaramillo

FIRMA

[Handwritten signature of Elvia Tulia Mora Erazo]



ELVIA TULIA MORA ERAZO
NOTARIA 34 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
Resolución 11713 del 30 de Septiembre del 2022 SRN

34 NOTARIA TREINTA Y CUATRO
CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE
TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO, NI ES OBJETO
DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS COMPETENTE. Instrucción Ad/tiva 04-2012 SNR

[Partial circular stamp of Elvia Tulia Mora Erazo]

Detalle Clientes posibles 3 Clientes enlazados 1 Documentos



VENDO APARTAMENTO SANTA BARBARA

Código: 5032831

Estado para difusión: Destacado

Apartamento para Venta

En: Bogotá D.C., Cundinamarca, Colombia

Localidad: Usaquén

Zona / barrio: Santa Bárbara

Dirección: cra.10 No.124-19 apto 401

Estado físico: Usado

Año construcción: 1989

Estrato: 6

Área privada: 87.69 m²

Área construida: 95 m²

Piso: 4

Alcobas: 3

Baños: 3

Garajes: 1

 **Juanita Borda Lema** >
ENCARGADO  



[Handwritten signature]
Eliana Camaderilla y Madrigal
Párroco

En la Parroquia de Cristo Rey,
 el día 27 de noviembre de 1999
 El Presbítero Candido López Valencia, debidamente facultado
 presenció el matrimonio que contrajo
 NESTOR DARIO MARIN RODRIGUEZ
 hijo de Elian Marin Bonet y Margarita Rodriguez
 bautizado en la Parroquia de San Luis Beltrán
 el 2 de mayo de 1971
 libro 2 folio 371 número 1112
 con CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA
 hija de Argemiro Montero y Esperanza Mosquera
 bautizada en la Parroquia San Gabriel Arcángel
 el 15 de agosto de 1976
 libro 5 folio 48 número 95
 Testigos: Elian Maria y Señora Argemiro Montero y Señora
 Dey fe, Hernan Camaderilla y Madrigal, Páro

Libro de Matrimonios 2 Folio 239 Número 477

PARROQUIA DE CRISTO REY
CHICO NORTE

ARQUIDIOCESIS DE BOGOTA
ZONA PASTORAL DE
CRISTO SACERDOTE



REPUBLICA DE COLOMBIA



ORGANIZACIÓN NOTARIAL
ESTRUCTURA NACIONAL DEL ESTADO
SUBDIRECCIONAL DE REGISTRO CIVIL

NUM 1007812594

RUP AGE 0254017***

REGISTRO CIVIL
DE NACIMIENTO

Indicador Social 35000064

Forma de nacimiento de registro: Clase de registro

Apellidos Nombre Sexo Estado Ciudad Complejo Expedido en el extranjero Código A6E

COLOMBIA**CUNDINAMARCA**BOGOTA D.C.*****

Nombre del nacido: NARIEN***** Montenegro*****

Nombre de la madre: NUNN PABLO*****

Fecha de nacimiento: 2003 Nov 05

Sexo: MASCULINO***** Estado: POSITIVO

COLOMBIA**CUNDINAMARCA**BOGOTA D.C.*****

CERT. NAC. VIVO, FUNDACION SANTAFE DE BOGOTA** A-5181876*****

Nombre de la madre: WALTER MOSQUERA CLAUDIA ESPERANZA*****

C.C. 52621157 ** del USAQUEM***** COLOMBIANA*****

Nombre del nacido: NARIEN RODRIGUEZ NESTOR DARIO*****

C.C. 79554252 ** del BOGOTA***** COLOMBIANA*****

Nombre de la madre: NARIEN RODRIGUEZ NESTOR DARIO*****

C.C. 79554252 ** del BOGOTA*****

Fecha de nacimiento: 2003 Nov 05

Sexo: MASCULINO***** Estado: POSITIVO

COLOMBIA**CUNDINAMARCA**BOGOTA D.C.*****

CERT. NAC. VIVO, FUNDACION SANTAFE DE BOGOTA** A-5181876*****

Nombre de la madre: NARIEN RODRIGUEZ NESTOR DARIO*****

C.C. 79554252 ** del BOGOTA*****

Fecha de nacimiento: 2003 Nov 05

Sexo: MASCULINO***** Estado: POSITIVO

COLOMBIA**CUNDINAMARCA**BOGOTA D.C.*****

CERT. NAC. VIVO, FUNDACION SANTAFE DE BOGOTA** A-5181876*****

Nombre de la madre: NARIEN RODRIGUEZ NESTOR DARIO*****

C.C. 79554252 ** del BOGOTA*****

Fecha de nacimiento: 2003 Nov 05

Sexo: MASCULINO***** Estado: POSITIVO

COLOMBIA**CUNDINAMARCA**BOGOTA D.C.*****

CERT. NAC. VIVO, FUNDACION SANTAFE DE BOGOTA** A-5181876*****

Nombre de la madre: NARIEN RODRIGUEZ NESTOR DARIO*****

C.C. 79554252 ** del BOGOTA*****

Fecha de nacimiento: 2003 Nov 05

Sexo: MASCULINO***** Estado: POSITIVO

COLOMBIA**CUNDINAMARCA**BOGOTA D.C.*****

CERT. NAC. VIVO, FUNDACION SANTAFE DE BOGOTA** A-5181876*****

Nombre de la madre: NARIEN RODRIGUEZ NESTOR DARIO*****

C.C. 79554252 ** del BOGOTA*****

Fecha de nacimiento: 2003 Nov 05

Sexo: MASCULINO***** Estado: POSITIVO

COLOMBIA**CUNDINAMARCA**BOGOTA D.C.*****

CERT. NAC. VIVO, FUNDACION SANTAFE DE BOGOTA** A-5181876*****

Nombre de la madre: NARIEN RODRIGUEZ NESTOR DARIO*****

C.C. 79554252 ** del BOGOTA*****

Fecha de nacimiento: 2003 Nov 05

Sexo: MASCULINO***** Estado: POSITIVO

COLOMBIA**CUNDINAMARCA**BOGOTA D.C.*****

CERT. NAC. VIVO, FUNDACION SANTAFE DE BOGOTA** A-5181876*****

Nombre de la madre: NARIEN RODRIGUEZ NESTOR DARIO*****

C.C. 79554252 ** del BOGOTA*****

Fecha de nacimiento: 2003 Nov 05

Sexo: MASCULINO***** Estado: POSITIVO

COLOMBIA**CUNDINAMARCA**BOGOTA D.C.*****

CERT. NAC. VIVO, FUNDACION SANTAFE DE BOGOTA** A-5181876*****

Nombre de la madre: NARIEN RODRIGUEZ NESTOR DARIO*****

C.C. 79554252 ** del BOGOTA*****

Fecha de nacimiento: 2003 Nov 05

Sexo: MASCULINO***** Estado: POSITIVO

COLOMBIA**CUNDINAMARCA**BOGOTA D.C.*****

EL NOTARIO CUARENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.
CERTIFICA QUE:

ES FIEL COPIA TOMADA DEL ORIGINAL QUE SE EXPIDE PARA
DEMOSTRAR PARENTESCO A SOLICITUD DE LOS INTERESADOS
SEGUN ARTICULO 115. DECRETO 1280 DE 1.970)

A LOS

8 DIC. 2003

ESTE REGISTRO CIVIL TIENE VALIDEZ PERMANENTE



ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO

















































































10:08

📶 📶 🔋 24



2



Catalina Garces Vendio...
en línea



0:24

6:26 p.m.

Ya lo leí y me preocupa que se evidencia en el informe, que presentó un movimiento diferente a el histórico presentado y recomiendan monitorear este en seis meses, si este se vuelve a presentar puede presentar un estado crítico a la estructura, imagínate!! Si me hubieras informado de esta situación, en el momento de la negociación, no hubiera echo el negocio, me ocultaste una información muy importante,te estaré informando

Saludos

6:42 p.m. ✓✓

🗑️ Se eliminó este mensaje.

6:46 p.m.

Dario, el informe dice que no está en estado crítico para la estructura y que se



10:08



2



Catalina Garces Vendio...
en línea



Hola Catalina buenas tardes,
espero que todo esté bien
para ti, te copio mensaje de la
solicitud que le envíe a Juanita

Quedo pendiente a tus
comentarios

Saludos

2:40 p.m. ✓✓

Hola Juanita buenas tardes,
discúlpame la molestia pero es
importante que me dejes
saber si averiguaste que
complicación tendría el apt
con el desnivel que
tiene, siento que debieron
haberlo dicho desde el
principio.

Quedo pendiente a tus
comentarios

Muchas Gracias

2:40 p.m. ✓✓



10:08

📶 🌐 🔋 24



Catalina Garces Vendio...
en línea

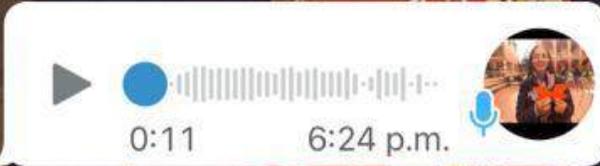
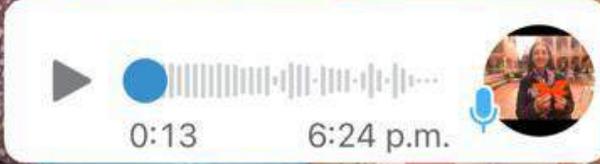
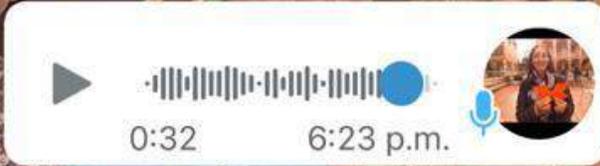


tiene, siento que debieron
ha, 15 de dic. de 2022 el
principio.

Quedo pendiente a tus
comentarios

Muchas Gracias

2:40 p.m. ✓✓



Message input field





INFORME TOPOGRAFICO DE CONTROL DE ASENTAMIENTOS Y VERTICALIDAD EDIFICIO GUAPI II

CONTROL DE ASENTAMIENTOS



Bogota D.C. ,Junio 10 del 2022

Señor (es)
Edificio Guapi II
Bogotá D.C.

Cordial Saludo

Apreciados señor (es) para nosotros es de gran satisfaccion que nos permitan prestarles el servicio de CONTROL DE ASENTAMIENTOS.

A continuación entregamos un informe sobre todo el proceso que se realizo para llevar el control de asentamientos y asi mismo poder generar un informe final con el análisis generado por nuestros profesionales.

Si tiene alguna inquietud al respecto por favor no dude en contactarnos.

Quedamos atentos a sus comentarios,

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cesar Augusto Rios Zambrano'.

Cesar Augusto Rios Zambrano
Coordinador de Proyectos

Tabla de contenido	Pag.
<i>Tabla de contenido</i>	
<i>Pag.....</i>	<i>3</i>
<i>Alcance del proyecto</i>	<i>4</i>
<i>Equipos Usados.</i>	<i>4</i>
<i>Entregable</i>	<i>5</i>
<i>Metodología.....</i>	<i>5</i>
<i>Análisis de información.....</i>	<i>6</i>
<i>Anexo.....</i>	<i>8</i>

Exacta
Ingeniería

Alcance del proyecto

El presente documento describe el proceso y resultados del CONTROL DE ASENTAMIENTOS Y VERTICALIDAD en el edificio Guapi II..

El proyecto se encuentra localizado al norte de Bogotá D.C. en la localidad de Usaquen. La localización general del proyecto se ilustra en la Figura 1.



Figura 1. Localización general del proyecto

Equipos Usados.

- Estación total topográfica
- Nivel óptico-mecánico.
- Tripode.
- Mira.
- Herramienta menor.

Entregable

- Informe de actividades ejecutadas.
- Cartera de campo.
- Analisis de información y recomendaciones.

Metodología.

La actividad en campo se realizo el día 02/06/2022. Inicialmente se realiza un amarre al BM#2. Se empiezan a localizar las diferentes niveletas y a demarcar algunas que no estaban bien visibles y dificultaba su lectura. Luego se empiezan a tomar las lecturas a todas las niveletas existentes que se encontraron, esta actividad se realizo con el nivel óptico-mecánico. Al finalizar las lecturas de todas las niveletas se tomaron las lecturas del control de verticalidad con la estación total.

Se aclara que las lecturas de las niveletas del eje A en el sótano uno (1) no se pudieron tomar, ya que están fueron pintadas y no se pudieron localizar.



Figura 2. Niveletas poco visibles.

Analisis de información

Control de asentamiento

PUNTO	VISTA+	VISTA-	ALT INSTR	COTA	ULTIMA LECTURA	DIFERENCIA	velocidad de asentamiento (mm*mes)
BM#2	0.096		8.655	8.559			
C#1	1.088	2.585	7.158	6.07	7/26/2019	2/06/2022	34 meses
C7		0.2		6.958	6.959	0.001	0.03 mm x mes
C8		0.21		6.948	6.949	0.001	0.03 mm x mes
C9		0.217		6.941	6.944	0.003	0.09 mm x mes
C10		0.245		6.913	6.91	-0.003	-0.09 mm x mes
C11		0.212		6.946	6.948	0.002	0.06 mm x mes
C12		0.198		6.96	6.962	0.002	0.06 mm x mes
D12		0.09		7.068	7.071	0.003	0.09 mm x mes
D11		0.109		7.049	7.053	0.004	0.12 mm x mes
D10		0.114		7.044	7.048	0.004	0.12 mm x mes
D9		0.056		7.102	7.106	0.004	0.12 mm x mes
D8		0.1		7.058	7.063	0.005	0.15 mm x mes
D7		0.11		7.048	7.056	0.008	0.24 mm x mes
B9	0.015	0.338	6.835	6.82	6.82	0	0.00 mm x mes
B8		0.029		6.806	6.807	0.001	0.03 mm x mes
B7		0		0	6.822	0	no existe
B10		0.029		6.806	6.811	0.005	0.15 mm x mes
B11		0.024		6.811	6.813	0.002	0.06 mm x mes
B12		0.008		6.827	6.827	0	0.00 mm x mes
D7		-0.802		5.006	5.008	0.002	0.06 mm x mes
E7		-0.895		5.099	5.101	0.002	0.06 mm x mes
D8		-0.827		5.031	5.036	0.005	0.15 mm x mes
E8		-0.9		5.104	5.197	0.093	2.74 mm x mes
D10		-0.8		5.004	5.005	0.001	0.03 mm x mes
E10		-0.983		5.187	5.19	0.003	0.09 mm x mes
D12		-0.84		5.044	5.048	0.004	0.12 mm x mes
E12		-0.963		5.167	5.169	0.002	0.06 mm x mes
C10		-0.71		4.914	4.917	0.003	0.09 mm x mes
C12		-0.743		4.947	4.947	0	0.00 mm x mes
B10		-0.741		4.785	4.787	0.002	0.06 mm x mes
B12		-0.755		4.799	4.809	0.01	0.29 mm x mes
A9		-0.63		4.674	4.678	0.004	0.12 mm x mes
A10		-0.645		4.689	4.695	0.006	0.18 mm x mes
A11		-0.637		4.681	4.683	0.002	0.06 mm x mes
A12		-0.67		4.714	4.721	0.007	0.21 mm x mes

Tabla 1. Datos control de asentamientos

Se puede evidenciar que el edificio de manera general esta asentando en rangos aceptables y solo se encontró un punto de aceleración crítico el cual es **E8 del sótano uno (1)**.

Control de verticalidad.

SENTIDO		GRADO INCLINACION			INCLINACION	ANTERIOR	DIFERENCIA
SUR	NORTE	GRADOS	MINUTOS	SEGUNDOS	OCCIDENTE	3/04/2010	2/06/2022
DISTANCIA	42.018	0	28	36	0.350	0.366	-0.016
					METROS	METROS	METROS
SENTIDO		GRADO INCLINACION			INCLINACION		
SUR	NORTE	GRADOS	MINUTOS	SEGUNDOS	OCCIDENTE		
DISTANCIA	51.198	0	23	12	0.346	0.338	0.008
					METROS	METROS	METROS
SENTIDO		GRADO INCLINACION			INCLINACION		
OCCIDENTE	ORIENTE	GRADOS	MINUTOS	SEGUNDOS	SUR		
DISTANCIA	21.555	0	15	51	0.099	0.056	0.043
					METROS	METROS	METROS
SENTIDO		GRADO INCLINACION			INCLINACION		
ORIENTE	OCCIDENTE	GRADOS	MINUTOS	SEGUNDOS	SUR		
DISTANCIA	38.243	0	9	31	0.106	0.098	0.008
					METROS	METROS	METROS

Tabla 2. Datos control de verticalidad.

Se identifico un movimiento anormal en el sentido Sur - Norte control de verticalidad, con respecto al histórico que se ha venido realizando.

Recomendaciones

Al identificar las dos anomalías mencionadas anteriormente, es decir que el edificio empezó a asentar en un punto en específico y a su vez que empezó a inclinarse en sentido contrario al que históricamente ha llevado. Lo anterior aun no es un estado crítico para la estructura pero se recomienda estar monitoreando el edificio. Inicialmente dos controles de asentamiento cada seis meses y si en estos el edificio sigue presentando este movimiento se debe realizar una visita con un profesional en estructuras. Luego de las dos visitas semestrales continuar monitoreando el edificio anualmente.

Anexo

A continuación se anexan registro fotográfico de la visita.



Figura 3. Nivelación de puntos.

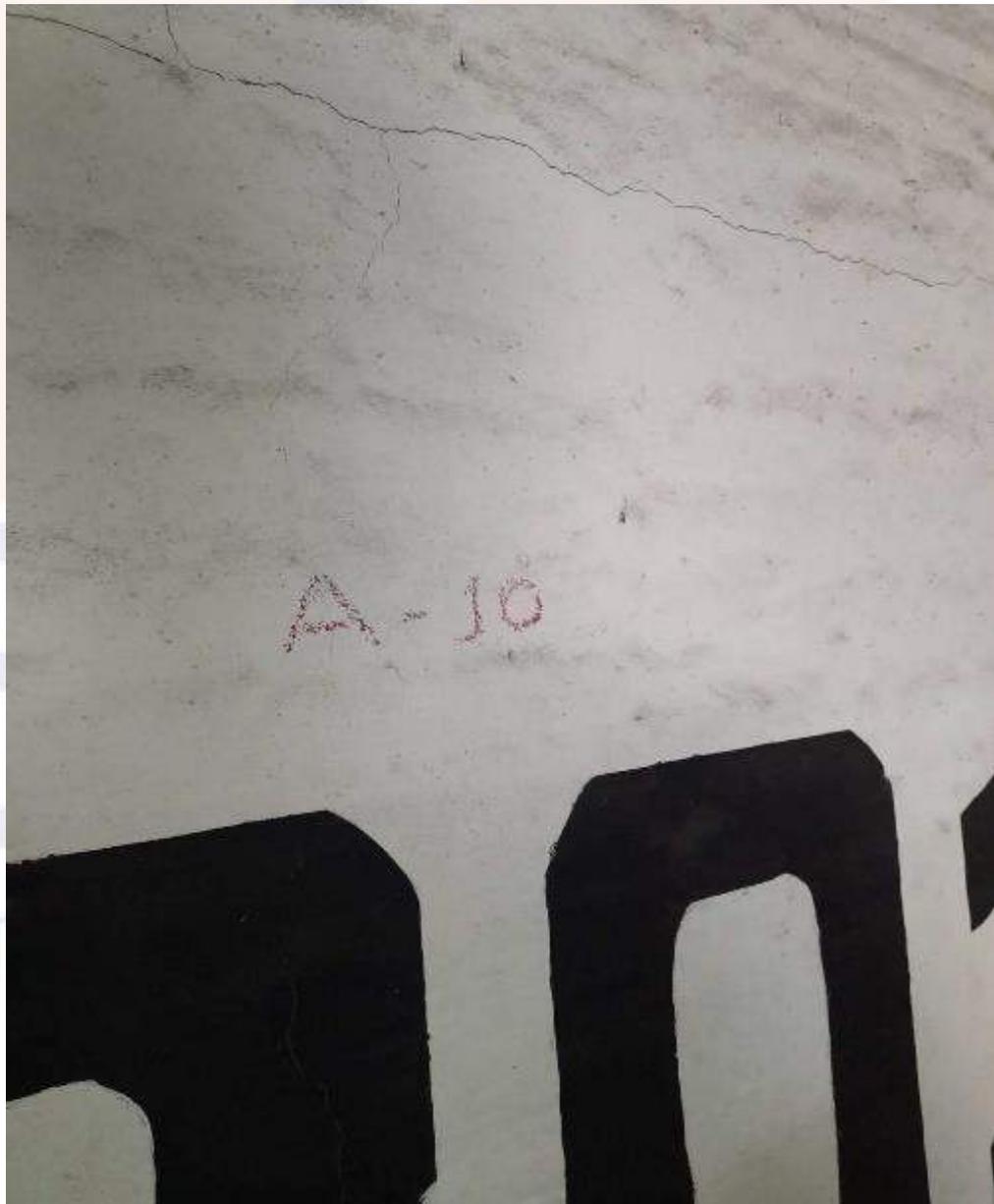


Figura 4. Localización niveletas.



Figura 5. Nivelación.

Cualquier inquietud comuníquese que con gusto le atenderé.

Agradezco su atención prestada.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cesar Augusto Rios Zambrano', is positioned to the left of the large, faded 'Exacta Ingeniería' text.

Cesar Augusto Rios Zambrano
Coordinador de Proyectos
GRUPO EMPRESARIAL EXACTA INGENIERIA.
NIT: 900834262-7 Dirección: Calle 51 # 71 A -18, Normandia.
Ciudad: Bogotá D.C..

Bancolombia 

NIT: 890.903.938-8

Registro de Operación: 211587599

RETIRO CON PIN-PAD

Sucursal: 419 - CENTRO DE PAGOS UNICENTRO
BOGOTA

Ciudad: BOGOTA D.C.

Fecha: 26/10/2022 Hora: 9:53:33

Secuencia : 62 Código usuario: 005

Tipo Cuenta: CUENTA DE AHORROS

Nro Cuenta:

Tipo Retiro PINPAD: Cuenta de Ahorros

Nro Tarjeta: ****0563

Costo Transacción: \$ 41,774.10 ***

Valor Efectivo: \$ 0.00 ***

Número Cheque Gerencia: 948100

Vlr Cheque Gerencia: \$ 113,700,000.00 ***

Cobro Comisión?: S

Plazo:

Saldo Disponible: \$ 136,747,279.61 ***

LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACION
ORDENADA AL BANCO

OBSERVACIONES

FIRMA Y C.C.

Bancolombia
CHEQUE DE GERENCIA

**PAGUESE UNICAMENTE
AL PRIMER BENEFICIARIO**

BOGOTA D.C.

Año Mes Día
2022 10 26

CHEQUE No. 948100

CeroUnoCeroCero
\$**113,700,000.00

Páguese a la orden de
CATALINA JARAMILLO GARCES C.C. 39.690.841

La suma de CIENTO TRECE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M. CTE
AGO 03 2022

419 Ctro Pagos Unictro - Bogota
Av 15 # 123 - 30 Local 2-218 piso 2
CTA, CTE NAL No 419-000000-71

BANCOLOMBIA
Bogota - Ct. 419 Ctro De Pagos Unictro
Mariana Bohor S
Cajero N° 605
Cédula N° 1012429603

41 1:000000000?1: 4 190000000? 1 948100

Catalina Jaramillo
CC. 39690841 Btd.



REPÚBLICA DE COLOMBIA

CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ

Notaría 16

Carrera 9a. No. 69 - A - 81
TELÉFONOS

Despacho Notario: 3106230
Información: 2496505
Información: 3106025
Asesor Jurídico: 3106905
Secretario: 3106882
Registro Civil: 3106719

PRIMERA **COPIA**

ESCRITURA No. 1878 DEL 16 DE DICIEMBRE 2002

LEVANTAMIENTO DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR Y VENTA
JUSTO PASTOR FRANCO LOZANO Y OTRA.

A:

CATALINA JARAMILLO GARCES

OTTO BARRIOS GALVIS
Notario



6.919



Formulario No.

GRAVABLE 2002

Formulario para Declaración Sugerida
del Impuesto Predial Unificado

101011606091616

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

HIP **AAA0105COXR** 2. DIRECCIÓN **KR 10 124 19 AP 401**
 MATRÍCULA INMOBILIARIA **005001152998** 4. CÉDULA CATASTRAL **123 A9 18-72** 5. ESTRATO **6**

INFORMACIÓN SOBRE ÁREAS DEL PREDIO

ÁREA DEL TERRENO (M2) **19.3** 7. ÁREA CONSTRUIDA (M2) **101.0** 8. DESTINO **14** 9. TARIFA **7.00**

IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL **INCO LOZANO JUSTO PASTOR** 11. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
 TIPOC.C. **NÚMERO 19406493**
 TIPO **NÚMERO**

DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN **KR 10 124 19 AP 401** **1110**

FECHAS LÍMITES DE PAGO

		DOMINIO 1	DOMINIO 2	DOMINIO 3
LIQUIDACIÓN PRIVADA				
AUTOAVALÚO (BASE GRAVABLE)	AA	DESDE 01/ENE/2002 HASTA 26/ABR/2002	DESDE 27/ABR/2002 HASTA 21/JUN/2002	DESDE 22/JUN/2002 HASTA 05/JUL/2002
IMPUESTO A CARGO	FU	61,412,000	61,412,000	61,412,000
SANCIONES	VS	430,000	430,000	430,000
SALDO A CARGO		0	0	0
TOTAL SALDO A CARGO	HA	430,000	430,000	430,000
PAGO				
VALOR A PAGAR	VP	430,000	430,000	430,000
DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	65,000	43,000	0
INTERÉS DE MORA	IM	0	0	0
TOTAL A PAGAR	TP	365,000	387,000	430,000

SIN PAGO VOLUNTARIO

CON PAGO VOLUNTARIO



4157707202600085(8020)02002101011606091616(3900)0000000365000(96)20020426

1



4157707202600085(8020)02002101011606091616(3900)0000000408000(96)20020426



4157707202600085(8020)02002101011606091616(3900)0000000387000(96)20020621

2



4157707202600085(8020)02002101011606091616(3900)0000000430000(96)20020621



4157707202600085(8020)02002101011606091616(3900)0000000430000(96)20020705

3



4157707202600085(8020)02002101011606091616(3900)0000000473000(96)20020705

H. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO (Ver anexo a color)

Aporte voluntariamente al desarrollo de Bogotá un 10% adicional.		SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>	Mi aporte podrá destinarse a:		
				Opción A	Opción B	Opción C
21. PAGO VOLUNTARIO (10% de renglón 14)	AV			43,000	43,000	43,000
22. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (Renglón 20 + 21)	TA			408,000	430,000	473,000

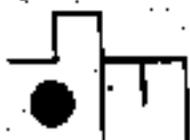
I. FIRMA DEL DECLARANTE

FIRMA NOMBRE **Justo Pastor Franco Lozano**
 C.C. C.E. NÚMERO **19406493**

BANCOLOMBIA
 OFICINA 071 BOGOTÁ
 CONTRIBUYENTE **53870001**
 SANTAFÉ DE BOGOTÁ, D.C. DID
 NUMERO 07071-01004662-1



- CONTRIBUYENTE -



Instituto de Desarrollo Urbano
 Valorización por Beneficio Local

DRELTRAN
 03:20:52 PM
 03-Dic-2002

Consulta de Estado de Cuenta

Eje 1 (Acuerdo 48 2001)

Código de Dirección : 153100012400190401
 Nombre Propietario : SANTOS C. CARLOS I. Y OTRA
 Dirección del Predio : CR 10 124 19 AP.401 ✓
 Dirección Corresp. : CR 10 124 19 AP.401
 Cédula Catastral : 123 A9 18-72 ✓
 Destino : Residencial
 Estrato : 5 Numeral : 0134474
 Contribución : 71,686 Saldo : 0
 Plazo : 5 Valor Cuota : 14,337
 Cuc. Número : 1 Cuc. Pagadas : 1
 Meses Mora : 0 Mora Desde : --
 Último Pago : 60,900 Rec. Ult. Pago : 02-May-2002

Vence :	Opción 1	Opción 2	Opción 3
Capital :	\$0	\$0	\$0
Descuento :	\$0	\$0	\$0
Int. Finan :	\$0	\$0	\$0
Int. Mora :	\$0	\$0	\$0
Ajuste :	\$0	\$0	\$0

PAGO TOTAL : *****

Saldo Crédito : \$0
 Saldo Crédito (Dev) : \$0

Observaciones :

Cancelado de Contado
 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
 I.D.U., 3 ENE. 2003
 VALOR: NOVA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD**

56842-16.1

BOGOTÁ

BOGOTÁ NORTE

Nro Matrícula: 50N-1152998

Hoja 1

Impreso el 29 de Octubre de 2002 a las 10:17:32 a.m.
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CULO REGISTRAL: 50N BOGOTÁ NORTE DEPTO:BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO:BOGOTÁ VEREDA:BOGOTÁ
FECHA APERTURA: 28-06-1988 RADICACION: 1938-48967 CON: DOCUMENTO DE: 31-03-1984 COD. CATASTRAL:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD. CATASTRAL ANT.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 401: - SITUADO PARTE EN EL SOTANO Y PARTE EN EL CUARTO PISO... AREA PRIVADA CUBIERTA SOTANO: 34 MTS.2. AREA PRIVADA CUBIERTA CUARTO PISO: 82.00 MTS.2. AREA PRIVADA CUBIERTA TOTAL: 116.04 MTS.2. SIN CARGO, DENTRO DEL APARTAMENTO EXISTEN ELEMENTOS INDISPENSABLES PARA SU ESTABILIDAD, FUNCIONAMIENTO E INDEPENDENCIA, CUYAS AREAS SUMADAS AL AREA PRIVADA DEL CUARTO PISO DAN UN AREA GLOBAL CONSTRUIDA DE: 87.68 MTS.2. NOTAS: INDEHOS, DEPENDENCIAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA NO.580 DE 22 MARZO 1988.NOTARIA 35 BOGOTÁ, SEGUN DECRETO 1711 DE 6 JULIO 1984. TIENE UN COEFICIENTE DE: 0.88%.

IMPLEMENTACION:

NOTES LONDOÑO Y CIA S EN C ADQUIRIÓ PARTE POR COMPRA A URBANIZACION SANTA BARBARA CENTRAL LTDA POR ESC.3153 DEL 26-87 NOT 1 BTA.PARTE POR COMPRA A LA MISMA URBANIZACION SANTA BARBARA CENTRAL LTDA POR ESC.3160 5-06-87 NOT 1 BTA.PARTE POR COMPRA A URBANIZACION SANTA BARBARA CENTRAL LTDA POR ESC.3161 DEL 05-06-87 NOT 1 BTA.PARTE POR COMPRA A SANTA BARBARA CENTRAL LTDA POR ESC.30162 DEL 6-06-87 NOT 1 BTA. ESTA ADQUIRIDO POR COMPRA A AGROPECUARIA ADOLEN LTDA POR ESC.651 DEL 25 07 72 NOT 1 BTA. ESTA HUBO POR ADJUDICACION DIVISION MATERIAL ENTRE INVERSIONES EL DRAJ POR ESC.7815 14-12-71 NOT 1 BTA. ESTA HUBO POR APORTE DE NUEVA URBANIZACION SANTA BARBARA LTDA POR ESC.6174 17-84 NOT 9 BTA.LAS PARTE ANTERIORMENTE MENCIONADAS FUERON ENGLOBADAS POR ESC.579 DEL 22-03-88 NOT 36 BTA REGISTRADA AL FOLIO 1152926

RECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio URBANO

1 CARPETA 10 124-19 APARTAMENTO 401 CONJUNTO RESIDENCIAL "GUAP", II ETAPA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)

1152926

NOTACION: Nro 1 Fecha: 06-10-1987 Radicación: 199399

Doc: ESCRITURA 2073 del: 03-09-1987 NOTARIA 30. de BOGOTÁ VALOR ACTO: 5

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA, EN MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

C. BENÍTEZ LONDOÑO Y CIA. S. EN C.	RK148112	X
COOPERACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"		80034888

NOTACION: Nro 2 Fecha: 28-03-1988 Radicación: 48967

Doc: ESCRITURA 580 del: 22-03-1988 NOTARIA 35. de BOGOTÁ VALOR ACTO: 6

ESPECIFICACION: 380 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

C. BENÍTEZ LONDOÑO Y CIA. S. EN C.		X
------------------------------------	--	---

NOTACION: Nro 3 Fecha: 12-06-1990 Radicación: 23430

Doc: ESCRITURA 1589 de: 15-05-1990 NOTARIA 35A. de BOGOTÁ VALOR ACTO: \$ 14.300.000.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

BOGOTA NORTE

Nro Matricula: 50N-1152998

página 2

Impreso el 29 de Octubre de 2002 a las 10:17:32 a.m
 No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

DE: BENITEZ LONDOÑO Y CIA S EN C
 DE: SANTOS CABEZA CARLOS LUIS
 DE: MENDIETA DE SANTOS RITA EMMA

5474022 X
 41364923 X

NOTACION: Nro 4 Fecha: 12-06-1990 Radicacion: 23430

Doc: ESCRITURA 1599 del: 15-05-1990 NOTARIA 35A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$ 10,000,000.00

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: SANTOS CABEZA CARLOS LUIS

5474022 X

DE: MENDIETA DE SANTOS RITA EMMA

41364923 X

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA".

NOTACION: Nro 5 Fecha: 21-08-1990 Radicacion: 35792

Doc: ESCRITURA 2433 del: 13-08-1990 NOTARIA 30 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No. 1,

ESPECIFICACION: 650 LIBERACION HIPOTECA ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA

DE: BENITEZ LONDOÑO Y CIA S. EN C.

NOTACION: Nro 6 Fecha: 22-07-1992 Radicacion: 37105

Doc: ESCRITURA 2716 del: 02-07-1992 NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$ 25,000,000.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: SANTOS CABEZA CARLOS LUIS

5474022

DE: MENDIETA DE SANTOS RITA EMMA

41364923

DE: CAMARGO PULIDO RAFAEL.

19292348 X

DE: PE/A DE CAMARGO MAGDA PIEDAD

41714934 X

NOTACION: Nro 7 Fecha: 22-07-1992 Radicacion: 37105

Doc: ESCRITURA 2716 del: 02-07-1992 NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$ 15,000,000.00

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: CAMARGO PULIDO RAFAEL.

19292348 X

DE: PE/A DE CAMARGO MAGDA PIEDAD

41714934 X

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA.

NOTACION: Nro 8 Fecha: 28-08-1996 Radicacion: 1996-56991

Doc: ESCRITURA 2234 del: 25-07-1996 NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$ 58,000,000.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: PE/A DE CAMARGO MAGDA PIEDAD

41714934

DE: CAMARGO PULIDO RAFAEL FERNANDO C.C.19292348

DE: FRANCO LOZANO JUSTO PASTOR

19406493 X

DE: URBANO DIAZ ELIZABETH

51577468 X

NOTACION: Nro 9 Fecha: 28-08-1996 Radicacion: 1996-56991

ELIZABETH RAMIREZ R.
 Registradora
 Oficina de Bogotá del
 CENALCANTO



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD**

1636843-224
OCHO CUATRO TREES

BOGOTA NORTE

Nro Matricula: 50N-1152998

16 3

Impreso el 29 de Octubre de 2002 a las 10:17:32 a.m.

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESCRITURA 2234 del 25-07-1998 NOTARIA 35 de SANTIAGO DE BOGOTÁ VALOR ACTO: \$

REGISTRACION: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio:

FRANCO LOZANO JUSTO PASTOR 19406493 X

URBANO DIAZ ELIZABETH 51577488 X

CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

REGISTRACION Nro. 10 Fecha: 28-08-1998 Radicacion: 1998-66981

ESCRITURA 2234 del 25-07-1998 NOTARIA 35 de SANTIAGO DE BOGOTÁ VALOR ACTO: \$

REGISTRACION: 000 LIMITACIONES DE DOMINIO AFECCION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio:

FRANCO LOZANO JUSTO PASTOR 19406493 X

URBANO DIAZ ELIZABETH 51577488 X

REGISTRACION Nro. 11 Fecha: 13-10-1999 Radicacion: 1999-60097

ESCRITURA 6874 del 14-05-1999 NOTARIA 35 de SANTIAGO DE BOGOTÁ, D.C. VALOR ACTO: \$ 18,000,000.00

Se cancela la anotación No. 7

REGISTRACION: 050 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio:

CORPORACION CALETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASAT" 60034866

TAMARGO PULIDO RAFAEL 19202348

PERA DE CAMARGO MAGDA MEDAZ 41714934

REGISTRACION Nro. 12 Fecha: 13-10-1999 Radicacion: 1999-60098

ESCRITURA 1591 del 25-05-1999 NOTARIA 35 de SANTIAGO DE BOGOTÁ, D.C. VALOR ACTO: \$ 11,000,000.00

Se cancela la anotación No. 4.

REGISTRACION: 050 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio:

CORPORACION CALETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASAT" 60034866

SANTOS CABEZA CARLOS LUIS 5474022

VERDICTA DE SANTOS RITA EMMA 41364973

REGISTRACION Nro. 13 Fecha: 16-03-2001 Radicacion: 2001-14078

ESCRITURA 140 del 26-01-2001 NOTARIA 35 de BOGOTÁ, D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotación No. 8

REGISTRACION: 050 CANCELACION HIPOTECA CANCELACION CHAVAMEN, RESTITUCION DE TURNO SEGUN RESOLUCION 372 T-01

CA-2001

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio:

CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

FRANCO LOZANO JUSTO PASTOR X

URBANO DIAZ ELIZABETH X

TOTAL DE ANOTACIONES: 13

BOGOTA NORTE

Nro Matricula: 50N-1152998

ina 4

Impreso el 29 de Octubre de 2002 a las 10:17:33 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

FIN DE ESTE DOCUMENTO

interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

JARNO: CAJERO18 Impreso por:CAJERO18

IRNO: 2002-429668

FECHA: 29-10-2002



Registradora Principal: CARMENZA JARAMILLO RONCANCIO

ELIZABETH RAMIREZ R.
Abogada Encargada de Registro por
ENCARGALTO

AA 10492953



ESCRITURA No. 1878. --- / NUMERO :
 MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO. --- / ---

 DE FECHA: DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE ---

 DEL AÑO DOS MIL DOS (2002). --- /

OTTO BARRIOS GALVIS
 Notario Público de Bogotá D.C.

ACTO O CONTRATO: **LEVANTAMIENTO DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR Y VENTA.** -----

VALOR: \$62.000.000.00 . -----

INMUEBLE: **APARTAMENTO No. 401 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI.** -----

UBICACION: CARRERA 10ª No. 124-19 DE BOGOTÁ D.C. --- /

MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-1152998. --- /

REGISTRO CATASTRAL: 123 A9 18 72. --- /

CONTRATANTES: JUSTO PASTOR FRANCO LOZANO Y ELIZABETH URBANO DIAZ. A: CATALINA JARAMILLO GARCES. -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, hoy **DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE** / ----- del año dos mil dos (2002) / ante mí, **OTTO BARRIOS GALVIS,** -----

Notario Dieciseis (16) ----- de éste Círculo, se otorgó la escritura pública de **LEVANTAMIENTO DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR y VENTA**, según minuta escrita que dice:

COMPARECENCIA. Comparecieron, **JUSTO PASTOR FRANCO LOZANO Y ELIZABETH URBANO DIAZ** mayores de edad, vecinos de Bogotá, de estado civil casados entre sí, con sociedad conyugal vigente, e identificados con las cédulas de ciudadanía números 19'406.493 y 51.577.468 de Bogotá, respectivamente quienes, manifestaron: -----

PRIMERO: Que por medio de la escritura pública dos mil doscientos treinta y cuatro (2234) del veinticinco (25) de julio de mil novecientos noventa y seis (1996) de la Notaría Treinta y cinco (35) de Bogotá D.C., registrada al folio de -----

ENCARGADO

matrícula	inmobiliaria	número	50N-1152998	los
-----------	--------------	--------	-------------	-----

comparecientes, en su actual estado civil constituyeron de acuerdo con lo señalado en el artículo Segundo (2º) de la Ley 258 de mil novecientos noventa y seis (1996), afectación de vivienda familiar sobre el siguiente inmueble:

APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401) sometido al régimen de Propiedad Horizontal de la división interna del **EDIFICIO GUAPI II** segunda etapa del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI** distinguido de la actual nomenclatura urbana con el número **CIENTO VEINTICUATRO DIECINUEVE (124-19) DE LA CARRERA DECIMA (10)** de la ciudad de Bogotá D.C. -----

SEGUNDO: Que por convenir así a sus intereses los comparecientes en su calidad de cónyuges y obrando de común acuerdo levantan la afectación a vivienda familiar sobre el inmueble descrito y alínderado, conforme a la facultad señalada en el artículo Cuarto (4) de la Ley 258 de mil novecientos noventa y seis (1996). -----

TERCERO: En consecuencia de la anterior decisión el inmueble señalado queda libre del mencionado gravamen, por lo tanto solicitan al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., registrar el levantamiento de la Afectación a Vivienda familiar. -----

Comparecen nuevamente **JUSTO PASTOR FRANCO LOZANO Y ELIZABETH URBANO DIAZ** de las condiciones civiles anotadas quienes para los efectos de este contrato se denominarán **LOS VENDEDORES**, difieren: -----

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCION DEL BIEN: Que por el presente público instrumento transfiere a título de venta real y material a favor de **CATALINA JARAMILLO GARCES**, mayor de edad vecina de Bogotá D.C., de estado civil ~~soltera~~ **sin unión marital de hecho** e identificada con cédula de ciudadanía número **23.690.041** de Cúcuta, el derecho de dominio pleno y la posesión que tienen y ejercen sobre el

AA 10492974



siguiente inmueble: -----
APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401)
 Sometido al régimen de Propiedad Horizontal de la división interna del EDIFICIO GUAPI II segunda etapa del CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI

distinguido de la actual nomenclatura urbana con el numero CIENTO VEINTICUATRO DIECINUEVE (124-19) DE LA CARRERA DECIMA (10) de la ciudad de Bogotá D.C. construidos sobre un lote de terreno resultante del englobe de los lotes 10, 11, 12 y 13 de la manzana 29 , urbanización Santa Barbara Central IV Sector, con un área total de dos mil ciento noventa y seis metros con cuarenta y ocho centímetros (2.196.48 mts) y comprendido dentro de los linderos tomados de la escritura que tiene dicho englobe y el reglamento de copropiedad que más adelante se indica: NORTE: en veintiséis metros con cuarenta centímetros (26.40) con el lote número 14 de la misma manzana y urbanización; SUR: En veintiséis metros cuarenta centímetros (26.40 mts) con la zona de parqueo de la calle ciento veinticuatro (124); ORIENTE: en ochenta y tres metros con veinte centímetros (83.20 mts) con el paramento de la carrera décima (10ª); OCCIDENTE: en ochenta y tres metros con veinte centímetros (83.20 mts) con la zona de protección ambiental de la carrera once (11). -----

APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401), está situado parte en el sótano y parte en el cuarto piso. Area privada cubierta en el sótano aproximada de trece metros con treinta y cuatro decímetros (13.34 mts²) y área privada cubierta en el cuarto piso de ochenta y dos metros (82,00 mts²). Area privada cubierta total noventa y cinco metros cuadrados con treinta y cuatro decímetros cuadrados (95.34 mts²) sin embargo, dentro del apartamento existen elementos comunes indispensables para su estabilidad, funcionamiento e

ESTE PAPER NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO
 Este documento es propiedad de GLIDE GRAFICAS LTDA

ELIZABETH RAMIREZ
 Encargada

independencia, cuyas áreas sumadas al área privada del cuarto piso dan un área global construida de ochenta y siete metros cuadrados con sesenta y nueve decímetros cuadrados (87.69 mts²).

LINDEROS DEL SÓTANO : De los puntos A a B: en cuatro metros cincuenta centímetros (4.50) en parte con nail común y en parte con un muro común que lo separa del ascensor y de cuarto de bombas comunes P a C; En tres metros (3.00) , con muro común que lo separa de la rampa común . C a D : En línea quebrada de 3 metros cincuenta y cinco centímetros (3.55), 0 3 metros trece centímetros (0.13) un metro veinte centímetros (1.20) , cero metros trece centímetros (0.13) y dos metros setenta y cinco centímetros (2.75 mts) en parte con zona común de la circulación vehicular y en parte con columna común que lo separa de la misma zona. D a A En tres metros (3.00) , con zona común de circulación vehicular , NADIR : Con placa común que lo separa del terrazo sobre el cual se levanta la edificación . CENIT con placa común que los separa del semisótano. LINDEROS DEL CUARTO PISO de lo puntos : A a B: En siete metros catorce centímetros (7,14 mts), con muro común que los separa del apartamento 402 , B a C : en línea quebrada de seis metros sesenta y cinco centímetros (6.65) , cero metros cincuenta y dos centímetros (0.52) en tres metros once centímetros (3,11 mts) y cero metros cincuenta y dos centímetros (0.52 mts) y cero metros sesenta centímetros (0.60 mts), con fachada común que lo separa del vacío del antecorrido común de la Cra 119 y sobre rampa común de acceso al parqueadero. C a D : en línea quebrada de un metro treinta y ocho centímetros (1.38) , cero metros cuarenta centímetros (0.40) , cero metros cincuenta y ocho centímetros (0.58) , los metros dieciséis centímetros (1.16) , cero metros doce centímetros (0.12), cero metros sesenta y cinco centímetros



(0.65), y dos metros ochenta centímetros (2.80) , con muro y columnas comunes que lo separan de apartamento 407. D a E : en línea quebrada de cero metros cuarenta y dos centímetros (0.42) , cero metros

ochenta centímetros (0.80) , un metros (1.00) y cero metros ochenta y tres centímetros (0.83) con fachada y columna comunes que lo separan del vacío sobre la plazoleta central común del primer piso (lo). E a A : En línea quebrada de seis metros cincuenta centímetros (6.50) cero metros noventa centímetros (0.90.) , dos metros seis centímetros (2.06) un metro treinta y siete centímetros (1.37) y un metros doce centímetros . Con fachada y muros comunes que los separan en parte sobre el vacío de la plazoleta central común del primer piso y en parte de jardinera y hall comunes. NADIR : con placa común que lo separa del tercer piso (3o). CENIT : con placa común que lo separa del quinto (5o) piso. Dependencias : En el sótano garaje cubierto independiente para estacionamiento de un vehículo. En el cuarto piso (4o) hall , salón , comedor con mueble , cocina con zona de ropas, alcoba alterna con baño, hall de alcobas, baño auxiliar, una alcoba con closet y alcoba principal con closet y baño privado. NOTA: dentro del apartamento hay dos columnas comunes de un metro por cero metros cuarenta centímetros (1.00 X0.40 Mts) y cero metros setenta centímetros por cero metros cuarenta centímetros (0.70 X 0.40 mts) y un ducto común de cero metros setenta centímetros por cero metros cuarenta centímetros (0.70 X 0.40 mts) y un ducto común de cero metros con cuarenta y cinco centímetros por un metro dos centímetros (0.45 X1.02 mts), cuyas áreas fueron descontadas del área del apartamento.

ELIZABETH RAMIREZ
 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
 BOGOTÁ

El apartamento 401 del Edificio Guapi II, objeto de esta negociación tiene dos coeficientes de copropiedad sobre los bienes comunes del conjunto y del edificio equivalente al cero punto ochenta y ocho (0.68%) del apartamento cuatrocientos uno (401) con respecto a la totalidad de Guapi I y Guapi II y del uno punto setenta y ocho por ciento (1.78%) del apartamento cuatrocientos uno (401) con respecto al edificio Guapi II independiente del Guapi I.

PARAGRAFO: No obstante la mención de cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.

CLAUSULA SEGUNDA.-REGLAMENTO: Que el Edificio "GUAPI II", se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con lo establecido en la Ley ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1.948) con el decreto Reglamentario número 1.365 de 1.986 y elevado a escritura pública número (580) del (72) de Marzo (1.988) de la Notaría (35) del Circuito de Bogotá D.C., debidamente Registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

CLAUSULA TERCERA.-TRADICION: Que LOS VENDEDORES adquirieron el inmueble objeto este contrato por compra hecha a los señores RAFAEL FERNANDO CAMARGO PULIDO y MERGA DE CAMARGO mediante la Escritura Pública número (2.234) del (75) de Julio de (1.996) otorgada en la Notaría (35) del Circuito de Bogotá D.C., debidamente registrada a el folio de Matrícula Inmobiliaria número ECN-1152996 / Cédula Catastral número 123A 5 16 72 para el apartamento (401).

CLAUSULA CUARTA.-SANEAMIENTO: LOS VENDEDORES garantizan que no han enajenado a ninguna persona el predio vendido a través de este contrato, y que tienen el dominio y la posesión tranquila y que lo entregan libre de todo gravamen. Impuesto, Registro por documento civil, usucapiente, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia,



censos, hipotecas, anticresis, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio a excepción de las derivadas del Reglamento de Copropiedad del EDIFICIO "GUAPI II".

Y en fin libre de todo gravamen que

pudiera limitar el dominio que sobre el inmueble tienen LOS VENEDORES, y que en todo caso saldrán al saneamiento en todos los casos previstos por la ley. -----

CLAUSULA QUINTA.-PRECIO: Que el precio de el inmueble que se vende es por la cantidad de **SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$62.000.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, dineros que LOS VENEDORES declaran tener recibidos de parte de LA COMPRADORA a su entera satisfacción. -----

CLAUSULA SEXTA.- ENTREGA: Que a la fecha LOS VENEDORES hacen la entrega real y material del inmueble objeto de la presente a LA COMPRADORA, en el estado y condiciones en que se encuentra y a Paz y Salvo por todo concepto como Acueducto y Alcantarillado, Energia, Teléfono, gas y la cuota de la Administración del EDIFICIO "GUAPI II" e Impuesto Predial y Valorización hasta la fecha de entrega del inmueble. -----

CLAUSULA SEPTIMA.- MEJORAS USOS Y ANEXIDADES: En esta venta quedan comprendidas todas las anexidades usos y costumbres, legalmente constituidas, así como la línea telefónica número 6120677. -----

CLAUSULA OCTAVA.-GASTOS: Los gastos Notariales que se causen en el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, serán pagados por partes iguales entre los aquí contratantes, los gastos de Beneficencia y Registro, serán a cargo de LA COMPRADORA la Retención en la Fuente, serán cancelados en su totalidad por LOS VENEDORES. -----

© 1999 DISEÑO CALVA
 Bogotá D.C. - Calle de San Mateo No. 100-100

REALIZADO POR RAFAEL RAMÍREZ R. LICENCIADO

PRESENTE: CATALINA JARAMILLO GARCES, cuyas condiciones
civiles fueron anotadas anteriormente dijo: -----

a- Que acepta la venta que por medio de este instrumento, se
le hace, por estar de acuerdo en un todo con los términos de
la misma. -----

b- Que declara tener recibido el inmueble objeto de la
presente a su entera satisfacción. -----

Que declara conceder el reglamento de propiedad horizontal
del edificio GUARF II, el cual se compromete a cumplir en
todas sus cláusulas. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: LEIDO que fué este instrumento
por los comparecientes, hacen constar que han verificado
cuidadosamente sus nombres completos, el número de los
documentos de identidad, que todas las informaciones
consignadas en este instrumento son correctas y, en
consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de
cualquier inexactitud de la misma. Se le advierte que el
Notario responde de la Regularidad formal del instrumento
que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones
de los otorgantes. Así mismo se le advierte de la
obligatoriedad de su registro dentro del término y, demás
disposiciones legales. Se utilizaron las hojas de papel
notarial números: AA-10492983, AA-10492984, AA-10492985, AA-
10492986, AA-10492987, -----

Derechos Notariales Cobrados \$21,18,00 -----Resolución
Dist. de Diciembre 28 de 2001. -----

AA 10492952



ADVERTENCIA: SE ADVIERTE A LOS OTORGANTES QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO EN LA CORRESPONDIENTE OFICINA DENTRO DEL TERMINO DE DOS MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO, SO PENA

DEL PAGO DE INTERESES MORATORIOS QUE LES LIQUIDARAN POR MES O FRACCION. - - - - -

Los comparecientes presentaron el siguiente comprobante:
Recibo Predial Unificado año gravable 2002 número:
101011606091616.

ENTRELINEAS/ sin unión marital de hecho/ SI VALE

[Handwritten signature]
[Fingerprint]

JUSTO PASTOR FRANCO LOZANO
C.C.No. 19406493 Bto

[Handwritten signature]
[Fingerprint]
ELIZABETH URBANO DÍAZ
C.C.No. 51.577.458 de Bogotá.

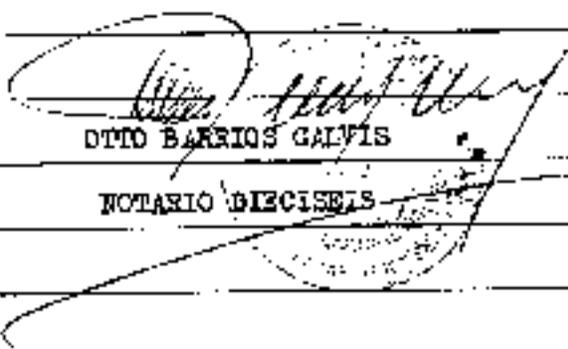
ELIZABETH URBANO DÍAZ
Abogada Directora de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
ENCARGADO

OTTO BARRIOS GALVIS
Abogado. Dirección de Escrituras de Bogotá D.C.

Catalina Jaramillo

CATALINA JARAMILLO GARCES

C.C. No. 39.690.84 Usamén


DITO BARRIOS GALVIS

NOTARIO DIECISEIS

000173

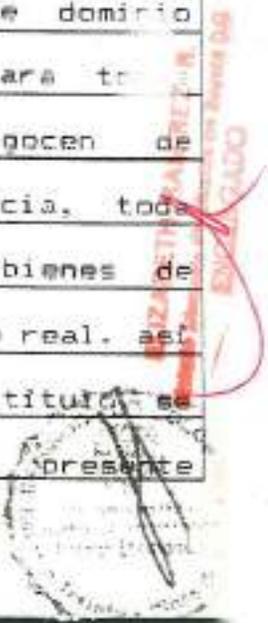
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI -- PROPIEDAD
HORIZONTAL, GUAPI -I (PRIMERA ETAPA)
CARRERA 10 No. 124-77 GUAPI II (SEGUNDA
ETAPA); CARRERA 10 No. 124-19. -----



ARTICULO 1o.- Objeto: El objeto de este reglamento es someter los dos (2) edificios (GUAPI I y GUAPI II) que conforman el Conjunto Residencial GUAPI - PROPIEDAD HORIZONTAL al Régimen de la Propiedad Horizontal previsto en la Ley 182 de 1.948 y el Decreto Reglamentario 1365 de 1.986. Para tal efecto determina la totalidad del inmueble, los bienes privados que lo conforman y los bienes de uso común consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los propietarios actuales y futuros y en lo pertinente, de los tenedores a cualquier título, establece las normas sobre expensas comunes y relativas a la constitución y funcionamiento de los órganos de administración del Inmueble. -----

ARTICULO 2o.- Efectos: Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante los planos, el Proyecto de División y la Memoria Descriptiva, tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del inmueble y para futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que aquel se divide, y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen o gocen de cualesquiera de dichos bienes privados. En consecuencia, toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como la cesión de uso y/o goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



Reglamento.

ARTICULO 3o.- Normatividad: Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las normas vigentes de la Ley 102 de 1.948 y del Decreto 1.365 de 1.986. Cuando en el Reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden:

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.

3.) Las disposiciones de la Ley 9a de 1.890 y del capítulo III Título XXXIII, Libro cuarto del Código Civil, acerca del Régimen de comunidad.

4.) Las disposiciones del Código Civil Colombiano o leyes concordantes o reformativas del mismo, de manera directa o por analogía.

5.) Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

ARTICULO 4o.- Titulos y Propietarios: El inmueble es de propiedad de la Sociedad BENITEZ LONDRO A CIA S. EN C., (Sociedad General de domiciliada en Bogotá, constituida mediante Escritura Pública No. 454 de la Notaría 10 de Bogotá, con fecha 21 de Abril de 1.976, inscrita el 11 de Mayo de 1.976,



bajo el No. 35.639 del libro IX; por compra hecha de los lotes Nos. 10, 11, 12 y 13 de la Manzana 29, Urbanización Santa Bárbara IV Sector, a la Sociedad "Urbanización Santa Bárbara", con

Escrituras de la Notaria Primera del Circulo de Bogotá, efectuadas el 5 de Junio de 1.987, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Bogotá el 19 de Junio de 1.987:

- El lote No. 10, con Escritura No. 3160 Matricula 050-1063751
- El lote No. 11, con Escritura No. 3161 Matricula 050-1063752,
- El lote No. 12, con Escritura No. 3162 Matricula 050-1063753,
- El lote No. 13, con Escritura No. 3159 Matricula 050-1063754.

BENITEZ LONDOÑO & CIA S. EN C., es también propietaria de la edificación que en estos lotes se levanta, por construirla a sus expensas. -----

ARTICULO 5o.- Nombre: El Inmueble. materia de este Reglamento, se llamará "CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI" PROPIEDAD HORIZONTAL y está formado por dos (2) edificios que corresponden a dos (2) Etapas constructivas y se denominarán: GUAPI I (PRIMERA ETAPA) y GUAPI II (SEGUNDA ETAPA) ---

ARTICULO 6o.- Determinación del Inmueble: El CONJUNTO RESIDENCIAL "GUAPI" PROPIEDAD HORIZONTAL, objeto de este Reglamento, está localizado en la ciudad de Bogotá, en la Urbanización Santa Bárbara Central IV Sector, en la Manzana 29, en la zona formada por englobe de los lotes Nos. 10, 11, 12 y 13. En la actual nomenclatura urbana le corresponden los números: 124-77 (GUAPI I) y 124-19 (GUAPI II) de la Carrera

Vertical red stamp on the right margin with illegible text.

000175



Carrera 10. OCCIDENTE: En 20.80 mts, con la zona de protección ambiental de la Carrera 11.

LINDEROS DEL LOTE ENGLOBALADO : Area : 2.196.48 M2. NORTE : En 26.40 mts, con

el lote No. 14 de la misma manzana y urbanización. SUR: En 26.40 mts, con la zona de parqueo de la Calle 124. ORIENTE: En 83.20 mts, con el paramento de la Carrera 10. OCCIDENTE: En 83.20 mts, con la zona de protección ambiental de la Carrera 11.

b). La construcción que en este lote se levanta, consta de dos (2) edificios (Guapi I y Guapi II Propiedad Horizontal), con ocho (8) pisos, semisótano y sótano cada uno, para un total de ciento tres (103) apartamentos con sus garajes. El Edificio Guapi I tiene 51 apartamentos y el Edificio Guapi II 52 apartamentos. El Edificio Guapi I, tiene el acceso por el No. 124-77 de la Carrera 10 y Guapi II, tiene el acceso por el No. 124-19 de la Carrera 10.

ALTURAS LIBRES: Sótano: 2.50 mts. Semisótano: 2.75 mts. Segundo (2o.) a Séptimo (7o.) Piso: 2.25 mts. Octavo (8o.) Piso: Variable de 2.45 mts a 3.50 mts.

La distribución por pisos es la siguiente:

SOTANO :

GUAPI I: Los Garajes de los Apartamentos: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 301, 302, 303, 304, 306, 307, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 505 y 506.

GUAPI II: Los Garajes de los Apartamentos: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 401, 402, 403, 406, 407, 502, 503, 507, 601

y 604. Y los siguientes bienes comunes: Depósitos, halles, escaleras, ascensores, bombas, circulaciones vehiculares, rampas y tanques.



SEMISDTANO:

GUAPI I: Los Garajes de los Apartamentos: 305, 501, 502, 503, 504, 507, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 801, 807 y 803. GUAPI II: Los Garajes de los Apartamentos: 404, 405, 501, 504, 505, 506, 602, 603, 605, 606, 607, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 801, 802, 803 y 804. Y los siguientes bienes comunes: Depósitos, halles, escaleras, ascensores, cuartos de aseo, shuts, tableros, sub-estación y circulaciones peatonales y vehiculares.

PRIMER PISO:

GUAPI I: Los Apartamentos marcados del 101 al 106. GUAPI II: Los Apartamentos marcados del 101 al 106. Y los siguientes bienes comunes: Salones Comunes, Recepciones, Administración, halles, escaleras, ascensores, shuts, cuartos de basuras, plazasetas, jardineras, Antejardines y halles de acceso.

SEGUNDO PISO:

GUAPI I: Los Apartamentos marcados de 201 al 207. GUAPI II: Los Apartamentos marcados del 201 al 207. Y los siguientes bienes comunes: Halles, escaleras, ascensores, shuts y cuartos de basuras.

TERCER PISO:

GUAPI I: Los Apartamentos marcados del 301 al 307. GUAPI II: Los Apartamentos marcados del 301 al 307. Y los siguientes bienes comunes: Halles, escaleras, ascensores, shuts y cuartos de basuras.

CUARTO PISO:

GUAPI I: Los Apartamentos marcados del 401 al 407. GUAPI II: Los Apartamentos marcados del 401 al 407. Y los siguientes bienes comunes: Halles, escaleras, ascensores, shuts y cuartos de basuras.

QUINTO PISO:

GUAPI I: Los Apartamentos marcados del 501 al 507. GUAPI III



Los Apartamentos marcados del 501 al 507. Y los siguientes bienes comunes: Hallles, escaleras, ascensores, shuts y cuartos de basuras.

SEXTO PISO:

GUAPI I: Los Apartamentos marcados del 601 al 607. GUAPI II: Los Apartamentos marcados del 601 al 607. Y los siguientes bienes comunes: Hallles, escaleras, ascensores, shuts y cuartos de basuras.

SEPTIMO PISO:

GUAPI I: Los Apartamentos marcados del 701 al 707. GUAPI II: Los Apartamentos marcados del 701 al 707. Y los siguientes bienes comunes: Hallles, escaleras, ascensores, shuts y cuartos de basuras.

OCTAVO PISO:

GUAPI I: Los Apartamentos B01, B02 y B03. GUAPI II: Los Apartamentos B01, B02, B03 y B04. Y los siguientes bienes comunes: Hallles, escaleras, ascensores y jardineras.

ARTICULO 7o.- Clases de Bienes: El CONJUNTO RESIDENCIAL "GUAPI" PROPIEDAD HORIZONTAL, ha sido diseñado y construido para ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, de tal manera que sus propietarios sean dueños exclusivos de sus Unidades Privadas y comuneros de los bienes de dominio común. En los planos de Propiedad Horizontal que se anexan, los bienes comunes están señalados con líneas inclinadas.

ARTICULO 8o.- Bienes Privados: 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, aparentes o no, que estén



comprendidas dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario.

Los bienes privados que se encuentran ubicados en el Edificio (Guapi "1" (Segunda Etapa) y que tienen el acceso por el No. 124-19 de la Carrera Décima (10), son los siguientes:
APARTAMENTO No. 101. Situado parte en el sótano y parte en el primer (1er) piso.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

APARTAMENTO 401. Situado parte en el sótano y parte en el cuarto (4o.) piso

Area privada cubierta sótano	13.34 M2
Area privada cubierta cuarto (4o.) piso	82.00 M2
Area privada cubierta total	95.34 M2

Sin embargo, dentro del apartamento existen elementos comunes indispensables para su estabilidad, funcionamiento e independencia, cuyas áreas sumadas al área privada del cuarto (4o.) piso dan un área global construida de ochenta y siete metros cuadrados con sesenta y nueve decímetros cuadrados (87.69 M2). LINDEROS DEL SOTANO: De los Puntos: A a B : En cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 mts), en parte con hall común y en parte con muro común que lo separa del foso de ascensor y cuarto de bombas comunes. B a C : En tres metros

ELIZABETH RAMIREZ R.
 Inspectora General de Bienes M.
 EXPEDIENTE

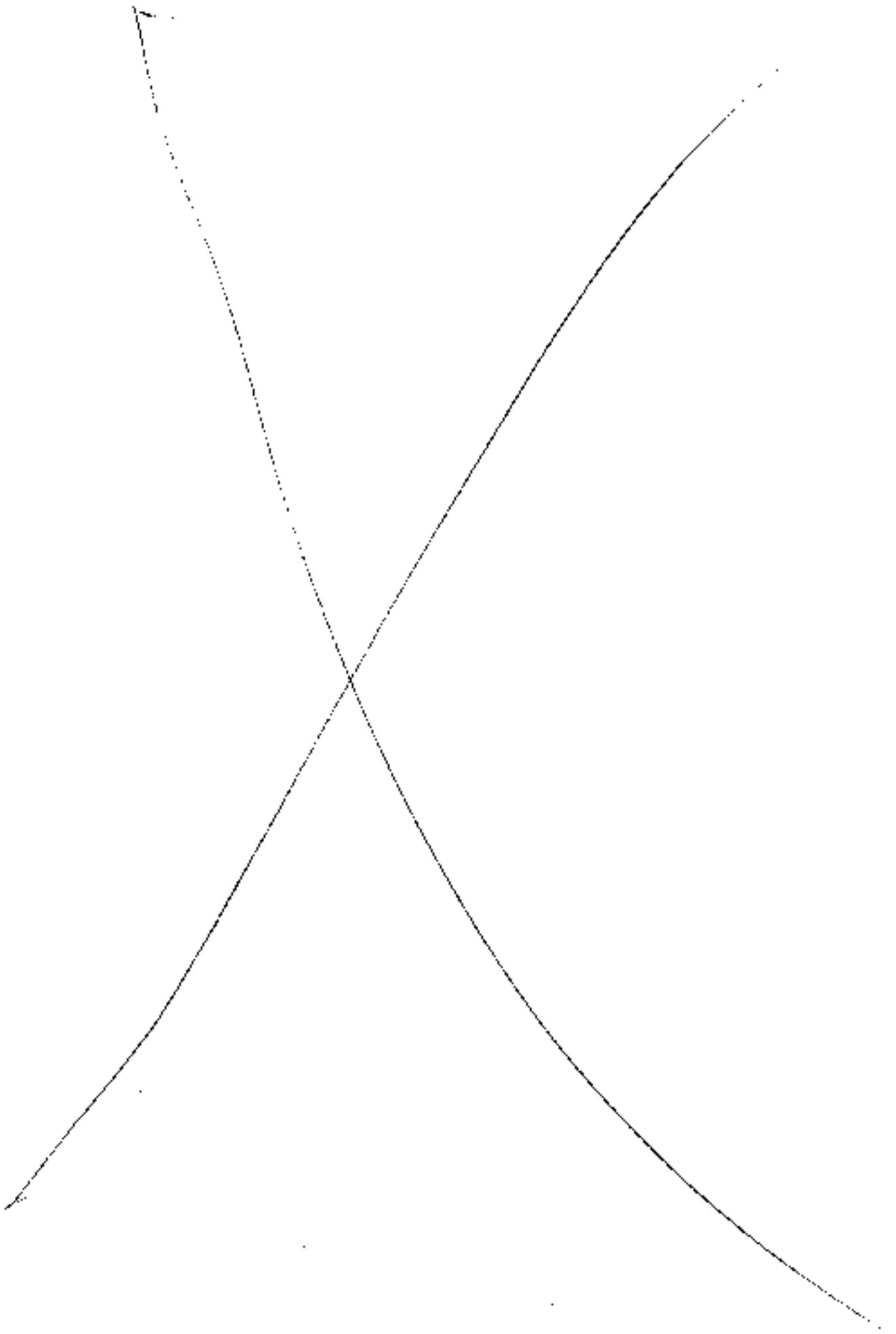
mts), cero metros ocho centímetros (0.08 mts), un metro (1.00 mts) y cero metros ochenta y tres centímetros (0.83 mts), con fachada y columna comunes que lo separan del vacío sobre la plazoleta central común del Primer (1er.) Piso. E a A : En línea quebrada de seis metros cincuenta centímetros (6.50 mts), cero metros noventa centímetros (0.90 mts), dos metros seis centímetros (2.06 mts), un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts) y un metro doce centímetros (1.12 mts), con fachada y muro comunes que lo separan en parte del vacío sobre la plazoleta central común del primer (1er.) piso y en parte de jardinería y hall comunes. NADIR: Con placa común que lo separa del tercer (3er.) piso. CENIT: Con placa común que lo separa del quinto (5o.) piso. DEPENDENCIAS: En el Sótano: Garaje para estacionamiento de un (1) vehículo. En el cuarto (4o.) Piso: Hall, salón, comedor con mueble, cocina con zona para ropas, alcoba alterna con baño, hall de alcobas, un (1) baño auxiliar, una (1) alcoba con closet y alcoba principal con closet y baño privado. NOTA: Dentro del apartamento hay dos (2) columnas comunes de un metro por cero metros cuarenta centímetros (1.00 x 0.40 mts) y cero metros setenta centímetros por cero metros cuarenta centímetros (0.70 x 0.40 mts) y un (1) ducto común de cero metros cuarenta y dos centímetros por un metro dos centímetros (0.42 x 1.02 mts), cuyas áreas fueron descontadas del área del apartamento. -----

APARTAMENTO 402. Situado parte en el sótano y parte en el cuarto (4o.) piso

Área privada cubierta sótano	23.02 M ²
Área privada cubierta cuarto (4o.) Piso	91.51 M ²
Área privada cubierta total	114.53 M ²

Sin embargo, dentro del apartamento existen elementos comunes indispensables para su estabilidad, funcionamiento e independencia, cuyas áreas sumadas al área privada del cuarto

ELIZABETH RAMIREZ R.
 Abogada
 Oficina de Bogotá D.C.
 C.R. 100.000.000





000241



linderos dados, los apartamentos serán entregados como cuerpo cierto.

ARTICULO 9o.- Bienes Comunes: Son Bienes Comunes del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios

Inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permiten a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de su Unidad Privada. Estos Bienes se indican en los planos para la Propiedad Horizontal, en líneas a cuarenta y cinco (45) grados y se expresan en el Proyecto de División

ARTICULO 10.- Determinación de los Bienes Comunes: Son bienes de la totalidad de los copropietarios del Conjunto Residencial "GUAPI", los que a continuación se relacionan en forma enunciativa: 1.- El lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación, tal como se alinderó en el Artículo Sexto (6o.) de este Reglamento y cuyo plano de localización se anexa. 2.- El sub-suelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes y todas las instalaciones de servicios en él realizadas. 3.- Los cimientos, los muros de contención, la estructura de toda la edificación. 4.- La sub-estación eléctrica. 5.- Las fachadas. 6.- La cubierta -----

Como el Conjunto Residencial GUAPI está formado por dos (2) Edificios: El Edificio Guapi I que corresponde a la Primera Etapa y el Edificio Guapi II ó Segunda Etapa, cada uno de ellos posee unos bienes comunes específicos. Estos bienes comunes independientes para cada edificio son los siguientes: 1.- Las instalaciones de energía, acueducto y teléfono teniendo cada uno su acometida, hasta la entrada a cada una de las unidades privadas. 2.- Las instalaciones de energía, acueducto para las áreas que le son comunes a cada edificio, hallles, plazoleta, sala múltiple, escaleras, etc. 3.- Los

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



ductos para instalaciones eléctricas, hidráulicas y de ventilación. 4.- Las bajantes de aguas lluvias y negras. 5.- Los halles de acceso para cada edificio. 6.- El antejardín que le corresponde a la fachada de cada edificio. 7.- Cada edificio tiene dos (2) escaleras y dos (2) ascensores. 8.- Los halles y circulaciones de cada piso. 9.- Tanques de almacenamiento de agua. 10.- Equipo de bombas. 11.- Las circulaciones vehiculares separadamente de cada edificio. 12.- En general todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los propietarios puede alegar un derecho de propiedad exclusiva por razón de su misma naturaleza y por no haberse transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.

ARTICULO 11.- Áreas de los principales Bienes Comunes:

Áreas acotadas a cuarenta y cinco (45) grados en los planos de horizontalidad. Las áreas comunes se distribuyen así:

AREA LOTE	2,175.98 M ²
ESPANO	
Depósito	14.99 M ²
Halles, escaleras, ascensores	50.77 M ²
Bombas	4.14 M ²
Circulaciones vehiculares, rampas	317.00 M ²
Muros y columnas	6.97 M ²
Escaleras	1,007.00 M ²
Ascensores	27.00 M ²
Halles, Escalera y ascensores	41.00 M ²
Deposito de agua y bombas	17.98 M ²
Escaleras y ascensores	11.11 M ²
Circulaciones peatonales	11.00 M ²
Rampas y circulaciones vehiculares	308.00 M ²



000242



- , - 72 -

PRIMER PISO

Salones Comunales 84.26 M2

Recepciones y Administración

..... 24.00 M2

Halles, escaleras, ascensores, shuts,

basuras 49.42 M2

Patio Comunal 75.51 M2

Muros, columnas, ductos 50.35 M2

Plazoletas, jardineras 260.04 M2

Hall de acceso 17.60 M2

Antejardines 706.27 M2

SEGUNDO PISO.....

Halles, escaleras, ascensores, shuts, basuras...: 92.80 M2

Muros, columnas, ductos 61.60 M2

TERCER PISO

Halles, escaleras, ascensores, shuts, basuras ...: 92.80 M2

Muros, columnas, ductos 61.60 M2

CUARTO PISO.....

Halles, escaleras, ascensores, shuts, basuras ...: 92.80 M2

Muros, columnas, ductos 61.60 M2

QUINTO PISO.....

Halles, escaleras, ascensores, shuts, basuras ...: 92.80 M2

Muros, columnas, ductos 61.60 M2

SEXTO PISO.....

Halles, escaleras, ascensores, shuts, basuras ...: 92.80 M2

Muros, columnas, ductos 61.60 M2

SEPTIMO PISO.....

Halles, escaleras, ascensores, shuts, basuras ...: 92.80 M2

Muros, columnas, ductos 61.60 M2

OCTAVO PISO.....

Halles, escaleras, ascensores, shuts, basuras ...: 57.49 M2

Muros, columnas, ductos 75.08 M2

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

LUZ BETS AMIREZ R.
Ingeniero de Edificación



Jardinerías	12.65 M2
-------------------	----------

ARTICULO 12.- Fachadas: Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de comunes. Así no se trate de muros estructurales. Las ventanas exteriores de las Unidades Privadas tienen la calidad de bienes privados 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, aumentas 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 todos los casos, medie acuerdo unánime de los propietarios.

ARTICULO 13.- 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 los Coeficientes de Proporcionalidad asignados en el artículo Decimosegundo de este Reglamento.

ARTICULO 14.- Uso de los Bienes Comunes: Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso, los copropietarios estarán obligados a observar el estándar de diligencia y cuidado razonable, hasta la culpa leve por el uso de los bienes comunes que por negligencia o por uso se puedan ocasionar.

ARTICULO 15.- Responsabilidad: El propietario que exista sobre los bienes comunes o áreas, por lo tanto ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras subsista la indivisión.

ARTICULO 16.- Régimen de Copropiedad: Para efectos de los artículos 661, 662 y 663 de la Ley 150 de 1940, se ha designado a la totalidad del Conjunto Residencial GUAFI, un

00243



valor convencional equivalente a CIEN (100). Este Coeficiente de Copropiedad, será el resultante de dividir el valor de cada Unidad Privada por el valor del área total privada de la edificación.

Estos Coeficientes serán el índice o medida del derecho de cada propietario sobre la totalidad del inmueble y están indicados en la tabla que se dará a continuación y establecen la proporción de cada uno de los copropietarios sobre los bienes comunes e indican además la proporción con que deben contribuir por concepto de gastos de conservación y mejoras de los bienes comunes. Así mismo, de acuerdo con estos Coeficientes se conformarán las mayorías para el quorum en Asambleas, para solicitar la convocatoria a Asambleas Extraordinarias y para lo relativo a decisiones.

Teniendo en cuenta que existen dos (2) Edificios que además de tener unos bienes que les son comunes a los dos (2), tienen también otros bienes que le son comunes a cada edificio en particular, se establecen tres (3) tipos de valores o coeficientes así:

TABLA UNO (1): Coeficiente de las Unidades Privadas con respecto a la totalidad del inmueble.

TABLA DOS (2): Coeficiente de las Unidades Privadas del Edificio Guapi I con respecto a los bienes que le son comunes independientemente del Edificio Guapi II.

TABLA TRES (3): Coeficiente de las Unidades Privadas del Edificio Guapi II con respecto a los bienes que le son comunes independientemente del Edificio Guapi I.

TABLA UNO (1):
GUAPI I:
Apartamento 101	0.95%
Apartamento 102	0.95%

Alfonso López
República de Colombia
Bogotá

ELIZABETH AMIREZ R.
Abogada
Escribano

0.95%
0.95%

Apartmento 103	0.86 %
Apartmento 104	0.71 %
Apartmento 105	0.42 %
Apartmento 106	1.37 %
Apartmento 201	0.91 %
Apartmento 202	1.01 %
Apartmento 203	1.01 %
Apartmento 204	0.91 %
Apartmento 205	0.86 %
Apartmento 206	0.85 %
Apartmento 207	1.01 %
Apartmento 208	0.91 %
Apartmento 209	1.00 %
Apartmento 300	1.02 %
Apartmento 304	0.91 %
Apartmento 305	0.52 %
Apartmento 306	0.85 %
Apartmento 307	1.01 %
Apartmento 401	0.91 %
Apartmento 402	1.02 %
Apartmento 403	1.01 %
Apartmento 404	0.91 %
Apartmento 405	0.52 %
Apartmento 406	0.87 %
Apartmento 407	1.01 %
Apartmento 500	0.91 %
Apartmento 501	1.01 %
Apartmento 502	1.01 %
Apartmento 503	0.71 %
Apartmento 505	0.50 %
Apartmento 506	0.87 %
Apartmento 507	1.01 %



000244



Alcaldía Municipal
Guapi, C. E.
Estrada
No. 200

- 74 -	
Apartamento 601	0.91 %
Apartamento 602	1.01 %
Apartamento 603	1.01 %
Apartamento 604	0.92 %
Apartamento 605	0.52 %
Apartamento 606	0.88 %
Apartamento 607	1.31 %
Apartamento 701	0.91 %
Apartamento 702	1.01 %
Apartamento 703	1.01 %
Apartamento 704	0.92 %
Apartamento 705	0.52 %
Apartamento 706	0.88 %
Apartamento 707	1.31 %
Apartamento 801	1.19 %
Apartamento 802	1.24 %
Apartamento 803	3.72 %
GUAPI II	
Apartamento 101	0.49 %
Apartamento 102	0.94 %
Apartamento 103	0.87 %
Apartamento 104	0.72 %
Apartamento 105	0.42 %
Apartamento 106	1.11 %
Apartamento 201	0.89 %
Apartamento 202	1.01 %
Apartamento 203	1.01 %
Apartamento 204	0.88 %
Apartamento 205	0.52 %
Apartamento 206	0.89 %
Apartamento 207	1.11 %
Apartamento 301	0.89 %

ELIZABETH RAMIREZ R
CICILGADO

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



Apartamento 302	1,01 %
Apartamento 303	1,01 %
Apartamento 304	0,88 %
Apartamento 305	0,52 %
Apartamento 306	0,86 %
Apartamento 307	1,01 %
Apartamento 401	0,88 %
Apartamento 402	1,01 %
Apartamento 403	1,01 %
Apartamento 404	0,88 %
Apartamento 405	0,52 %
Apartamento 406	0,86 %
Apartamento 407	1,01 %
Apartamento 501	0,88 %
Apartamento 502	1,01 %
Apartamento 503	1,01 %
Apartamento 504	0,88 %
Apartamento 505	0,52 %
Apartamento 506	0,86 %
Apartamento 507	1,01 %
Apartamento 601	0,88 %
Apartamento 602	1,01 %
Apartamento 603	1,01 %
Apartamento 604	0,88 %
Apartamento 605	0,52 %
Apartamento 606	0,86 %
Apartamento 607	1,01 %
Apartamento 701	0,88 %
Apartamento 702	1,01 %
Apartamento 703	1,01 %
Apartamento 704	0,88 %
Apartamento 705	0,52 %



000245

- 75 -



Apartamento 706	0.88 %
Apartamento 707	1.31 %
Apartamento 801	1.52 %
Apartamento 802	1.52 %
Apartamento 803	1.54 %
Apartamento 804	1.61 %
TOTAL	100.00 %
TABLA DOS (2):	
GUAPI I	
Apartamento 101	0.91 %
Apartamento 102	1.89 %
Apartamento 103	1.73 %
Apartamento 104	1.43 %
Apartamento 105	0.85 %
Apartamento 106	2.72 %
Apartamento 201	1.83 %
Apartamento 202	2.01 %
Apartamento 203	2.01 %
Apartamento 204	1.81 %
Apartamento 205	1.03 %
Apartamento 206	1.69 %
Apartamento 207	2.61 %
Apartamento 301	1.83 %
Apartamento 302	1.99 %
Apartamento 303	2.02 %
Apartamento 304	1.81 %
Apartamento 305	1.03 %
Apartamento 306	1.75 %
Apartamento 307	2.61 %
Apartamento 401	1.83 %
Apartamento 402	2.02 %
Apartamento 403	2.01 %

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



Apartamento 404	1.81 %
Apartamento 405	1.00 %
Apartamento 406	1.73 %
Apartamento 407	2.62 %
Apartamento 501	1.01 %
Apartamento 502	2.01 %
Apartamento 503	2.00 %
Apartamento 504	1.67 %
Apartamento 505	1.01 %
Apartamento 506	1.21 %
Apartamento 507	2.01 %
Apartamento 508	1.01 %
Apartamento 600	2.00 %
Apartamento 607	2.01 %
Apartamento 608	1.57 %
Apartamento 609	1.01 %
Apartamento 604	1.73 %
Apartamento 607	2.81 %
Apartamento 601	1.57 %
Apartamento 602	1.01 %
Apartamento 700	2.00 %
Apartamento 701	2.07 %
Apartamento 704	1.07 %
Apartamento 704	1.05 %
Apartamento 707	2.01 %
Apartamento 801	2.00 %
Apartamento 807	2.47 %
Apartamento 907	2.47 %
TOTAL	100.00 %
TAB. TRO. 17	
EXPL. 17	
Apartamento 101	0.95 %



000246



- .76 -	
Apartamento 102	1.91 %
Apartamento 103	1.76 %
Apartamento 104	1.46 %
Apartamento 105	0.86 %
Apartamento 106	2.22 %
Apartamento 201	1.79 %
Apartamento 202	2.03 %
Apartamento 203	2.03 %
Apartamento 204	1.77 %
Apartamento 205	1.05 %
Apartamento 206	1.71 %
Apartamento 207	2.63 %
Apartamento 301	1.79 %
Apartamento 302	2.03 %
Apartamento 303	2.04 %
Apartamento 304	1.77 %
Apartamento 305	1.05 %
Apartamento 306	1.72 %
Apartamento 307	2.63 %
Apartamento 401	1.78 %
Apartamento 402	2.03 %
Apartamento 403	2.04 %
Apartamento 404	1.79 %
Apartamento 405	1.05 %
Apartamento 406	1.72 %
Apartamento 407	2.64 %
Apartamento 501	1.79 %
Apartamento 502	2.03 %
Apartamento 503	2.02 %
Apartamento 504	1.79 %
Apartamento 505	1.05 %
Apartamento 506	1.72 %

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ELIZABETH GONZALEZ A
 OFICINA DE NOTARIADO Y REGISTRO
 BOGOTA, COLOMBIA

Apartmento 507	2.64 %
Apartmento 501	1.84 %
Apartmento 602	2.03 %
Apartmento 603	2.03 %
Apartmento 604	1.87 %
Apartmento 605	1.05 %
Apartmento 606	1.72 %
Apartmento 701	1.87 %
Apartmento 702	2.03 %
Apartmento 703	2.03 %
Apartmento 704	1.87 %
Apartmento 705	1.04 %
Apartmento 706	1.72 %
Apartmento 707	2.03 %
Apartmento 801	2.05 %
Apartmento 802	2.05 %
Apartmento 803	2.12 %
Apartmento 804	2.05 %
TOTA	100.00 %

ARTICULO 17 Participación en las expensas comunes: Cada propietario deberá contribuir con los gastos del Administrador, fidejamentario, sostenimiento, conservación y reparación de las partes comunes, el pago de la prima de seguro de incendio, de provisiones al edificio del propietario, establecido en el Artículo anterior.

PARAGRAFO: Son de cargo de los propietarios el mantenimiento, reparación, conservación y depósito de la subestación eléctrica, el pago de los gastos de la compra de la Energía de Energía Eléctrica de costo, correspondiente al Artículo 18, el pago de la reparación del presupuesto de la subestación eléctrica, los gastos deben elaborarse solo una vez cada año, antes del 31 de Enero, el Administrador



- 77 -

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 existiera y los aprovechamientos de cualquier índole. LA diferencia entre las partidas anunciadas como ingresos y del monto de los gastos, se dividirán entre los copropietarios en proporción a los porcentajes indicados en la tabla de Coeficientes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 16. con relación al pago de algunos gastos y en el Artículo .-----

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.) Copia del Presupuesto aprobado por el Consejo, será enviada a cada uno de los copropietarios, por lo menos con diez (10) días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea de Copropietarios en sesión ordinaria.-----

d.) 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.-----

e.) El presupuesto así aprobado será entregado a la administración y 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 periodos que para cada ejercicio anual, fije la misma Asamblea.-----

f.) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del 1º de Abril siguiente a la reunión de la Asamblea y hasta el 31 de Marzo inmediatamente posterior.-----



ARTICULO 19.- Mérito Ejecutivo : Las contribuciones a cargo de los propietarios, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea, con las formalidades previstas en este Reglamento, serán ejecutivas 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 y monto del propietario a deudo.

Cuando sea necesario adoptar ejecución por vía de los plazos de las expensas comunes, el Administrador podrá proceder sin necesidad de orden de pago alguno, aprobando un Acuerdo, previo visto bueno de la Junta de Administración, los honorarios del Abogado serán a cargo del propietario.

ARTICULO 20.- Presupuesto Provisional : Si transcurriere el mes de marzo sin que la Asamblea de propietarios se haya reunido y haya aprobado el presupuesto de que se trata, 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 propietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Consejo de Administración.

ARTICULO 21.- Deficiencia Presupuesto : Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a Caja, el Consejo de Administración, por intermedio del Administrador, convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria y publicará los resúmenes del Acta de liquidación de las cuotas a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretar los aumentos de la forma

000248



- 78 -

oportunidad del pago de dichos reajustes. -----

ARTICULO 22.- Cuotas Extraordinarias :
Si durante la vigencia del Presupuesto surgieren gastos imprevistos, que no

podieren 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. ---

ARTICULO 23.- Intereses de Mora : La mora en el pago de las cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea de Copropietarios, conforme a los Artículos precedentes, causará intereses de mora a cargo de los propietarios morosos y en favor de la copropiedad. La tasa de liquidación de éstos intereses será fijada por la Asamblea y su cobro será reglamentado por el Consejo de Administración. -----

ARTICULO 24.- Caracter de las cuotas de sostenimiento : Las cuotas con que deben contribuir los copropietarios, afectarán los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado con el que responderá por ellas, pasando de un titular a otro sin que por él cesen las obligaciones en favor de la copropiedad. -----

ARTICULO 25.- Impuestos y Tasas : Los impuestos y tasas que afecten las Unidades Privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que gravan la totalidad del inmueble, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que se establece en éste Reglamento. -----

ARTICULO 26.- Seguros : El inmueble deberá estar asegurado contra incendio por la cuantía que fijará anualmente la Asamblea de Copropietarios. Si esta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará el Consejo de Administración. Si dicho Consejo incurriere también en esta omisión, el Administrador

ELIZAVETH RAMIREZ R.
Encargada

guardará siempre de renovar el seguro contra incendio en
cantidad suficiente 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 pagar
las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los
copropietarios de acuerdo con los índices de copropiedad.

ARTICULO 27.- Insuficiencia de indemnización : Si la
indemnización no alcanzare para la reparación total de los
daños causados, la Asamblea, con una mayoría del 50% de los
copropietarios de copropiedad, decidirá en el caso aprobar
una cuota extraordinaria a cargo de todos los copropietarios a
fin de completar la reconstrucción; si no se aprobara esta
contribución extraordinaria, se distribuirá la indemnización
en proporción al derecho de cada cual, según la tabla de
coeficientes de copropiedad, previa asignación de la suma
necesaria para la demolición de escombros.

ARTICULO 28.- Seguro de bienes de dominio privado : En el
evento de que se contratara con la Administración de
Bienes los bienes de dominio privado o exclusivo, cada
copropietario estará obligado a contratar y mantener vigente un
seguro contra incendio de su unidad privada por el valor que
variará de reconocerse en el caso de siniestro.

**ARTICULO 29.- Modificaciones y mejoras voluntarias de los
Bienes Comunes :** Cuando por necesidad o conveniencia efectiva
mejoras voluntarias o modificaciones fueran en los bienes
comunes, se observará lo siguiente en su cumplimiento:
a) Si la Asamblea General ya hubiera autorizado la modificación
de mejoras y la hubiera asignado a respectiva partida de fi-
nanciamiento de la administración, el administrador podrá im-
ponerlas, previo consentimiento verbal o escrito de los copro-
pietarios, de acuerdo con el resultado de la votación.
b) Cuando se trate de mejoras o modificaciones a fin de



000249



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 60% de los coeficientes de copropiedad.

ARTICULO 30.- Modificaciones en el goce de los Bienes Comunes:

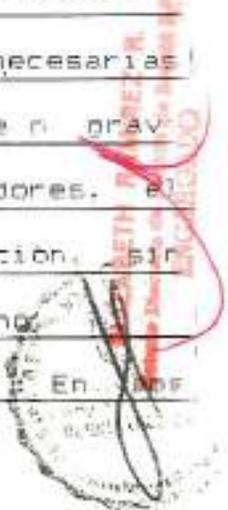
1.- Asamblea General será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes, previo estudio por parte del Consejo de Administración, aprobación que requerirá el 60% de los coeficientes de copropiedad, salvo cuando la modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo asignado a los copropietarios de Unidades Privadas, caso en el cual además de la mayoría prevista se requiere el voto favorable del respectivo copropietario afectado.

ARTICULO 31.- Reparaciones en los Bienes Comunes : Es función

de la Asamblea General, la aprobación de reparaciones en los Bienes Comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentarle al Consejo de Administración. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda de Cien mil pesos (\$100.000.00), pues en caso contrario no se requerirá tal autorización.

No obstante lo anterior, en caso de reparaciones 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.

ARTICULO 32.- 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 puedan surgir nuevas unidades de dominio
privado. LAS modificaciones físicas diferentes a las
anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los
siguientes requisitos :

1. Que el propietario interesado obtenga previa autorización
de la Entidad Distrital competente, de la naturaleza de la
obra o las obras distritales lo que...
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
ni perjudique las servidumbres.
3. Que el propietario obtenga
previa autorización escrita del Consejo de Administración
cuando esta podrá negarla cuando la obra proyectada no
cumpla los requisitos anteriormente mencionados.
4. Que las reparaciones en los bienes privados de la
propiedad se realicen a requerimiento inmediato en la Unidad de
Propiedad. Las reparaciones cuya ejecución pueda ocasionar
perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades
privadas, y responderá por los perjuicios ocasionados por tal
operación.

ARTICULO 24. Destrucción del inmueble: En caso de que el
inmueble se destruyere en su totalidad por incendio u otro
causa, se determinará en los planos que correspondan
la parte de su valor que corresponde al propietario
de conformidad con el artículo 23 del Código de
la ejecución de la copropiedad se dará lugar a la
venta de los bienes comunes.
5. La destrucción de un bien de dominio
privado, salvo acuerdo expreso, ocasiona obligaciones a
la administración de acuerdo con las siguientes reglas:



a.) Si la destrucción o desmejora ocurre en razón de un riesgo asegurado, como incendio, se observará lo dispuesto en el Artículo 27o. de éste Reglamento.

b.) Cada propietario deberá contribuir a

la reparación de los Bienes Comunes, para cubrir los gastos no cubiertos por el seguro, con una suma proporcional a su Coeficiente de Copropiedad.

c.) Dichas cuotas, acordadas en la Asamblea serán exigibles por la vía ejecutiva, con arreglo a lo dispuesto por el Artículo 13 de la Ley 182 de 1.948 y el administrador estará obligado a cobrarlas, so pena de responder a todo perjuicio.

d.) En caso de existir hipotecas, cuando se reconstruya total o parcialmente la edificación, estas subsistirán en las condiciones anteriores.

ARTICULO 35. - 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 Propiedad Horizontal consagró la Ley 182 de 1.948 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 cualquier título, 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, sin perjuicio de uso legítimo de los demás propietarios usuarios.





000251



PARAGRAFO : Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios

comunes o por no estar ocupada su Unidad de dominio privado.

3.) Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o comunales o a los ocupantes del inmueble.

4.) Permitir la entrada a la Unidad de su propiedad 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 de dominio privados.

5.) 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.

6.) Pagar las primas del seguro contra incendio correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de copropietarios.

7.) Mantener asegurado su inmueble contra incendio, por un valor que permita su reconstrucción.

8.) Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene.

9.) Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.

10.) Velar por el buen funcionamiento de aparatos e

RUZALETH RAMIREZ R
Administradora de Unidad de Dominio Privado



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 exclusiva y pactar expresamente en ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento.

ARTICULO 17.- **Prohibiciones:** Los copropietarios y todas las personas que ocupen Unidades Privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o bienestar de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad de la edificación. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indica a continuación. Los cuales conllevan obligaciones de no hacer:

(A) En relación con las Unidades de Dominio Privado, está prohibido:

- 1.) Usar o conceder el uso de la Unidad Privada para fines o fines distintos a los autorizados por este Reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de tal conducta o de muy dudoso o desahogado.
- 2.) Usar 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.) Mantener en los muros estructurales, mectaneros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir vidrios o hacer huecos de cualquier clase en los muros y en general cualquier otro tipo de alteración, obra o actividad de edificación o contra el interés de los demás.
- 4.) Introducir vidrios, ventanas en la ventana de la unidad privada, o cualquier otro cambio autorizado por la Asamblea.
- 5.) Usar el espacio común, a toda hora, para el ejercicio de cualquier una de las actividades personales del propietario.



000252

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, solo 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 este 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 ropas, tapetes, etc. ---

8.) Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. -----

9.) Tener en su Unidad Privada gatos, perros y en general cualquier clase de animales que causen molestias o perjuicios a los demás ocupantes. -----

10.) 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. -----

11.) Destinar las Unidades Privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes. -----

ELI BETH RAMIREZ R
Calle 100 No. 100-100 Bogotá D.C.

- 12.) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, sin ser más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en los Apartamentos.
- 13.) Los propietarios de la última planta no podrán elevar nuevos pisos ni reforzar la estructura de la edificación con nuevas construcciones.
- 14. En relación a los Bienes Comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos:
 - 1.- Interferir o obstaculizar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, rampas, haller, pasad. áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás.
 - 2.- Usar los bienes comunes como lugares de reunión o destinadas a cualquier otro objeto que genere incomodidad o perjuicio.
 - 3.- Colocar avisos o letreros en las fachadas de la edificación.
- 15. Iniciar o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
- 16. Usar los haller para el estacionamiento de coches, bicicletas y triciclos, toda vez que éstas sitios están destinados exclusivamente a servir como áreas de acceso.
- 17. Arrojar basuras o otros elementos en los bienes de propiedad común o a otros bienes de propiedad privada de los vecinos.
- 18. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de reunión, fiestas o para actividades similares.
- 19. Pegar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas, entre otras cosas, cambiar el tipo de



000253



ventanas o vidrios o aumentar o disminuir el número de aquellos. ---

9.) Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado o radar, toda vez que éstas interfieran las comunicaciones de las Unidades Privadas. ---

10.) Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme que aprobará el Consejo de Administración.

11.) Sacudir alfombras o ropas en las ventanas o escaleras.

ARTICULO 38.- Normas para el uso de los Garajes : La utilización de los Garajes estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de tales garajes : -----

1.) Ningun propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área objeto de propiedad particular. -----

2.) Aun cuando los usuarios de éste sector 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. -----

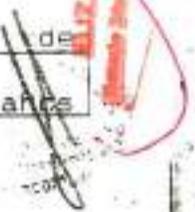
3.) No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los Garajes, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. -----

4.) Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses o busetas, y en general, vehículos con capacidad superior a una tonelada. -----

5.) Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. -----

6.) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños.

ELIZABETH RAMIREZ R. VICARIO





000254



propietario, le imponga al infractor en forma breve y sumaria, una multa de Cinco mil (\$ 5.000.00) a Cien mil (\$ 100.000.00) pesos, sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que

hubiere lugar. Estas multas quedarán reajustadas anualmente en forma acumulativa, en la misma proporción en que aumente el costo de la vida, conforme las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE, o la entidad que haga sus veces.

ARTICULO 42.-Enumeración : Los órganos de administración del inmueble materia del Presente Reglamento, son los siguientes :

- 1.) Asamblea de Copropietarios
- 2.) Consejo de Administración
- 3.) Administrador
- 4.) Auditor o Revisor Fiscal

ARTICULO 43.- Orden Jerárquico : Cada uno de los órganos de Administración del inmueble objeto de éste Reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este Reglamento o en disposiciones de la Asamblea de Copropietarios; que es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad. El Consejo de Administración tendrá facultades de reglamentar las normas de éste Reglamento que así lo requieran o que impliquen modificación de las mismas.

ARTICULO 44.- Conformación : La Asamblea de Copropietarios está conformada por todos los propietarios de bienes de dominio privado que en la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de

CARGADO





balances, inventarios, presupuesto de gastos, cuentas y demás documentos a disposición de los propietarios, para su examen, en las oficinas de la administración, durante 8 horas hábiles

cada día. En su reunión ordinaria anual, la Asamblea se ocupará obligatoriamente, además de los aspectos que desee tratar, de las funciones indicadas en los literales: a), b), d), f), g) y h) del Artículo 54o. de este Reglamento.

ARTICULO 46.- Reuniones Extraordinarias: La Asamblea de Copropietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando sea convocada por el Administrador o el Consejo de Administración o por un número plural de copropietarios que represente por lo menos, el 10% de los Coeficientes de Copropiedad. El procedimiento para la citación será el mismo indicado en el Artículo anterior expresando además el motivo de la reunión y los asuntos a tratar. En estas reuniones no se podrán tratar asuntos distintos a los indicados en el aviso de convocatoria, salvo por decisión del 70% de los derechos representados en la reunión y una vez agotado el orden del día propuesto. Sin necesidad de convocatoria previa, puede la Asamblea reunirse extraordinariamente en cualquier momento en que estuvieren presentes la totalidad de los copropietarios, personalmente y/o los mandatarios facultados mediante poder para representarlos.

ARTICULO 47.- Quorum Deliberatorio: Para que la Asamblea pueda entrar a deliberar y a decidir válidamente será necesaria la concurrencia de propietarios personalmente representados, que agrupen por lo menos el 51% de los derechos en que se halla dividido el inmueble, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad previstos en el Artículo 12o.

PARAGRAFO 1o. : No es indispensable para la validez de la



ENCUADRO

Asamblea que a ella asistan el Administrador y el Consejo de Administración. En todo caso los miembros del Consejo de Administración no pueden representar derechos diferentes a los suyos, o de aquellos cuya representación ejercen por ley.

PARAGRAFO 2o. : Si verificada la primera reunión de la Asamblea no se obtuviere el quorum indicado, los asistentes a dicha reunión o el Administrador, convocarán a una segunda para las 48 horas siguientes, en la misma forma fijada en este Reglamento. La nueva reunión sesionará válidamente con un número cualquiera de propietarios por mayoría de votos, siempre y cuando este representado un mínimo del 100 de los Coetivientes de Copropiedad.

ARTICULO 48.- Votos : 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.

ARTICULO 49.- Orden Derivado : Cuando en la Ley 180 de 1948 y las demás disposiciones posteriores que la modifiquen o en el presente Reglamento no se indique otra cosa, las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría absoluta de los votos presentes en la reunión.

ARTICULO 50.- Orden Derivado Especial : Toda decisión o acuerdo que implique la construcción de anexos, de construcciones que demanden por lo menos un contrato que implique una sensible alteración en el uso de las áreas comunes, o que modifique los Coeficientes de Copropiedad, se requerirá la aprobación del 60% de los propietarios de copropiedad en que está dividida el inmueble.

ARTICULO 51.- Funcionamiento de la Asamblea : El establecimiento del quorum, la Asamblea de Copropietarios quedará



000256

= 86 - - -



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

hicieren tales designaciones, se consignará por escrito. ---
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 Sociedades. -----

ARTICULO 52.- Actas de la Asamblea : De todo lo tratado y decidido en cada reunión de la Asamblea se dejará constancia en un Acta que será aprobada por una comisión plural designada por los asistentes a dicha Asamblea. Las Actas deberán contener especialmente la fecha, hora y lugar de la reunión, la forma como se hizo la convocatoria, la lista de los asistentes, con la indicación de carácter personal o de mandatario en que actuo cada uno de ellos y sus respectivos Coeficientes de Copropiedad, los documentos presentados en la reunión, las decisiones aprobadas, las votaciones verificadas, etc. Una vez aprobada el Acta deberá ser inscrita en el libro de Actas, registrado en la Cámara de Comercio local o en uno de los Juzgados Civiles Municipales de la ciudad, en orden estrictamente cronológico, debiendo ser firmada por el Presidente, el Secretario y la Comisión que la haya aprobado. Dichas Actas hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas y sus copias debidamente firmadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea y debidamente autenticadas ante Notario prestan merito ejecutivo para el cobro de las expensas comunes de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley 182 de 1.948, sin necesidad de reconocimiento de firmas o documentos, de requerimiento para constituir en mora al deudor, no de notificación alguna de

ELABORADO POR AMIREZ R
CALLE DE LA PAZ No. 100-100
BOGOTÁ D. C.

este. Las Actas deberán ser puestas en conocimiento de los copropietarios mediante envío de la copia completa del texto o la fijación del mismo colocado en el acceso del inmueble.

ARTICULO 53.- Obligatoriedad: Las decisiones de la Asamblea, tomadas con 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 tendrá carácter obligatorio para los inquilinos del inmueble.

ARTICULO 54.- Funciones de la Asamblea: La Asamblea de Copropietarios tiene las siguientes funciones: a) Elegir e imponer al Administrador y su suplente y fijarle su remuneración, sus funciones y removerlo por cualquier causa.

b) Elegir por votación escrita, cada año, el Consejo de Administración, por el sistema de sufragio electoral, con sujeción a lo previsto en el presente en los artículos 55 y 56.

c) Aprobar los planes que estime necesarios y señalar sus responsabilidades.

d) Elegir al Auditor o revisor, así como su suplente y fijarle su remuneración, así como señalar sus funciones, en lo no previsto en este Reglamento.

e) Revocar los nombramientos hechos cuando así lo considere conveniente.

f) Aprobar o rechazar o imponer las cuentas anuales que se le presenten al propietario, o parte de ellas, y las recomendaciones del Consejo de Administración.

g) Aprobar el presupuesto detallado de gastos e ingresos para el ejercicio siguiente, así como destinar la cuota correspondiente a cada departamento de gastos, de acuerdo con el presupuesto del ejercicio respectivo, que deberá presentarse al Administrador.

h) Elegir al Administrador, en los casos en que no se hubiere



h.) Distribuir las cuotas de gastos entre los copropietarios, con atención a los Coeficientes de Copropiedad establecidos en este Reglamento, siguiendo el presupuesto anual aprobado

indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para 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.

i.) Autorizar la cuantía de los seguros de incendio legalmente obligatorios.

j.) Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, siempre de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad, cuando sea necesario reglamentar su pago y señalar intereses de mora.

k.) 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.

l.) Modificar, adicionar o sustituir el Presente Reglamento con el voto favorable del 70% de los coeficientes de copropiedad en que se considera dividido el inmueble.

m.) Ordenar la reconstrucción total o parcial del inmueble en los casos en que ésta sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir por éste concepto, de conformidad con lo establecido.

n.) Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general de la copropiedad no atribuido 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

ENCARGADO
12/27/1964

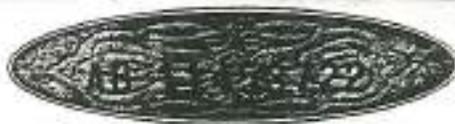
servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general. -----

n.) Delegar las funciones que a bien tenga, en el Consejo de Administración. -----

ñ.) 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. -----

ARTICULO 55.- Consejo de Administración: INTEGRACION Y FORMA DE ELECCION: Igualmente la Asamblea de Copropietarios elegirá por votación escrita, por el sistema de sufragio plural, al Consejo de Administración, el cual estará integrado por lo menos por tres (3) miembros principales y tres (3) suplentes numéricos, los cuales deberán ser copropietarios o mandatarios de personas titulares del dominio. PARAGRAFO 1º.- La Asamblea de Copropietarios lo considerará conveniente, podrá por mayoría 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. PARAGRAFO 2º.- Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos anualmente, una vez que actuaron con un mandato condicional al bien común, en el cual deberán inscribir todas sus intervenciones y deliberaciones.

ARTICULO 56.- Sesiones y Quorum: Para las reuniones del Consejo formará quorum la asistencia de la mitad más uno de los miembros principales o suplentes. El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que él mismo señale y extraordinariamente cuando sea convocada por el presidente o el Administrador, o cualquier propietario o cualquiera de los miembros del Consejo. Las sesiones serán presididas por el Presidente, designado por la asamblea y actuará como Secretario el Administrador. Será por el cargo de后者 de las citaciones al Consejo. Las



decisiones serán tomadas por la mitad más uno de los asistentes, salvo que en este Reglamento se establezca quorum especial para asuntos determinados.

ARTICULO 57.- Actas del Consejo: De

todas las reuniones del Consejo se dejará 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.

ARTICULO 58.- Funciones del Consejo de Administración: El Consejo tendrá las siguientes funciones:

- a.) 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.
- b.) Convocar a la Asamblea a reunión ordinaria cuando el Administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a reunión extraordinaria en los casos previstos en este Reglamento o cuando lo estime conveniente.
- c.) Autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea, y cuya provisión no corresponda a otro órgano.
- d.) Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la Cooperación, ejercitar ampliamente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta al respecto a la Asamblea de Copropietarios.
- e.) Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el Administrador deba rendirle.
- f.) Preparar para la aprobación de la Asamblea, un reglamento

ELIZABETH RAMIREZ R.
Encargada de la Secretaría de Cooperación
ENCARGADO



para el uso de los bienes comunes y los proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los bienes.

g.) Ejercer las funciones relativas a las reformas y reparaciones de los bienes comunes.

h.) Vigilar la Administración del inmueble y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo del inmueble y la armonía entre los copropietarios.

i.) Exigir al Administrador que haga las reparaciones oportunas del inmueble para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente estas reparaciones.

j.) Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones, las cuentas de cuantía superior a \$ 50,000 que sean suscritas o autorizadas por el Consejo.

k.) Resolver los conflictos que llegaren a surgir entre los copropietarios, o entre estos con el Administrador, decidiendo de acuerdo a las reglas de aplicación del artículo 2000.

l.) Reglamentar la forma de efectuar los gastos de cada operación que pueda realizar el Administrador sin necesidad de autorización previa del Consejo.

m.) Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, custodia, conservación y disposición de los fondos y otros bienes pertenecientes a la comunidad, con el fin de garantizar la integridad de los mismos, para designar apoderados especiales, interventores, o peritos profesionales o especialistas que deban actuar en los casos que correspondieren.

n.) Velar por que el Administrador, vicario, los apoderados especiales y peritos, o interventores, en caso de existir, no incurran en negligencias, faltas o irregularidades.



8.) Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta.

ARTICULO 59.- Del Administrador:

FACULTADES BASICAS: -----

La Administración inmediata de todos los bienes de propiedad común, así como la supervigilancia y control de los mismos estará a cargo del Administrador. El Administrador es el mandatario de todos los copropietarios y representantes de la comunidad. Al efecto, tiene por sí solo facultades de ejecución, conservación, de representación y de recaudo, o sea que con sujeción a las leyes y costumbres civiles mercantiles, reúne en sí funciones de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, susceptibles de ejercicio personal único o delegable parcialmente bajo su responsabilidad, previo consentimiento del Consejo de Administración. El Administrador tendrá la personería de la comunidad en los términos de la Ley 95 de 1.890. -----

ARTICULO 60.- Atribuciones del Administrador: Corresponde al Administrador en ejercicio de sus funciones: -----

- a.) Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento, del Consejo de Administración y de las normas legales que establezcan modificaciones al Reglamento o a lo dispuesto por los mencionados órganos de la comunidad. ---
- b.) Convocar la Asamblea a su reunión ordinaria anual, antes de que termine el mes de Marzo y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del año anterior y el presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a la conservación, reparaciones, reposición y administración de los bienes comunes. ---
- c.) Convocar la Asamblea de Copropietarios a reuniones Extraordinarias siempre que lo considere necesario o prudente.

Handwritten signature and red stamp with illegible text.

a fin de obtener autorizaciones o decisiones que solo dicho organismo pueda emitir, de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento.

d.) Llevar el libro de Actas de la Asamblea en la forma aquí prevista y hacer conocer de cada propietario las Actas de las reuniones de la Asamblea.

e.) Llevar o hacer llevar bajo su directa dependencia y responsabilidad, los libros de contabilidad y atender la correspondencia relativa al comercio. Contratar, crear, autorización del Consejo de Administración, el personal necesario para la vigilancia, asesoramiento de inquilinos y mantener bajo su directa dependencia responsabilidades.

f.) Contratar con otras personas o sociedades previa autorización del Consejo de Administración, los servicios que se refieren al ítem anterior, cuando así lo considere el Consejo más conveniente para el comercio, y el presente artículo de la Ley de Fomento Industrial de carácter judicial o extrajudicial, cuando fuerd necesario la recuperación de la capacidad.

g.) Representar y prestar apoyo a la comunidad de todos artículos de relación con terceros, o en cada uno de los departamentos o dependencias de bienes comunes.

h.) Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este Reglamento y en su caso gestionar las indemnizaciones correspondientes de dichos seguros.

i.) Registrar en su caso los instrumentos que le sean de obligación de inscripción, a fin de que los bienes comunes gozaren con el carácter de bienes de carácter patrimonial y no de carácter legítimo o cuota del comercio, para la conservación de los bienes de propiedad común.



000260



l.) Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del inmueble y de sus habitantes. -----

ll.) 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 hubiere autorización de la Asamblea o no existiere partida suficiente en el presupuesto.

m.) 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, su destinación y a la debida utilización de bienes y servicios comunes, dando cuenta, según el caso, a la Asamblea o al Consejo de Administración. -----

n.) Cobrar directamente, o si hubiere mora, en forma coactiva, por los medios y de la manera que este Reglamento establece, las cuotas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea General hubiere aprobado. El cobro se hará de acuerdo con los Indices determinados en este Reglamento. -----

ñ.) Producir, según lo indicado en el Artículo 19 el título ejecutivo contra el propietario renuente o moroso al pago de sus cuotas para las expensas comunes mediante copia auténtica, firmada por el presidente y el Secretario de la Asamblea, de Acta de la Asamblea que haya decretado la cuantía y forma de pago de la cuota en mora y transcribiendo el Artículo del Reglamento de Propiedad Horizontal en donde conste el Coeficiente de Copropiedad del propietario moroso. -----

o.) Hacer por cuenta de la copropiedad los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, existiendo

ESTAMPADO

ellos se hagan morosos. -----

p.) Organizar, bajo su directa responsabilidad, la vigilancia del inmueble. -----

q.) Invertir los fondos recaudados por la copropiedad, 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. -----

r.) Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante use su Unidad Privada 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 la Asamblea, lo mismo que hacer la solicitud de imposición de multas de que trata el Artículo 70 de la Ley 101 de 1948. -----

s.) Protocolizar los retiros al Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal aprobados por la Asamblea General de propietarios y aquellos otros documentos para los cuales se requiere esta formalidad. -----

t.) Ejercer, en todo, con relación al inmueble, todas las actividades que no están prohibidas legal o estatutariamente, se constituirá, asignar a los administradores de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, solicitando así, los valores y contribuciones que resultaren de este Reglamento. -----

ARTICULO 41. Remuneración: Se presume que el ejercicio de las funciones de Administrador es remunerado. Esta remuneración será fijada igualmente por la Asamblea para todo el ejercicio presupuestal que ella aprueba, sea que conste en un presupuesto o en un presupuesto sobre los recaudados, aunque este cargo pueda ser ejercido por un periodo. -----

ARTICULO 42. Transmisión: Los clientes de cargo de copropietarios al cesar en el cargo la renuncia, pasará a los hijos o herederos de los Administradores, quienes deberán entregar



000261



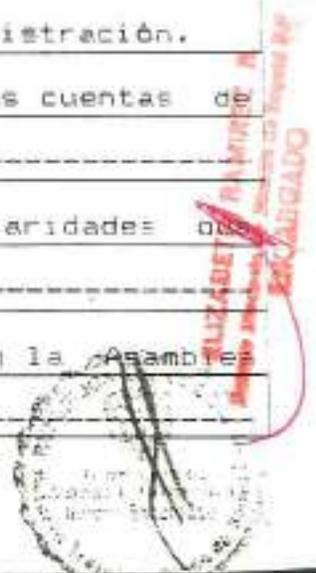
inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas, al efecto, se firmará un Acta por el Administrador que entrega y

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.

ARTICULO 63.- El Revisor: NOMBRAMIENTO: La copropiedad tendrá un Revisor o Auditor de libre nombramiento y remoción por la Asamblea de Copropietarios para periodos de un año. -----

ARTICULO 64.- Incompatibilidad: El Revisor no podrá ser socio del Administrador ni de los miembros del Consejo de Administración ni pariente de éstos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad; ni empleado en los negocios del Administrador, pero podrá o no, ser copropietario del inmueble. -----

- ARTICULO 65.- Funciones: Son funciones del Auditor o Revisor:
- 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 el Administrador. -----
 - 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 las cuentas de la Administración. -----
 - e.) Dar cuenta a la Asamblea de las irregularidades que advierta en la Administración. -----
 - f.) Cumplir las demás funciones que le asignaren la Asamblea y el Consejo. -----



ARTICULO 66.- Del Fondo de Reserva: CREACION Y FINALIDAD;

Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para mejoras y reparaciones urgentes o convenientes para gastos imprevistos, o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario, se creará un fondo de reserva el cual pertenecerá a todos los copropietarios de acuerdo al Coeficiente de Copropiedad.

ARTICULO 67.- Formación e incremento: El fondo de reserva se formará e incrementará con los siguientes ingresos:

- a. El 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., conexas con sanciones en este Reglamento o por la Asamblea de Copropietarios.
- c. Los resultantes del superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos. En cuanto la Asamblea de Copropietarios no dispusiere lo contrario en el presupuesto siguiente.
- d. Los aportados por los valores en plus se invierte en el fondo de reserva.
- e. Los aportados voluntariamente por la copropiedad por cualquier otro concepto.

ARTICULO 68.- Manejo e inversión: Mientras la Asamblea de Copropietarios no disponga otra cosa, el fondo de reserva se manejará por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la Asamblea o alguna persona o personas, el fondo de reserva podrá invertirse en acciones o en planes de propiedad común.

ARTICULO 69.- Naturaleza de las participaciones en el fondo: Las participaciones que a los copropietarios correspondan en el

000262



fondo de reserva, tiene el carácter de bienes comunes y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles negociación separada. No obstante, la

Asamblea de Copropietarios podrá disponer la repartición parcial, y aun total, de los bienes que forman el fondo de reserva, entre los copropietarios de acuerdo a sus Coeficientes de Copropiedad y por decisión unánime de la totalidad de los asistentes.

ARTICULO 70.- Arbitramento: Todo conflicto que se presente entre los copropietarios o entre ellos y usuarios, o entre unos y otros con el Administrador y que no sea dirimido por el Consejo de Administración, se someterá a la decisión de árbitros, lo cual se sujetará a lo dispuesto sobre el particular en el Código de Comercio. Los tres árbitros deberán ser nombrados de común acuerdo por las partes en litigio, en caso de no lograrse este acuerdo, serán nombrados por la Cámara de Comercio de Bogotá. El tribunal deberá fallar en derecho.

ARTICULO 71.- 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 en contrato de quien haga el nombramiento.

ARTICULO 72.- Remoción de Escombros: Cuando la Asamblea de Copropietarios disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros, fueren repartidas entre los propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento, será obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción total de los escombros.

ARTICULO 73.- 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 que de ellos se haga, se entenderán como cuerpas ciertos.

ARTICULO 74.- Incorporación: Este Reglamento queda pues incorporado en todos los contratos, de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él, y que por ley pertenecen al Régimen de la Propiedad Horizontal.

ARTICULO 75. Instalación de Resaca: Los propietarios de Unidades Privadas ubicadas en los primeros pisos (aunque deseen dotarlas de resaca de seguridad) podrán hacerlo siempre y cuando utilicen el diseño uniforme aprobado por el Consejo de Administración.

ARTICULO 76.- Régimen transitorio: - Administración: El propietario de la Unidad al momento de constituir este régimen de Propiedad Horizontal, nombrará a un Administrador Provisional y elaborará conjuntamente con él, un presupuesto de gastos, el cual tendrá vigencia durante la Administración provisional. La administración provisional tendrá vigencia hasta tanto se haga la correspondiente designación del Administrador en propiedad, lo cual deberá hacerse en la siguiente forma: A partir de la entrega, mediante Acta, del 50% de las unidades privadas que conforma el Conjunto, en la respectiva Etapa se entregará una Etapa a un propietario y al Administrador Provisional, quien deberá a su vez convocar a la Asamblea de Propietarios de la Etapa de la cual se tomarán las decisiones necesarias para la constitución inicial de la Propiedad Horizontal, según el presupuesto de gastos de designación del

Combin



BOGOTA D.E.
SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS

DIVISION DE CONTROL 000280

LICENCIA DE CONSTRUCCION DE IDENTIFICACION

VALIDA POR DOS AÑOS TESTIFICA, Que la presente fotocopia coincide exactamente con el original que tiene a

Referencia No. O.N. 114582

Licencia No. 03 2858

5 OCT 1987

Fecha: 1 SET.



Propietario BENITEZ LONDOÑO Y CIA. S. EN C.

Constructor resp. Mauricio Martínez P. Arq. Mr. No. 18602

Dirección Cra. 10-A # 124-31749 - "Santa Bárbara Central" 4o. Sector Nz. 29 - Lotes 10, 11, 12 y 13.

NOTA.- Se aclara que la dirección correcta es Boletín No. 2903 Cra. 10a. # 124-19/77

Se concede licencia para Edificio multifamiliar en 8 pisos, semi-sótano - con 103 apartamentos, 103 cupos de parqueo de residentes y 14 cupos de parqueo en bahía para visitantes para destinarlo al régimen de propiedad horizontal según áreas y linderos. - - - - -
NOTA.- Incluye sótano.

Area Construida 14.739.98 M2. Presupuesto \$ 287.429.610,00 P-2
Imp. Delineación \$ 5'748.532,20 Imp. ocupación vías 1'724.559,66
Recibo No. 2506 Fecha Jul.30/87

Observaciones Escrituras Nos. 3.159, 3.160, 3.161, 3.162, de Jun. 5/87 - Nota ría 1a.
Céd. Cat. 10 123 A9 1
Para áreas libres, voladizos y alturas rigen los planos arquitectónicos.
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

mtb.

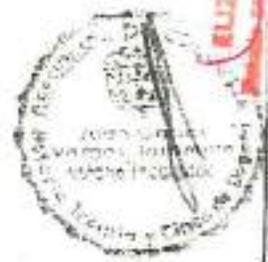
VER OBSERVACIONES AL RESPALDO

DIVISION DE CONTROL

DIRECTOR DIVISION DE CONTROL

ve. Bo. CONTRALORIA

ELIZABETH RAMIREZ R. BOGOTÁ



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL CONJUNTO

RESIDENCIAL "GUAPI"

000281

PROPIEDAD HORIZONTAL

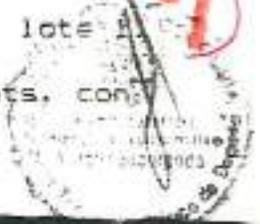
PRIMERA ETAPA CARRERA 10 No. 124 - 77 Y

SEGUNDA ETAPA CARRERA 10 No. 124 - 19

El Conjunto Residencial "GUAPI" PROPIEDAD HORIZONTAL, está localizado en la ciudad de Bogotá, en la Urbanización Santa Bárbara Central IV Sector, en la Manzana 29, en la zona formada por englobe de los lotes 10, 11, 12 y 13. En la actual nomenclatura urbana le corresponden los números ciento veinticuatro diecinueve 124-19 y 124-77 de la Carrera 10. La primera etapa (Guapi I) será construida durante los años 1.989 y 1.989 y la segunda etapa será construida durante los años 1.989 y 1.990. Está formado por:.....

a). El lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación, con área total de 2.196.48 M2. formado por englobe de los lotes 10, 11, 12 y 13 de la Manzana 29, Urbanización Santa Bárbara Central IV Sector. El área y linderos parciales de cada lote son los siguientes: LOTE 10: Área: 549.12 M2. Linderos: NORTE: En 26.40 mts. con el lote 11 de la misma manzana y urbanización. SUR: En 26.40 mts, con la bahía de parqueo de la Calle 124. ORIENTE: En 20.80 mts, con el paramento de la Carrera 10. OCCIDENTE: En 20.78 mts, con la zona de protección ambiental de la Carrera 11. LOTE 11: Área: 549.12 M2. Linderos: NORTE: En 26.40 mts, con el lote 12 de la misma manzana y urbanización. SUR: En 26.40 mts, con el lote 10 de la misma manzana y urbanización. ORIENTE: En 20.80 mts, con el paramento de la Carrera 10. OCCIDENTE: En 20.80 mts, con la zona de protección ambiental de la Carrera 11. LOTE 12: Área: 549.12 M2. Linderos: NORTE: En 26.40 mts, con el lote 13 de la misma manzana y urbanización. SUR: En 26.40 mts, con el lote 10 de la misma manzana y urbanización. ORIENTE: En 20.80 mts, con

ELIZAVETH RAMIREZ R.
 Abogada
 CUCASQUEDÓ



e) paramento de la Carrera 10. OCCIDENTE: En 20,80 mts. con la zona de protección ambiental de la Carrera 11. LOTE 13: Área: 549,12 M². Líderos: NORTE: En 26,40 mts. con el lote 14 de la misma manzana y urbanización. SUR: En 26,40 mts. con el lote 12 de la misma manzana y urbanización. ORIENTE: En 20,80 mts. con el paramento de la Carrera 10. OCCIDENTE: En 20,80 mts. con la zona de protección ambiental de la Carrera 11. Líderos del lote Englobado: NORTE: En 26,40 mts. con el lote 14 de la misma manzana y urbanización. SUR: En 26,40 mts. con la zona de protección ambiental de la Carrera 10. ORIENTE: En 20,80 mts. con el paramento de la Carrera 10. OCCIDENTE: En 20,80 mts. con la zona de protección ambiental de la Carrera 11.

b) La construcción en el lote en levante, consta de dos (2) Edificios: Grupo I (Edificio España) y Grupo II (Segunda Etapa) Propiedad horizontal, que debe ser planeada y ejecutada en etapas cada una para un total de ciento (100) apartamentos con sus dependencias. El Edificio Grupo I (Primera Etapa) tiene 57 apartamentos y el Edificio Grupo II (Segunda Etapa) 57 apartamentos.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

DIMENTACION: Se construirá una cimentación de base flotante con apoyo de pilotes. PBA de la estructura ejecutada de madera. Anclajes de acero vigas de concreto en todas las direcciones que servirá de apoyo a la estructura instalada en cada nivel donde se estudie y la carga se repartirá en 40% SERVICIOS: Servicio total del lote en concreto en lote 10a. de 1,75 mts. PBA y CIMENTACIÓN: Cimentación de concreto armado en concreto de 3000 kg/cm² para las 150 mts. de estructura y apoyo de referencias. COLUMNA: En concreto de 5000 kg/cm² y acero de refuerzo de PBA A-60. VIGAS DE CONCRETO: En concreto de 3000 kg/cm² y acero de refuerzo de PBA A-60. PISO: En concreto de 2000 kg/cm² y acero de refuerzo de PBA A-60. PLANTA: Placa en concreto de 2000 kg/cm² de 1,55 metros x

000283

-3-

acero de refuerzo PDR 60. SALA DE MAQUINAS Y CUBIERTA: Placa en concreto de 3.000 lbs. de 0.55 metros y acero de refuerzo PDR 60. MAMPOSTERIA: Tolete prensado en pandereta en todos los muros de contorno; Tolete prensado cerrando subestación; bloque # 4 en todas las divisiones en pisos y con doble hilera en divisiones de apartamento; todos los muros en cañete y estúco; los muros exteriores de la torre y los de la zona común exterior en graniplast y tolete a la vista. PISOS: Cocinas, zonas de ropas y baños de todos los apartamentos en cerámica nacional de primera; hall interior, sala comedor y alcobas con alfombra de nylon; halls de pisos y escaleras comunes en tableta; hall de entrada en tableta. Terrazas Octavo Piso en tableta; terrazas exteriores de acceso al edificio con jardineras o matas sueltas, sobre prado o sobre tablón; escalera principal de acceso al edificio en tableta. TECHOS: Dieloraso en madera, con excepción del sótano y semisótano que va en concreto a la vista. PAREDES: Pintura en Vinilo sobre estuco en todos los halls, alcobas, salas, comedores y circulaciones exteriores cubiertas. Enchape en porcelana de primera en baños y cocinas hasta el techo. PUERTAS: Semisótano: Puerta eléctrica sobre rodachinas de desplazamiento lateral con operación desde la portería por el celador. Principal del edificio: En vidrio de seguridad de 6 mm. de dos hojas. Interiores: Triplex. Cocinas: De vaiven revestidas en fórmica. DIVISIONES DE BAÑO: En lámina acrílica. CLOSETS: Todo en cedro y triplex con fondo, divisiones, bolillero y cañonería. ALCOBAS DE SERVIDIO: Con baño completo. COCINAS: Integrales con estufa de 4 puestos, horno empotrado, lavadero de platos, extractor de olores de carbón activado, poceta de acero, mesón en fórmica. Conexion eléctrica e hidráulica para equipos auxiliares de

ELIZABETH RAMIREZ R.
ENCARGADO

cocinas, lavadora de ropas, secadora y nevera; estantería auxiliar en fórmica hasta el techo con cajonera interior.

ASCENSOR: Dos (2) con capacidad para seis (6) personas cada uno y 10 paradas : sótano, semisótano y pisos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.

DOTACION GENERAL: Citófono a portería, antena comunal T.V., bomba de inyección, bomba de tanque subterráneo a los departamentos, subestación eléctrica, rejas metálicas en primer piso, altoparlantes para los departamentos, toilet de cada una hecho en sitio con su planta de descarga, Salón Comunal y zona de juegos infantiles.

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

El Edificio objeto de esta Memoria se construye en todo de acuerdo con los planes arquitectónicos que fueron radicados y aprobados en la Entidad Distrital respectiva.

Todas las instalaciones de Alumbrado, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Teléfono, etc. se realizarán en perfectas condiciones de funcionamiento; cada una de las dependencias de las Unidades Privadas poseerá una iluminación y ventilación adecuada.

Procederá en esta forma las mejores condiciones de seguridad y salubridad.

ESTUDIO DE LA S.O.



000302



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 propietario o

Administrador provisional entregará la Administración del Inmueble a la persona designada como tal por los copropietarios. Si en dicho plazo no se reuniere la Asamblea o no se designare Administrador por los copropietarios, éste será nombrado por el Propietario, quien a partir de este nombramiento queda desligado de toda responsabilidad con la Administración del Inmueble, sin que deba contribuir con cuota alguna para el pago de gastos de administración, sostenimiento, seguros, e.t.c. PARAGRAFO.-: Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes a que se refiere la presente cláusula tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios, a partir de la fecha en que se les vaya haciendo entrega material de sus respectivos inmuebles por ellos adquiridos, o de la fecha fijado para ello. En consecuencia, mientras se entrega la Administración, los gastos causados en la Administración, conservación, vigilancia, seguros y mantenimiento, serán asumidos exclusivamente por los respectivos copropietarios del mismo (o de la respectiva Etapa si esta se entrega por Etapas), y se distribuirá según lo dispuesto en el presente reglamento.

ARTICULO 77.- Inventario y Balances: El 31 de Diciembre de cada año, el Administrador cortará las cuentas de dicho año 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.

ARTICULO 78.- Liquidación de la Propiedad Horizontal:

Artículo 14c. de la Ley 182 de 1.948 y con el ordinal 20 de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ELIZABETH RAMIREZ R.
 Encargada



Artículo 5o. del Decreto 1.365 de 1.986 y con la normatividad de la legislación ordinaria que, en subsidio, le es aplicable al sistema de la propiedad por departamentos, ésta se extingue por la destrucción del edificio o por su deterioro en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas (3/4) partes de su valor o si se ordenare su demolición, de conformidad con el Artículo 988 del Código Civil, también se extingue por conversión del régimen especial enunciado en propiedad ordinaria que hubiere decidido la universalidad de los copropietarios o que resultare de la adquisición simultánea o sucesiva del inmueble por un singular propietario o por una persona extraña a la comunidad. En los casos en que la extinción del régimen de la propiedad por departamentos u horizontal implicare la distribución de los bienes de dominio común entre sus condóminos, ésta se cumplirá observándose la proporcionalidad del derecho de condominio que corresponde a cada unidad de dominio exclusivo, y siguiendo al efecto el procedimiento establecido en los Artículos 2.335 a 2.338 del Código Civil o, si fuere el caso, al proceso divisorio de grandes comunidades que se contiene en los Artículos 475 a 484 del Código de Procedimiento Civil.-

ARTICULO 79 .- Disposición Transitoria: 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 del caso.

(NOTA: El edificio "GUAPI I" (PRIMERA ETAPA), se construirá entre los años 1.988 y 1.989 y el edificio "GUAPI II" (SEGUNDA ETAPA) se construirá entre los años 1.989 y 1990.





OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Leído el presente instrumento por los comparecientes

y advertidos de la formalidad del registro de su copia dentro del

término legal, lo firman en prueba

de asentimiento junto con el suscrito Notario

quien de esta forma lo autoriza

Se utilizaron las hojas de papel notarial números:

AB11454650 - 4651 - 3761 - 3688 - 3689 -

3684 - 3592 - 3593 - 3594 - 3595 - 3596 -

3597 - 3598 - 3599 - 3600 - 3601 - 3602 -

3603 - 3615 - 3616 - 3606 - 3607 - 3608 -

3609 - 3610 - 3617 - 3618 - 3619 - 3620 -

3621 - 3622 - 3623 - 3624 - 3625 - 3626 -

3627 - 3628 - 3629 - 3630 - 3631 - 3632 -

3633 - 3634 - 3635 - 3636 - 3637 - 3638 -

3639 - 3640 - 3641 - 3642 - 3644 - 3645 -

3646 - 3647 - 3648 - 3649 - 3650 - 3651 -

3652 - 3653 - 3654 - 3655 - 3656 - 3690 -

3691 - 3692 - 3693 - 3694 - 3695 - 3696 -

3697 - 3698 - 3699 - 3700 - 3701 - 3702 -

3703 - 3704 - 3705 - 3706 - 3707 - 3708 -

3709 - 3710 - 3719 - 3712 - 3722 - 3714 -

3715 - 3716 - 3723 - 3726 - y 4653

Derechos notariales cobrados \$ 800 ⁰⁰

Decreto No. 2479 de 1.987.--

MARIA AMPARO LONDOÑO DE BENITEZ

C.C.No. 20343183 *Byti*



ELIZABETH RAMIREZ R. Encargada





NOTARIO TREINTA Y CINCO (E)

ALFONSO LOPEZ ROA

Exento Impuesto de Timbre
Art. 69 Ley 75 de 1985



Es fiel y PRIMERA COPIA FOTOCOPIA reproducida
mecánicamente de su original número 1878 de fecha
DIECISEIS (16) del mes de DICIEMBRE del
año 2002 que en CUARENTA Y DOS (42) hojas de
papel.

Expedido en Santafé de Bogotá, D.C., a los

19 DIC. 2002

ELIZABETH RAMIREZ RIVERA
NOTARIA DIECISEIS ENCARGADA



FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página 1

Impreso el 13 de Enero de 2003 a las 12:19:37 p.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2003-1558 se calificaron las siguientes matrículas:
1152998

CIRCULO DE REGISTRO: 50N BOGOTA NORTE
MUNICIPIO: BOGOTA

DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

Nro Matricula: 1152998

TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 10 124-19 APARTAMENTO 401 CONJUNTO RESIDENCIAL "GUAPI", II ETAPA

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 10-01-2003 Radicacion: 2003-1558

Documento: ESCRITURA 1878 del: 16-12-2002 NOTARIA 16 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR REF: ESC 2234. (CANCELACION)

Se cancela la anotacion No. 10,

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

A: FRANCO LOZANO JUSTO PASTOR

19406493 X

A: URBANO DIAZ ELIZABETH

51577468 X

ANOTACION: Nro 715 Fecha: 10-01-2003 Radicacion: 2003-1558

Documento: ESCRITURA 1878 del: 16-12-2002 NOTARIA 16 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$62,000,000.00

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: FRANCO LOZANO JUSTO PASTOR

19406493

DE: URBANO DIAZ ELIZABETH

51577468

A: JARAMILLO GARCES CATALINA

39690841 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al Registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos

Funcionario Calificador

Fecha:

Día Mes Año

El Registrador

Firma

ABOGAD26

**DEPENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

Bogotá D.C., 20 de febrero de 2023.

SEÑORA

CATALINA JARAMILLO GARCÉS

Cra. 10 No. 124-19, apto 401

Catalina.jaramillo.garces@gmail.com

Ciudad.

Ref.: REQUERIMIENTO INCUMPLIMIENTO “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...”.

Respetada señora Jaramillo:

NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.554.252 de Bogotá y **CLAUDIA ESPERANZA MONTERO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.621.157 de Bogotá, de manera atenta, nos permitimos poner en su conocimiento nuestro profundo desacuerdo, respecto del **“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...”**, suscrito con usted el 7 de octubre de 2022, por el ocultamiento de la información topográfica de asentamientos y verticalidad del Edificio Guapi II, entregada a propietarios del Edificio Guapi II, por el Grupo Empresarial Exacta Ingeniería el 10 de junio de 2022 y conocida de mucho tiempo atrás por usted.

El motivo por el cual decidimos celebrar el **“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...”**, del 7 de octubre de 2022, fue, entre otros, porque consideramos que podía ser el inmueble que colmaba completamente nuestras expectativas en cuanto a ubicación, espacio e infraestructura. Dicho apartamento fue avalado y avalado por la entidad bancaria que nos colaboró para la compra efectiva del inmueble y nunca se nos puso en conocimiento (ni por usted, ni por la entidad bancaria), algún problema en cuanto a la infraestructura del edificio y que pudiera influir en la compra del apartamento.

Mediante el **“INFORME TOPOGRÁFICO DE CONTROL DE ASENTAMIENTOS Y VERTICALIDAD EDIFICIO GUAPI II”**, con fecha del 10 de junio de 2022, se le informó a los miembros del Edificio Guapi II, sobre la identificación de dos anomalías estructurales en el edificio, consistentes en su inclinación anormal. Razón por la cual, recomendaron **“...dos controles de asentamiento cada seis meses...”**. Al respecto, dicho informe señala:

Tabla 1. Datos control de asentamientos

Se puede evidenciar que el edificio de manera general esta asentando en rangos aceptables y solo se encontró un punto de aceleración crítico el cual es **E8 del sótano uno (1)**.

Control de verticalidad.

SENTIDO		GRADO INCLINACION			INCLINACION OCCIDENTE	ANTERIOR 2.04.2018	DIFERENCIA 2.06.2022
SUR	NORTE	GRADOS	MINUTOS	SEGUNDOS			
INSTANCIA	41.018	0	28	36	0.350 METROS	0.366 METROS	-0.016 METROS
SENTIDO		GRADO INCLINACION			INCLINACION OCCIDENTE	0.338 METROS	0.008 METROS
SUR	NORTE	GRADOS	MINUTOS	SEGUNDOS			
INSTANCIA	51.198	0	25	12	0.746 METROS		
SENTIDO		GRADO INCLINACION			INCLINACION SUR	0.456 METROS	0.043 METROS
OCCIDENTE	ORIENTE	GRADOS	MINUTOS	SEGUNDOS			
INSTANCIA	21.355	0	15	51	0.099 METROS		
SENTIDO		GRADO INCLINACION			INCLINACION SUR	0.098 METROS	0.008 METROS
ORIENTE	OCCIDENTE	GRADOS	MINUTOS	SEGUNDOS			
INSTANCIA	21.247	0	9	31	0.106 METROS		

Tabla 2. Datos control de verticalidad.

Se identifico un movimiento anormal en el sentido Sur - Norte control de verticalidad, con respecto al histórico que se ha venido realizando.

Esta situación, sin lugar a duda, hubiera influido de forma significativa en la negociación adelantada con usted por el apartamento 401 del Conjunto Residencial Guapi II Etapa, pues nunca fue nuestro deseo adquirir un inmueble con problemas de infraestructura, ni mucho menos con problemas de inclinación. Inclusive, pensando que habíamos encontrado el inmueble que deseábamos, procedimos a efectuar una serie de adecuaciones, las cuales, a la fecha, ascienden a más de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000)** y que, debido a la incertidumbre generada por las anomalías encontradas en cuanto a la inclinación del edificio, hoy se encuentran suspendidas; adecuaciones que no hubiéramos realizado de haber conocido la situación real de infraestructura del inmueble.

Ahora, en la cláusula **SEXTA** del **“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...”**, suscrito el 7 de octubre de 2022, usted se comprometió a lo siguiente:

“LA PROMITENTE VENDEDORA enajenará el bien prometido en venta con todas sus mejoras y servidumbres, sin ninguna reserva, libre de impuestos, contribuciones y gravámenes.

Además, **LA PROMITENTE VENDEDORA** enajenará el bien prometido en venta libre de embargos, demanda civil registrada, pleitos pendientes, patrimonio de familia y en general de toda condición limitativa del dominio y **se comprometerá al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de conformidad con la ley**. Así mismo entregará cancelados los recibos de servicios públicos y cuotas de administración ordinarias correspondientes hasta la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato” (negrilla fuera de textos).

No obstante, tal como se ha indicado al lo agro del presente escrito, usted nunca nos manifestó de alguna irregularidad en cuanto a la infraestructura del inmueble y que hubiere podido influir de manera decisiva en nuestra decisión de compra, al precio pactado.

El vicio redhibitorio, de conformidad con lo señalado en la ley colombiana, consiste en el vicio que está oculto, en razón a que el vendedor no lo dio a conocer al comprador en el momento de la venta. El artículo 1915 del Código Civil¹, señala que son vicios redhibitorios, los que (i) existen al tiempo de la venta; (ii) los que por ser tales, hacen que la cosa sirva imperfectamente y que de haberlos conocido el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a menor precio y (iii) los que el comprador hubiere ignorado, debido a su falta de conocimiento. Dichos vicios, tal como lo dispone el mismo Código Civil, permiten la ejecución de acciones judiciales, tales como la rescisoria, con la reclamación correspondiente de los perjuicios correspondientes².

En el presente caso, es claro que la información conocida y ocultada por usted, respecto a las anomalías halladas en el Edificio Guapi II, objeto del **“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...”**, suscrito el 7 de octubre de 2022, configuran un vicio redhibitorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1915 del Código Civil, pues usted, y todos los miembros del Edificio Guapi II, conocían de las anomalías descritas por el Grupo Empresarial Exacta Ingeniería del 10 de junio de 2022, tal como lo hemos podido comprobar con la administración del edificio y con varios de los residentes; el vicio es de tal magnitud que ni la entidad bancaria lo advirtió al momento de avaluar y avalar el inmueble y, por último, nuestra profesión y conocimientos no nos permitieron identificar dicho vicio; inclusive, solo lo advertimos por información entregada por los vecinos.

¹ **“ARTICULO 1915. <VICIOS REDHIBITORIOS>**. Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:

- 1.) Haber existido al tiempo de la venta.
- 2.) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.
- 3.) No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio”.

² Véanse los artículos 1914 y 1918 del Código Civil:

“ARTICULO 1914. <CONCEPTO DE ACCION REDHIBITORIA>. Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios”.

“ARTICULO 1918. <RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR POR CONOCIMIENTO DE LOS VICIOS>. Si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si los vicios eran tales que el vendedor haya debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, será obligado no sólo a la restitución o a la rebaja del precio, sino a la indemnización de perjuicios; pero si el vendedor no conocía los vicios, ni eran tales que por su profesión u oficio debiera conocerlos, sólo será obligado a la restitución o la rebaja del precio”.

En tal virtud, con la finalidad de evitar el inicio de las acciones legales a que haya lugar, de manera comedida, y respetuosa, le solicitamos que en el término de siete (7) días hábiles, contados a partir del recibo de la presente comunicación, efectúe el pago de la **CLÁUSULA PENAL**, en los términos dispuestos en la cláusula **CUARTA** del **“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...”**, suscrito el 7 de octubre de 2022 entre usted y nosotros, la cual, literalmente señala:

CUARTA: CLÁUSULA PENAL. *En caso de retracto incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, quien incumplió o se allanó a cumplir, podrá elegir entre resolver este contrato o exigir el cumplimiento del mismo y la SUMA DE ARRAS, tendrá la calidad de resarcimiento de perjuicios. Si quien incumpliere fueren **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, perderán la suma entregada a título de arras y si fuere **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se obliga a devolver dobladas la suma recibida a título de arras, de conformidad al Art. 866 del Código de Comercio, dentro de los quince días comunes siguientes a la fecha en que sea notificado por la otra parte del incumplimiento o retracto”.*

La suma de dinero que deberá ser pagada asciende a la suma total de **TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/Cte (\$39.300.000)**, de conformidad con lo dispuesto en el encabezado del **“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...”**, suscrito el 7 de octubre de 2022, la cual deberá ser consignada a nombre de **NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ** en la cuenta de ahorros No. 626-729185-24, de Bancolombia.

Cordialmente,

NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ
C.C. No. 79.554.252 de Bogotá D.C.

CLAUDIA ESPERANZA MONTERO
C.C. No. 52.621.157 de Bogotá D.C.

Bogotá D.C., 24 de marzo de 2023

Señores

NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ

CLAUDIA ESPERANZA MONTERO

dariomarin@jpmaudio.com

servicliente@jpmaudio.com

La ciudad

Referencia: Su comunicación de fecha 20 de febrero de 2023 “Ref.: REQUERIMIENTO INCUMPLIMIENTO “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...”

Reciban mi cordial y atento saludo,

En respuesta a su comunicación de la referencia de manera muy respetuosa les manifiesto que no estoy de acuerdo y no puedo aceptar la solicitud que me han realizado referida a pagar la suma de dinero de TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/Cte. (\$39.300.000) por un presunto incumplimiento que se aduce de conformidad con lo expuesto en su comunicación de la referencia.

Lo anterior, por cuanto es de mi convencimiento no haber incumplido con lo acordado tanto en el contrato de Promesa de Compraventa del apartamento 401, Ubicado en la carrera 10 número 124-19 Conjunto Residencial Guapi II Etapa, ni en lo estipulado por las Partes en el contrato De compraventa Incorporado en la Escritura Pública No. 3547 suscrita el 31 de octubre de 2022 en la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., por las razones que les expreso a continuación.

El negocio de que dan cuenta los contratos mencionados se celebró de buena fe y de manera abierta y acompañada para cada una de las partes por los profesionales que consideraron cada una necesarios para apoyarlos durante la negociación. Recuerdo que adelantamos las siguientes tratativas para el negocio:

Darío Marín me escribió :	Catalina Jaramillo le escribió :
8 de octubre 2022: El perito del banco va a visitar el apartamento el 10 de octubre al medio día. Nombre del perito Mauricio Martínez	
	10 de octubre de 2022: mensaje de voz:

	El perito ya vino, miró todo, miró los contadores de agua, gas y teléfono y tomó fotos. Indicó que en 5 días hábiles para mandar la información al banco Itaú.																												
31 de octubre de 2022 : en la notaría Darío solicita personalmente, poder entrar al apartamento a partir del 31 de octubre para empezar a tomar medidas del apartamento y poder iniciar algunas cotizaciones.	31 de octubre de 2022: yo le indico que dejo llaves en portería para que pueda entrar todas las veces que quiera para empezar a tomar medidas. También le mando un mensaje de audio pidiéndoles los números de las placas de los carros para autorizar el ingreso de los carros.																												
4 de noviembre de 2022: Claudia Montero escribe solicitando se acabe de radicar la información para la aprobación del crédito en el banco Itaú.																													
	4 de noviembre de 2022: se hace llegar la carta solicitada a Darío ese mismo día se entrega la carta en el lugar de residencia de Darío : 124 # 19 - 66 apto 303																												
	4 de noviembre de 2022: solicito por mensaje de voz copia del avalúo del apartamento, Darío no contesta a mi solicitud y no envía la copia del avalúo																												
8 de noviembre de 2022: Darío escribe que va a pasar por el apartamento para cotizar unos muebles	8 de noviembre de 2022: yo autorizo la entrada y agradezco por avisarme																												
	15 de noviembre de 2022: Por mensaje de voz, vuelvo a solicitar copia del avalúo del apartamento.																												
16 de noviembre de 2022: Darío solicita un recibo de gas	16 de noviembre de 2022: mensaje de voz se le enviarán recibos de luz, agua y gas 17 de noviembre: se envían fotos de los servicios luz, agua y gas																												
17 de noviembre de 2022: Darío solicita el teléfono de la señora de la Administración	17 de noviembre de 2022: envío del dato de la señora de la Administración : Zandra Carrascal																												
23 de noviembre de 2022: Claudia Montero escribe enviando foto de cuenta de agua preguntando cuánto les corresponde pagar																													
	24 de noviembre de 2022: Envío de cuentas para cálculo de pagos <table border="1" data-bbox="803 1228 1282 1438"> <thead> <tr> <th colspan="4">PRODRATED CATALINA ARAMBULO - DARIO MARIN</th> </tr> <tr> <th></th> <th>TOTAL</th> <th>CATALINA</th> <th>DARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Impuesto predial 2022</td> <td>2.225.000</td> <td>1.546.875</td> <td>278.125</td> </tr> <tr> <td>Administración Noviembre</td> <td>180.700</td> <td>100.150</td> <td>100.150</td> </tr> <tr> <td>Agua</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Luz</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gas</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Se acuerda que cuando lleguen las otras cuentas de servicios se hace el cruce de cuentas correspondiente También envié foto de la consignación de la administración del mes de noviembre 2023</p>	PRODRATED CATALINA ARAMBULO - DARIO MARIN					TOTAL	CATALINA	DARIO	Impuesto predial 2022	2.225.000	1.546.875	278.125	Administración Noviembre	180.700	100.150	100.150	Agua				Luz				Gas			
PRODRATED CATALINA ARAMBULO - DARIO MARIN																													
	TOTAL	CATALINA	DARIO																										
Impuesto predial 2022	2.225.000	1.546.875	278.125																										
Administración Noviembre	180.700	100.150	100.150																										
Agua																													
Luz																													
Gas																													

Ustedes tuvieron toda la oportunidad y acceso al bien inmueble objeto de los referidos contratos sin limitación alguna, de tal suerte que hasta pudieron realizar el avalúo del bien apoyados en un profesional perito evaluador que les indicó el estado actual del inmueble y de la construcción en general, el cual no presenta fallas estructurales que pongan en riesgo tanto la integridad de sus ocupantes como la estructura del edificio de la cual hace parte como bien lo indica el documento "INFORME TOPOGRAFICO DE CONTROL DE ASENTAMIENTOS Y VERTICALIDAD EDIFICIO GUAPI II", que Ustedes citan, el cual manifestó que "Se puede evidenciar que el edificio de manera general

está asentando en rangos aceptables...”, “Se puede evidenciar que el edificio de manera general está asentando en rangos aceptables y solo se encontró un punto de aceleración crítico el cual es E8 del sótano uno (1).” para luego concluir que “Lo anterior aún no es un estado crítico para la estructura pero se recomienda estar monitoreando el edificio.”, es decir, como en toda edificación el desplazamiento y deformación de las edificaciones son objetivamente inevitables y precisamente su construcción se realiza con cierta resistencia estructural para soportar el desplazamiento de la superficie y la deformación, según la doctrina de ingeniería civil que se conoce en el País, la que indica como asentamientos diferenciales aquellos desplazamientos relativos de las diferentes partes de una estructura a causa de un asentamiento irregular de la misma, provocados por un desequilibrio de esfuerzos en el suelo. Pero no todo asentamiento diferencial implica la inutilidad de la cosa, ni grave riesgo para sus ocupantes o que sirva imperfectamente, y por ello, la situación que Ustedes indican en su requerimiento no la consideraron los moradores del CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II como grave y, como todos los demás equipamientos propios de un conjunto residencial, se les debe continuar haciendo seguimiento y mantenimiento.

De acuerdo con la ley colombiana (artículo 1915 del Código Civil) tiene la calidad de redhibitorio aquellas circunstancias que entre otros requisitos sean tales que por ellos la cosa no sirva para su uso normal o sirva imperfectamente, pero como Ustedes bien lo conocen el apartamento 401 del CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II Etapa, sirve para el uso normal al que está destinado y en su comunicación no se hace mención alguna en sentido contrario.

Como se indicó en la cláusula SEXTA del *“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...”*, suscrito el 7 de octubre de 2022, se convino que la suscrita *se comprometía al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de conformidad con la ley y como se ha indicado, la ley establece como vicio redhibitorio aquellos de mayor entidad, situación que se da cuando “...hace impropia la cosa para su natural destinación o no permite utilizarla en el fin previsto al adquirirla...”* como lo ha indicado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y como se ha indicado el edificio de manera general está asentando en rangos aceptables y por lo tanto, las circunstancias por Ustedes mencionadas en su requerimiento no tiene la connotación de graves y no se refieren al apartamento 401 propiamente dicho sino al conjunto, lo que de suyo tampoco podría ser considerado como redhibitorio a la luz de lo consagrado por el artículo 1921 del Código Civil. Ahora bien, precisamente las circunstancias por Ustedes referidas en su requerimiento no revisten la gravedad que exige la ley para considerarlas como vicios redhibitorios y que son Ustedes mismos quienes afirman no haber sido de tal magnitud para siquiera ser advertidas por el perito Avaluador experto que estudió el bien y el conjunto del cual hace parte, por lo que en realidad no son vicios redhibitorios y por ello no considero deba efectuar el pago de la suma de dinero por Ustedes exigida en su comunicación de la referencia.

Adicionalmente, Ustedes tuvieron toda la oportunidad para conocer el estado del bien, indagar con la administración del Conjunto los aspectos que consideran pertinentes, así como el perito Avaluador por Ustedes dispuesto para tal fin, por lo que la negociación la realicé de buena fe y con el convencimiento de informarles lo que comúnmente se indica para este tipo de negocios.

Finalmente, la pena pactada en el contrato de promesa de compraventa en comento se estipuló ante el retracto del contrato, lo cual ya no es procedente o para el cumplimiento del mismo, lo cual

se cumplió con la celebración del contrato de compraventa prometido instrumentalizado en la Escritura Pública No. 3547 suscrita el 31 de octubre de 2022 en la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., por lo que considero no es aplicable de la forma como Ustedes lo pretenden en su requerimiento de la referencia.

Atentamente,

Catalina Jaramillo

Catalina Jaramillo Garcés

C.C. 39690841

Correo electrónico: catalina.jaramillo.garces@gmail.com

Bogotá, 4 de noviembre de 2022

Señores

Banco Itaú

Ciudad

Asunto: Solicitud de expedición de desembolso a favor de un tercero. Crédito Hipotecario

Estimados señores

En atención a las orientaciones recibidas por parte del Banco, atentamente solicito que el desembolso del crédito aprobado a Néstor Darío Marín Rodríguez y Claudia Esperanza Montero Mosquera para el pago del bien inmueble, cuyos datos cito a continuación, se gire a favor de ANA CRISTINA MIRANDA CÁRDENAS, cuya cédula de identidad estoy anexando al presente documento.

Datos del inmueble:

- Apartamento 401 del Conjunto Residencial Guapi II Etapa, ubicado en la carrera 10 número 124-19
- Contrato de promesa de Compraventa de la Notaría.
- Trámite de Escritura Pública en la notaría 11 del Circulo de Bogotá – Radicado 20224018

Para la expedición del desembolso manifiesto que asumo el cobro del 4*1000, el cual deberá ser descontado del desembolso que se haga a la señora Miranda.

Es de anota, que tal como consta en la documentación aportada al Banco, esta carta la firmo como única propietaria del bien inmueble

Cordialmente,

Catalina Jaramillo

CATALINA JARAMILLO GARCÉS

cc. 39690841

Vendedora



CONSTANCIA DE NO ACUERDO No. 79265
Solicitud Conciliación No. 114017 del 10 de abril de 2023

PARTES:
CONVOCANTE: NESTOR DARIO MARIN RODRIGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO
MOSQUERA
CONVOCADA: CATALINA JARAMILLO GARCES

Bogotá, D.C. **31 de mayo de 2023**

La suscrita abogada, obrando en calidad de conciliadora del Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá, D.C., sede CAC, de conformidad con el numeral primero del artículo 65, el numeral 7 del artículo 29, el artículo 59, 68 y 69 del Estatuto de Conciliación – Ley 2220 de 2022 deja constancia que:

- 1. NESTOR DARIO MARIN RODRIGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA**, solicitaron audiencia de conciliación al Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá, D.C., para llegar a un acuerdo conciliatorio o agotar requisito de procedibilidad con **CATALINA JARAMILLO GARCES**, en la cual consagraron, entre otras, las siguientes pretensiones: **“1. QUE SE PAGUE LA CLÁUSULA PENAL. 2. QUE SE PAGUEN LOS DAÑOS, PERJUICIOS. 3. QUE SE PAGUE LA REBAJA DEL PRECIO.”**
2. Por lo anterior, y atendiendo la normatividad vigente para la prestación de servicios virtuales, en especial lo señalado en los artículos 6, 50 y 64 de la Ley 2220 de 2022. Y, que se suministraron las cuentas de correo electrónico de las partes, a efectos de que por medio de estas fueran citadas, se generaron las correspondientes citaciones para audiencia de conciliación en la modalidad virtual. Previamente se remitió a las partes invitación por medio del correo electrónico mpcontreras@personeriabogota.gov.co para la audiencia de conciliación.
3. Se programó diligencia de audiencia de conciliación para llevarla a cabo el día **31 de mayo de 2023 a las 11:00:00 AM**, en la sede virtual CAC de la Personería de Bogotá, D.C.
4. En la fecha y hora señaladas para llevar a cabo la diligencia de audiencia de conciliación, esto es, 31 de mayo de 2023 a las 11:00:00 AM se llevó a cabo a través de la plataforma virtual, (Herramienta: Microsoft Teams), la diligencia, haciéndose presentes, en calidad de CONVOCANTE, **NESTOR DARIO MARIN RODRIGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA**, identificados con cédula de ciudadanía No. 79.554.252 Y 52.621.157, respectivamente, con cuentas de correo **dariomarin@jpmaudio.com**; **afrgonzalez2603@gmail.com**; **serviciente@jpmaudio.com** acompañados de su apoderado de confianza doctor ANDRES FABIAN REYES GONZÁLEZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.019.043.991 y portador de la tarjeta profesional No. 299.402 del C. S de la J; y como CONVOCADA **CATALINA JARAMILLO GARCES** identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.690.841, con cuenta de correo **catalina.jaramillo.garcés@gmail.com**, acompañada de su apoderado de confianza doctor OTONIEL GONZALEZ OROZCO identificado con la cédula de

CONSTANCIA DE NO ACUERDO No. 79265
Solicitud Conciliación No. 114017 del 10 de abril de 2023

PARTES:

**CONVOCANTE: NESTOR DARIO MARIN RODRIGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO
MOSQUERA**

CONVOCADA: CATALINA JARAMILLO GARCES

ciudadanía No. 16.989.195 y portador de la Tarjeta profesional No. 86.319 del C. S de la J.

5. Las partes manifiestan no tener algún vínculo familiar, laboral o social con funcionarios de la Personería de Bogotá D.C., ni ser funcionarios de la misma entidad, todo ello en virtud del pacto por la transparencia.
6. Las partes exhibieron sus documentos de identidad y los mostraron a la pantalla por ambos lados. Asimismo se les informó que habrán dos momentos de grabación de la audiencia (1ra sección.- La parte introductoria de la audiencia realizada por el abogado conciliador, la presentación personal e identificación de las partes y el objeto de la audiencia). El desarrollo de la audiencia es decir el diálogo que hacen las partes frente a la pretensión no se graba. (conforme al principio de confidencialidad). -(2da sección. Se graba la lectura del acta de acuerdo, o la constancia de no acuerdo, según el resultado del diálogo en la audiencia.)
7. Iniciada la audiencia se informó a las partes sobre el objeto, alcance, límites y sobre los beneficios de la solución pacífica de conflictos en la conciliación. Así mismo se informa que, de acuerdo a los principios de la conciliación, en especial a lo señalado en el numeral 4 del artículo 4 del Estatuto de Conciliación – Ley 2220 de 2022, la audiencia de conciliación es confidencial y por lo tanto los que en ella participen deberán guardar la respectiva reserva de todo lo actuado.
8. Acto seguido se le concedió el uso de la palabra a la parte convocante quien se ratifica sobre su pretensión a conciliar. Seguidamente se le concede el uso de la palabra a la parte convocada, produciendo un diálogo entre las partes, de igual manera se presentan fórmulas conciliatorias por parte de la abogada conciliadora, sin lograr llegar a un acuerdo. En razón a lo anterior, la diligencia de audiencia de conciliación se da por terminada con **CONSTANCIA DE NO ACUERDO**, quedando las partes en libertad de acudir a la jurisdicción respectiva para dirimir su conflicto, en virtud de lo establecido en el artículo 70 del Estatuto de Conciliación – Ley 2220 de 2022.

La diligencia de audiencia de conciliación se inició a las **11:00:00 AM.** y se terminó a las **11:48 am** se expide la presente **CONSTANCIA DE NO ACUERDO** en la diligencia, la cual fue leída a viva voz y revisada por las partes, las cuales manifiestan estar de acuerdo con su contenido.

En atención a lo anteriormente expuesto, se entiende agotado el requisito de procedibilidad para iniciar el correspondiente proceso ante la jurisdicción respectiva, si así se desea.

CONSTANCIA DE NO ACUERDO No. 79265
Solicitud Conciliación No. 114017 del 10 de abril de 2023

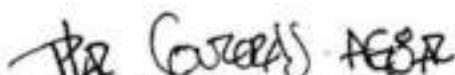
PARTES:

**CONVOCANTE: NESTOR DARIO MARIN RODRIGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO
MOSQUERA**

CONVOCADA: CATALINA JARAMILLO GARCES

Teniendo en cuenta lo enunciado se procede al archivo de la presente diligencia, dejando las inscripciones en los libros radicadores y en la base de datos de la Dirección del Centro de Conciliación y MASC de la Personería de Bogotá, D.C.

Se informa a las partes que se enviará a su correo electrónico copia de la presente constancia en formato pdf, en un término no mayor a dos (2) días hábiles.


MARIA DEL PILAR CONTRERAS AGUILAR
Abogada Conciliadora
Inscrita en el Ministerio de Justicia y del Derecho
Código 3186-1032376035

Numeracion Autorizada y/o Habilitada por la
DIAN

Prefijo: W515 del No. 1000000 al 1999999
Numero de Formulario 18764019516628
del 2021/10/14 al 2023/04/14.

Estimado cliente cuentas con 30 dias
calendario a partir de la fecha de compra
para realizar un cambio, presentando la
representacion grafica de la factura
electronica en la misma tienda donde
lo compraste.

La mercancia debe estar en el mismo estado
en que se entrego.

Aplica Politica de Cambios.

Productos que no tienen cambio: accesorios,
audifonos, consolas de videojuegos y video-
juegos, software, impresoras, tintas, tonner
colchones, sofas, muebles para armar,
baterias de autos, motos, llantas, licores,
productos perecederos, recargas de tiempo al
aire, celulares, Phablets y Tablets con IMEI

Productos de marca Apple

Articulos de uso personal como afeitadoras,
ropa interior, gimnasia pasiva, almohadas,
juegos de peluqueria, masajeadores; y

Tarjetas de contenido como Netflix,
Facebook, Xbox, Kplay.

Software de facturacion electronica: F&M
eBill, fabricado por FYM TECHNOLOGY S.A.S,
Nit 900306823-4 Proveedor tecnologico: FYM
TECHNOLOGY S.A.S

USTED SE AHORRO

\$2.759.900

Adicionales a los ahorros que
Siempre tiene en ...

2022/11/16 15:09



RA LTDA

**ELECTROILUMINACIONES
CHAPINERO**

www.eich.com.co

CONTRIBUYENTES DE DIAN
INSCRIPCIÓN COMUN
ACTIVIDAD ECONOMICA 4732 TAXIFA 8.8 X 1630
Resol Dian - 18764021717006 de 2021-11-24
del FBOG116636 al FBOG250000 Vg 24/10/2021
Autoriza Numeración Electrónica

**FACTURA ELECTRÓNICA
DE VENTA FBOG 188615**



CLIENTE: JPM AUDIO S.A.S
NIT: 900530211
DIRECCIÓN: CALLE 148 NO 7-05
CIUDAD: BOGOTÁ - Bogotá D.C
TELÉFONO: 6274754
E-MAIL: danicmarin@jpmaudio.com

VEN: 10 ALMACEN

HORA DE EMISIÓN: 13:49:19
FECHA DE EMISIÓN: 12/12/2022
FECHA DE VENCIMIENTO: 12/12/2022
FORMA DE PAGO: Contado
MEDIO DE PAGO: Efectivo

ITEM	REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VUE UNITARIO	VUE TOTAL
000080000	2MU7240	EXTRACTOR DCO 110V 60HZ 18"18 IPX4 ESTYLE 120 PRO	1	\$107,518	\$107,518
40020149	MWD130317562	TDWA GFCI 15AMP GENESIS	3	\$41,504	\$124,512
40050052	MVD130317722	TOMA PARA TV TIPO COAXIAL GENESIS	6	\$7,401	\$44,706
40020176	MWD130317544	TOMACORRIENTE DOBLE GENESIS	18	\$4,900	\$89,820



REVISADO
Y
ENTREGADO
E.I.C.H.

**ELECTROILUMINACIONES
CHAPINERO**



612eb5fa012763f6d4affa516bab09293dd78c8bf4d210a8a69c9cb0bf13c413c4e87ed1938e2be184c7575318db1b2

Remisión:

Colibración:

OBSERVACIONES:

¡IMPORTANTE! Los productos bajo pedido ya de corte no tienen devolución; para más información visite www.eich.com.co

MEDIO DE PAGO: ingrese a www.eich.com.co y realice su pago alpbk, útil y seguro a través de nuestro botón PSE, o por medio de transferencia electrónica a las siguientes cuentas:
Cuenta Corriente Banco de Bogotá No. 205400297
Cuenta Corriente Bancolombia No. 174-05021-07
Envíe soporte de su pago al correo: serviciocliente@eich.com.co

EXCLUSIVO PARA
INVERSIONES E INMOBILIARIA LTDA

RECIBI CONFORME
ACEPTADA
NOMBRE, C. CLIENTE: _____
FIRMA/TIMBRE: _____

Bogotá: Avenida Caracas N° 64A -25
comercial@eich.com.co
PBX: (601) 235 0036
CEL: 310 010 4411

Medellín: Carrera 48 N° 61 sur 540
Bog 124 - 125, Parque de Bodegas
La Regional Sabaneta - Antioquia
logistica@eich.com.co
PBX: (602) 306 0004
CEL: 317 510 1427

Barranquilla: Carrera 9 0 N° 110-187
Bog 52 Parque Logístico Caribe Verde
Barranquilla - Atlántico
logistica2@eich.com.co
PBX: (655) 401 0188
CEL: 310 627 2831

Elaborado por: 21147957

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA



GRUPO STROM COLOMBIA SAS
Nit 901030574

Factura LDFE No. 11038

Documento Oficial de Autorización de Numeración Facturación Electrónica No. 18764035811325 que habilita desde LDFE 10001 hasta LDFE 30000. Vence 2023-09-08

IVA Régimen Común No somos Agentes de Retención de IVA
No somos Grandes Contribuyentes
Actividad Económica ICA 47522 11.04 X 1000

CLIENTE JPM AUDIO SAS
NIT 9005362113
DIRECCIÓN CALLE 148 7 05 OF 501
CIUDAD Bogota D.C.
TELÉFONO 3102862369
FECHA FACTURA 24/11/2022
FECHA VENCIMIENTO 24/11/2022

POR CONCEPTO DE FACTURA DE VENTA
VENDEDOR KELLY NATALIA CERQUERA SAENZ
FORMA DE PAGO Credito

Item	Código	Descripción	Cantidad	U Medida	Valor Unitario	IVA	Valor IVA	Total	
1	120YD4002M	120YD4002MVB	2	Und.	65.546	19%	12.454	131.092	
2	75016685552	10YD101MVB TECNOLITE (YD-101/B)	3	Und.	19.328	19%	3.672	57.983	
3	75016685378	ETLLED002MV30B TECNO LITE	5	Und.	57.143	19%	10.857	285.714	
			***** CERRADA *****						

Total líneas o ítems: 3

Valor en Letras
QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE

SUBTOTAL	474.790
DESCUENTO	0
IVA	90.210
TOTAL DE LA OPERACIÓN	565.000
RETEFUENTE	0
RETEIVA	0
RETEICA	0
TOTAL MENOS RETENCIONES	565.000



Representación Gráfica de la Factura de Venta Electrónica
Fecha y Hora de Generación: 24/11/2022 10:18:56



Ferrería Séptima AV.
 NIT 52.171.377-3
 Av. CRA 7 N 120 A 56 LC 001
 Tel: (001) 2155462
 Bogotá - Colombia
 FerraSeptimaAV@hotmail.com



Factura electrónica de venta
 No. FER 4514

Señores: Jomaudio SAS
 NIT: 900.536.211-3
 Dirección: Calle 148 # 7 -05

Teléfono: (601) 3102882399
 Ciudad: Bogotá - Colombia

Fecha y hora Factura:
 Generación: 04/01/2023, 12:58
 Expedición: 05/01/2023, 12:58
 Vencimiento: 04/01/2023

Item	Descripción	Cantidad	V. Total
1	Botella de Versol	1.00	7.500.00
2	Hojas de Lija Negra # 150	5.00	10.000.00
3	Tubo Sikaflex Gris	1.01	37.800.00
4	Escopa mediana	1.00	2.500.00

Total items: 4
 Valor en Letras: Cincuenta y ocho mil doscientos pesos más IVA
 Condiciones de Pago: Efectivo
 Observaciones:

Enero 2023						
Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
		4	5	6	7	8
		10	11	12	13	14
		16	17	18	19	20
		23	24	25	26	27
		30	31			

Total Bruto: 48.800.57
 Total a Pagar: 58.292.43
 Total: 60.002.95

Elaborado por software Sigo Nube y enviado electrónicamente por correo electrónico Sigo Nube S.A.S. Tel: 910 000 145 #

Factura Electrónica De Venta No**FE No. 3606**

RESOLUCIÓN DIAN 18764021236612 DE FECHA NOVIEMBRE 16 DE 2021 HASTA NOVIEMBRE 16 DE 2022 NUMERACIÓN AUTORIZADA PREFIJO FE, N° 2000 AL 10000

**RENOVART S.A.S****NIT 900757277**

Régimen Común No somos Agentes de Retención de IVA

Actividad económica ICA 4330 7,12/1000

No somos grandes contribuyentes

CLIENTE	JPM AUDIO SAS	POR CONCEPTO DE
NIT/CC	900536211 3	CONTRATO DE OBRA CELEBRADO Y/O COTIZACIÓN APROBADA

DIRECCIÓN

CL 148 7 05

TELÉFONO	310 2862369	CIUDAD	Bogota D.C.	VENDEDOR	JESSICA JISETH MOGOLLON MEDINA	FORMA DE PAGO	Contado
FECHA FACTURA		FECHA VENCIMIENTO					
09/11/2022		09/11/2022					

Item	Código	Descripción	Cantidad	U Medida	Valor Unitario	IVA	Valor IVA	Total
1	41309501	Servicio de obra	1	Und.	4.917.337	0%	0	4.917.337
2	41309504-1	AIU -PROYECTO PARA EJECUTAR OBRA POR 69 METROS CUADRADOS Y 85 METROS LINEALES SEGUN CONTRATO DE OBRA.	1	Und.	491.734	19%	93.429	491.734

Total líneas o ítems: 2

Valor en Letras

CINCO MILLONES QUINIENTOS DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE

ACEPTADA

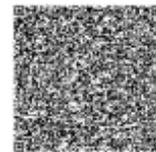
Recibido cliente _____ Documento _____

-De acuerdo a la Ley 1231 de 2008, el artículo 617, Estatuto Tributario y, por último, en concordancia con el artículo 774 del Decreto 410 de 1971, Código de modificado por el artículo 3 de la Ley 1231 de 2008, se determina que la FACTURA DE VENTA expedida, constituye un título valor y, la mora en el pago de ésta causará el máximo interés aprobado por la Ley.

-La firma de una persona diferente del comprador se entiende autorizada por el comprador para recibir, firmar y obligar al comprador.

-Implicando su aceptación declaramos haber recibido de conformidad, real y materialmente los productos y servicios relacionados en la presente FACTURA DE VENTA obligándonos al pago en forma aquí descrita y aceptando la misma.

SUBTOTAL (=)	5.409.071
DESCUENTO (-)	0
IVA (+)	93.429
RETEFUENTE (-)	0
RETEICA (-)	0
TOTAL (=)	5.502.500



Representación Gráfica de la Factura de Venta Electrónica

Medios de Pago: Tarjeta Débito

Dirección: Calle 106#18A 06 BOGOTÁ D.C-COLOMBIA**Email: info@renovart.com.co****Contacto: 3015077741**

Fabricante y Proveedor Tecnológico: World Office Colombia SAS NIT 900534356-3 Software: World Office (wo_2)

CUFE: 74fe2254177489e373bb5c5a3f7decdf8ef4d02371017d1c849fdad247e5d8c510c7294067b7ea3c7cfe04d7120606b8 --Fecha y Hora de Expedición : 09/11/2022 6:33:07 p. m.



Cliente JPM AUDIO SAS
NIT 900.535.211 - 3.16. Extranjero
Dirección CALLE 148 7 05 OFI 501
Ciudad BOGOTÁ D.C.-BOGOTÁ - COLOMBIA
Correo SERVICIENTE@JPMAUDIO.COM
Order Reference Prefijo

Teléfono 3102862309
Vendedor GAS Y DRYWALL S.A.S
Centro Costo 1
F
Numero

**FACTURA DE VENTA
ELECTRONICA
FE10 11184**

Fecha y Hora de Factura
Generación 2022-11-24 10:45:55
Expedición 2022-11-24 10:45:08
Vencimiento 2022-11-24

Código	Descripción	Unid	Cant	V. Unit	Valor Total
0150001000027	BOSCH 12 THERM 1400 F		1,00	1,394,957.98	1,394,957.98

Total Bruto 1,394,957.98

IVA Tarifa 265,042.02

Total a Pagar \$ 1.660.000,00

CONDICION DE PAGO

Contado Ventas De Contado Efectivo 1.660.000,00

VALOR EN LETRAS

Un Millón Seiscientos Setenta Mil Pesos M/Clte

OBSERVACIONES

ALEXANDER

Elaborado e Impreso por Sigo SAS Nit: 830.048.145 -8

Firma Elaborado por : ALVARO JARAMILL

Firma Recibido

A esta factura de venta aplican las normas relativas a la letra de cambio (artículo 5 Ley 1231 de 2008). Con esta el Comprador declara haber recibido real y materialmente las mercancías o prestación de servicios descritas en esta guía - Valor Resolución y/o Autorización de facturación No 18764031755223 aprobado en 2022-07-27 vigente 12 Meses, prefijo FE10 desde el número 10001 al 20000

CUFE: 874a1e06621d41a720062bc50706a030375b6d313162800115901a3497aef04c8b59e4251168cd954a5630a67418

ORIGINAL

Página : 1 de 1

Tiempo Físico
SOCODIA SAS
NIT: 890914915-3

REMISION DE VENTA 111F-748
FECHA: 20/12/2022 HORA: 20/12/2022
CLIENTE: JMW AUDIO S.A.S.
NIT/CCI: 900536311
DIRECCION: CL 149 7 US
CIUDAD: BOGOTA, D.C.
TELEFONO: 3031923
CAJERO: Amiro Mauricio Garza Gomez

REF	DESCRIPCION	UNO MED	PRECIO
229481	Las 2 60x13x23cm +Canales+Silon IMO 105	1 UNO	\$ 314,899.9
		TOTAL	\$ 360,430
		OTO 30%	\$ 129,897

Descuento por Ley 845 154,4700
154,4700

TOTAL UNOS 1	
TOTAL ARTES DE DESCUENTOS:	\$ 314,900
OTO POR LINEAS:	\$ 129,897
TOTAL	\$ 360,430

TARJETA VIDA/MASIA 1 360,430

Horarios de atención
* Lunes a Viernes: 8:00am - 1:00pm
* Sabados: 8:00am - 1:00pm

Líneas de atención Servicio al cliente
Medellin: 491 8481144 opción 2 y 3
Bogotá del país: 01800 41 06 04
Whatsapp 1- Medellín: 325 427 24 92
Whatsapp 2- Bogotá del país: 327 213 15 78

VISITANOS EN
www.socodia.com.co

Consulta nuestras políticas de manejo de datos
personales en la página www.socodia.com.co

***** GRACIAS POR SU COMPRA *****



Factura Electrónica De Venta No

LDFE No. 11295

Documento Oficial de Autorización de Numeración Facturación Electrónica No. 18764035811325 que habilita desde LDFE 10001 hasta LDFE 30000, Vence 2023-09-08

GRUPO STROM COLOMBIA SAS

Nit 901030674

IVA Régimen Común No somos Agentes de Retención de IVA

No somos Grandes Contribuyentes

Actividad Económica ICA 47522 11.04 X 1000

CLIENTE JPM AUDIO SAS					POR CONCEPTO DE				
NIT 900536211 3					FACTURA DE VENTA				
DIRECCIÓN		CIUDAD	TELÉFONO						
CALLE 148 7 05 OF 501		Bogota D.C.	3102862369						
FECHA FACTURA		FECHA VENCIMIENTO		VENDEDOR			FORMA DE PAGO		
12/12/2022		12/12/2022		ROSA AMELIA LOPEZ CARRANZA			Tarjeta Débito		
Item	Código	Descripción	Cantidad	U Medida	Valor Unitario	IVA	Valor IVA	Total	
1	78SBGU107	BOMBILLO STROM 7W GU10 4100K	23	Und.	5.042	19%	958	115.968	
2	80SGU10S	SOCKET STROM GU10	13	Und.	840	19%	160	10.924	
3	46D100	BALA TIPO HIGHT LIGHT BLANCO RD	12	Und.	7.143	19%	1.357	85.714	
***** CERRADA *****									

Total líneas o ítems: 3

Valor en Letras

DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE.

SUBTOTAL	212.605
DESCUENTO	0
IVA	40.395
TOTAL DE LA OPERACIÓN	253.000
RETEFUENTE	0
RETEIVA	0
RETEICA	0
TOTAL MENOS RETENCIONES	253.000

Representación Gráfica de la Factura de Venta Electrónica

Fecha y Hora de Generación: 12/12/2022 13:10:33

Medios de Pago: Tarjeta Débito

CL 65 13 61 Teléfono 3573828 Bogota D.C.

Correo Electrónico lightsdesign@grupostrom.com







Ferrecenter 1A SAS
 C.A. 510.040.145-8

FERRECENTER 1A SAS
 NIT 901.080.131
 CR 7 B 161 A 39
 Tel: (031) 3167481233
 Bogotá - Colombia
 ferrecenter1a@gmail.com



Factura electrónica de venta
 No. FC-614

res JPMALDIO SAS
 500.535.211-3
 cación CL 148 7 05

Teléfono (601) 6274754
 Ciudad Bogotá - Colombia

Fecha y hora Factura
 Generación 25/11/2022, 18:14
 Expedición 25/11/2022, 18:14
 Vencimiento 25/11/2022

Item	Descripción	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Bruto
1	ARENA PEÑA EN LONAS	8.00	4,621.85	36,974.79
2	PEGANTE ECO PEGAFAX 25 KG	11.00	13,865.55	152,521.01
3	DILATADORES ENCHAPE 2MM	1.00	2,100.84	2,100.84
4	CONCOLOR CORONA X 5KG GRIS CLARO	1.00	20,588.24	20,588.24
5	TERMINAL PVC DE 1	2.00	840.34	1,680.67
6	TERMINAL PVC 1/2	20.00	294.12	5,882.35
7	CHAZO PUNTELLA 1/14	60.00	126.05	7,563.00
8	MANGUERA DE NIVELES DE 3/8	6.00	1,092.44	6,554.62
9	YESO ECOMESO X 25KG	0.50	25,210.08	12,605.04
10	TRANSPORTES PLETES Y ACARREO	1.00	25,210.08	25,210.08

Total Items: 10	Total Bruto	271,880.67
Valor en Letras: Trescientos sesenta y tres mil trescientos sesenta y siete mil quinientos sesenta y siete pesos milésimos	IVA 19%	51,619.33
Condiciones de Pago: Efectivo	Total a Pagar	323,500.00
	5	323,500.00

Observaciones:
 CUENTA DE AHORROS DIVIDENDA 457900050000 FERRECENTER 1A SAS
 UNIDADES CORTADAS O REEMPLAZADAS NO TIENEN CAMBIO. PARACAMBIO DE MERCANCIA MÍNIMO 8 DÍAS
 PRESENTANDO LA FACTURA DE VENTA

A esta factura de venta aplican las normas relativas a la MTD de cambio (artículo 10 de la Ley 271 de 2009). Con esta el Comprador debe haber recibido real y materialmente las mercancías o prestaciones de servicios descritos en esta Hoja - Valor, Número Autorización: 8994802408170 aprobado en 20211206 prefiere FC desde el número 218 al 1000 Vigencia: 12 Meses

Actividad Económica: 4752 Comercio al por mayor de artículos de ferretería, pintura y productos de vidrio en establecimientos especializados. Tarifa 6.9
 CUPR: 80026610910200072408320127610871742510200000100296120007809400000106025434600000001

Generado por software de gestión y validación de documentos por procesos tecnológicos S. de R. Ltda. S. de R. NIT: 810.040.145-8



FERRECENTER 1A

FACTURA

CR 7 B # 161 A 39
 CEL: 312-4416266 CEL 316-7481233
 Bogotá DC-Colombia
 ferrecenter1a@gmail.com

778
 IVA Régimen Común
 No somos grandes contribuyentes
 No somos sub-retenedores
 Código ICA 4752

NIT 901080131-7

OFERTADO A:
DARIO MARIN
 NIT:
 OBRA UNICENTRO
 BOGOTA
 COLOMBIA

FACTURAR A:
DARIO MARIN
 0
 BOGOTA
 COLOMBIA

VENDEDOR	ORDEN DE COMPRA #	FECHA DE OFERTA	VALIDEZ HASTA
JESUS	N/A	14/11/2022	29/11/2022

ITEM	DESCRIPCIÓN	UM	CANT	VR. UNIT	VR. TOTAL
1	TERMINAL PVC DE 1/2	UN	150	\$ 300	\$ 45.000
2	TUBO CONDUIT PESADO	UN	60	\$ 6.000	\$ 360.000
3	CAJA OCTAGONAL	UN	50	\$ 2.600	\$ 130.000
4	TAPA CIENGA OCTAGONAL	UN	50	\$ 800	\$ 40.000
5	CAJA 5000 GALVANIZADA	UN	20	\$ 2.300	\$ 46.000
6	CAJA 2400 GALVANIZADA	UN	28	\$ 3.800	\$ 75.000
7	SUPLENIENTO METALICO 2400	UN	20	\$ 800	\$ 16.000
8	ALAMBRE # 12 PROÇABLE	UN	7	\$ 183.000	\$ 1.281.000
9	ALAMBRE # 12 DESNUDO	UN	3	\$ 180.000	\$ 540.000
10	EMPALME DE RESORTE	UN	500	\$ 280	\$ 140.000
11	CINTA AISLANTE NEGRA GRANDE	UN	10	\$ 3.000	\$ 30.000
12	CURVA PVC DE 1/2	UN	20	\$ 600	\$ 12.000
13	GRAPA DOBLE OJO GALVANIZADA 1/2	UN	50	\$ 180	\$ 9.000
14	CABLE ENCAUCHETADO 4X14 ECONOMICO	MT	50	\$ 3.500	\$ 175.000
				TOTAL VENTA	\$ 2.436.970

OBSERVACIONES Cuenta de ahorros DAVIVIENDA 457930059900 FERRECENTER 1A SAS UNIDADES CORTADAS O REEMPAQUADAS NO TIENEN CAMBIO. PARA CAMBIO DE MERCANCIA MAXIMO 3 DIAS PRESENTANDO LA FACTURA DE VENTA	IVA 19%	\$ 463.025
	RETEIVA	\$ 0
	RETEFUENTE	\$ 0
	RETEICA	\$ 0
	NETO A PAGAR	\$ 2.900.000

FERRECENTER 1A S.A.S
 NIT 901080131-7

"Respetado Cliente recuerde que la FACTURA ELECTRÓNICA le llegará a su correo electrónico, asegúrese que el correo reportado sea el vigente".

No. Cotización: 04620463



ALMACENES CORONA S.A.S.
800509480-8

Pto Vta: CC PEPE SIERRA
Direcc: Calle 116 No. 17A España
Ciudad: Bogotá
Tels: 6197835 / 312 4440441
Asesor: YACKID BRYAM CAMPOS DURAN

Fecha: 17/11/2022 Vigencia: 17/11/2022
Cliente: JPM AUDIO SAS
Identificación: 9005362113
Dirección: CL 148 #7-05 OF 501, CEDRO GOLF, BOGOTÁ D.C., Bogotá, C.P.11001
Teléfono: 3102862369 Ext: |
Correo: danemann@pmaudio.com

Referencia	Artículo	Color	Cantidad	UM	Valor Unitario	% Desc	Valor Neto
907282501	PISO PARED REC NOVA GRIS CD	Gris	9.99	M2	50,336.13	0.00	502,857.94 T
STFIRENZEPR	FIRENZE PERLA BRILLO	Blanco	3.60	M2	87,310.92	0.00	314,319.31 T
	Total: Otras Areas 1						817,177.25

Dirección CL 148 #7-05 OF 501, CEDRO GOLF, de Envío: BOGOTÁ D.C., Bogotá, C.P.11001	SUBTOTAL	817,177.25
	VALOR IVA	155,263.68
	FLETE	30,140.00
Peso: 204.50 Kgs.	VALOR NETO	1,002,580.93

NOTA: CARRERA 10 # 124 - 19 - APTO 401 - EDIFICIO GUAPI II - BARRIO SANTA BARBARA ORIENTAL - CONTACTO DARIO MARIN
CEL: 3102862369 - 3130445585 -

Almacenes Corona está comprometido con la mejora permanente de la experiencia de sus clientes. Tu opinión es fundamental para lograr este objetivo. Para conocer tus opiniones te invitamos a ingresar o escanear el siguiente código:

<https://es.surveymonkey.com/r/ALMACENESCORONA>



Almacenes Corona ofrece la Asesoría en tienda, sin embargo no se hace responsable por las cantidades sugeridas si no es quien instala dichos productos. Las cantidades utilizadas y las dependencias en la ejecución de la remodelación no serán responsabilidad de Almacenes Corona. Los faltantes y sobrantes serán tramitados por el cliente teniendo en cuenta las políticas de devolución que Almacenes Corona y los cambios de lote y colección.

VISUALIZA

INSPIRATE

DESPREOCÚPATE

FINANCIA

ESTRENA

ante que la FACTURA ELECTRÓNICA le llegara a su correo electrónico, asegúrese que el correo reportado sea el vigente".

No. Cotización: 02430499

Pto Via:	CC BOGOTA NORTE	Fecha:	16/12/2022	Vigencia:	15/01/2023
Direcc:	Autopista Norte No. 128 B-41	Ciente:	JPM AUDIO SAS		
Ciudad:	Bogotá	Identificación:	9005362113		
Tels:	6266363 / 312 4440424	Dirección:	CL 149 #7-05 OF 501, CEDRO GOLF, BOGOTÁ D.C., Bogotá, C.P.11001		
Asesor:	FREDDY ALEXANDER GARCIA POCHE	Teléfono:	3102662399	Ext:	
	3195912589	Correo:	datomann@jpmaudio.com		

106073716

Artículo	Color	Cantidad	UM	Valor Unitario	% Desc	Valor Neto
Piso PORCELANATO® -Nuevo Boss Gris Gr CD	Gris	4.80	M2	52,016.81	0.00	249,680.69 T
Piso PORCELANATO® -Colores Beige CD	Beige	6.40	M2	51,176.47	0.00	327,529.41 T
REGADERA BALI CON BRAZO	Cromo	1.00	UN	115,042.02	0.00	115,042.02 T
TELEDUCHA CASCADE CROMO	Cromo	1.00	UN	76,386.55	0.00	76,386.55 T
Total: Otras Areas 1						768,638.67

148 #7-05 OF 501, CEDRO GOLF, BOGOTÁ D.C., Bogotá, C.P.11001	SUBTOTAL	768,638.67
	VALOR IVA	146,041.35
	FLETE	0.00
197.04 Kgs.	VALOR NETO	914,680.01

A señor dario man

nos está comprometido con la mejor experiencia de su cliente, es fundamental para lograr este objetivo. Para conocer sus opiniones le invitamos a leer el siguiente código:

www.monkey.com/almacenescorona



Almacén Corona ofrece la Asociación en donde, sin embargo no se hace responsable por las cantidades sugeridas al no ser quien instala dichos productos. Los certificados oficiales y especificaciones en la impresión de la reproducción no serán responsables de Almacén Corona. Los términos y condiciones serán transmitidos por el cliente cuando se realice el proceso de distribución que Almacén Corona y los cambios de foto y coloración.



VISUALIZA



INSÍTRATE



AUTOMATIZA



FINANCIA



ESTRENA



Gran Contribuyente RES. DIAN 9061 DIC 10, 2020
 Agente retenedor de IVA - No practicar retención en la
 Fuente - Sonos Autorretenedores Res. DIAN 0187 DIC
 23/21



Representación Gráfica de Nota crédito de la factura electrónica de venta
 f9a1d2532ac7cb69684dd74dc7937e6052e1effdaa2655d29abd7ca3151264ce3ad8f99b2603a0382f54e366e34cb619

Fecha Validación DIAN: 2022-12-16 14:20:18-05:00

Grandes Contribuyentes JCA Bogotá - Resolución DCI-023769 29 de noviembre de 2021
 Página 1 de 2

SEÑORES:

JPM AUDIO SAS
 9005362113
 CL 148 7 05 OF 501
 BOGOTÁ, D.C. - Bogotá
 TEL: 3102862369

PUNTO DE VENTA:

VT002 CC BOGOTÁ NORTE N
 Autopista Norte No. 120 B-41
 BOGOTÁ D.C. - BOGOTÁ
 6266363
 CAMPOS DURAN YACKCID BRYAN

NUMERO INTERNO

65435541

**NOTA CRÉDITO DE LA FACTURA
 ELECTRÓNICA DE VENTA No.**

CA0120200204

FECHA DE EMISIÓN

16/12/2022 14:16:47

FECHA DE VENCIMIENTO

16/12/2022

PEDIDO

105822139

CONDICIÓN DE PAGO

Contado

COD. BARRAS	REFERENCIA	DESCRIPCIÓN ARTICULO	CANTIDAD	PRECIO UNIDAD	%DCTO	%IVA	VALOR IVA	PRECIO NETO	VALOR NETO
	799150001	1.- REGADERA CASCADE CON BRAZO CROMO	1.0 UN	105.798,0		19,00	20.101,62	105.798,0	105.798,0

Total Nro Líneas: 1

DOC-VA31594 - FECHA DOC: 2022-11-16 - CUPE/CUDE: *8873e969599952885c1d33469035a904907676c7e941e2e3225063177128r068fac377e904236e23aa0b6e*

Encuentre las instrucciones de uso, instalación y mantenimiento de piso marca Pirclanato® en el siguiente link:
<https://corona.co/garantias>

No se aceptan devoluciones de productos fabricados sobre medida.

SUBTOTAL	105.798,00
VALOR DESCUENTO	0,00
VALOR NETO	105.798,0
IMPUESTO A LA BOLSA	
IVA 19,00%	20.101,62
TOTAL FACTURA COP	125.899,62

NOTAS: Almacenes Corona está comprometido con la mejora permanente de la experiencia de sus clientes. Tu opinión es fundamental para lograr este objetivo. Para conocer tus opiniones te invitamos a ingresar o escanear el siguiente código:

<https://es.surveymonkey.com/r/ALMACENESCORONA>



Proveedor Tecnológico: Carvajal Tecnología y Servicios S.A.S BIC - Nombre del SW: CEN-Financiero - Nit: 890.321.151-0



Gran Contribuyente RES. DIAN 9064 DIC 10/2020
 Agente retenedor de IVA - No practicar Retención en la Fuente - Somos Almacenes Cordona Res. DIAN 0187 ENE 23/92/autorización habilitada DESDE EL N° 1 HASTA EL N° 999999 PREFTO VAO1 SEGUN RESOLUCION DIAN N° 18764031617104 Del 25.07.2022 a 25.01.2024



Representación Gráfica de Factura electrónica de Venta
 CUFE : 61e97944739f5b49cb4214c7d5a4cfa02b230e47e7381446857559022f31be05bd68102328df30acb27e22c1fe1130

Fecha Validación DIAN: 2022-12-19 18:33:30-05:00

Grandes Contribuyentes ICA Bogotá - Resolución D01-021769 29 de noviembre de 2021. Página 1 de 3

SEÑORES: IPM AUDIO S/AS 9009362113 CL 148 7 05 OF 501 BOGOTÁ, D.C. - Bogotá TEL: 3102862369		PUNTO DE VENTA: VT002 CC BOGOTÁ NORTE N Autopista Norte No. 126 B-41 BOGOTÁ D.C. - BOGOTÁ 8266363 GARCIA ROCHE FREDDY ALEXANDER		NUMERO INTERNO 06027980	FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA No. 46015026
				FECHA DE EMISIÓN 19/12/2022 16:37:33	FECHA DE VENCIMIENTO 19/12/2022
				PEDIDO 106086157	CONDICIÓN DE PAGO Contado

COD. BARRAS	REFERENCIA	DESCRIPCIÓN ARTICULO	CANTIDAD	PRECIO UNIDAD	%DCTO	%IVA	VALOR IVA	PRECIO NETO	VALOR NETO
	564172351	1.- Piso PORCELANATO® -Azulejo Dosa Gris Gr CD	3.2 M2	52.016,08		19,00	31.626,26	52.016,08	166.454,00
Total No Líneas: 1									

Encuentre las instrucciones de uso, instalación y mantenimiento de piso marca Porcelanato® en el siguiente link:
<http://corona.co/garantias>

No se aceptan devoluciones de productos fabricados sobre medida. Contrato de sus datos sin representación escrita entre ALMACENES CORDONA S.A.S NIT 860500480-8 Y COMPANIA COLOMBIANA DE CERAMICA S.A NIT 8600025363 .
 Almacenes Corona está comprometida con la mejora permanente de la experiencia de sus clientes.
 Tu opinión es fundamental para lograr este objetivo. Para conocer tus opiniones te invitamos a ingresar o escanear el siguiente código:

SUBTOTAL	166.454,00
VALOR DESCUENTO	0,00
VALOR NETO	166.454,00
IMPUESTO A LA BOLSA	
IVA 19,00%	31.626,26
TOTAL FACTURA COP	198.080,26

<https://es.surveymonkey.com/r/ALMACENESCORONA>

Proveedor Tecnológico: Carvajal Tecnología y Servicios S.A.S BIC - Nombre del SW: CEN-Financiero - NID: 896.321.151-0



CENTRO CORONAALMACENES CORONA S.A.S.
860580480-8
 Pto Via: CC PEPE SIERRA
 Diracc: Calle 116 No. 17A Esquina
 Ciudad: Bogotá
 Tels: 8197835 / 312 440441
 Asesor: YACKCID BRYAM CAMPOS DURAN

 Fecha: 09/11/2022
 Cliente: JPM AUDIO SAS
 Identificación: 9005362113
 Dirección: CL 148 #7-05 OF 501, CEDRO GOLF, BOGOTÁ D.C.
 Teléfono: 3102862368
 Correo: danemarin@jpmaudio.com
 No. Cotización: 04620432
 Vigencia: 09/12/2022
 Ext:

Referencia	Artículo	Color	Cantidad	UM	Valor Unitario	% Desc	Valor Neto
O29201001	SANITARIO MONTECARLO ADVANCE RD EN C/	Blanco					
TH4090001	TELEDUCHA THAMES CROMO	Cromo	3.00	UN	470.004.20	0.00	1.411.512.80 T
CA4045551	DH CASCADE PLUS MONOC 858 CROMO	Cromo	2.00	UN	92.352.04	0.00	184.705.88 T
799350001	REGADERA CASCADE CON BRAZO CROMO	Cromo	1.00	UN	201.596.64	0.00	201.596.64 T
O23935561	ACOPLE SALIDA TELEDUCHA	Cromo	2.00	UN	105.795.32	0.00	211.590.64 T
KR8080001	PORTA ROLLO KORAL	Cromo	2.00	UN	57.058.82	0.00	114.117.64 T
CA1035551	SUBCJ GF LVM CASCADE MONOC MEDIO CROMO	Cromo	3.00	UN	57.058.82	0.00	171.176.46 T
937740001	REJILLA DE PISO RECT ACERO INOX 60CM	Satin	3.00	UN	128.487.39	0.00	385.462.17 T
JZW66005	CREMA MARFIL 60X80	Marfil	20.16	M2	83.813.45	0.00	1.685.847.15 T
602171501	FACHALETA MAITE CEMENTO GRIS CD		6.36	M2	66.823.53	0.00	132.776.47 T
887052501	Piso PORCELANATO® -Calza Rec: Gris CD		9.72	M2	104.789.92	0.00	424.890.74 T
42ER6111E	FENIX CENIZA 45X90		1.00	UN	680.588.24	0.00	680.588.24 T
NC1.2540.73.04	20-HORNO 60 CM GAS NATURAL ACERO 2013	Gris	1.00	UN	436.890.76	0.00	436.890.76 T
NC1.4150.73	EXTRACTOR HORIZONTAL GRUPO FILTRANTE	Gris	1.00	UN	657.899.16	0.00	657.899.16 T
NC1.6764.20.01	SQ 6764 AE de 65cm con 2 Quem	Gris	3.00	UN	324.285.71	0.00	648.571.42 T
TH4065551	MZCL DH THAMES MONOC CD CROMO	Cromo	3.00	UN	38.571.43	0.00	115.714.29 T
KR6050001	PERCHA KORAL CROMO	Cromo	1.00	UN	58.739.50	0.00	58.739.50 T
KR6030001	TOALLERO ARGOLLA KORAL CROMO	Cromo	1.00	UN	100.000.00	0.00	100.000.00 T
700591	Flete express						
	Total: Otras Areas 1		1.00	UN	100.000.00	0.00	8.441.873.38

Dirección de Envío: CL 148 #7-05 OF 501, CEDRO GOLF, BOGOTÁ D.C., Bogotá, C.P.11001

Peso: 952.60 Kgs.

 SUBTOTAL
 VALOR IVA
 FLETE
 VALOR NETO

 9,341,872.36
 1,774,955.74
 155,837.79
 11,272,665.89
NOTA:

Almacenes Corona está comprometido con la mejora permanente de la experiencia de sus clientes. Tu opinión es fundamental para lograr este objetivo. Para conocer tus opiniones te invitamos a ingresar o escanear el siguiente código:

<https://es.surveymonkey.com/r/ALMACENESCORONA>


...para a su correo electrónico, asegúrese que el correo reportado sea el vigente".

CENTRO CORONA
ALMACENES CORONA S.A.S.
 860500480-8

Pto Vta: CC BOGOTA NORTE
 Direcc: Autopista Norte No. 128 B-41
 Ciudad: Bogotá
 Tels: 8266363 / 312 4440424
 Asesor: FREDDY ALEXANDER GARCIA POCHE

No. Cotización: 02430441

Fecha: 02/12/2022
 Cliente: JPM AUDIO SAS
 Identificación: 9005362113
 Dirección: CL 148 #7-05 OF 501, CEDRO GOLF, BOGOTA D.C., Bogotá, C.P. 11001
 Teléfono: 3102862389
 Correo: garciararin@jpmaudio.com
 Vigencia: 01/01/2023
 Ext: |

Referencia	Artículo	Color	Cantidad	UM	Valor Unitario	% Desc	Valor Neto
TH4065551	MZCL DH THAMES MONOC CD CROMO	Cromo	1.00	UN	324,285.71	0.00	324,285.71 T
Total: Otras Areas 1							324,285.71

105993527

Dirección: CL 148 #7-05 OF 501, CEDRO GOLF, BOGOTÁ D.C., Bogotá, C.P.11001
 de Envío: SUBTOTAL 324,285.71
 VALOR IVA 61,614.28
 FLETE 0.00
 VALOR NETO 385,899.99

Peso: 0.76 Kgs.

\$ 18.392

NOTA: retirando señor daño marín 79554252

Almacenes Corona está comprometido con la mejora permanente de la experiencia de sus clientes. Tu opinión es fundamental para lograr este objetivo. Para conocer tus opiniones te invitamos a ingresar o escanear el siguiente código:

<https://es.surveymonkey.com/r/ALMACENESCORONA>



Almacenes Corona ofrece la Asesoría en diseño, sin embargo no se hace responsable por las cantidades sugeridas al no ser quien realiza dichos productos. Las cantidades utilizadas y los desperdicios en la ejecución de la remodelación no serán responsabilidad de Almacenes Corona. Los faltantes y sobrantes serán tramitados por el cliente teniendo en cuenta las políticas de devolución que Almacenes Corona y los cambios de lote y colección.



«en el vigente» en correo electrónico, asegúrese que el correo recibido

1060 32 160

CENTRO CORONA
ALMACENES CORONA S.A.S.
 860590480-8

Pto Via: CC BOGOTA NORTE
 Direcc: Autopista Norte No. 128 B-41
 Ciudad: Bogotá
 Tels: 6266363 / 312 4440424
 Asesor: CHRISTIAN CAMILO VARGAS VANEGAS

Fecha: 09/12/2022
 Cliente: JPM AUDIO SAS
 Identificación: 9005362113
 Dirección: CL 148 #7-05 OF 501, CEDRO GOLF, BOGOTÁ D.C.
 Teléfono: 3102862369
 Correo: danemann@jpmaudio.com
 Vigencia: 08/01/2023

No. Cotización: 05450540

Referencia	Artículo	Color	Cantidad	UM	Valor Unitario	% Desc.	Valor Neto
937200001	REJILLA PISO VANGUAR 10X10CM 11/2 - 3P	Neutro	4.00	LPI	33,823.53	0.00	135,294.12 T
Total: Otras Areas 1							135,294.12
Subtotal							135,294.12
Valor IVA							25,705.88
Flete							0.00
Valor Neto							161,000.00

Dirección de Envío: CL 148 #7-05 OF 501, CEDRO GOLF, BOGOTÁ D.C., Bogotá, C.P.11001

**SUBTOTAL
 VALOR IVA
 FLETE
 VALOR NETO**

Peso: 0.84 Kgs.

NOTA: se autoriza al señor dario marin para el retiro de la mercancía

Almacenes Corona está comprometido con la mejora permanente de la experiencia de sus clientes. Tu opinión es fundamental para lograr este objetivo. Para conocer tus opiniones te invitamos a ingresar o escanear el siguiente código:
<https://es.surveymonkey.com/r/ALMACENESCORONA>



Almacenes Corona ofrece la Asesoría en diseño, sin embargo no se hace responsable por las cantidades sugeridas al no ser quien instala dichos productos. Los cambios utilizados y políticas de devolución que Almacenes Corona y los cambios de tela y colección.



Fecha: 2023-01-03 10:40:28

 Tu transacción ha sido aprobada

Referencia de pago: 2322600101

Con esta referencia puedes hacer seguimiento a tu transacción en la página de [Consulta de Transacciones de PayU](#) o con nuestro equipo de servicio al cliente

Medio de pago



DARIO MARIN
530891*****0113

Datos de contacto de la tienda

SODIMAC COLOMBIA S.A
NIT: 8002421062
Dirección: KRA 68D # 80-70 PISO 3
Teléfono: 546-0000

Resumen de la compra

Referencia: 3006927722*202301031038
Descripción: Envío formulario
webcheckout
IVA \$43,093.00
Total pagado **\$282,800.00**

Toda la información se encuentra encriptada para tu privacidad y seguridad © PayU

Fecha: 2022-12-03 13:29:06

 Tu transacción ha sido aprobada

Referencia de pago: 2273857686

Con esta referencia puedes hacer seguimiento a tu transacción en la página de [Consulta de Transacciones de PayU](#) o con nuestro equipo de servicio al cliente

Medio de pago



DARIO MARIN
530891*****0113

Datos de contacto de la tienda

SODIMAC COLOMBIA S.A.
NIT: 8002421062
Dirección: KRA 68D # 80-70 PISO 3
Teléfono: 546-0000

Resumen de la compra

Referencia: 3006825900*202212031328
Descripción: Envío formulario webcheckout
IVA \$83,195.00
Total pagado **\$412,700.00**

Primatela SAS

Primatela SAS
 NIT. 800.150.223-0
 Calle 63 No. 17B-50 Conmutador 571 4137166 Fax 571 4136480 Bogotá, D.C.

NIT.800,150,223-0

Fecha de Expedición: 12/19/2022 5:00:57 PM

Somos Autorretenedores según resolución No. 030173 del 9 de nov de 1993 de MINHACIENDA- Responsable IVA régimen común, Grandes Contribuyentes (Resolución No. 3061 del 19 de diciembre de 2020) Agente Retenedor IVA ICA-CIUD 4641 Resolución de Grandes Contribuyentes ICA BOGC IA es la No. DOI-023769 del 29 de noviembre de 2021.

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA

1111281662

Condición de venta: CONTADO

Sr(s) **JPM AUDIO SAS**
 NIT **900536211**
 Dir **CR 84C 12B 47 TR 8 AP 431 BR HUNZA**
 Cto **JPM AUDIO SAS**
 Tel **3156443447** Ciudad. Bogotá

FECHA GENERACIÓN			FECHA VENCIMIENTO		
19	12	2022	19	12	2022
Día	Mes	Mes	Día	Mes	Mes

Condición de venta: CONTADO

No. PEDIDO	No. ORDEN DE COMPRA	No. ENTREGA	CONDICIONES DE PAGO	COD. VENDEDOR	GRUPO DE VENDEDORES
7507201010		1210486282	Contado Primatela	507	Primatela

MATERIAL/CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
DDNNA-1620	DDNNA	13.30	71,489.00	950,804.00
CANTIDAD TOTAL		13.30		

Valor Mercancía	Descuento	Subtotal	Impuesto	Valor Neto COP
950,804.00	0.00	950,804.00	180,653.00	1,131,457.00

Resolución DIAN Facturación Electrónica No. 187640221 18970 de 01/12/2021 hasta 01/12/2023 Rango Autorizado del 1111229817 al 1111450185

Sistema de factura electrónica

NOTA IMPORTANTE:

1. LA FIRMA DE LA PRESENTE FACTURA SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE FROTEADO PARA REPRESENTAR EL COMPRADEUR.
2. LA MERCANCIA DETALLADA FUE REAL Y MATERIALMENTE ENTREGADA.
3. LA MERCANCIA VAIA POR CUENTA Y RIESGO DEL CLIENTE, FAVOR EXAMINAR CUIDADOSAMENTE LOS BULTOS O PAQUETES AL RECIBIRLOS Y VERIFICAR SU PESO.
4. EL CUALQUIER DIFERENCIA E IRREGULARIDAD HACERLA CONSTAR EN EL RECIBO DE CARGA ANTES DE FIRMARLO, DE LO CONTRARIO, OBTENEMOS TODA RESPONSABILIDAD POR SQUEJO, PVERIA O CUALQUIER OTRA ANOMALIA QUE OCURRA EN SU ENTREGA.
5. SE ENTENDE IRREVOCABLEMENTE ACEPTADA LA PRESENTE FACTURA, SI NO SE RECLAMA EN CONTRA! O SU CONTEO (RESOLUCION DE LA ANIMA Y SE LOS DOCUMENTOS DE DESPACHO) O BIEN MEDIANTE RECLAMO LIBRETO PRIVIVO DE LOS DIEZ (10) DIAS CALENDARIO SUCESIVOS A SU RECEPCION.
6. EL FLETE DE ESTA MERCANCIA SERA ASUMIDO POR LA COMPAÑIA.

RECUERDE REALIZAR EL PAGO DE SUS FACTURAS EN LAS CUENTAS CORRIENTES

B/CORRIENTE 29003334-2

BANCOLOMBIA 1260-971875-1

A través del siguiente CONVENIO 92585 de recado podrá realizar transacciones en un cajero multifuncional, correspondiente bancario y/o sucursal.

A través del siguiente CONVENIO 13055 de recado podrá realizar cualquier transacción de recado de manera digital sin necesidad de trasladarse a una sucursal o canal físico.

SAVIVIENDA 00380999058

Pagos por PSE a través de: www.primatela.com en link de PAGOS ONLINE

Antes de Cortar favor revisar las telas y hacer las pruebas que sean necesarias.

Una vez cortadas no aceptamos reclamos de calidad.

Solo aceptamos devoluciones justificadas máximo diez (10) días después de recibir la mercancía.

OBSERVACIONES: ROLLO / DESPACHAR CR 84C #12B - 47 TR 8 AP 431 / DESPACHAR METRAJE EXACTO X FAVOR

ACEPTO EL CONTENIDO DE LA FACTURA

CUF: 42894448819459ca8898104564270cf43b62ca77e61671f1d075454203012988271a13c1595c2168784031fe727

Nombre: _____
 CC: _____



Fecha de Recibido

Día	Mes	Año
-----	-----	-----

(FIRMAR PREFERIBLEMENTE Y/O SELLO)

HOME CENTER

SODI-AC COLOMBIA SA

NIT 800.242.106-2

NOTA PEDIDO - Domicilio

2699146963287

CODIGO DESCRIPCION VALOR

299545

PINTURA 5gl CONTRATI 125,900 D

349402

PINTURA 5gl SUPERLAV 269,900 D

SUBTOTAL NOTA PEDIDO \$ 395,800

SU AHORRO ES \$ 0

TOTAL N: TA PEDIDO \$ 395,800

Cheq. ite: 9005362113

Nombre: JPM AUDIO SAS

Asesor: RICARUTE ANTONIO SANABRIA GALEANO

SUBTOTAL/TOTAL \$ 395,800

18461

9 X \$100

TARIFA TRANSPORTE VO 900

18459

6 X \$1,000

TARIFA TRANSPORTE M/ 6,000

18458

TARIFA TRANSPORTE M/ 10,000

RECAUDO PARA TERCEROS

DESPACHADORA IN

NIT: 0860068121

Subtotal Recaudos: \$ 16,900

SUBTOTAL/TOTAL \$ 412,700

TEF II \$ 412,700

CAMBIO \$ 0

RESUMEN DE IVA

Tipo Compra Base/Imp. IVA

EXCL 16,900 16,900 0

D=19% 3 15,800 332,605 63,195

GRANDES COTRIBUYENTES Res. 9061/20



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231103792784880532

Nro Matrícula: 50N-1152998

Pagina 1 TURNO: 2023-580706

Impreso el 3 de Noviembre de 2023 a las 03:08:35 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 28-06-1988 RADICACIÓN: 1988-48967 CON: DOCUMENTO DE: 31-03-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0105COXR COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 401 : - SITUADO PARTE EN EL SOTANO Y PARTE EN EL CUARTO PISO . - .AREA PRIVADA CUBIERTA SOTANO: 13.34 MTS.2. -AREA PRIVADA CUBIERTA CUARTO PISO : 82.00 MTS.2. -AREA PRIVADA CUBIERTA TOTAL: 95.34 MTS.2. SIN EMBARGO, DENTRO DEL APARTAMENTO EXISTEN ELEMENTOS INDISPENSABLES PARA SU ESTABILIDAD , FUNCIONAMIENTO E INDEPENDENCIA, CUYAS AREAS SUMADAS AL AREA PRIVADA DEL CUARTO PISO DAN UN AREA GLOBAL CONSTRUIDA DE: 87.69 MTS.2., CUYOS LINDEROS, DEPENDENCIAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA NO.580 DE 22 MARZO 1988, NOTARIA 35 BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DE 6 JULIO 1984. -- TIENE UN COEFICIENTE DE : 0.88%.----- SEGUN ESC. REFORMA DE REGLAMENTO 2226 DEL 23-07-2004 NOT. 38 DE BOGOTA. EL COEFICIENTE ACTUAL ES 1.78%...

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

BENITES LONDOÑO Y CIA S EN C ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A URBANIZACION SAANTA BARBAR CENTRAL LTDA POR ESC.3159 DEL 5-06-87 NOT 1 BTA.PARTE POR COMPRA A LA MISMA URBANIZACION SANTA BARBARA CENTRAL LTDA POR ESC.3160 5-06-87 NOT. 1 BTA.PARTE POR COMPRA A URBANIZACION SANTA BARBARA CENTRAL LTDA POR ESC.3161 DEL 05-06-87 NOT 1 BTA.PARTE PORCOMPRA A SANTA BARBAR CENTRAL LTDA POR ESC.36162 DEL 5-06-87 NOT1 BTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A AGROPECUARIA USAQUEN LTDA POR ESC.651 DEL 25-07-72 NOT 1 BTA. ESTA HUBO POR ADJUDICACION DIVISION MATERIAL ENTRE INVERSIONES EL MORAL POR ESC.7815 14-12-71 NOT 1 BTA. ESTA HUBO POR APORTE DE NUEVA URBANIZACION SANTA BARBARA LTDA POR ESC.6174 5-12-64 NOT 9 BTA. LAS PARTE ANTERIORMENTE MENCIONADAS FUERON ENGLOBALDAS POR ESC.579 DEL 22-03-88 NOT 35 BTA REGISTRADA AL FOLIO 1152926

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 10 124 19 AP 401 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 10 124-19 APARTAMENTO 401 CONJUNTO RESIDENCIAL"GUAPI". II ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 1152926

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-10-1987 Radicación: 139399

Doc: ESCRITURA 2073 del 03-09-1987 NOTARIA 30. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA. EN MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231103792784880532

Nro Matrícula: 50N-1152998

Pagina 2 TURNO: 2023-580706

Impreso el 3 de Noviembre de 2023 a las 03:08:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: BENITEZ LONDO/O Y CIA. S. EN C.

NIT# 60048112 X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"

NIT# 60034868

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-03-1988 Radicación: 48967

Doc: ESCRITURA 580 del 22-03-1988 NOTARIA 35. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: BENITEZ LONDO/O Y CIA.S. EN C.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-06-1990 Radicación: 23430

Doc: ESCRITURA 1599 del 15-05-1990 NOTARIA 35A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$14,300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BENITEZ LONDO/O Y CIA S EN C

A: MENDIETA DE SANTOS RITA EMMA

CC# 41364923 X

A: SANTOS CABEZA CARLOS LUIS

CC# 5474022 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-06-1990 Radicación: 23430

Doc: ESCRITURA 1599 del 15-05-1990 NOTARIA 35A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MENDIETA DE SANTOS RITA EMMA

CC# 41364923 X

DE: SANTOS CABEZA CARLOS LUIS

CC# 5474022 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA".

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-08-1990 Radicación: 35792

Doc: ESCRITURA 2433 del 13-08-1990 NOTARIA 30 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 LIBERACION HIPOTECA ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA

A: BENITEZ LONDO/O Y CIA S. EN C.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-07-1992 Radicación: 37105

Doc: ESCRITURA 2716 del 02-07-1992 NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231103792784880532

Nro Matrícula: 50N-1152998

Pagina 3 TURNO: 2023-580706

Impreso el 3 de Noviembre de 2023 a las 03:08:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: MENDIETA DE SANTOS RITA EMMA

CC# 41364923

DE: SANTOS CABEZA CARLOS LUIS

CC# 5474022

A: CAMARGO PULIDO RAFAEL.

CC# 19292348 X

A: PE/A DE CAMARGO MAGDA PIEDAD

CC# 41714934 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-07-1992 Radicación: 37105

Doc: ESCRITURA 2716 del 02-07-1992 NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAMARGO PULIDO RAFAEL.

CC# 19292348 X

DE: PE/A DE CAMARGO MAGDA PIEDAD

CC# 41714934 X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-08-1996 Radicación: 1996-56991

Doc: ESCRITURA 2234 del 25-07-1996 NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$58,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAMARGO PULIDO RAFAEL FERNANDO

C.C.19292348

DE: PE/A DE CAMARGO MAGDA PIEDAD

CC# 41714934

A: FRANCO LOZANO JUSTO PASTOR

CC# 19406493 X

A: URBANO DIAZ ELIZABETH

CC# 51577468 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-08-1996 Radicación: 1996-56991

Doc: ESCRITURA 2234 del 25-07-1996 NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FRANCO LOZANO JUSTO PASTOR

CC# 19406493 X

DE: URBANO DIAZ ELIZABETH

CC# 51577468 X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-08-1996 Radicación: 1996-56991

Doc: ESCRITURA 2234 del 25-07-1996 NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 300 LIMITACIONES DE DOMINIO AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FRANCO LOZANO JUSTO PASTOR

CC# 19406493 X

A: URBANO DIAZ ELIZABETH

CC# 51577468 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231103792784880532

Nro Matrícula: 50N-1152998

Pagina 4 TURNO: 2023-580706

Impreso el 3 de Noviembre de 2023 a las 03:08:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 13-10-1999 Radicación: 1999-60092

Doc: ESCRITURA 0974 del 14-05-1999 NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA" NIT# 60034868

A: CAMARGO PULIDO RAFAEL. CC# 19292348

A: PE/A DE CAMARGO MAGDA PIEDAD CC# 41714934

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 13-10-1999 Radicación: 1999-60095

Doc: ESCRITURA 1091 del 28-05-1999 NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA" NIT# 60034868

A: MENDIETA DE SANTOS RITA EMMA CC# 41364923

A: SANTOS CABEZA CARLOS LUIS CC# 5474022

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 16-03-2001 Radicación: 2001-14029

Doc: ESCRITURA 140 del 26-01-2001 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CANCELACION GRAVAMEN. RESTITUCION DE TURNO SEGUN RESOLUCION 372 DEL 08-05-2001.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: FRANCO LOZANO JUSTO PASTOR X

A: URBANO DIAZ ELIZABETH X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 10-01-2003 Radicación: 2003-1558

Doc: ESCRITURA 1878 del 16-12-2002 NOTARIA 16 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR REF: ESC 2234.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FRANCO LOZANO JUSTO PASTOR CC# 19406493 X

A: URBANO DIAZ ELIZABETH CC# 51577468 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 10-01-2003 Radicación: 2003-1558



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231103792784880532

Nro Matrícula: 50N-1152998

Pagina 5 TURNO: 2023-580706

Impreso el 3 de Noviembre de 2023 a las 03:08:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 1878 del 16-12-2002 NOTARIA 16 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$62,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FRANCO LOZANO JUSTO PASTOR

CC# 19406493

DE: URBANO DIAZ ELIZABETH

CC# 51577468

A: JARAMILLO GARCES CATALINA

CC# 39690841 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 27-07-2004 Radicación: 2004-55757

Doc: ESCRITURA 2226 del 23-07-2004 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI ETAPA II- PROPIEDAD HORIZONTAL- EN CUANTO QUE SE ACOGE A LO DISPUESTO EN LA LEY 675 DE 2001 Y SE MODIFICAN SUS COEFICIENTES.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II- PROPIEDAD HORIZONTAL-

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 28-09-2018 Radicación: 2018-64505

Doc: ESCRITURA 2660 del 20-09-2018 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JARAMILLO GARCES CATALINA

CC# 39690841 X

A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

NIT.8600345941

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 31-01-2020 Radicación: 2020-5810

Doc: ESCRITURA 174 del 27-01-2020 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT 8600345941

A: JARAMILLO GARCES CATALINA

CC# 39690841 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 10-11-2022 Radicación: 2022-77976

Doc: ESCRITURA 3547 del 31-10-2022 NOTARIA ONCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$393,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JARAMILLO GARCES CATALINA

CC# 39690841

A: MARIN RODRIGUEZ NESTOR DARIO

CC# 79554252 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231103792784880532

Nro Matrícula: 50N-1152998

Pagina 7 TURNO: 2023-580706

Impreso el 3 de Noviembre de 2023 a las 03:08:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-580706

FECHA: 03-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Amalia de Jesús Tirado Vargas

El Registrador: AMALIA DE JESUS TIRADO VARGAS



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79.554.252**

MARIN RODRIGUEZ

APELLIDOS

NESTOR DARIO

NOMBRES

DARIO N

FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO

26-AGO-1970

BOGOTA D.C
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.79

O+

M

ESTATURA

G.S. RH

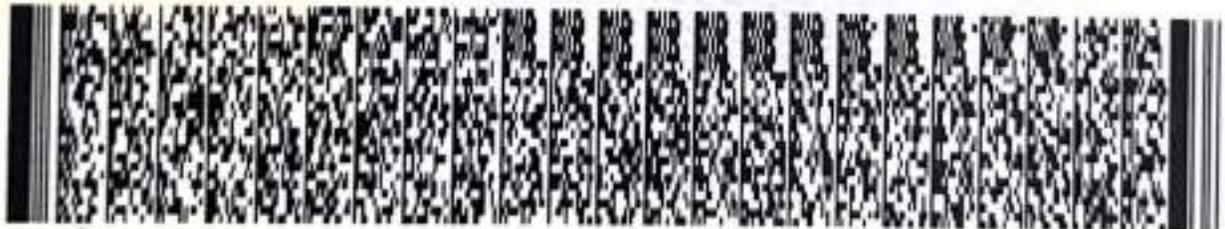
SEXO

30-JUN-1989 BOGOTA D.C

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500150-00270886-M-0079554252-20101215

0025213748A 2

1211074019



Bogotá D.C., 22 de febrero de 2024

Expediente: 110014003037-2023-01150-00

AUTO ADMITE DEMANDA

Revisado el escrito de demanda y sus anexos, se evidencia que los mismo se encuentran ajustados a los requisitos formales contemplados en el artículo 82 del C.G.P., conforme lo prevé los artículos 368 ibídem, el trámite se ajustará conforme lo prevé el **PROCESO VERBAL – ACCIÓN REDHIBITORIA.**

En mérito de lo expuesto el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO. – ADMITIR la demanda **VERBAL DE MENOR CUANTÍA** adelantada por **NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ** y **CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA** en contra **CATALINA JARAMILLO GARCÉS**

SEGUNDO: De conformidad con el artículo 368 del C.G.P., désele a las presentes diligencias el trámite de proceso verbal.

TERCERO: NOTIFICAR personalmente este auto a la parte demandada en la forma indicada en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022 o en la forma prevista en los artículos 291 y 292 del C.G.P., a la cual se le correrá traslado mediante la entrega de la demanda y sus anexos por el término de veinte (20) días en los que podrá contestar y proponer excepciones de mérito. En caso de efectuarse la notificación personal conforme con la Ley 2213 de 2022 la notificación se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos de traslado y ejecutoria empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación.

CUARTO: RECONOCER a **ANDRÉS FABIÁN REYES GONZÁLEZ** como apoderado judicial de la parte actora, en los términos y facultades del poder conferido.

Notifíquese.



HANS KEVORK MATALLANA VARGAS

Juez

ESTADO ELECTRÓNICO

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N°011 de fecha 23/02/2024 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549, a las 8.00 am

LUIS FELIPE GAVIRIA MAIGUEL

Secretario.

PERSONERÍA DE BOGOTÁ, D. C.	SOLICITUD DE CONCILIACIÓN	Código: 05-FR-40	
		Versión: 5	Página: 1 de 4
		Vigencia desde: 01/09/2022	

Dirección de Conciliación y M.A.S.C

Autorizado Resolución 2449 del 24 de diciembre de 2003 - Ministerio de Justicia y del Derecho – Código 3186

(Este servicio es gratuito)

1. ESPACIO EXCLUSIVO DE LA ENTIDAD	
Solicitud de Conciliación No.:	
Fecha de Radicación:	
Fecha de la Audiencia:	
Hora de la Audiencia:	
Abogado(a) Conciliador(a):	

2. INFORMACIÓN DE LAS PARTES Y ASUNTO A CONCILIAR	
La presente diligencia la hace a través de apoderado o directamente por el interesado <small>(marque con una equis según corresponda):</small>	<input type="checkbox"/> Directamente <input checked="" type="checkbox"/> Apoderado(a)
La solicitud es para audiencia virtual o presencial <small>(marque con una equis según corresponda):</small>	<input type="checkbox"/> Presencial <input checked="" type="checkbox"/> Virtual
2.1. DATOS DE LA PERSONA INTERESADA EN CONCILIAR (NATURAL O JURÍDICA)	
Número Total de Personas Interesadas en Conciliar:	3
Actúa como Persona Natural o Jurídica <small>(empresa, aseguradora, propiedad horizontal, etc). (En caso de que sea jurídica debe aportar el certificado de existencia y representación legal vigente):</small>	<input checked="" type="checkbox"/> Natural <input type="checkbox"/> Jurídica
Nombre <small>(Si es más de una persona, regístrelas en la sección # 3 de este formulario):</small>	NÉSTOR DARIO MARÍN RODRIGUEZ
Documento de Identidad o NIT <small>(Debe adjuntarse una copia a esta solicitud):</small>	C.C. 79.554.252
Estado Civil:	CASADO
Edad:	
Ocupación:	COMERCIANTE
Nivel de Escolaridad:	PROFESIONAL
Estrato y Localidad:	USAQUEN
Dirección:	Cra. 10No. 124-19
Correo Electrónico <small>(Si el servicio se prestará de manera virtual, es de carácter obligatorio diligenciar el correo electrónico, letra imprenta y mayúscula):</small>	dariomarin@jpmaudio.com
2.2. DATOS DEL APODERADO <small>(Solo si es del caso)</small>	
Nombre del (de la) Abogado(a):	ANDRÉS FABIÁN REYES GONZALEZ
Número de Documento de Identidad:	1019043991
Teléfono y Dirección:	3058259846 – Calle 153ª # 7B – 9
Correo Electrónico <small>(Si el servicio se prestará de manera virtual, es de carácter obligatorio diligenciar esta casilla):</small>	Afrgonzalez2603@gmail.com

Nota: Si este documento se encuentra impreso se considera Copia no Controlada. La versión vigente está publicada en el repositorio oficial de la Personería de Bogotá, D. C.

PERSONERÍA DE BOGOTÁ, D. C.	SOLICITUD DE CONCILIACIÓN	Código: 05-FR-40	
		Versión: 5	Página: 2 de 4
		Vigencia desde: 01/09/2022	

Dirección de Conciliación y M.A.S.C

Autorizado Resolución 2449 del 24 de diciembre de 2003 - Ministerio de Justicia y del Derecho – Código 3186

(Este servicio es gratuito)

2.3. HECHOS EN LOS QUE SE BASA LA SOLICITUD (RELACIÓN BREVE)	
Fecha de la celebración del contrato, fecha de la ocurrencia del accidente de tránsito, fecha del inicio de la unión marital de hecho, ubicación del inmueble arrendado, entre otros:	El 7 de octubre de 2022 se celebró el “ CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA... ”; sin embargo, la vendedora (citada) ocultó información relevante, que hubiera podido influir en el precio del bien.
2.4 PRETENSIONES: ¿QUÉ PRETENDE CON LA SOLICITUD?	
Declaración de la unión marital de hecho, pago de indemnización, pago de la obligación, derechos y deberes en favor de sus hijos(as), terminación del contrato de arrendamiento y restitución de inmueble arrendado, entre otros:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Que se pague la cláusula penal. 2. Que se paguen los daños, perjuicios. 3. Que se pague la rebaja del precio.
Cuantía (Si no tiene valor, indique que carece del mismo registrando en el espacio correspondiente "NO APLICA"):	El valor para conciliar asciende aproximadamente a la suma de: CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)
Pruebas y Anexos (Relacione los documentos que aporta como prueba del conflicto a conciliar: registros civiles, certificado de existencia y representación legal, contrato de arrendamiento, entre otros):	<ol style="list-style-type: none"> 1. Copia del “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...”; suscrito el 7 de octubre de 2022. 2. Copia de la cédula de ciudadanía del Sr. NÉSTOR DARIO MARÍN RODRIGUEZ. 3. Copia de la cédula de ciudadanía de la Sra. CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA. 4. Copia del documento con referencia: REQUERIMIENTO INCUMPLIMIENTO “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA...”, con fecha del 20 de febrero de 2023.
Cantidad de folios que anexa	
2.5 DATOS DE LA PERSONA CITADA A CONCILIAR	
Número Total de Personas que se Citan a Conciliar:	1
Nombre (Si se cita a más de una persona anótelas aparte en la sección # 3 de este formulario):	CATALINA JARAMILLO GARCES
Documento de identidad o NIT (Con lugar y fecha de expedición).	39.690.841
Teléfono:	3106791751
Dirección:	
Correo Electrónico (Si el servicio se prestará de manera virtual, es de carácter obligatorio diligenciar el correo electrónico, letra imprenta y mayúscula):	Catalina.jaramillo.garces@gmail.com
Estado Civil:	N/A
Edad:	N/A

Nota: Si este documento se encuentra impreso se considera Copia no Controlada. La versión vigente está publicada en el repositorio oficial de la Personería de Bogotá, D. C.

PERSONERÍA DE BOGOTÁ, D. C.	SOLICITUD DE CONCILIACIÓN	Código: 05-FR-40	
		Versión: 5	Página: 3 de 4
		Vigencia desde: 01/09/2022	

Dirección de Conciliación y M.A.S.C

Autorizado Resolución 2449 del 24 de diciembre de 2003 - Ministerio de Justicia y del Derecho – Código 3186

(Este servicio es gratuito)

Ocupación:	Desconocido
Nivel de Escolaridad:	Desconocido
Estrato y Localidad	Desconocido

3. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE LAS PARTES (únicamente cuando son varios los citantes o citados).

3.1. DATOS DE LA PERSONA INTERESADA EN CONCILIAR – CITANTE 2

Nombre:	CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA
Documento de Identidad o NIT <small>(Cédula o NIT). (Debe adjuntarse una copia a esta solicitud):</small>	C.C. 52.621.157
Teléfono:	3138445585
Dirección:	Cra. 10 No. 124-19
Correo Electrónico <small>(Si el servicio se prestará de manera virtual, es de carácter obligatorio diligenciar el correo electrónico, letra imprenta y mayúscula):</small>	serviciente@jpmaudio.com

3.2. DATOS DE LA PERSONA INTERESADA EN CONCILIAR – CITANTE 3

Nombre:	
Documento de Identidad o NIT <small>(Cédula o NIT). (Debe adjuntarse una copia a esta solicitud):</small>	
Teléfono:	
Dirección:	
Correo Electrónico <small>(Si el servicio se prestará de manera virtual, es de carácter obligatorio diligenciar el correo electrónico, letra imprenta y mayúscula):</small>	

3.3. DATOS DE LA PERSONAS CITADA A CONCILIAR – CITADO 2

Nombre:	
Documento de identidad o NIT <small>(Con lugar y fecha de expedición).</small>	
Teléfono:	
Dirección:	
Correo Electrónico <small>(Si el servicio se prestará de manera virtual, es de carácter obligatorio diligenciar el correo electrónico, letra imprenta y mayúscula):</small>	

3.4. DATOS DE LA PERSONAS CITADA A CONCILIAR – CITADO 3

Nombre:	
Documento de identidad o NIT <small>(Con lugar y fecha de expedición).</small>	
Teléfono:	
Dirección:	
Correo Electrónico <small>(Si el servicio se prestará de manera virtual, es de carácter obligatorio diligenciar el correo electrónico, letra imprenta y mayúscula):</small>	

Nota: Si se trata de más de tres personas citantes o citadas, aportar Nombre, Documento de identidad o Nit, Teléfono,

Nota: Si este documento se encuentra impreso se considera Copia no Controlada. La versión vigente está publicada en el repositorio oficial de la Personería de Bogotá, D. C.

PERSONERÍA DE BOGOTÁ, D. C.	SOLICITUD DE CONCILIACIÓN	Código: 05-FR-40	
		Versión: 5	Página: 4 de 4
		Vigencia desde: 01/09/2022	

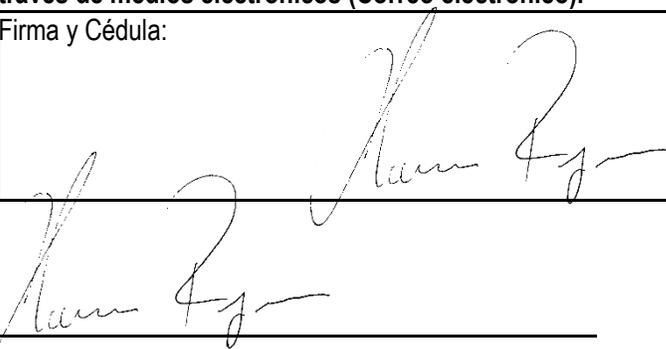
Dirección de Conciliación y M.A.S.C

Autorizado Resolución 2449 del 24 de diciembre de 2003 - Ministerio de Justicia y del Derecho – Código 3186

(Este servicio es gratuito)

Dirección y Correo electrónico al final de la solicitud.

4. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DEL ASUNTO A CONCILIAR	
¿Cuánto tiempo hace que inició el conflicto? (Precise en días, meses o años):	16 de noviembre de 2022.
Lugar de los hechos (Registre la Ciudad y Localidad):	BOGOTÁ, USAQUEN
¿Conflicto CON o SIN violencia? (Determine si es verbal, física, psicológica, económica, sexual):	SIN VIOLENCIA
¿Conflicto CON o SIN intervención de terceros? (Registre el nombre de la entidad a la cual acudió para resolver este conflicto):	SIN INTERVENCIÓN
¿Ha presentado solicitud de conciliación por los mismos hechos y entre las mismas partes, en alguno de los puntos de atención de la Dirección de Conciliación y M.A.S.C. de la Personería de Bogotá D. C.?:	(marque con una equis según corresponda) <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO Si la respuesta es positiva, sírvase indicar No. de solicitud: _____

5. AUTORIZACIONES	
Autorización Del Tratamiento De Sus Datos Personales	Autorizo a la Personería de Bogotá para la recolección, consulta, almacenamiento, uso, traslado o eliminación de sus datos personales, con el fin de adelantar las gestiones, actuaciones e intervenciones conforme la política de tratamiento de datos publicada en la página web www.personeribogota.gov.co . (marque con una equis según corresponda) <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Notificaciones: Acepto y autorizo de manera expresa que la Dirección de Conciliación y M.A.S.C. de la Personería de Bogotá D.C. envíe notificaciones y/o comunicaciones relacionadas con mis trámites y/o solicitudes a través de medios electrónicos (Correo electrónico).	(marque con una equis según en caso) <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Nota: En caso de no seleccionar ninguna opción, se entenderá que acepta y autoriza para que envíen notificaciones y comunicaciones a través de medios electrónicos (Correo electrónico).
Pacto por la Transparencia: Mediante la firma de este documento declaro que en el conflicto a conciliar NO están involucrados(as) funcionarios(as) o personas que tengan vínculo con la Personería de Bogotá D.C.	Firma y Cédula: 

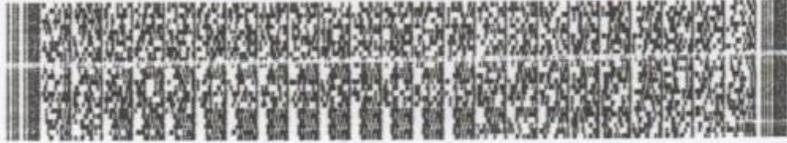
FIRMA Y/O NOMBRE DEL SOLICITANTE – CITANTE

(PERSONA NATURAL, REPRESENTANTE DE LA PERSONA JURÍDICA O APODERADO)

C.C. No. C.C. 1.019.043.991 de Bogotá D.C.

Nota: Si este documento se encuentra impreso se considera Copia no Controlada. La versión vigente está publicada en el repositorio oficial de la Personería de Bogotá, D. C.

A-1500150-00152324-F-0052621157-20090310 0010282325A 2 1350034661



REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS AREL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
15-AGO-1991 BOGOTA D.C.

ESTATURA 1.70
G.S. RH O+

SEXO F

LUGAR DE NACIMIENTO
BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)

FECHA DE NACIMIENTO 16-OCT-1972



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 52.621.157

MONTERO MOSQUERA

APellidos

CLAUDIA ESPERANZA

NOMBRES

FIRMA *Claudia Mosquera*



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

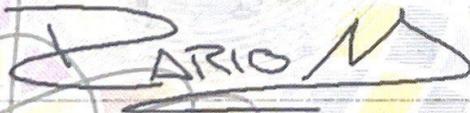
NUMERO **79.554.252**

MARIN RODRIGUEZ

APELLIDOS

NESTOR DARIO

NOMBRES


FIRMA



mail.google.com/mail/u/1/#inbox/FMfcgzGstSgSdRhVcWCBFDcP8mhDLCC

Buscar en el correo electrónico

1 de 8,337

Obtener [Outlook para iOS](#)

[Mensaje acortado] [Ver mensaje completo](#)

Un archivo adjunto • Analizado por Gmail



Bogotá D.C., 10 d...

RECIBIDO LISTO OK RECIBIDO

Responder Reenviar

ESP LAA 12:56 p. m. 10/04/2023



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **26-AGO-1970**

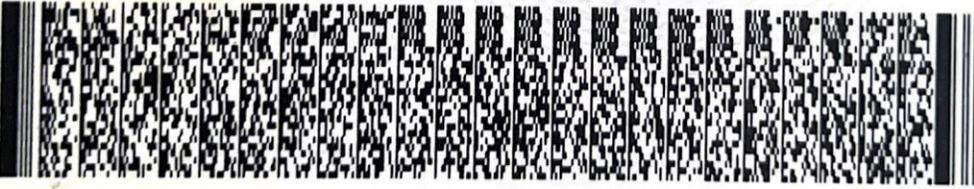
BOGOTA D.C
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.79 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

30-JUN-1989 BOGOTA D.C
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500150-00270886-M-0079554252-20101215 0025213748A 2 1211074019

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

mail.google.com/mail/u/1/#inbox/FMfcgzGslTsgSdRhVcWCBFDCp8mhDLCQ

Gmail

Buscar en el correo electrónico

Redactar

Recibidos 1

Destacados

Postpuestos

Importantes

Enviados

Borradores

Categorías

Más

Etiquetas

Archivo

Trash 2

Poder especial Recibidos x

Dario Marin para mi 12:45 (hace 9 minutos)

Hola Doctor buenas tardes, te envío el poder

Muchas Gracias

Atte:

DARIO MARIN RODRÍGUEZ
JPM AUDIO SAS.
Tel:3102862369
Tel usa: 7863420840
www.jpmaudio.com
Saludos cordiales

1 de 8,337

ESP LAA 12:55 p. m. 10/04/2023

mail.google.com/mail/u/1/#inbox/FMfcgzGslTsgSdRhVcWCBFDCp8mhDLCQ

Gmail

Buscar en el correo electrónico

Redactar

Recibidos 1

Destacados

Postpuestos

Importantes

Enviados

Borradores

Categorías

Más

Etiquetas

Archivo

Trash 2



Obtener Outlook para iOS

[Mensaje acortado] [Ver mensaje completo](#)

Un archivo adjunto • Analizado por Gmail

1 de 8,337

ESP LAA 12:56 p. m. 10/04/2023

Bogotá D.C., 10 de abril de 2023.

Señores
**CENTRO DE CONCILIACIÓN
PERSONERÍA DE BOGOTÁ D.C.
E.S.D.**

Referencia: **OTORGAMIENTO DE PODER**

NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía N° 79.554.252 y **CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía N° 52.621.157, actuando en nombre propio, por medio del presente escrito, conferimos poder especial, amplio y suficiente al abogado **ANDRÉS FABIÁN REYES GONZÁLEZ**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C., identificado con C.C. N° 1.019.043.991 de Bogotá y T.P. N° 299.402 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nuestro nombre y representación presente SOLICITUD DE CONCILIACIÓN POR LA **ACCIÓN REDHIBITORIA y/o RESOLUCIÓN DEL "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA (...)"**, suscrito el 7 de octubre de 2022 con la Sra. **CATALINA JARAMILLO GARCÉS** mayor de edad, identificad con cédula de ciudadanía N° 39.690.841 de Bogotá D.C.

Nuestro apoderado queda facultado para realizar todas aquellas gestiones tendientes al encargo encomendado y en especial para conciliar, notificarse, interponer y sustentar recursos, incidentes, desacatos, corregir todo lo pertinente al mandato, desistir, sustituir, reasumir, renunciar y las demás consagradas en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase reconocer personería a nuestro apoderado en los términos establecidos en el presente poder.

Atentamente,



NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ

C.C. 79.554.252

Poderdante

Correo electrónico: dariomarin@jpmaudio.com



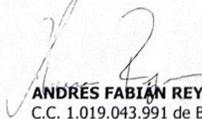
CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA

C.C. 52.621.157

Poderdante

Correo electrónico: servicliente@jpmaudio.com

Acepto,



ANDRÉS FABIÁN REYES GONZÁLEZ

C.C. 1.019.043.991 de Bogotá

T.P. N° 299.402 del C. S. de la J.

Correo electrónico: andresfabian2603@gmail.com

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE, CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARIÓ MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA



Entre los suscritos a saber:

(1) **LA PROMITENTE VENDEDORA, Catalina Jaramillo Garcés** identificada con c.c.39.690.841 de Bogotá, soltera sin sociedad conyugal vigente, por una parte, y por la otra

(2) **LOS PROMITENTES COMPRADORES, Néstor Darío Marín Rodríguez** identificado con c.c. 79.554.252 de Bogotá y **Claudia Esperanza Montero Mosquera** identificada con c.c. 52.621.157 de Bogotá, con sociedad conyugal vigente entre si.

Hemos convenido celebrar el presente contrato de promesa de compraventa que se registrá por las normas legales aplicables a la materia y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO, CONDICIONES Y DEFINICIONES DEL CONTRATO. LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a vender a los **PROMITENTES COMPRADORES** y estos a su vez se obligan a comprar el derecho de propiedad y la posesión regular, pacífica, pública y material que los primeros tienen sobre el inmueble identificado en la cláusula primera de este **CONTRATO** de acuerdo con las condiciones señaladas a continuación:

PALABRA	DEFINICIÓN
CONTRATO	Es el presente documento que constituye el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE ubicado en la Carrera 10 No. 124-19, apartamento 401 del Conjunto Residencial GUAPI II Etapa, Bogotá, Colombia
PROMITENTE VENDEDORA	Catalina Jaramillo Garcés c.c. 39.690.841
PROMITENTES COMPRADORES	Néstor Darío Marín Rodríguez c.c. 79.554.252 Claudia Esperanza Montero Mosquera c.c. 52.621.157
LAS PARTES	Es la manera conjunta como se denomina a LOS PROMITENTES COMPRADORES y a LA PROMITENTE VENDEDORA
INMUEBLE	Datos del inmueble: Dirección: Cra. 10 No. 124-19 Apartamento 401 Matrícula Inmobiliaria 50N- 1152998 Chip Catastral: AAA0105COXR Ciudad: Bogotá Descripción y localización de los Linderos: Son los contenidos en la Escritura Pública No.580 del 22 de marzo de 1988 de la Notaría 35 de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. El Edificio se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal y a todas sus adiciones a través de la escritura pública No. 580 del 22 de marzo de 1988 de la Notaría 35 de Bogotá, debidamente registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.
ANTIGUOS PROPIETARIOS	Justo Pastor Franco Lozano c.c. 19.406.493 Elizabeth Urbano Díaz c.c. 51.577.468
COMPRA ANTERIOR DEL INMUEBLE	LA PROMITENTE VENDEDORA adquirió el inmueble por compraventa a los ANTIGUOS PROPIETARIOS, que se protocolizó mediante Escritura Pública No. de 1878 del 16 de diciembre de 2002, de la Notaría 16 de Bogotá.
PRECIO TOTAL DEL INMUEBLE	Trescientos Noventa y tres Millones de pesos M/Cte. (\$393.000.000)
SUMA DE ARRAS	Treinta y Nueve Millones Trescientos mil pesos M/Cte. (\$39.300.000)
FORMA DE PAGO Y FECHAS DEL PRECIO TOTAL DEL INMUEBLE	PRIMERA SUMA: Treinta y Nueve Millones trescientos mil pesos M/Cte. (\$39.300.000), pagaderos por LOS PROMITENTES COMPRADORES a LA PROMITENTE VENDEDORA, el día de la firma de la promesa de compraventa, representado en un cheque de gerencia o transferencia bancaria a nombre de Catalina Jaramillo Garcés. SEGUNDA SUMA: Ciento Trece Millones Setecientos mil pesos M/Cte. (\$113.700.000) pagaderos por LOS PROMITENTES COMPRADORES a LA PROMITENTE VENDEDORA, el día 25 de octubre en un cheque de gerencia o transferencia bancaria a nombre de Catalina Jaramillo Garcés.



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE, CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARIO MARIN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA



	TERCERA SUMA: Doscientos Cuarenta Millones de pesos M/Cte. (\$240.000.000) pagaderos por los PROMITENTES COMPRADORES a la PROMITENTE VENDEDORA a través de un crédito aprobado por el Banco ITAU a los PROMITENTES COMPRADORES, pago que se realizará en por medio de transferencia bancaria o en cheque de gerencia a nombre de Catalina Jaramillo Garcés a más tardar 10 días después de la firma de la escritura.
FECHA Y HORA PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA	El día 10 del mes de noviembre de 2022 a las 11:30 a.m. en la Notaría 34 ubicada en la calle 109 No.15-55, o en la Notaría que el Banco ITAU disponga. Las partes aceptan que esta fecha podrá ser modificada de común acuerdo mediante un otrosí al presente contrato.
FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:	Las partes aceptan que la fecha de entrega del inmueble se efectuará el día 15 del mes de noviembre siempre y cuando este cancelado el PRECIO TOTAL del Inmueble.
DATOS DE NOTIFICACIONES DE LA PROMITENTE VENDEDORA	PROMITENTE VENDEDORA Catalina Jaramillo Garcés Domicilio: Cra.10 No. 124-19 apto 401 Cel.310 679 17 51 e-mail: catalina.jaramillo.garces@gmail.com
DATOS DE NOTIFICACIONES DE LOS PROMITENTES COMPRADORES	PROMITENTES COMPRADORES Néstor Darío Marín Rodríguez Domicilio: Calle 148 No. 7-05 Cel.310 286 23 69 e-mail: dariomarin@jpmaudio.com Claudia Esperanza Montero Mosquera Domicilio: Calle 148 No.7-05 Cel.313 844 55 85 e-mail: servicliente@jpmaudio.com
FECHA, HORA Y CIUDAD DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	7 de octubre de 2022, 12:30 p.m. Bogotá D.C.
LUGAR DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	Bogotá D.C. Notaría 34 del Circulo de Bogotá. Calle 109 No. 15-55

SEGUNDA: TÍTULOS Y TRADICIÓN DEL INMUEBLE. LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza a LOS PROMITENTES COMPRADORES, que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad y en la actualidad lo posee, quieta, regular y pacíficamente, no ha sido enajenado ni prometido en venta por acto anterior, y que actualmente y para el momento del perfeccionamiento del presente CONTRATO, se encontrará libre de afectaciones de dominio, embargos, hipotecas, por escritura pública, y, en general, cualquier otro gravamen o limitación al derecho de dominio que lo pudiese afectar o limitar.

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS PROMITENTES COMPRADORES declaran haber identificado plenamente el inmueble comprometido en venta, las características, ubicación, calidades, condiciones, acabados, extensión superficial, arquitectónica de los inmuebles objeto de este contrato y de las zonas comunes al cual pertenece, de tal manera, por el conocimiento adquirido declara estar satisfecho al respecto con lo que se promete a comprar y se compromete a abstenerse de hacer cualquier modificación mientras no cuente con la autorización expresa y escrita de las autoridades competentes o de la Asamblea de copropietarios, por cuanto cualquier obra debe ejecutarse exactamente en la manera prevista en los proyectos o planos generales.



TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio y la forma de pago se encuentran señalados en la cláusula primera de este CONTRATO. **PARÁGRAFO PRIMERO: LAS PARTES** acuerdan y establecen que el monto correspondiente a la SUMA DE ARRAS se regulará conforme a los artículos 866 del Código de Comercio y 1859 del Código Civil, entendiéndose que, si cualquiera de las partes se retracta o incumple, el que las entregó las perderá y el que las recibió las restituirá dobladas. Estas arras se imputarán al precio de la compraventa en la fecha de la Escritura Pública correspondiente que perfeccione este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de mora en los pagos mencionados en la presente cláusula, **LOS PROMITENTES COMPRADORES** reconocerán y pagarán intereses moratorios de acuerdo con la tasa máxima legal permitida, durante el tiempo que dure el incumplimiento, sin perjuicio de los derechos y acciones que por el incumplimiento tiene **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

CUARTA: CLÁUSULA PENAL. En caso de retracto o incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, quien cumplió o se allanó a cumplir, podrá elegir entre resolver este contrato o exigir el cumplimiento del mismo y la SUMA DE ARRAS, tendrá la calidad de resarcimiento de perjuicios. Si quien incumpliere fueren **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, perderán la suma entregada a título de arras y si fuere **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se obliga a devolver dobladas la suma recibida a título de arras, de conformidad al Art. 866 del Código de Comercio, dentro de los quince días comunes siguientes a la fecha en que sea notificado por la otra parte del incumplimiento o retracto.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE, CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARIÓ MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA



QUINTA: ENTREGA MATERIAL. LA PROMITENTE VENDEDORA, hará la entrega material del INMUEBLE objeto de esta promesa de compraventa, el día señalado en la Cláusula Primera, en las condiciones actuales que **LOS PROMITENTES COMPRADORES** declaran conocer y aceptar, sin que haya lugar a ninguna reclamación por parte de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** sobre arreglos pendientes o daños que se den posteriores a la entrega. La entrega se hará con todas sus anexidades, usos, dependencias y costumbres. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar el INMUEBLE a paz y salvo por concepto de impuestos, contribuciones, tasas, derechos causados y liquidados o reajustados, así como debidamente cancelados los servicios públicos y la administración, siendo de cargo de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de la entrega del apartamento.

SEXTA: SANEAMIENTO. LA PROMITENTE VENDEDORA enajenará el bien prometido en venta con todas sus mejoras y servidumbres, sin ninguna reserva, libre de impuestos, contribuciones y gravámenes. Además, **LA PROMITENTE VENDEDORA** enajenará el bien prometido en venta libre de embargos, demanda civil registrada, pleitos pendientes, patrimonio de familia y en general de toda condición limitativa del dominio y se comprometerán al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de conformidad con la ley. Así mismo entregará cancelados los recibos de servicios públicos y cuotas de administración ordinarias correspondientes hasta la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato.

SEPTIMA: FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA. La escritura pública que perfecciona el presente contrato de promesa de compraventa se firmará de conformidad con lo establecido en la Cláusula Primera del presente CONTRATO. No obstante, lo anterior, **LAS PARTES** de mutuo acuerdo podrán modificar la fecha dejando constancia por escrita la cual hará parte integral del CONTRATO.

OCTAVA: GASTOS. - Los gastos que ocasione la firma del presente contrato y los derechos notariales que demande el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán pagados por partes iguales. El impuesto del uno por ciento (1%) por concepto de Retención en la Fuente por la venta del inmueble será cancelado por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Los gastos por concepto de Beneficencia y Registro de la venta serán cancelados por **LOS PROMITENTES COMPRADORES**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos por concepto de comisión, por los servicios de corretaje, estarán a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien realizará dicho pago correspondiente al 3% sobre el valor de la venta, es decir la suma de Once Millones Setecientos Noventa mil pesos M/cte. (\$ 11.790.000) que se cancelarán en dos contados de la siguiente forma: Un primer contado de Cuatro millones Setecientos Noventa mil pesos (\$4.790.000) a más tardar el día de la firma de la escritura y un segundo contado de Siete millones de pesos (\$7.000.000) a más tardar el día que el Banco Itau efectuó el pago a **LA PROMITENTE VENDEDORA** del saldo pendiente. Ambos contados se cancelarán por medio de una transferencia bancaria o en efectivo a Juanita Borda Lema identificada con c.c. 52.580.856 a la cuenta de ahorros de Bancolombia No. 689-640566-88

NOVENA: SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. - En la venta prometida se incluye el derecho a los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, luz, gas natural. Se aclara que el pago de estos últimos, así como el de la administración, serán asumidos por el vendedor hasta la fecha de entrega del inmueble.

DÉCIMA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos legales a que diere lugar este contrato, se acuerda como domicilio especial la ciudad de Bogotá. Las comunicaciones entre **LAS PARTES** se harán de conformidad con los datos señalados en la Cláusula Primera del presente CONTRATO.

DÉCIMA PRIMERA: CESIÓN. EL presente CONTRATO se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de ambas partes; por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato por una de las partes estará sujeta a la aprobación por escrito de la contraparte, quien deberá aceptarla o rechazarla dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión; en caso de silencio, transcurrido el plazo se entenderá negada. **PARÁGRAFO PRIMERO: LAS PARTES** reconocen que la corredora actuando como intermediaria pusieron en contacto a **LA PROMITENTE VENDEDORA** con **LOS PROMITENTES COMPRADORES** para la celebración de este contrato de promesa de compraventa por interés de ambas partes y que en ningún caso será responsable del pago de honorarios de abogados, o ningún otro gasto implicado ni será responsable de defender a ninguna de **LAS PARTES**.

DÉCIMA SEGUNDA: ORIGEN DE INGRESOS. LAS PARTES declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento). **PARÁGRAFO PRIMERO:** Para todos





CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 401, UBICADO EN LA CARRERA 10 NÚMERO 124-19 CONJUNTO RESIDENCIAL GUAPI II ETAPA, POR UNA PARTE, CATALINA JARAMILLO GARCÉS Y POR OTRA NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ Y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA



los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos.

Para constancia de los anterior se firma el presente CONTRATO de promesa de compraventa en dos (2) originales del mismo valor y tenor, en la ciudad de Bogotá D.C., a los dos (7) días del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022) a las 12:30 p.m.

LA PROMITENTE VENDEDORA

Catalina Jaramillo
CATALINA JARAMILLO GARCÉS
C.C. 39.690.841 Bogotá

LOS PROMITENTES COMPRADORES

Néstor Darío Marín Rodríguez
NÉSTOR DARÍO MARÍN RODRÍGUEZ
C.C.79.554.252 Bogotá

Claudia Esperanza Montero
CLAUDIA ESPERANZA MONTERO
C.C. 52.621.157 Bogotá





NOTARÍA 34 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ



DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL, RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y TEXTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C. 2022-10-07 13:06:09

Ante la Notaria 34 del Círculo de Bogotá D.C. compareció:
MARIN RODRIGUEZ NESTOR DARIO Identificado(a) con C.C. 79554252



ei374



Manifestó que el contenido de este documento es cierto, y que la firma que lo autoriza es puesta por él. El compareciente autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA


FIRMA

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL, RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y TEXTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C. 2022-10-07 13:06:09

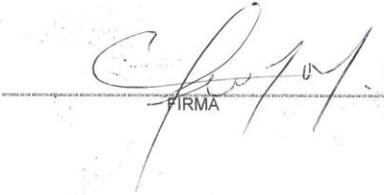
Ante la Notaria 34 del Círculo de Bogotá D.C. compareció:
MONTERO MOSQUERA CLAUDIA ESPERANZA Identificado(a) con C.C.
52621157



ei375



Manifestó que el contenido de este documento es cierto, y que la firma que lo autoriza es puesta por él. El compareciente autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA


FIRMA





NOTARÍA 34 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL, RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y TEXTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C. 2022-10-07 13:06:49

Ante la Notaria 34 del Círculo de Bogotá D.C. compareció:
JARAMILLO GARCES CATALINA Identificado(a) con C.C. 39690841



ei37v



Manifestó que el contenido de este documento es cierto, y que la firma que lo autoriza es puesta por él. El compareciente autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Catalina Jaramillo
FIRMA

[Handwritten signature in pink ink]



ELVIA TULIA MORA ERAZO
NOTARIA 34 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTA
Resolución 11713 del 30 de Septiembre del 2022 SRN

34 NOTARIA TREINTA Y CUATRO
CIRCULO DE BOGOTÁ B.C.
EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE
TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO, NI ES OBJETO
DE INSCRIPCION ANTE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS COMPETENTE. Instrucción Ad/tiva 04-2012 SNR



Recaudo Itaú No. CON 816-00123-7 Recaudo Unidad de Vivienda

NOMBRE CLIENTE
CEDULA

NESTOR DARIO MARIN RODRIGUEZ

79,554,252

Tipo de Cliente
Línea de crédito
Valor Inmueble
Valor Crédito
Fecha aprobación
Aplica Campaña Minorista?

Mercado Natural

Crédito Hipotecario

\$ 420,200,000

23/09/2022

No

¡No aplica Campaña
Minorista!

LTV 57.1%

Valor Avalúo
Descuento Avalúo Funcionario 50%
Descuento Avalúo Campaña Minorista
Valor Avalúo con Descuento
Valor Estudio de Títulos
Descuento ET Campaña Minorista

Total Sin IVA
Valor IVA
Total a Pagar Cliente

Avalúo Vivienda Urbana (MN)	\$	424,285
\$		-
\$		-
	\$	424,285
Estudio de Títulos (MN)	\$	257,143
\$		-
\$		681,428
\$		129,471
\$		810,900

Tarifas vigentes para el año 2022. Tenga en cuenta que si el inmueble objeto de avalúo supera el monto comercial definido en el formulario de solicitud de crédito, es calificado como rural o se trata de un local comercial / bodega, el valor a pagar puede incrementarse y será notificado mediante una nueva liquidación.

Puede realizar el pago en cualquiera de nuestra sucursales, o a través del portal web www.itaú.co seleccionando el botón de Itaú Pagos PSE y digitando el nombre *Recaudo Unidad de Vivienda* en el buscador de comercios. Recuerde guardar el comprobante de pago para anexarlo a los documentos de legalización del crédito.

11001400303720230115000 - CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

Otoniel González Orozco SAS <juridico@otoabogados.com>

Jue 25/04/2024 3:34 PM

Para: Juzgado 37 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl37bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: afrgonzalez2603@gmail.com <afrgonzalez2603@gmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (14 MB)

11001400303720230115000 CONTESTACION DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO.pdf;

Señor

JUEZ TREINTA Y SIETE (37) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

cmpl37bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

RADICACIÓN:	11001400303720230115000	Carpeta:	
PROCESO:	VERBAL DE MENOR CUANTÍA - ACCIÓN REDHIBITORIA		
DEMANDANTE:	NÉSTOR DARIO MARÍN RODRÍGUEZ y CLAUDIA ESPERANZA MONTERO MOSQUERA		
DEMANDADO(S):	CATALINA JARAMILLO GARCÉS		

ASUNTO:	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO
---------	--

OTONIEL GONZALEZ OROZCO, mayor de edad y domiciliado en Bogotá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de Apoderado de la parte Demandada, conforme el poder especial que se encuentra aportado al expediente, procedo a contestar la demanda que le fuera entregada en copia a mi representada por mensaje de datos de fecha 19 de mar de 2024, 1:03 p. m, por lo que estando en término para ello me manifiesto frente al escrito introductorio del presente proceso e interpongo las excepciones de mérito que se enuncian en el memorial adjunto, solicitando darle el trámite procesal correspondiente.

Los documentos aportados como pruebas documentales, se pueden acceder igualmente a través del siguiente link de acceso al repositorio web en donde se alojaron para ser descargados:

[11001400303720230115000 ANEXOS EXCEPCIONES DE MERITO](#)

Atentamente,

Otoniel González Orozco

Otoniel González Orozco S.A.S., Abogado

Cédula de ciudadanía número 16989195 de Candelaria (V)

Tarjeta Profesional número 86,319 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura



Teléfono fijo: +576012435125; Celular: +573107878795

Calle 12C #8-79 Oficina 712, Edificio Bolsa

Bogotá D.C., Cundinamarca, Colombia 111711207

Dirección para notificaciones judiciales: juridico@otoabogados.com

<https://www.otoabogados.com>

[Otoniel González Orozco \(myportfolio.com\)](https://myportfolio.com)

EN LA FECHA TRES (03) DE MAYO DEL AÑO 2024, SIENDO LAS 8:00 AM Y POR EL TÉRMINO LEGAL PERMANECERA EL PROCESO No. 2023-1150 EN EL MICROSITIO WEB DEL JUZGADO 37 CIVIL MUNICIPAL (TRASLADOS ELECTRONICOS AÑO 2024) A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES ART 370 DEL C.G.P. LEY 2213 DE 2022. CONTESTACION DEMANDA Y SE HACE CONSTAR EN FIJACION POR LISTA (ART 110 IBIDEM) HOY TRES (03) DE MAYO DE 2024 SIENDO LAS 8:00 AM Y VENCE EL DIA DIEZ (10) DE MAYO DE LOS CORRIENTES A LAS 5:00 PM TRASLADO ELECTRÓNICO No. 012 PDF 9 Y 10 DEL EXPEDIENTE DIGITAL

FIRMADO

HANS KEVORK MATALLANA VARGAS

SECRETARIO