

RADICADO 11001310301220210014900 CONTESTACION DEMANDA

Judiciales Abogado Fiduciario <judiciales@abogadofiduciario.com>

Vie 12/11/2021 5:01 PM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: zapatacristian@gmail.com <zapatacristian@gmail.com>; nelozano@cable.net.co <nelozano@cable.net.co>

 2 archivos adjuntos (24 MB)

CONTESTACION Y ANEXOS_compressed.pdf; PRUEBA PROCESO CRISTIAN ZAPATA.mp4;

Señor:

JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Atn. Dr. WILSON PALOMO ENCISO

E. S. D.

Asunto: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA (con objeción al juramento estimatorio)

Demandante: CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO

Demandados: INVERSIONES BIBO S.A.S.

Proceso: DECLARATIVO - ORDINARIO

Radicado: 11001310301220210014900

OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía número 16.919.570 expedida en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado número 148.062 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte demandada; mediante el presente escrito acudo de la forma más respetuosa al Despacho para **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia

RADICADO 11001310301220210014900 CONTESTACION DEMANDA

Judiciales Abogado Fiduciario <judiciales@abogadofiduciario.com>

Vie 12/11/2021 5:01 PM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: zapatacristian@gmail.com <zapatacristian@gmail.com>; nelozano@cable.net.co <nelozano@cable.net.co>

Señor:

JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Atn. Dr. WILSON PALOMO ENCISO

E. S. D.

Asunto: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA (con objeción al juramento estimatorio)

Demandante: CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO

Demandados: INVERSIONES BIBO S.A.S.

Proceso: DECLARATIVO - ORDINARIO

Radicado: 11001310301220210014900

OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía número 16.919.570 expedida en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado número 148.062 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte demandada; mediante el presente escrito acudo de la forma más respetuosa al Despacho para **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia

Señor:

JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Atn. Dr. WILSON PALOMO ENCISO

E. S. D.

Asunto: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA (con objeción al juramento estimatorio)

Demandante: CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO

Demandados: INVERSIONES BIBO S.A.S.

Proceso: DECLARATIVO - ORDINARIO

Radicado: 11001310301220210014900

OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía número 16.919.570 expedida en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado número 148.062 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte demandada; mediante el presente escrito acudo de la forma más respetuosa al Despacho para **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia, con base en los siguientes:

I. PRECISIÓN PRELIMINAR: TÉRMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA

Mediante auto de fecha trece (13) de octubre de 2021, notificado por anotación en el estado del 14 de octubre de 2021, el Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Bogotá D.C., dió por notificado al suscrito, por conducta concluyente, del auto por medio del cual se admitió la demanda de referencia y ordenó contabilizar los términos para contestar la misma.

Ahora bien, según el artículo 369 del Código General del Proceso el término de traslado de la demanda es de 20 días, contados a partir del 15 de octubre de 2021 (art. 118 CGP), razón por la cual el presente escrito se radica de manera oportuna.

II. FRENTE A LOS HECHOS

Según lo señalado en el artículo 96 numeral 2º del Código General del Proceso me pronunciaré sobre cada uno de los hechos de la demanda en los siguientes términos:

FRENTE AL HECHO PRIMERO. No es cierto en cuanto a la fecha y valor del contrato que se enuncia en el hecho porque: (i) la sociedad Inversiones Bibo S.A.S., en calidad de Contratante y la sociedad Madoc S.A.S., en calidad de Contratista, suscribieron el Contrato de Obra Civil – D.C. 012 de fecha **23 de julio de 2018**, el cual tuvo por objeto: *“la construcción de la estructura del edificio D.C.”* ubicado en la Carrera 19B No. 85-63 de la ciudad de Bogotá D.C. (ii) Dicho contrato posteriormente fue modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 25 de octubre de 2018, en virtud del cual las partes acordaron que Inversiones Bibo S.A.S., pagaría a favor de la sociedad Madoc S.A.S., la suma de Setecientos Setenta y Cinco Millones Setecientos Setenta y Seis Mil Cuarenta y Tres Pesos Mcte (\$775.776.043) **incluido el IVA del diecinueve por ciento (19%)**.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO. No es cierto.

Según consta en el Acta de Liquidación Entrega Final y Recibido de Obra de fecha dieciséis (16) de junio de dos mil veinte (2020), suscrita entre la sociedad Inversiones Bibó S.A.S., en calidad de Contratante y la sociedad Madoc S.A.S., en calidad de Contratista, respecto de las obligaciones originadas en el CONTRATO DE OBRA CIVIL, las partes declararon que únicamente quedaba pendiente de pago la suma de Ochenta y Tres Millones Ciento Setenta y Un Mil Doscientos Noventa y Dos Pesos Mcte (\$83.171.292) por concepto de retergarantía aplicada en los términos del mencionado contrato. Por lo tanto, es desacertado afirmar que quedó pendiente de pago la suma de \$548.000.000 derivados del precio pactado en el CONTRATO DE OBRA CIVIL.

Sumado a lo anterior, también es inexacto que el accionante afirme que “*el señor Cristian Marcel Rivera Guzmán recibió algunas sumas de dinero quedando pendiente la suma de \$548.000.000*”, puesto que, en todo caso, la suma de \$83.171.292 por concepto de retergarantía, le sería adeudada a la sociedad MADOC S.A.S. y no al señor Cristian Marcel Rivera Guzmán, toda vez que dicho contrato se suscribió con la sociedad antes mencionada y no con el señor Rivera Guzmán.

FRENTE AL HECHO TERCERO. No es cierto.

Mediante documento privado de fecha **veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018)**, la sociedad Inversiones Bibó S.A.S., en calidad de Promitente Vendedora y la sociedad Madoc S.A.S., en calidad de Promitente Comprador, suscribieron un Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado “D.C.”, en adelante el CONTRATO DE PROMESA, cuyo objeto es:

“CLÁUSULA SEGUNDA-. OBJETO. LA PROMITENTE VENDEDORA promete transferir a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, quien adquirirá, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que tiene y ejerce sobre la unidad inmobiliaria privada, descrita y alinderada en el numeral 1 de las consideraciones del presente contrato, y que a continuación se reitera: unidad privada número 203, parqueadero número 48, y depósito número 3 con un área privada aproximada de 57.08 mts², y un área construida aproximada de 63.33 mts², del proyecto denominado “Edificio D.C.”, cuyos linderos especiales se verán fijados en la correspondiente escritura pública de enajenación a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR.”

En adelante, me referiré a esa unidad privada, parqueadero y depósito citados en esa cláusula como EL INMUEBLE.

El mencionado CONTRATO DE PROMESA fue modificado posteriormente mediante Otrosí No. 1 de fecha diecisiete (17) de octubre de dos mil diecinueve (2019) con el fin de aclarar que en dicho contrato donde se hiciera mención a Fiduciaria Colpatria, se entendería que se refiere a Fiduciaria Bogotá S.A., como producto de una cesión de posición contractual de Fiduciaria.

Que, como precio del inmueble prometido en venta, en el CONTRATO DE PROMESA se pactó la suma de QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$548.000.000).

Cabe resaltar que el contrato de obra civil suscrito entre Inversiones Bibó S.A.S. y Madoc S.A.S. fue celebrado el 23 de julio de 2018, es decir, con POSTERIORIDAD a la fecha de suscripción del mencionado contrato de promesa de compraventa. Por lo tanto, es desacertado que el demandante manifieste que “...EL CONTRATO DE OBRA CIVIL SE CUMPLIÓ A CABALIDAD Y SIN CONTRATIEMPO ALGUNO, PERO AL FINALIZAR EL MISMO EL SEÑOR POSADA CLAVIJO LE DIO AL SEÑOR RIVERA GUZMÁN EL APARTAMENTO 203 DEL EDIFICIO D.C., JUNTO CON EL PARQUEADERO NO 48 Y EL DEPOSITO NO 3 DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 19 B NO 85-63 DE BOGOTÁ, POR UN VALOR DE \$548.000.000.00...”.

Al respecto, es importante realizar las siguientes precisiones:

1. El demandante se equivoca al indicar que “el señor Posada Clavijo” le “dio” al “señor Rivera Guzmán” el inmueble antes mencionado, toda vez que la expresión “dar”, en el contexto en el cual fue utilizada por el demandante, según lo indica la Real Academia Española hace alusión a la acción de “entregar”; aseveración que es incorrecta, puesto que en ningún momento el inmueble fue entregado al señor Rivera Guzmán.

Entre Inversiones Bibó S.A.S. y la sociedad MADOC S.A.S., se suscribió un Contrato de Promesa de Compraventa, en virtud del cual, existía una obligación de Madoc S.A.S., en su calidad de promitente comprador, de realizar en favor de Inversiones Bibó S.A.S., como Promitente vendedor, el pago del precio pactado por el inmueble prometido en venta.

Como evidencia de lo anteriormente mencionado, en el **Otrosí No. 1 de fecha 25 de octubre de 2018**, mediante el cual se modificó el CONTRATO DE OBRA CIVIL, las partes pactaron lo siguiente:

“2. En virtud de los diversos comunicados, y por así considerarlo a sus intereses las partes acordaron suscribir el presente Otrosí N° 1 en virtud a destinar del anticipo Veintisiete Millones Quinientos Setenta y Siete Mil Seiscientos Cuatro Pesos m/cte (\$27.577.604) y el diez y ocho punto once por ciento (18,11%) de los cortes catorcenales según el avance de obra, ambos previsto en la Cláusula SEGUNDA del contrato inicial de Obra Civil N°012, dinero destinado al encargo fiduciario aperturado en la Fiduciaria que opere la administración del proyecto y que esté vinculado con el apartamento número 203, parqueadero número 48, y depósito número 3, con un área privada aproximada de 57.08 mts2, y un área construida aproximada de 63.33, del Proyecto D.C.”

En consecuencia, mediante dicho documento, las partes procedieron a modificar la cláusula segunda del contrato de obra civil, la cual quedó así:

“SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- De acuerdo a los antecedentes estipulados el valor del Contrato de Obra Civil N° 012, para el proyecto D.C., se mantiene en SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y TRES PESOS MCTE (\$775,776,043.00) incluido el IVA del diecinueve por ciento (19%), sobre la

utilidad, mismos que en parte ya fueron liquidados, y el resto se liquidará de la siguiente forma:

1. LA CONTRANTE y LA CONTRATISTA, estipularon a título de anticipo, el valor equivalente al 10% del valor total del contrato, y que corresponde a la suma de SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS MCTE (\$77.577.604.00), conviniendo que del mismo las partes podrán por así considerarlo destinar Veintisiete millones Quinientos Setenta y siete mil seiscientos cuatro pesos m/cte (\$27.577.604), según lo manifestado en el punto (2) de los antecedentes mencionados.

2. Dentro de los cortes catorcenales se programará un recorte del diez y ocho punto once por ciento (18,11%), que será destinado según lo manifestado en el punto (2) de los antecedentes mencionados.”.

De los apartes anteriormente transcritos, se puede establecer claramente como por mutuo acuerdo entre las partes, y en virtud del CONTRATO DE PROMESA suscrito, se pactó que parte del precio acordado en el CONTRATO DE OBRA CIVIL sería destinado al Encargo Fiduciario aperturado para la consignación de los recursos afectos al pago del precio del INMUEBLE, toda vez que era intención de la sociedad Madoc S.A.S. realizar los pagos a los que estaba obligado en virtud del CONTRATO DE PROMESA con parte de la sumas dinerarias que se originaran a su favor en virtud del CONTRATO DE OBRA CIVIL. Así las cosas, durante el periodo en el que la sociedad Madoc S.A.S. ostentó la calidad de Promitente Comprador respecto del INMUEBLE, fueron aportados al encargo fiduciario la suma de \$213.999.999.

Por otra parte, sería inexacto afirmar que el señor Posada Clavijo, como persona natural, le “dio” al señor Rivera Guzmán, como persona natural, el inmueble, teniendo en cuenta que, como ya se indicó, dicho CONTRATO DE PROMESA se suscribió entre las dos sociedades antes mencionadas y no entre las personas naturales referidas en el hecho por la parte demandante.

2. Adicionalmente, el demandante incurre en otro yerro al intentar establecer una conexión entre la suma supuestamente adeudada conforme a lo indicado en el hecho segundo de la demanda y el precio del INMUEBLE, puesto que, como ya se mencionó anteriormente, del CONTRATO DE OBRA CIVIL únicamente se adeudaba la retergarantía aplicada al mismo por un valor de \$83.171.292; y, adicionalmente, como se puede evidenciar del CONTRATO DE PROMESA, éste fue celebrado con anterioridad a la fecha de suscripción del CONTRATO DE OBRA CIVIL, razón por la cual, no existe causalidad entre dichas sumas.

FRENTE AL HECHO CUARTO. No nos consta.

La sociedad Madoc S.A.S. le informó a Inversiones Bibó S.A.S. su deseo de realizar la cesión del 100% de su posición contractual de Promitente Comprador dentro del CONTRATO DE PROMESA a favor del señor CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO, para lo cual, el nueve (9) de marzo de dos mil veinte (2020) se procedió a suscribir entre las partes antes mencionadas, el documento privado denominado “Cesión de Posición Contractual de Promitente Comprador Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado D.C.”, en

virtud del cual se perfeccionó la cesión antes referida, quedando el señor Zapata Londoño con el 100% de los derechos y obligaciones derivados de la calidad de Promitente Comprador dentro del CONTRATO DE PROMESA.

No obstante lo anterior, los términos y condiciones bajo los cuales se llevó a cabo la mencionada cesión los desconoce mi poderdante por tratarse de una negociación privada entre la sociedad Madoc S.A.S. y el señor Zapata Londoño.

En los procesos de cesión, el cesionario, en este caso el señor Zapata Londoño, adquiere los derechos u obligaciones derivados de la posición contractual cedida, lo cual incluye los recursos aportados a la fecha al encargo fiduciario y los recursos pendientes de pago en los términos establecidos en el Contrato de Promesa de Compra-venta suscrito sobre el inmueble en cuestión. En el presente caso, el documento de cesión suscrito entre la sociedad Madoc S.A.S. y el señor Zapata Londoño, establece claramente lo siguiente:

“SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN ESPECIAL: EL CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta los derechos y obligaciones derivados de la posición contractual que por el presente documento se cede; y que por tanto, responde por el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones, y a la apertura de un nuevo encargo fiduciario, al cual se trasladarán los recursos que se han venido aportando al encargo fiduciario de Preventa No 0024285059, arriba mencionado.”.

En concordancia con lo citado, con la cesión efectuada por Madoc S.A.S. en favor del demandante, al encargo fiduciario aperturado por este último fueron trasladados los recursos aportados a la fecha para la adquisición del mencionado INMUEBLE, equivalentes a la suma de \$213.999.999.

No obstante lo anterior, la sociedad Inversiones Bibó S.A.S. no tiene injerencia en las negociaciones privadas que se lleven a cabo entre las partes intervinientes en la cesión, y es por ello, que no es posible pronunciarnos frente a lo afirmado por el demandante.

FRENTE AL HECHO QUINTO. No nos consta.

Lo anterior teniendo en cuenta que una vez finalizado el proceso de construcción del proyecto Edificio D.C., la sociedad Inversiones Bibó S.A.S. dio inicio al proceso de escrituración y entrega de los inmuebles a los respectivos compradores. Para tal efecto, mediante comunicación de fecha 15 de octubre de 2020, se citó al señor Zapata Londoño para suscribir la escritura pública de transferencia del INMUEBLE el siete (7) de diciembre a las 2:00 pm. en la Notaría 12 de Bogotá ubicada en la Cl. 95 No. 11A – 59.

La escritura en mención nunca fue suscrita por el señor Zapata Londoño en la fecha indicada, toda vez que éste le comunicó a mi poderdante su intención de ceder el 100% de su posición contractual dentro del CONTRATO DE PROMESA a favor del señor CARLOS EFRAIN MURCIA PLAZAS.

Como consecuencia de lo anterior, el dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020) se suscribió entre el señor Cristian Camilo Zapata Londoño, en calidad de Cedente, y el señor Carlos Efraín

Murcia Plazas, en calidad de Cesionario, un Contrato de Cesión de Posición Contractual de Promitente Comprador dentro del Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado “D.C.”, en virtud del cual el señor Murcia Plazas adquirió el 100% de la calidad de Promitente Comprador respecto del INMUEBLE.

De igual forma, el señor Murcia Plazas, adquirió los derechos u obligaciones derivados de la posición contractual cedida, lo cual incluye los recursos aportados a la fecha al encargo fiduciario y los recursos pendientes de pago en los términos establecidos en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito sobre el INMUEBLE, quedando establecido en el Contrato de Cesión, lo siguiente:

“SEGUNDA. – CREACIÓN DE NUEVO ENCARGO FIDUCIARIO: Las Partes declaran que en virtud de la cesión de posición contractual de Promitente Comprador que se perfecciona mediante el presente documento, se creó un nuevo Encargo Fiduciario número 2005414908 en FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., al cual se trasladarán los recursos aportados por el señor CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO al Encargo Fiduciario número 2003893342 para la adquisición del inmueble prometido en venta.”

En los términos establecidos en la cláusula antes mencionada, al encargo fiduciario aperturado por el señor MURCIA PLAZAS, fueron trasladados los recursos aportados a la fecha para la adquisición del INMUEBLE, equivalentes a la suma de \$213.999.999.

Sin embargo, es pertinente reiterar que la sociedad Inversiones Bibó S.A.S. no tiene injerencia en las negociaciones privadas que se lleven a cabo entre las partes intervinientes en la cesión, y es por ello, que no es posible pronunciarnos frente a lo afirmado por el demandante con relación a los términos y condiciones bajo los cuales se acordó realizar dicha cesión, toda vez que de conformidad con lo pactado en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, el precio del INMUEBLE es \$548.000.000 y no \$620.000.000 como lo indica el demandante, estableciendo así que hubo una negociación privada entre aquellas partes, de la cual Inversiones Bibó S.A.S. no forma parte ni tuvo injerencia.

FRENTE AL HECHO SEXTO. No es cierto.

El ocho (8) de marzo de dos mil veintiuno (2021) el señor Carlos Efraín Murcia Plazas, promitente comprador del INMUEBLE acudió a la Notaría Doce (12) del Círculo de Bogotá D.C., con el fin de adelantar el proceso de escrituración para la transferencia del INMUEBLE, el cual sería adquirido bajo la modalidad de Leasing Habitacional No. 06000482300147250 otorgado por el Banco Davivienda S.A., según consta en la Factura Electrónica de Venta FES2 – 1675 expedida por la Notaría a nombre del señor Carlos Efraín Murcia Plazas, en calidad de Locatario 1, quien acudió a la Notaría para efectos de realizar el pago de los Gastos Notariales derivados de la escrituración.

Como se ha mencionado anteriormente, los inmuebles objeto del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA consistían en el Apartamento 203, Garaje 48 y Depósito 3 que hacen parte del Edificio D.C. – Propiedad Horizontal ubicado en la Carrera 19B No. 85 – 63 /71 de la ciudad de Bogotá D.C.

Ahora bien, en lo que respecta al Garaje No. 48 cabe resaltar que éste consta de las siguientes especificaciones técnicas, contenidas en la escritura pública número ochocientos (800) de fecha tres (3) de septiembre del año dos mil veinte (2.020) otorgada en la Notaría Doce (12) del Círculo de Bogotá D.C., mediante la cual se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio D.C.:

Su acceso es por la Carrera 19B N° 85 - 63/71 y está localizado en el Primer piso del Edificio. Tiene área privada de 10,93 M².

Se determina por los siguientes linderos:

En línea recta entre los puntos 1 y 2, en distancia de 4,50 metros, con el Garaje 47.

En línea recta entre los puntos 2 y 3, en distancia de 2,43 metros, con zona común (jardinera).

En línea recta entre los puntos 3 y 4, en distancia de 4,50 metros, con zona común (circulación) y con columna común.

En línea recta entre los puntos 4 y encierra en el 1, en distancia de 2,43 metros, con zona común (circulación vehicular).

CENIT: Con columna de aire a partir de una altura de 4,05 metros.

NADIR: Con la placa común que lo separa del Sótano.

DEPENDENCIAS Y ALTURAS:

Espacio para estacionamiento de un vehículo.

Su altura libre es de 4,05 metros.

Sumado a lo anterior, con sustento en el dictamen pericial que se acompaña con esta contestación, el experto concluyó en las páginas 16 y 17 de la experticia que:

- (i) El parqueadero 48 fue construido según los planos aportados sellados por curaduría tanto de licencia como de PH;
- (ii) El ancho del parqueadero 48 cumple con los 2.43 m requeridos en planos para una maniobra adecuada;
- (iii) El largo del parqueadero cumple con los 4.50 m requeridos en planos para que el vehículo quede parqueado adecuadamente sin afectar la circulación;
- (iv) La circulación del parqueadero del edificio D.C. tiene las dimensiones aprobadas por curaduría presentes en los planos de licencia. Se verifica la circulación efectiva de 5 m en su espacio más estrecho;
- (v) La configuración del parqueadero 48 corresponde con lo decretado por la Alcaldía Mayor de Bogotá en el decreto 1108 de 2000 expedido el 28 de diciembre del año 2000;
- (vi) La configuración de la circulación de acceso al parqueadero 48 corresponde con lo decretado por la Alcaldía Mayor de Bogotá en el decreto 1108 de 2000 expedido el 28 de diciembre del año 2000.

Así las cosas, se evidencia que el garaje cumple con las especificaciones técnicas ofrecidas por Inversiones Bibó S.A.S. y lo aprobado en los planos por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., en los cuales, además, está incluida la columna aludida por el demandante como “muro”.

De otro lado, disentimos cuando el accionante indica que se debe demoler el “muro”, pues hace entrever que el Curador Urbano incumplió con el ejercicio de su función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas para el otorgamiento de la licencia de construcción¹, cuya competencia comprende, entre otras, el visto bueno a los planos necesarios para los reglamentos de propiedad horizontal².

Aunado a lo anterior y con el fin de probar lo antes afirmado, se adjunta a la presente contestación un video en el cual se efectúa la maniobra de parqueo de un vehículo automotor en el Garaje antes aludido, en el cual se puede evidenciar que no existe inconveniente con el mismo y que no es necesario “demoler un muro” como lo alega el demandante para realizar el parqueo de un vehículo.

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO. No es cierto.

Frente a las aseveraciones esgrimidas por el demandante en el presente hecho, se hace necesario reiterar lo indicado en el hecho inmediatamente anterior, en relación con las supuestas irregularidades, las cuales se desvirtúan con el dictamen pericial y el video aportados a la presente contestación, en los que consta el cumplimiento de las especificaciones técnicas del Garaje No. 48, conforme a lo aprobado en los planos por parte de la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C. y lo ofrecido en el CONTRATO DE PROMESA, dejando sin sustento lo afirmado por el accionante.

Por otra parte, es palmario recalcar que la sociedad Inversiones Bibó S.A.S. no forma parte ni tuvo inherencia en las negociaciones celebradas entre el señor Zapata Londoño y el señor Murcia Plazas, razón por la cual mi poderdante no se puede pronunciar frente a un hecho de un tercero y frente a las causas que dieron lugar a la no celebración de negocio que tenían pactado aquellos contratantes.

La parte demandante omite mencionar que el pasado catorce (14) de mayo de dos mil veintiuno (2021) se celebró entre el señor Murcia Plazas, en calidad de Cedente y el señor Zapata Londoño, en calidad de Cesionario, un Contrato de Cesión de Posición Contractual de Promitente Comprador dentro del Contrato de Promesa de Compra-venta sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado “D.C.”, en virtud del cual el señor Zapata Londoño adquirió nuevamente el 100% de la calidad de Promitente Comprador respecto del INMUEBLE.

Conforme a lo anterior, mediante comunicado de fecha 30 de julio de 2021 se citó al señor Zapata Londoño para que compareciera a la Notaría Doce (12) del Círculo de Bogotá D.C. el día nueve (09) de agosto de dos mil veintiuno (2021) a las dos de la tarde (2 P.M.) para suscribir la escritura pública de transferencia, para efectos de lo cual, debía realizar el pago del saldo pendiente a la fecha pactado como precio del INMUEBLE, el cual equivale a Trescientos Treinta y Cuatro Millones de Pesos Mcte (\$334.000.000); fecha en la cual no se perfeccionó la escritura mencionada, toda vez que el Promitente Comprador manifestó encontrarse fuera del país.

1 Artículo 2 del Decreto 992 del 4 de junio de 1996

2 Artículo 3 del Decreto 992 del 4 de junio de 1996

Nuevamente, el 26 de agosto de 2021, Inversiones Bibó S.A.S. citó formalmente al señor Zapata para que asistiera el día treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2021) a las dos de la tarde (2 P.M.) a la Notaría Doce (12) del Circuito de Bogotá D.C. con el fin de suscribir la escritura pública de transferencia del inmueble antes indicado, recordando la obligación a su cargo de realizar el pago de saldo pendiente del precio del INMUEBLE; fecha en la cual, el Promitente Comprador no asistió a la Notaría, constancia de lo cual aportamos el Acta Extraprocesal emitida por la Notaría 12 del Circuito de Bogotá D.C., adjunta a la presente contestación.

Como producto de lo anterior, es evidente que la sociedad Inversiones Bibó S.A.S. ha adelantado todas las gestiones tendientes a continuar con el proceso de escrituración del INMUEBLE, sin embargo, el señor Zapata Londoño ha sido renuente en continuar con el trámite y realizar el pago del saldo insoluto del precio pactado por el INMUEBLE, incumpliendo así las obligaciones a su cargo como Promitente Comprador del mismo, sin justificación alguna. Por dicha razón, la declaración del demandante en el presente hecho es inexacta y alejada de la realidad al dar a entender que la sociedad demandada se ha negado o no ha adelantado las gestiones para entregar el apartamento, garaje y depósito.

Aunado a lo anterior, el demandante alega la falta de devolución de una suma por parte de Inversiones Bibó S.A.S., la cual en ningún momento ha sido solicitada ni mucho menos ha adelantado el trámite de desistimiento ante la Entidad Fiduciaria administradora del patrimonio autónomo mediante el cual se desarrolló el proyecto inmobiliario, la cual de ser así, se realizaría previo descuento de la cláusula penal aplicable por el desistimiento unilateral sin justa causa; no obstante, mi poderdante desconoce del inicio de dicho trámite de desistimiento y solicitud de devolución de recursos, respecto del cual la parte demandante no aportó prueba o soporte alguna de las afirmaciones esgrimidas.

FRENTE AL HECHO OCTAVO. Es cierto.

III. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones formuladas en el libelo de la demanda, toda vez que en el presente proceso no se demuestra la presunta responsabilidad civil extracontractual de mi poderdante.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

Las siguientes son las excepciones de mérito propuestas, para desvirtuar las pretensiones de la demanda:

a) Falta de legitimación en la causa por activa

La figura de la Responsabilidad Civil Extracontractual aplicada por el demandante, tiene su base en el artículo 2341 del Código Civil Colombiano, el cual establece que:

“ARTICULO 2341. <RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL>. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.”

En concordancia con el artículo precitado, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en su sentencia SC5170-2018 de la Magistrada Ponente Margarita Cabello Blanco, se pronunció frente al deber del reclamante en acción extracontractual, el cual consiste en que éste:

“...deberá enfilar su causa y labor demostrativa a «aducir la prueba de los factores constitutivos de responsabilidad extracontractual, como son, el perjuicio, la culpa y la relación de causalidad o dependencia que lógicamente debe existir entre los dos primeros elementos enunciados, estando desde luego el demandado en posibilidad de exonerarse de la obligación de que se trata si demuestra un hecho exonerativo de responsabilidad.»” (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

Aunado a lo anterior, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en su sentencia del 31 de marzo de 1982 se refirió al carácter personal de la responsabilidad civil extracontractual, respecto de lo cual afirma que:

“...3. La acción que tiene por objeto establecer la responsabilidad extracontractual de quien por su culpa o delito ha causado daño a otro y obtener la correspondiente indemnización de perjuicios, es de carácter personal y, en consecuencia, sólo puede intentarse por el que ha sido perjudicado con el daño, como se deduce del artículo 2342 del Código Civil y no simplemente por quien después adquiere el dominio de la cosa dañada, pues, se repite, el derecho personal no es accesorio del real...” (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

Acorde con lo antes citado, el demandante no probó en su escrito el perjuicio que se le causó con el supuesto daño; daño, que cabe resaltar, tampoco fue probado por su parte, toda vez que, como se ha mencionado anteriormente, el garaje cumple con los requisitos mínimos del Decreto 1108 de 2000 y las especificaciones técnicas ofrecidas por Inversiones Bibó S.A.S. y aprobadas en los planos por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá, según se evidencia en el dictamen pericial por nosotros aportados.

Así mismo, es preciso tener en cuenta que los hechos sobre los cuales formula el demandante sus pretensiones, se refiere a un supuesto daño causado en el momento que el señor Murcia Plazas ostentaba la calidad de Promitente Comprador dentro del CONTRATO DE PROMESA y quien, según ello, fue receptor del “daño”, razón que, de acuerdo a lo aseverado por el demandante, lo llevó a desistir del negocio. Es por ello, que encontramos que el demandante ha fallado en probar, además de la existencia del presunto daño causado, que fue éste quien recibió los supuestos perjuicios, provocando dicha situación que exista una falta de legitimación en la causa por activa.

b) Falta de legitimación en la causa por pasiva

En concordancia con la excepción argüida en el literal anterior, la legitimación en la causa por pasiva en los casos de la Responsabilidad Civil Extracontractual va acorde con los presupuestos contemplados en el artículo 2341 del Código Civil Colombiano, el cual establece que:

“ARTICULO 2341. <RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL>. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.”

En el presente caso, el demandante no probó la existencia de la comisión de un delito o culpa por parte de mi poderdante que infligiera el daño aludido, daño que tampoco ha sido probado por su parte.

c) Cobro de lo no debido

Como se mencionó en el hecho tercero de la presente contestación, la sociedad Inversiones Bibo S.A.S., en calidad de Promitente Vendedora y la sociedad Madoc S.A.S., en calidad de Promitente Comprador, el día veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018) suscribieron un Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado “D.C.”, en adelante el CONTRATO DE PROMESA, cuyo objeto es:

“CLÁUSULA SEGUNDA-. OBJETO. LA PROMITENTE VENDEDORA promete transferir a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, quien adquirirá, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que tiene y ejerce sobre la unidad inmobiliaria privada, descrita y alinderada en el numeral 1 de las consideraciones del presente contrato, y que a continuación se reitera: unidad privada número 203, parqueadero número 48, y depósito número 3 con un área privada aproximada de 57.08 mts², y un área construida aproximada de 63.33 mts², del proyecto denominado “Edificio D.C.”, cuyos linderos especiales se verán fijados en la correspondiente escritura pública de enajenación a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR.”

En adelante, EL INMUEBLE.

En la cláusula sexta del mencionado documento, como precio del inmueble prometido en venta, se pactó la suma de QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$548.000.000).

La parte demandante adquirió el 100% de la posición contractual de promitente comprador mediante el Contrato de Cesión de Posición Contractual de Promitente Comprador dentro del Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado “D.C.” de fecha catorce (14) de mayo de dos mil veintiuno (2021) celebrado entre el señor Carlos Efraín Murcia Plazas, en calidad de Cedente y el señor Cristian Camilo Zapata Londoño, en calidad de Cesionario.

Como producto de lo anterior, en el documento aludido, las partes pactaron en la cláusula segunda lo siguiente:

“SEGUNDA. – CREACIÓN DE NUEVO ENCARGO FIDUCIARIO: Las Partes declaran que en virtud de la cesión de posición contractual de Promitente Comprador que se perfecciona mediante el presente documento,

se creó un nuevo Encargo Fiduciario en FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., al cual se trasladarán los recursos aportados por el señor CARLOS EFRAIN MURCIA PLAZAS al Encargo Fiduciario número 2005414908 para la adquisición del inmueble prometido en venta.”

Así las cosas y como se podrá constatar en la Certificación emitida por Fiduciaria Bogotá S.A. de fecha 22 de octubre de 2021, al Encargo Fiduciario número **2006142978** aperturado por el demandante en Fiduciaria Bogotá S.A. en los términos mencionados en la cláusula transcrita del Contrato de Cesión, han sido aportados a la fecha la suma de **Doscientos Trece Millones Novecientos Noventa y Nueve Mil Novecientos Noventa y Nueve Pesos Mcte (\$213.999.999).**

En las pretensiones de la demanda, el demandante solicita que:

“...se condene a la entidad demandada Inversiones Bibo S.A.S., a cancelar a favor del señor Cristian Camilo Zapata Londoño, la suma de Quinientos Cuarenta y Ocho Millones de pesos (\$548.000.000) por concepto del valor de compra del Apartamento 203, Parqueadero No 48 y Depósito No 3 del Inmueble ubicado en la Carrera 19 B No 85-63 de la ciudad de Bogotá y que aún la parte demandada no ha devuelto.” (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

Como se evidencia del texto transcrito, la parte demandante está solicitando que la sociedad Inversiones Bibo S.A.S. realice a su favor el pago de la suma de \$548.000.000, aludiendo que es el valor de compra del INMUEBLE; suma que, según alega, no ha sido devuelta por la sociedad demandada. Sin embargo, es preciso destacar lo indicado en la Certificación emitida por la Fiduciaria, en la que se constata que el valor de recursos aportados a la fecha equivalen a la suma de **Doscientos Trece Millones Novecientos Noventa y Nueve Mil Novecientos Noventa y Nueve Pesos Mcte (\$213.999.999)**, suma que no es consistente con el valor exigido por la demandante en su escrito.

Por lo anterior, desconocemos los fundamentos que conllevaron al señor Zapata Londoño a exigir el pago de una suma de dinero que claramente no ha sido pagada por éste para la adquisición del INMUEBLE, ni evidenciamos que en los anexos de la demanda se aporten las pruebas y/o soportes que constaten el pago presuntamente efectuado por el demandante por un valor de \$548.000.000 que justifiquen su pretensión; constituyéndose así un cobro de lo no debido, ante la clara inexistencia del derecho del demandante a pretender la devolución de unos recursos que no han sido aportados por éste.

Del mismo modo, para el presente caso, es pertinente tener en cuenta que en las dos comunicaciones de fechas 30 de julio y 26 de agosto de 2021 remitidas por Inversiones Bibo S.A.S. al demandante para efectos de citarlo a escrituración del INMUEBLE, la sociedad demandada reiteró la obligación del señor Zapata Londoño de realizar el pago del saldo insoluto por concepto de precio pactado respecto del INMUEBLE, el cual equivale a la fecha a \$334.000.000.

d) Inexistencia del nexos causal entre la conducta culpable y el supuesto daño causado

En Sentencia del 24 de Mayo de 1999. Exp. 5244 del M.P. Pedro Rafael Lafont Pianetta, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia se pronunció respecto de la Responsabilidad Civil Extracontractual, afirmando que:

“Como desde antaño lo viene predicando la Corporación con apoyo en el tenor del artículo 2341 del Código Civil, para que resulte comprometida la responsabilidad de una persona natural o jurídica, a título extracontractual, se precisa de la concurrencia de tres elementos que la doctrina más tradicional identifica como “culpa, daño y relación de causalidad entre aquella y este”. Condiciones estas que además de considerar el cuadro axiológico de la pretensión en comentario, definen el esquema de la carga probatoria del demandante, pues es a este a quien le corresponde demostrar el menoscabo patrimonial o moral (daño) y que este se originó en la conducta culpable de quien demanda, por que al fin y al cabo la responsabilidad se engasta en una relación jurídica entre dos sujetos: el autor del daño y quien lo padeció.”

A lo largo del presente escrito, hemos sido enfáticos en reiterar nuestra posición respecto de los hechos y las pretensiones plasmadas por el demandante en su escrito, presupuestos que demuestran una serie de inconsistencias e inexactitudes, fundamentalmente basadas en la omisión de prueba del daño que presuntamente causó mi poderdante y especialmente, el hecho originador del daño, el cual además debe originarse de una conducta culpable de la sociedad demandada.

No obstante lo anterior, en las pruebas aportadas por el demandante y los hechos relacionados en su escrito no se evidencia la existencia de esa conducta culpable a cargo de mi demandante, toda vez que como ya se indicó, el garaje cumple las exigencias mínimas y condiciones técnicas ofrecidas (ver dictamen pericial aportado).

En tal sentido, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia del 3 de noviembre de 1990, G. J. 2443, se pronunció frente a los presupuestos que configuran la responsabilidad civil extracontractual, especialmente, en lo referente al comportamiento dañoso, indicando que:

“En punto de los referidos presupuestos, cabe hacer las precisiones que a continuación se destacan.

a.-) El comportamiento dañoso consistirá en un hecho positivo o negativo, por regla general antijurídico. Por supuesto, que sin que haya una conducta activa u omisiva de por medio es impensable atribuir responsabilidad, pues es ella la que produce una mutación en el mundo exterior, cuyo efecto final es el que lesiona los intereses de la víctima.”

Teniendo en cuenta lo anterior, no ha sido objeto probatorio por parte del demandante la conducta dañoso supuestamente ejercida por mi poderdante que le ocasionó el daño aseverado; elemento éste último que también constituye uno de los presupuestos requeridos para la configuración del la responsabilidad civil extracontractual alegada por el señor Zapata Londoño, respecto del cual, la

Corte Suprema de Justicia en Sentencia 88001-3103-002-2005-00031-01 de 18 de diciembre de 2008, lo ha considerado como un elemento estructural de la responsabilidad civil, indicando que:

“De suyo, que si el daño es uno de los elementos estructurales de la responsabilidad civil, tanto contractual como extracontractual, su plena demostración recae en quien demanda (...), lo que traduce que, por regla general, el actor en asuntos de tal linaje, está obligado a acreditarlo, cualquiera sea su modalidad, de donde, en el supuesto señalado, era -y es- imperioso probar que el establecimiento producía utilidades, o estaba diseñado para producirlas en un determinado lapso de tiempo, sin que este último caso, pueda confundirse con el daño meramente eventual o hipotético, que desde ningún punto de vista es admisible.” (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

Así las cosas, la misma corporación en Sentencia del 3 de noviembre de 1990, G. J. 2443, es enfática en referirse a la necesidad de existencia del nexo causal entre los dos presupuestos antes mencionados, conducta culposa y el daño, estableciendo que:

“d.-) El nexo causal entre la conducta y el daño, en línea de principio, puede describirse como un enlace entre un hecho antecedente y un resultado consecuente que no es otro que el perjuicio; en otras palabras, corresponde a una relación de causa a efecto.”

Dicho supuesto es común a todo tipo de responsabilidad civil, en cuanto es necesario que exista conexión causal jurídicamente relevante entre el evento dañoso que lesiona a quien exige ser reparado, y como su fuente, un factor de atribución legal de responsabilidad a cargo del agente frente a quien se formula tal reclamación.” (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

En el caso que nos ocupa, el demandante no ha demostrado la existencia de ninguno de los presupuestos que configuran la responsabilidad civil extracontractual, razón por la cual es preciso desestimar sus pretensiones, basadas en dicho supuesto.

e) Contrato no cumplido

Como se ha mencionado en varios apartes del presente escrito, el día veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018), la sociedad Inversiones Bibó S.A.S., en calidad de Promitente Vendedora y la sociedad Madoc S.A.S., en calidad de Promitente Comprador, suscribieron un Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado “D.C.”, en adelante el CONTRATO DE PROMESA, cuyo objeto es:

“CLÁUSULA SEGUNDA-. OBJETO. LA PROMITENTE VENDEDORA promete transferir a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, quien adquirirá, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que tiene y ejerce sobre la unidad inmobiliaria privada, descrita y alinderada en el numeral 1 de las consideraciones del presente contrato, y que a continuación se reitera: unidad privada número 203, parqueadero número 48, y depósito número 3 con un área privada aproximada de 57.08 mts2, y un área construida aproximada de 63.33 mts2, del proyecto denominado “Edificio D.C.”, cuyos linderos especiales se verán fijados en la correspondiente escritura pública de enajenación a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR.”

En adelante, EL INMUEBLE.

La cláusula sexta del CONTRATO DE PROMESA estableció el precio y la forma de pago del inmueble prometido en venta, el cual consistió en lo siguiente:

“CLÁUSULA SEXTA-. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El valor acordado como precio de venta del inmueble prometido en venta es la suma de QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (548.00.000.00) los cuales se aportarán a FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., conforme al cronograma de aportes estipulado en el Contrato de Encargo Individual Inmobiliaria de Preventas N° 0024285059, el cual para los efectos prestará mérito ejecutivo.

Valor	Fecha	Valor	Fecha
\$27.400.000	22/06/2018	\$53.300.000	30/04/2019
\$53.300.000	30/10/2018	\$334.000.000	Contra entrega.
\$80.000.000	15/12/2018		

(...)”

Cabe resaltar que mediante el Otrosí No. 1 de fecha 17 de octubre de 2019 se aclaró que la sociedad Inversiones Bibó S.A.S. hizo traslado de Fiduciaria Colpatría S.A. a Fiduciaria Bogotá S.A.

Posteriormente, mediante documento privado denominado “Cesión de Posición Contractual de Promitente Comprador Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado D.C.” de fecha nueve (9) de marzo de dos mil veinte (2020), la sociedad Madoc S.A.S. le cedió el 100% de su posición contractual de promitente comprador al demandante, adquiriendo así, en su totalidad, los derechos y obligaciones derivados de la calidad de Promitente Comprador dentro del CONTRATO DE PROMESA.

A solicitud del señor Zapata Londoño, el día dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020) se suscribió entre el señor Cristian Camilo Zapata Londoño, en calidad de Cedente, y el señor Carlos Efraín Murcia Plazas, en calidad de Cesionario, un Contrato de Cesión de Posición Contractual de Promitente Comprador dentro del Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria

Privada del Proyecto denominado “D.C.”, en virtud del cual el señor Murcia Plazas adquirió el 100% de la calidad de Promitente Comprador respecto del INMUEBLE.

No obstante lo anterior, el señor Zapata Londoño nuevamente adquirió el 100% de la calidad de Promitente Comprador dentro del CONTRATO DE PROMESA, como producto del Contrato de Cesión de Posición Contractual de Promitente Comprador dentro del Contrato de Promesa de Compra-venta sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado “D.C.” de fecha catorce (14) de mayo de dos mil veintiuno (2021) celebrada entre el señor Murcia Plazas, en calidad de Cedente y el señor Zapata Londoño, en calidad de Cesionario.

ES PRECISO TENER EN CUENTA QUE LA ANTERIOR CESIÓN SE DIO COMO PRODUCTO DE LA SOLICITUD DEL DEMANDANTE DE ADQUIRIR NUEVAMENTE EL 100% DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL DE PROMITENTE COMPRADOR DENTRO DEL CONTRATO DE PROMESA SUSCRITO, CONFIRMANDO ASÍ LA INTENCIÓN DEL DEMANDANTE DE CONTINUAR CON LA NEGOCIACIÓN CELEBRADA PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE EN CUESTIÓN.

Como muestra de lo ello, nos permitimos citar a continuación la declaración especial efectuada por el señor Zapata Londoño en el Contrato de Cesión antes referido, en los siguientes términos:

*“...**EL CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta los términos, derechos, obligaciones y condiciones del CONTRATO [CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO “D.C.” DE FECHA 25 DE JUNIO DE 2018] y que por tanto, se obliga al cumplimiento de todas las derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Así mismo, manifiesta expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del CONTRATO, los derechos y obligaciones que se desprenden del mismo y los bienes que son objeto del mismo.**” (Negrilla y subrayado fuera del texto original)*

En tal sentido, del texto transcrito se puede dilucidar la manifestación expresa del demandante de cumplir las obligaciones derivadas del CONTRATO DE PROMESA y así mismo, su manifestación de conocimiento del estado actual de los bienes que son objeto del mismo; evidenciando la clara incongruencia del demandante al afirmar en su escrito la presunta existencia de irregularidades con relación al INMUEBLE, toda vez que éste ya conocía y aceptada el estado actual del INMUEBLE, el cual, como ya se resaltó en el presente escrito y se constata en el dictamen pericial, cumple con las especificaciones técnicas ofrecidas por Inversiones Bibo S.A.S. y no presenta “irregularidades” como lo alega el demandante.

Las pretensiones del demandante van encaminadas a endilgar una presunta responsabilidad civil extracontractual relacionada con “la compra del apartamento 203, parqueadero No 48 y Deposito No 3 del Inmueble ubicado en la Carrera 19 B No 85-63 de la ciudad de Bogotá D.C.” y el valor de compra del mismo que, según alega, “aún la parte demandada no ha devuelto”, las cuales claramente se refieren a obligaciones derivadas del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Sin embargo, es imprescindible traer a colación que no existe incumplimiento de parte de mi poderdante de las obligaciones derivadas del CONTRATO DE PROMESA, sino que por el contrario, el demandante a la fecha se encuentra incumpliendo las obligaciones a su cargo, como Promitente Comprador del INMUEBLE y al tenor de lo pactado en el mencionado CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, toda vez que, como ya se resaltó anteriormente, en dos ocasiones (comunicaciones de fecha de fechas 30 de julio y 26 de agosto de 2021) el señor Zapata Londoño ha sido citado a suscribir la escritura pública de transferencia del INMUEBLE, la cuales han sido infructuosas, puesto que no ha acudido a la Notaría en las fechas fijadas para tal fin ni ha realizado el pago del saldo insoluto del precio pactado respecto del INMUEBLE, lo cual va en contravía de lo estipulado en la cláusula séptima del aludido documento, la cual indica que son obligaciones del Promitente Comprador las siguientes:

“...1. El pago oportuno de los aportes conforme a lo establecido por el cronograma. (...) 5. Suscribir la escritura pública de enajenación en el día y hora acordados, so pena de que este contrato pueda declararse como incumplido...”

A la luz del Artículo 1609 del Código Civil Colombiano, no es posible configurar en mora de cumplimiento a una parte cuando quien demanda el incumplimiento no ha cumplido con sus propias obligaciones, como es el caso de la presente Litis.

“(...) ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos. (...)”

La Jurisprudencia ha sido tajante en varias de sus sentencias, como la emitida por la Corte Suprema de Justicia – Sala Civil de fecha 29 de Noviembre de 1978, en igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras, en las que se refiere a lo establecido en el artículo anteriormente citado de la siguiente manera:

“(...) El aspecto unilateral de la mora, en lo que atañe a la resolución del contrato, no ofrece dificultades. Las ofrece el bilateral que plantea el artículo 1609, cuya correcta inteligencia es preciso fijar. Según esta disposición, “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora, dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

Varias hipótesis pueden presentarse:

PRIMERA.- El demandante cumplió sus obligaciones. Es claro que no cabe aquí la excepción de contrato no cumplido.

SEGUNDA.- El demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, PORQUE el demandado, que debía cumplir antes que él, no cumplió su obligación en el momento y la forma debidos, ni se allanó a hacerlo. En tal caso tampoco cabe proponer la excepción, pues de lo contrario fracasaría la acción resolutoria

propuesta por quien, debido al incumplimiento previo de la otra parte, aspira legítimamente a quedar desobligado y a obtener indemnización de perjuicios.

TERCERA.- El demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, y el demandado, que debía cumplir después de aquel según el contrato, tampoco ha cumplido ni se allana a hacerlo, PORQUE el demandante no lo hizo previamente como debía. En esta hipótesis sí puede el demandado proponer con éxito la excepción de contrato no cumplido.

CUARTO.- Demandante y demandado tenían que cumplir simultáneamente, es decir que sus mutuas obligaciones eran exigibles en un mismo momento, “dando y dando”. (...)

Conforme a lo indicado por la Corte en su sentencia, en el caso que nos concierne, el demandante tenía la obligación de acuerdo con el CONTRATO DE PROMESA de realizar el pago del saldo insoluto, que conforme a lo indicado en la cláusula sexta del CONTRATO DE PROMESA en el cronograma de aportes, el demandante debía pagar la suma de \$334.000.000 contra entrega, esto es, en la fecha de suscripción de la escritura pública de transferencia del INMUEBLE; obligación que fue recalcada por mi poderdante en las citaciones a escrituración efectuadas al demandante en dos ocasiones, en las que se recordó que para efectos de celebrar la escritura pública, era requisito imprescindible realizar el pago de la suma adeudada a la fecha por concepto del valor del INMUEBLE prometido en venta; pago que no realizó el demandante, incumpliendo no solo su obligación de realizar el pago del INMUEBLE en los términos del CONTRATO DE PROMESA, sino su obligación de suscribir la escritura pública en el día y la hora indicada por Inversiones Bibó S.A.S.

Por lo anterior, se invoca la excepción del contrato no cumplido, toda vez que a la fecha mi poderdante no ha incumplido sus obligaciones derivadas del CONTRATO DE PROMESA, a diferencia del demandante, quien a la fecha se encuentra incumpliendo sus obligaciones como Promitente Comprador, pese a que se obligó a su cumplimiento en virtud del Contrato de Cesión celebrado el pasado 14 de mayo del presente año.

f) Principio conforme al cual nadie puede alegar en su favor su propia culpa

Con relación al principio general del derecho “Nemo Auditur Propiam Turpitudinem Allegans” (Nadie Puede Alegar Su Propia Culpa), la Corte Constitucional se pronunció en su Sentencia T-196 de 1995, citada por el Magistrado Ponente Jaime Araujo Rentería en la Sentencia T-021 del 25 de enero de 2007, en la cual indica que:

“Lo anterior es así, y de esta forma lo ha entendido la Corte, por la aplicación del principio general del derecho que dice que “nadie puede sacar provecho de su propia culpa”. Pretender lo contrario significaría que la culpa, la imprudencia o la negligencia serían objetos jurídicamente protegidos, lo cual resulta a todas luces absurdo y contrario a los fundamentos esenciales de un Estado de derecho.” (Subrayado fuera del texto original)

En los términos de lo indicado en la excepción anterior, el demandante a la fecha se encuentra incumpliendo injustificadamente sus obligaciones como Promitente Comprador del INMUEBLE, derivadas del CONTRATO DE PROMESA suscrito con mi poderdante, no obstante, en su escrito hace entrever un supuesto incumplimiento de la sociedad demandada, el cual en varias veces se ha reiterado que no se ha configurado, buscando obtener el reconocimiento de unas sumas de dinero, por concepto del supuesto pago del valor del INMUEBLE y daños morales que, según lo argüido por el demandante, fueron ocasionados por mi poderdante; sin embargo, es importante resaltar que la estimación razonada de dichas sumas de dinero no está debidamente fundamentadas y probadas en el escrito de la demanda.

Como queda evidenciado en las pruebas aportadas al presente escrito, mi poderdante no ha incumplido ninguna de las obligaciones a su cargo, por el contrario, ha estado en disposición de perfeccionar la negociación celebrada con el demandante, previa acreditación del pago del saldo insoluto por parte de éste para efectos de suscribir la escritura pública de transferencia del INMUEBLE; lo cual no se ha podido materializar debido a la renuencia del demandante de realizar el pago y acudir a la Notaría para tal efecto.

Por lo anterior, sería erróneo endilgar responsabilidad a mi poderdante por el supuesto incumplimiento de sus obligaciones, cuando es evidente que hasta tanto no se realice el pago del saldo insoluto, no se podrá proceder a la escrituración del INMUEBLE, situación que es de conocimiento y aceptación del demandante, toda vez que está pactado en CONTRATO DE PROMESA suscrito, quien pese a ello, se ha negado a proceder de conformidad.

g) Excepción genérica

Con sustento en el artículo 282 del Código General del Proceso se declare probada cualquier excepción de mérito cuyo sustento encuentre acreditado en el expediente el señor Juez.

V. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

El artículo 206 del Código General del Proceso, le otorga la facultad a la parte contraria de presente las objeciones respectivas frente a la cuantía fijada en el juramento estimatorio, indicando que:

“ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. 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. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

(...)

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de

Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

(...)

PARÁGRAFO. También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

La aplicación de la sanción prevista en el presente párrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte.” (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

De conformidad con lo anterior, se hace primario objetar el juramento estimatorio presentado por el demandante en su escrito, con base en lo siguiente:

1. El primer valor indicado en el juramento estimatorio hace alusión a la “SUMA ENTREGADA A LA ENTIDAD DEMANDADA POR COMPRA DEL APARTAMENTO 203 DEL EDIFICIO D.C. DE BOGOTÁ DESDE EL 1 DE ABRIL DE 2020 POR UN VALOR DE: \$548.000.000”; dicha afirmación tiene varias inconsistencias:

Los recursos aportados a la fecha por el demandante fueron transferidos directamente al Encargo Fiduciario número **2006142978** aperturado por éste en Fiduciaria Bogotá S.A., razón por la cual, es incorrecto afirmar que la suma pretendida fue “entregada a la entidad demandada”, cuando dichos recursos nunca han sido entregados directamente a la sociedad Inversiones Bibó S.A.S., puesto que para tal fin se apertura el encargo fiduciario en Fiduciaria Bogotá S.A., entidad a través de la cual se llevó a cabo el desarrollo del proyecto inmobiliario.

Por otra parte, la inconsistencia numérica radica en el monto argüido por el demandante, equivalente a la suma de \$548.000.000, la cual afirma haber entregado para la compra del INMUEBLE. Lo anterior, se desvirtúa claramente con la Certificación emitida por Fiduciaria Bogotá S.A. de fecha 22 de octubre de 2021, en la cual se puede constatar que en el Encargo Fiduciario número **2006142978** aperturado por el demandante en Fiduciaria Bogotá S.A., han sido aportados a la fecha la suma de **Doscientos Trece Millones Novecientos Noventa y Nueve Mil Novecientos Noventa y Nueve Pesos Mcte (\$213.999.999).**

Finalmente, con relación a la fecha, referida como aquella en la que se realizó la entrega de la suma, esto es, 1 de abril de 2020, tampoco es consistente con los antecedentes ya referidos en el presente escrito, toda vez que inicialmente el señor Zapata Londoño adquirió el 100% de la calidad de Promitente Comprador del INMUEBLE mediante el Contrato de Cesión celebrado el nueve (9) de marzo de dos mil veinte (2020); quien posteriormente cedió dicha posición contractual en un 100% a favor del señor Murcia Plazas el día dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020);

adquiriendo el demandante el 100% de la calidad de Promitente Comprador mediante cesión efectuada por el señor Murcia Plazas el día catorce (14) de mayo de dos mil veintiuno (2021), todo lo cual se puede constatar en las cesiones aportadas como prueba al presente escrito.

Teniendo en cuenta lo anterior, no es claro el origen de la fecha “1 de abril de 2020” alegada por el demandante como fecha en la cual efectuó la suma de dinero (erróneamente cuantificada).

2. El segundo valor indicado en el juramento estimatorio hace alusión a la “INTERESES VENCIDOS DE LAS SUMA SEÑALADA ANTERIORMENTE DESDE EL 2 DE ABRIL DE 2020 AL 9 DE ABRIL DE 2021 A RAZÓN DEL 2% MENSUAL SON 13 MESES \$142.480.000”; dicho valor y concepto también presenta varias inconsistencias:

El demandante alega la existencia de unos “intereses vencidos”, de carácter corriente, según lo indicado en las pretensiones, respecto de los cuales se desconoce su origen y/o fundamento, toda vez que el demandante omite en su escrito indicar el origen legal y/o contractual sobre el cual soporta el cobro de los mismos, además de encontrarse a una tasa de usura considerablemente superior a la indicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para los meses indicados en el juramento estimatorio.

Por su parte, el señor Zapata Londoño está realizando el cobro de unos intereses corrientes sobre una obligación dineraria que a la fecha no se ha hecho exigible, partiendo de la base que omitió aportar la prueba de su solicitud formal y escrita de restitución de aportes y desistimiento del negocio de adquisición del INMUEBLE, para lo cual, debía adelantar el trámite formal de desistimiento ante Fiduciaria Bogotá S.A., momento a partir del cual se iniciarían las gestiones para la restitución de aportes por desistimiento unilateral, previo descuento de la suma aplicable a título de sanción, teniendo en cuenta que dicho desistimiento sería injustificado.

Adicional a lo anterior, el demandante está cobrando los supuestos intereses sobre una suma que, como ya se mencionó, nunca fue aportada por éste, según se constata en la Certificación emitida por Fiduciaria Bogotá S.A. de fecha 22 de octubre de 2021, en la cual se puede constatar que en el Encargo Fiduciario número 2006142978 aperturado por el demandante en Fiduciaria Bogotá S.A., han sido aportados a la fecha la suma de Doscientos Trece Millones Novecientos Noventa y Nueve Mil Novecientos Noventa y Nueve Pesos Mcte (\$213.999.999).

Nuevamente, reiteramos que desconocemos el origen de la fecha “2 de abril de 2020” indicada por el demandante como fecha de inicio del cobro de intereses, toda vez que, éste omite en su escrito la explicación y sustento de dicho cobro. Además, es preciso resaltar que en la pretensión tercera de la demanda, correspondiente a los intereses que nos ocupan, el demandante indica como fecha de inicio para el cobro de los mismos el día 9 de marzo de 2020, referida como fecha de la compra, sin embargo, en el juramento estimatorio indica como fecha de inicio el 2 de abril de 2020, generando confusión entre los pretendido con lo jurado en la demanda y evidenciando una clara incongruencia en la parte demandante.

VI. CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 3° Y 5° DEL DECRETO 806 DE 2020

Para dar cumplimiento a lo ordenado en el artículo 3° del Decreto 806 de 2020 este escrito de contestación y sus anexos se le remiten al juzgado y a la contraparte.

De otro lado, en cumplimiento del artículo 5 del decreto 806 de 2020, se adjunta pantallazo del envío del poder otorgado por parte de la sociedad poderdante INVERSIONES BIBO S.A.S. desde su correo electrónico destinado para notificaciones judiciales: info@biboinvertiones.com, a mi correo inscrito en el Registro Nacional de Abogados – SIRNA: judiciales@abogadofiduciario.com. De igual manera se pone de presente que el poder está debidamente autenticado por el representante legal de la sociedad el señor JOSE FERNANDO CLAVIJO POSADA, identificado con cédula de ciudadanía número 79.443.958 expedida en Bogotá D.C., en la Notaría 12 del Círculo de Bogotá D.C. el día 18 de septiembre de 2021, poder que se adjunta como anexo.

VII. PRUEBAS

Pruebas documentales:

1. Copia del Contrato de Obra Civil – D.C. 012 de fecha 23 de julio de 2018 y su Otrosí No. 1 de fecha 25 de octubre de 2018.
2. Copia del Acta de Liquidación Entrega Final y Recibido de Obra de fecha dieciséis (16) de junio de dos mil veinte (2020), suscrita entre Inversiones Bibo S.A.S. y Madoc S.A.S.
3. Copia del Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado “D.C.” de fecha veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018).
4. Otrosí No. 1 de fecha diecisiete (17) de octubre de dos mil diecinueve (2019) al Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado “D.C.”
5. Copia de la Factura Electrónica de Venta FES2 – 1675 expedida por la Notaría a nombre del señor Carlos Efraín Murcia Plazas
6. Copia de la Cesión de Posición Contractual de Promitente Comprador Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado D.C. de fecha 9 de marzo de 2020.
7. Copia de la comunicación de fecha 15 de octubre de 2020 mediante la cual se cita al demandante a suscribir la escritura pública de transferencia del INMUEBLE.
8. Copia del Contrato de Cesión de Posición Contractual de Promitente Comprador dentro del Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado “D.C.” de fecha dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020).
9. Copia del Contrato de Cesión de Posición Contractual de Promitente Comprador dentro del Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado “D.C.” de fecha catorce (14) de mayo de dos mil veintiuno (2021).
10. Copia de la Citación formal para la firma escritura de transferencia y pago del saldo insoluto de la unidad inmobiliaria de fecha 30 de julio de 2021.
11. Copia del correo electrónico de fecha 2 de agosto de 2021 mediante el cual se remite la citación formal de fecha 30 de julio de 2021.
12. Copia de la Citación formal para la firma escritura de transferencia y pago del saldo insoluto de la unidad inmobiliaria de fecha 26 de agosto de 2021.
13. Copia del correo electrónico de fecha 2 de agosto de 2021 mediante el cual se remite la citación formal de fecha 27 de agosto de 2021.
14. Copia del Acta Extraprocesal emitida por la Notaría 12 del Círculo de Bogotá D.C. de fecha 30 de agosto de 2021.

15. Copia de la Certificación emitida por Fiduciaria Bogotá S.A. de fecha 22 de octubre de 2021, en la cual se puede constatar los recursos aportados al Encargo Fiduciario número 2006142978 aperturado por el demandante.
16. Prueba Video gráfica tomada en la fecha 14 de octubre de 2021 sobre el adecuado funcionamiento de un vehículo al entrar y salir del garaje 48.

Prueba dictamen pericial:

Dictamen pericial de fecha 19 de octubre de 2021 elaborado por el arquitecto Enrique Gómez Grau, con relación al Garaje No 48 del Edificio D.C. y sus anexos como las fotografías y la copia de los planos del Garaje No 48 aprobados por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

Pruebas testimoniales:

Solicito se decrete el testimonio de las siguientes personas:

1. El señor, **Juan Camilo Botia Romero**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.020.787.843; dirección física: Carrera 17 No. 89 – 31 Oficina 905 de la ciudad de Bogotá D.C.; dirección electrónica: camilo.botia@biboinversiones.com; celular: 313 8869334

Según lo señalado en el artículo 212 del Código General del Proceso el hecho sobre el cual declarará ese testigo son: las condiciones y especificaciones técnicas del garaje No. 48 del Edificio D.C.

2. La señora, **Mónica Yisel Mercado Rivera**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.985.425; dirección física: Carrera 17 No. 89 – 31 Oficina 905 de la ciudad de Bogotá D.C.; dirección electrónica: monicayiselm@gmail.com; celular: 318 7355925

Según lo señalado en el artículo 212 del Código General del Proceso los hechos sobre los que declarará ese testigo son: (i) el proceso de venta del INMUEBLE desencadenado con la suscripción del CONTRATO DE PROMESA, (ii) los Contratos de Cesión de Posición Contractual de Promitente Comprador dentro del Contrato de Promesa de Compraventa que han sido suscritos por la empresa MADOC S.A.S., Cristian Camilo Zapata Londoño y Carlos Efraín Murcia Plazas y (iii) los requerimientos que se le han efectuado al demandante para la escrituración del INMUEBLE.

3. La señora **Johanna Alexandra Ruiz Murillo**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.713.970; dirección física: Carrera 17 No. 89 – 31 Oficina 905 de la ciudad de Bogotá D.C.; dirección electrónica: Johanna.ruiz@biboinversiones.com; celular: 300 5514289

Según lo señalado en el artículo 212 del Código General del Proceso los hechos sobre los que declarará ese testigo son: (i) la relación contractual que existió entre la sociedad MADOC S.A.S. e INVERSIONES BIBO S.A.S. con relación al CONTRATO DE OBRA CIVIL; (ii) la relación contractual que existió entre la sociedad MADOC S.A.S. e INVERSIONES BIBO S.A.S. con relación al CONTRATO DE PROMESA; (iii) el procedimiento que se lleva a cabo con los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto EDIFICIO D.C., tanto internamente en la constructora, como ante la Fiduciaria.

Interrogatorio de Parte:

Se solicita se decrete como prueba interrogatorio de parte, para lo cual aportaremos en su momento el cuestionario pertinente.

VIII. ANEXOS

1. Las Indicadas en el acápite de pruebas
2. Poder para actuar en el presente asunto.
3. Correo electrónico de fecha 13 de octubre de 2021 mediante el cual se remite el poder desde el correo de notificaciones judiciales del poderdante al correo electrónico inscrito en el Registro Nacional de Abogados – SIRNA del apoderado.
4. Certificado de existencia y representación de la sociedad INVERSIONES BIBO S.A.S. identificada con número de identificación tributaria NIT. 900.172.584-1

IX. NOTIFICACIONES

El apoderado recibirá notificaciones en la oficina ubicada en la Carrera 17 No. 89-31 Oficina 906 en la ciudad de Bogotá D.C. y al correo electrónico: judiciales@abogadofiduciario.com

El poderdante recibirá notificaciones en la oficina ubicada en la Carrera 17 No. 89-31 Oficina 905 en la ciudad de Bogotá D.C. y al correo electrónico: info@biboinvertiones.com

Del señor Juez,



OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ

C.C. 16.919.570

T.P. 148.062

Bogotá D.C., 19 de Abril de 2021

Señor;

CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO

E. S. D.

Asunto: Otorgamiento de Poder Especial

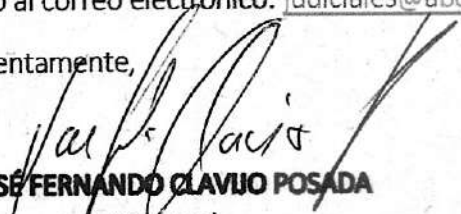
Yo, **JOSÉ FERNANDO CLAVIO POSADA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79.443.958 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., actuando en calidad de representante legal de la Sociedad **INVERSIONES BIBO S.A.S.**, identificada con el número de **NIT. 900.172.584-1**, legalmente constituida por escritura pública número cinco mil seiscientos cuarenta y ocho (5648) de fecha treinta (30) de agosto de dos mil siete (2007) de la Notaría Diecinueve (19) de Bogotá D.C., inscrita el siete (7) de septiembre de dos mil siete (2007) bajo el número 01156523 del libro IX, lo cual se acredita con certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor **OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 16.919.570 de Cali y Tarjeta Profesional de Abogado número 148.062 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre de la sociedad, ejerza nuestra representación legal y la defensa de nuestros intereses en relación con la situación legal suscitada con relación a la Promesa de Compraventa suscrita el pasado 25 de Junio de 2018 y la escritura pública de transferencia a título de compraventa suscrita el 8 de Marzo de 2021 con relación al Apartamento 203, parqueadero número 48 y depósito número 3 del proyecto denominado Edificio D.C. ubicado en la Carrera 19 B No. 85 – 63 de la ciudad de Bogotá D.C.

Nuestro apoderado queda expresamente facultado para presentar representar a la sociedad en las reuniones requeridas, negociar, transigir, desistir, recibir y solicitar cualquier documentación necesaria, y en general, todas las facultades necesarias para el cumplimiento del presente mandato.

Para efectos de las notificaciones a que haya lugar, la sociedad Inversiones Bibo S.A.S. las recibirá en la dirección Carrera 17 No. 89 – 31 Oficina 901 Edificio Gaia (Bogotá D.C.) y/o al correo electrónico: johanna.ruiz@biboinversiones.com y el doctor Omar Eduardo Suárez Gómez las recibirá en la dirección Carrera 17 No. 89 – 31 Oficina 906 Edificio Gaia (Bogotá D.C.) y/o al correo electrónico: judiciales@abogadofiduciario.com

Atentamente,

Acepto,


JOSÉ FERNANDO CLAVIO POSADA

Representante Legal

INVERSIONES BIBO S.A.S.

NIT. 900.172.584-1

OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ

C.C. 16.919.570 de Cali

T.P. 148.062 del CSJ



Judiciales Abogado Fiduciario <judiciales@abogadofiduciario.com>

PODER FIRMADO APTO 203 DC

info@biboinversiones.com <info@biboinversiones.com>
Para: judiciales@abogadofiduciario.com

13 de octubre de 2021, 13:24

Buen día

Atentamente me permito documento del asunto.

Mil gracias, quedo atenta a comentarios

Cordialmente,

ANDREA CASTILLO GONZÁLEZ

ASISTENTE ADMINISTRATIVA



INVERSIONES BIBO S.A.S.

Tel: 7037820 – 7037828

Cel: 320 993 1039

Mail: info@biboinversiones.com

Dir: Cra. 17 N° 89-31 OF 905

Bogotá, Colombia

www.biboinversiones.com



PODER ESPECIAL PROCESO APTO 203 D.C. (Firmado).pdf

695K

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de agosto de 2021 Hora: 17:14:24

Recibo No. AB21166564

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21166564B35EA

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: INVERSIONES BIBO S A S
Nit: 900.172.584-1, Regimen Comun
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 01736099
Fecha de matrícula: 7 de septiembre de 2007
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2021
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 17 89 31 Of 901
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: info@biboinversiones.com
Teléfono comercial 1: 7037820
Teléfono comercial 2: 7037828
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cra 17 89 31 Of 901
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: info@biboinversiones.com
Teléfono para notificación 1: 7037820
Teléfono para notificación 2: 7037828
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 2 de agosto de 2021 Hora: 17:14:24**

Recibo No. AB21166564

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21166564B35EA

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 0005648 del 30 de agosto de 2007 de Notaría 19 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 7 de septiembre de 2007, con el No. 01156523 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada INVERSIONES BIBO S A.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 4077 del 2 de septiembre de 2011 de Notaría 47 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 9 de septiembre de 2011, con el No. 01511260 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de INVERSIONES BIBO S A a INVERSIONES BIBO S A S.

Que por Escritura Pública No. 4077 de Notaría 47 de Bogotá D.C. Del 2 de septiembre de 2011, inscrita el 9 de septiembre de 2011 bajo el número 01511260 del libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de Sociedad Anónima a Sociedad por Acciones Simplificada bajo el nombre de: INVERSIONES BIBO S A S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá por objeto social: La compraventa, construcción, urbanización y comercialización de bienes inmuebles. La representación de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras que se dediquen a actividades similares, complementarias o análogas. La importación y exportación de los productos descritos y afines al desarrollo de tal objeto. En desarrollo de su objeto social, la sociedad podrá: Ejecutar toda clase de contratos tendientes a asegurar el desarrollo de las actividades que constituyen su objeto social, incluyendo el poder actuar como socio o

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 2 de agosto de 2021 Hora: 17:14:24**

Recibo No. AB21166564

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21166564B35EA

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

accionista en cualquier tipo de sociedad nacional o extranjera o de cualquier persona natural nacional o extranjera o formar parte de asociaciones o corporaciones que tengan objeto afín con el aquí descrito; efectuar cualquier clase de operaciones de a crédito, activo o pasivo, tomar dinero en mutuo, girar, endosar y negociar, cobrar y pagar toda clase de títulos valores, realizar el negocio de cambio, adquirir a cualquier título, toda clase de bienes, muebles o inmuebles y podrá arrendarlos, enajenarlos o gravarlos con las limitaciones establecidas en estos estatutos y darlos en garantía de sus propias obligaciones. Podrá explotar marcas, patentes diseños, modelos de utilidad, nombres y enseñas comerciales, dibujos industriales, invenciones o cualquier otro bien incorporal siempre que sean afines directa o indirectamente a su objeto. Participar en licitaciones públicas y privadas, así como celebrar los contratos de mutuo, seguro, y transporte para los bienes que se comercialicen y otros de su interés. Podrá la sociedad establecer cuentas en participación, contratos con entidades bancarias o financieras. La sociedad podrá realizar todos los actos y contratos lícitos de orden civil o comercial que tiendan al desarrollo de su objeto social y al cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales que de el se deriven. Parágrafo: Bajo ninguna circunstancia la sociedad podrá ser garante de obligaciones de terceros, incluidos los socios. Las accionistas tampoco podrán garantizar obligaciones personales con las acciones de la sociedad.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor	: \$5.000.000.000,00
No. de acciones	: 50.000,00
Valor nominal	: \$100.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor	: \$2.900.000.000,00
No. de acciones	: 29.000,00
Valor nominal	: \$100.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 2 de agosto de 2021 Hora: 17:14:24**

Recibo No. AB21166564

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21166564B35EA

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Valor : \$2.900.000.000,00
No. de acciones : 29.000,00
Valor nominal : \$100.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un Gerente, quien será su representante legal. Tendrá a su cargo la administración y gestión de los negocios sociales con sujeción a la ley, a estos estatutos, y a los reglamentos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas. El Gerente tendrá dos (2) suplentes, quienes lo reemplazarán en sus faltas absolutas, temporales o accidentales, evento en el cual actuará igualmente como representante legal de la sociedad.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El Gerente tendrá exclusivamente el uso de la razón social, con facultades para obrar en nombre de la sociedad, adquirir, enajenar, arrendar bienes muebles o inmuebles, contratar, empleados obreros para el servicio de la sociedad, exigir, cobrar y percibir cualquier cantidad de dinero o de otras especies que se adeuden a la sociedad, condonar total o parcialmente las deudas a favor de la sociedad, y conceder a deudores esperas para satisfacer sus obligaciones, rematar bienes a cuenta de créditos que deba cobrar la citada sociedad, pagar a los acreedores de la sociedad hacer con ellos arreglos sobre los términos de pago de sus respectivas acreencias, girar, endosar, protestar, afianzar, aceptar y recibir, letras de cambio libranzas, girar o endosar cheques, suscribir, recibir afianzar valores o pagares a la orden, constituir y aceptar depósitos, y hacer cualquiera otra operación bancaria, tomar o dar por cuenta de la sociedad dinero en mutuo o préstamo estipular la tasa del interés, la sea a plazo fijo, ya sea en forma de crédito, flotante y constituir garantías para respaldar tales operaciones, hipotecar los bienes inmuebles de la sociedad, constituir fiducias, transigir los pleitos, dudas o diferencias que incurrieron relativas a los derechos y obligaciones de la sociedad y representarla en cualesquiera juicios, actuaciones, actos, diligencias o gestiones extrajudiciales, judiciales o administrativas en que la sociedad tenga que intervenir directa o indirectamente, sea como demandante o demandada, o como coadyuvante de cualquiera de las partes, sea para iniciar o seguir

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 2 de agosto de 2021 Hora: 17:14:24**

Recibo No. AB21166564

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21166564B35EA

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

tales juicios, actuaciones, actos, diligencias, o gestiones, desistir, de los juicios, gestiones, reclamaciones, en que intervengan en nombre de la sociedad, de los recursos, que en ellos se interponga de las articulaciones e incidentes que promueva, concurrir a las juntas generales de acreedores de carácter judicial o extrajudicial aceptar o rechazar en ellas las propuestas de arreglo que se hagan e intervenir en los nombramientos, que en ellas deban hacerse, conferir poderes especiales para que representen a la sociedad, en determinados negocios, actuaciones, actos, diligencias, gestiones o juicios revocar tales poderes, hacer fuera de juicio cuantas gestiones de la sociedad misma en defensa de sus intereses, celebrar cualquier otro contrato necesario para la buena marcha de los negocios, en general, promover todas las acciones que hubiere que intentar a nombre de la sociedad, siempre que un acto o contrato supere los mil quinientos (1.500) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, deberá requerir autorización de la Asamblea General de Accionistas.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Mediante Acta No. 34 del 17 de mayo de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de mayo de 2018 con el No. 02344100 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente	Clavijo Posada Jose Fernando	C.C. No. 000000079443958
Primer Suplente Gerente	Del Clavijo Quevedo Hector Leonidas	C.C. No. 000000002911973
Segundo Suplente Gerente	Del Ruiz Murillo Johanna Alexandra	C.C. No. 000000052713970

REVISORES FISCALES

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 2 de agosto de 2021 Hora: 17:14:24**

Recibo No. AB21166564

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21166564B35EA

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Mediante Acta No. 12 del 20 de septiembre de 2013, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 16 de octubre de 2013 con el No. 01773867 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Ruiz Diaz Rigoberto	C.C. No. 000000073165505 T.P. No. 95413-T
Revisor Fiscal Suplente	Cruz Saavedra David Enrique	C.C. No. 000000002937562

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 2299 del 10 de junio de 2010 de la Notaría 20 de Bogotá D.C.	01390937 del 11 de junio de 2010 del Libro IX
E. P. No. 4077 del 2 de septiembre de 2011 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01511260 del 9 de septiembre de 2011 del Libro IX
Acta No. 017 del 25 de marzo de 2015 de la Asamblea de Accionistas	01933718 del 27 de abril de 2015 del Libro IX
Acta No. 018 del 29 de mayo de 2015 de la Asamblea de Accionistas	01949416 del 18 de junio de 2015 del Libro IX
Acta No. 26 del 15 de junio de 2017 de la Asamblea de Accionistas	02247899 del 2 de agosto de 2017 del Libro IX
Acta No. 34 del 17 de mayo de 2018 de la Asamblea de Accionistas	02343655 del 25 de mayo de 2018 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 2 de agosto de 2021 Hora: 17:14:24**

Recibo No. AB21166564

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21166564B35EA

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 4112
Otras actividades Código CIIU: 6810, 4330

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 644.635.993

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6810

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación Distrital son informativos:

Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección Distrital de Impuestos, fecha de inscripción : 8 de agosto de 2017.
Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 5 de abril de 2021.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 2 de agosto de 2021 Hora: 17:14:24**

Recibo No. AB21166564

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21166564B35EA

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



Contrato de Obra Civil D.C. - 012

Contratante: INVERSIONES BIBO S.A.S.

Contratista: MADOC S.A.S.

Página 1 de 16**

CONTRATO DE OBRA CIVIL - D.C. 012

CONTRATANTE:	INVERSIONES BIBO S.A.S.
CONTRATISTA:	MADOC S.A.S.
OBJETO:	CONTRATO DE OBRA CIVIL: PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO D.C.
VALOR:	\$775,776,043.00 INCLUIDO IVA SOBRE UTILIDAD.
FECHA INICIO	25 DE SEPTIEMBRE DEL 2018
FECHA FINALIZACIÓN	25 DE SEPTIEMBRE DEL 2019

Entre los suscritos a saber, **JOSE FERNANDO CLAVIJO POSADA**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79,443,958 expedida en Bogotá, actuando en su calidad de Representante Legal de la sociedad **INVERSIONES BIBO S.A.S.** sociedad comercial, debidamente constituida, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el **NIT** 900.172.584-1, conforme consta en el correspondiente Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA CONTRATANTE**; y **CRISTIAN MARCEL RIVERA GUZMAN** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., e identificado con la Cédula de Ciudadanía número 14.397.016 expedida en la ciudad de Ibagué, Tolima, actuando en nombre y representación de la sociedad **MADOC S.A.S.**, identificada con el **NIT** 900.470.698-0, sociedad debidamente constituida y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., conforme se acredita con el correspondiente Certificado de Existencia y Representación Legal, con matrícula 02150676, y renovado el 18 de mayo del 2018, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se entiende hace parte integral del presente contrato, y quien en lo sucesivo se denominará **LA CONTRATISTA**, acuerdan celebrar el presente **CONTRATO DE OBRA CIVIL**, bajo la fórmula de suma global fija sin fórmula de reajuste a satisfacción de **LA CONTRATISTA**, el cual se regirá por las disposiciones civiles y comerciales pertinentes y en especial por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO: PRINCIPAL- LA CONTRATISTA en su calidad de sociedad comercial dedicada principalmente a la actividad principal de "... 1.- La construcción, diseño, Cálculos estructurales, programación de obra, cimentación, estudios de suelo, promoción presupuestos, por cuenta propia o de terceros, de obras de ingeniería arquitectónicas, tales como edificios, acueductos, alcantarillados, vías terrestres, puentes, urbanizaciones, vías férreas, parques diques, canales y movimientos de tierra. 2.- Presentación de servicios de interventoría, asesorías estudios geotécnicos y outsourcing relacionados con la construcción y la ingeniería. 3.- Montajes electromecánicos, eléctricos y

Contrato de Obra Civil **D.C. - 012**

Contratante: INVERSIONES BIBO S.A.S.

Contratista: MADOC S.A.S.

Página 2 de 16**

electrónicos; y en general toda clase de montajes industriales...” “...5.-Efectuar trabajos de demolición y reparación de terrenos para la construcción de edificaciones, y efectuar demás trabajos de acondicionamiento, terminación y acabados...” y las demás previstas, Lo anterior conforme a lo establecido como sus actividades en el objeto social del Certificado de Existencia y Representación Legal con matrícula 02150676, renovado el 18 de mayo del 2018, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, en donde consta que esas son sus actividades, y por las que se obliga con **LA CONTRATANTE**, a comprometer toda la experiencia, técnica y pericia del material, equipo y recurso humano necesario para el desarrollo del objeto contratado consistente en: La construcción de la estructura del edificio D.C., ubicado en Carrera 19B N° 85 -63, de esta ciudad, lo anterior en virtud a lo descrito en la cotización (anexo 1), con las descripciones y puntos que en ella se consagran en referencia al objeto que nos ocupa, cotización que fue entregada por **LA CONTRATISTA** a **LA CONTRATANTE**, y que forma parte integrante del presente contrato, de conformidad con las especificaciones y dimensiones que le han sido proporcionadas, y las demás labores necesarias, propias y complementarias para cumplir a cabalidad con el objeto del presente contrato, todo conforme a las condiciones establecidas en las normas técnicas colombianas y la reglamentación técnica aplicable para las obras de esta naturaleza.

PARÁGRAFO: Las partes aceptan y conocen que los pliegos de condiciones y el cuadro de responsabilidades adjuntos a este contrato hacen parte integrante del mismo y por lo tanto obligan a las partes en toda su extensión.

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Acorde con la propuesta realizada por parte de **LA CONTRATISTA** ésta se constriñe a desarrollar las actividades dentro del objeto mencionado por el valor del presente contrato, y de acuerdo con el (Anexo 1), corresponde a la suma **SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y TRES PESOS MCTE (\$775,776,043.00)** incluido el IVA del diecinueve por ciento (19%), sobre la utilidad, y gastos de transportación, mismo que se pagará por medio de (transferencia electrónica, consignación, entrega de cheque, a la cuenta indicada por **LA CONTRATISTA**.) de la siguiente manera:

1.-LA CONTRATANTE pagará a **LA CONTRATISTA**, el valor equivalente al 10% que corresponden a la suma de **SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS MCTE (\$77.577.604.00)**, a título de anticipo, mismo que será entregado hasta después de la presentación de las garantías suscritas en el presente contrato.

2.-El 90% del valor restante es decir la suma de SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y

Contrato de Obra Civil D.C. - 012

Contratante: INVERSIONES BIBO S.A.S.

Contratista: MADOC S.A.S.

Página 3 de 16**

NUEVE PESOS MCTE (\$698.198.439.00), se cancelaran en cortes catorcenales según los avance del objeto contratado.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA CONTRATISTA se compromete a presentar a **LA CONTRATANTE** de manera previa todas y cada una de las pólizas exactas solicitadas y canceladas, mismas que serán revisadas y en su caso aprobadas por parte de **LA CONTRATANTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes acuerdan que el último (1) pago se encuentra sujeto a la suscripción del acta de liquidación de la obra y a satisfacción, por ende y como consecuencia de ello, **LA CONTRATANTE** se abstendrá de realizar el correspondiente desembolso hasta en tanto **LA CONTRATISTA** no presente dicha acta.

PARÁGRAFO TERCERO: El valor del presente contrato está establecido bajo la modalidad de suma global fija sin fórmula de reajuste a satisfacción de **LA CONTRATISTA**, por lo tanto, tales imprevistos se entienden como incluidos y serán asumidos por **LA CONTRATISTA**.

PARÁGRAFO CUARTO: Las cantidades de obra a ejecutarse se entienden aproximadas, por lo tanto ellas pueden aumentar o disminuir durante la ejecución del contrato, obligándose **LA CONTRATISTA** a la ejecución de todas ellas, y **LA CONTRATANTE** al pago de las mismas, sin modificación del valor unitario, dentro de los términos convenidos en el presente contrato y siempre y cuando no se rompa el equilibrio económico del mismo. En caso de existir actividades adicionales o modificaciones no contempladas dentro de los diseños, cotizaciones y/o propuesta inicial, las mismas deberán ser aprobadas mediante autorización expresa y escrita por parte de **LA CONTRATANTE**, so pena de no ser reconocidos, y por ende serán asumidos por parte de **LA CONTRATISTA**.

PARÁGRAFO QUINTO: RETE GARANTÍA. A las facturas o cuentas de cobro presentadas por parte de **LA CONTRATISTA** se les realizaran las retenciones que correspondan por ley, y una retención adicional denominada de Garantía, por un valor que ascienda al 10% sobre el valor cobrado en cada factura o cuenta de cobro, de manera proporcional hasta completar un valor equivalente al 10% del valor total del contrato, en consonancia con la normas establecidas en el Código Civil para la confección de una obra material y dando especial aplicación al artículo 2053 ibídem. Los dineros retenidos bajo este concepto serán reembolsables, motivo por el cual **LA CONTRATANTE** hará entrega de los mismos a **LA CONTRATISTA**, una vez se haya realizado la entrega de la obra a satisfacción, y se haya suscrito la

Contrato de Obra Civil **D.C. - 012**

Contratante: INVERSIONES BIBO S.A.S.

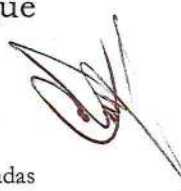
Contratista: MADOC S.A.S.

Página 4 de 16**

correspondiente acta de liquidación del contrato, junto con los documentos que la acompañan¹.

TERCERA: DURACIÓN O PLAZO DE EJECUCIÓN. El término previsto para la ejecución de las actividades previstas dentro de la Cláusula Primera del presente contrato será de un (1) año comprendido desde el **(25) de Septiembre del 2018 al 25 de Septiembre del 2019 (07)**, haciendo tenaz constancia de constreñirse al cronograma de la obra, lapso que podrá contarse a partir de la suscripción de la correspondiente acta de inicio, en atención al hecho que acaezca primero, y se seguirá conforme al cronograma de obra (Anexo número 2) que hace parte integrante del mismo. Una vez agotadas las labores contratadas se entregará lo aquí establecido, el cual estará sujeto a la suscripción de un acta denominada de liquidación, (que no implica expedición de paz y salvo alguno y que se realizará conforme lo descrito por el numeral 4 del artículo 2060 del Código Civil) entre **LA CONTRATANTE, LA CONTRATISTA y EL INTERVENTOR.**

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que el término de duración requerido, sea mayor al aquí previsto como consecuencia de un retraso por causas no imputables a **LA CONTRATISTA**, (fuerza mayor, caso fortuito o hecho exclusivo de un tercero), que pueda afectar de manera directa la labor u obra contratada y que no se encuentre relacionada con la actividad económica de **LA CONTRATISTA**, o que dicho retraso obedezca al incumplimiento por parte de **LA CONTRATANTE** de cualquiera de las obligaciones adquiridas mediante el presente instrumento, siempre y cuando el mismo sea verificable y comprobable, **LA CONTRATISTA se encontrará facultada para solicitar una (1) prórroga por el tiempo que considere necesario sin excederse dentro de lo razonable para finalizar la obra, Prórroga que deberá ser solicitada por escrito con un mes (01) mes calendario con prelación a la fecha de finalización de la obra contratada, suscripción que corresponde en principio por el representante legal de LA CONTRATISTA,** así mismo y en observación de los avances de cumplimiento de la obra, **LA CONTRATANTE** considerará si concede ó NO la prórroga solicitada, y para el supuesto emergente **LA CONTRATANTE** también podrá redactar dicho documento a nombre de **LA CONTRATISTA**, y a su vez requerir la signatura, solicitud de prórroga que tiene por objeto de que se prevea, advierta y/o anuncie un posible incumplimiento del objeto contratado, decisión de prórroga que deberá constar por documento firmado por las partes, en observancia del interventor de obra, **LA CONTRATISTA** optará por el tiempo que considere necesario mismo que será exteriorizado por acta, constancia ó otrosí, con los cambios, de fechas, coberturas, compromisos, y/o responsabilidades que correspondan, documento que hará parte integral del presente contrato. *



¹ Entiéndase por éstos documentos lo siguientes: paz y salvo del Ministerio del Trabajo, pago FIC, pólizas actualizadas conforme al acta de liquidación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Durante el término de suspensión de la obra no se realizarán anticipos, ni pagos pendientes a **LA CONTRATISTA** por parte de **LA CONTRATANTE** hasta tanto no se suscriba el acta, siendo deber de **LA CONTRATISTA** mantener vigentes las pólizas mientras dure la prórroga del contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si el retraso obedece a causas imputables a **LA CONTRATISTA** sin justificación alguna, conforme a lo descrito en el Parágrafo Primero de esta cláusula, **LA CONTRATANTE** tendrá la facultad de decidir de manera unilateral si procede o no la prórroga, por un término acordado entre las partes, o de dar por terminado el presente contrato de manera unilateral, sin que haya lugar a indemnización alguna por parte de **LA CONTRATANTE**, y reservándose ambas partes acciones legales algunas con posterioridad.

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento en el que exista ampliación del plazo de duración de la obra, conforme con lo aquí previsto, **LA CONTRATISTA** se obliga a ampliar las pólizas exactas solicitadas, según el nuevo plazo acordado por las partes.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de que la obra finalice con anticipación al plazo aquí pactado **LA CONTRATISTA** podrá entregarla siempre y cuando haya cumplido en debida forma las labores encargadas, sin que esto implique gastos adicionales o bonificaciones de ninguna clase a cargo de **LA CONTRATANTE**.

CUARTA. OBRAS ADICIONALES: Las obras adicionales solo podrán adelantarse previo concepto de viabilidad impartido por **LA CONTRATANTE**, y autorizadas por el director y la gerencia del proyecto. En este caso, se suscribirá el respectivo contrato adicional con cumplimiento de los requisitos establecidos para su ejecución.

QUINTA: OBLIGACIONES DE LA CONTRATISTA. Además de cumplir a cabalidad con el objeto del contrato en el tiempo establecido, **EL CONTRATISTA** deberá: **1.** Garantizar que los precios que figuran en el Anexo numero 1 denominado COTIZACIÓN / PRESUPUESTO DE OBRA (Cuadro de cantidades de obra, precios unitarios y valor total de la propuesta) son comerciales, que no violan ninguna regulación y que no serán aumentados ni recargados de ninguna forma, y que incluyen todos los costos por concepto de materiales, herramientas, para el caso en virtud del contrato - IVA sobre la utilidad, equipos, mano de obra y demás, necesarios para la correcta ejecución del contrato. **2.** Ejecutar las obras (de estructura), de acuerdo con los planos, diseños y las especificaciones técnicas para tal efecto, previa aprobación de **LA CONTRATANTE**. **3.** Permitir visitas al lugar de la construcción que requiera hacer **LA CONTRATANTE**, o sus delegados y/o EL INTERVENTOR, en cualquier tiempo para constatar el estado, avance u otras circunstancias de la misma y que sean de interés a **LA CONTRATANTE**. **4.**



Designar la cantidad suficiente de personal requerido para ejecutar las labores correspondientes, teniendo en cuenta que deberá permanecer dentro del lugar de la obra, y de la misma manera debe existir por lo menos una persona que se encuentre autorizada para representarla respecto de los asuntos relacionados con el desarrollo y cumplimiento del contrato, **5.** Durante la vigencia del contrato y hasta la terminación y entrega final del mismo, **LA CONTRATISTA**, a su costo, deberá mantener las zonas de trabajo en perfectas condiciones de aseo e higiene, deberá remover los materiales de desechos a los sitios asignados para tal fin. **6. LA CONTRATISTA** deberá mantener, salvaguardar y/o amparar todos y cada uno de los materiales de su calidad y cantidad establecidas en los términos de referencia manifestados en el anexo 1 (cotización) que sean necesarios para la obra, los cuales estarán bajo su propio riesgo y vigilancia en el sitio de la obra. En ese orden de ideas, **LA CONTRATISTA** manifiesta que conoce todos los costos que demanden la compra, transporte, manejo, vigilancia y demás aspectos correlativos de dichos materiales serán por cuenta de ella, quien además deberá asumir los riesgos de pérdida, deterioro en la calidad de los mismos. **7. Proporcionar materiales de primera calidad**, conforme con lo aquí pactado y lo presentado en la oferta y/o cotización; En todo caso es obligación de **LA CONTRATISTA** informar de manera inmediata a **LA CONTRATANTE** el no cumplimiento de especificaciones técnicas y de calidad, de los materiales a ella suministrados. **8.** Desarrollar con sus propios medios y bajo su responsabilidad el objeto de este contrato, bajo propia cuenta, con la independencia y autonomía técnica y directiva. **9.** Ejercer la dirección técnica de la obra encomendada en cuanto a las actividades de su competencia. **10.** Realizar de manera clara y adecuada las explicaciones a que haya lugar para con sus dependientes con el objetivo de que desarrollen de manera adecuada sus labores dentro de la obra. **11.** Celebrar todos los contratos de compraventa de materiales de primera calidad y herramientas, alquiler de equipos, necesarios para la ejecución de las obras, así como de los materiales que en el alcance de la obra estén indicados. **12.** Es deber de **LA CONTRATISTA** pagar la seguridad social, pensión, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que **LA CONTRATISTA** ocupe en la obra, motivo por el cual se entiende que dichos pagos se encuentran a cargo de **LA CONTRATISTA** quien debe cumplir satisfactoriamente con tales obligaciones; en ese orden de ideas **LA CONTRATANTE** podrá retener de los pagos parciales o del total de la obra el valor necesario para ello. **13.** Es deber de **LA CONTRATISTA** suministrar por escrito a **LA CONTRATANTE**, y a solicitud de la misma, sin requerimiento judicial, las planillas y demás documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones laborales a su cargo. **14.** Desarrollar las funciones de consecución, selección, dirección y pago del personal de mano de obra. **15.** Adelantar todas las gestiones necesarias para la completa terminación de los trabajos encomendados, incluyendo las requeridas para dar cumplimiento a las obligaciones fiscales y parafiscales a que dé lugar, de conformidad con el numeral

12 de ésta cláusula. **16.** Elaborar un **cronograma** o programa de control que permita el seguimiento **detallado** día a día de las obras a realizar, y así lograr un cabal cumplimiento en tiempo y forma de la obra, sin incurrir en multas. **17.** **Cumplir** con los **plazos** establecidos en el **cronograma** de **trabajo** para la terminación de la obra, ya que ellos son parte integrante de este contrato. **18.** Acatar las recomendaciones impartidas, en los comités de obra, por EL INTERVENTOR y los representantes de **LA CONTRATANTE**, tomando todas las medidas de prudencia e idoneidad profesional y técnica que garanticen la estabilidad de la obra. **19.** **LA CONTRATISTA** deberá reconstruir a su costa sin que implique modificaciones al plazo del contrato o al programa de trabajo, las obras mal ejecutadas, de conformidad con las observaciones impartidas por **LA CONTRATANTE** y/o EL INTERVENTOR, y dentro del lapso indicado para ello. En caso de que **LA CONTRATISTA** no repare las obras mal ejecutadas dentro del término señalado **LA CONTRATANTE** podrá proceder a imponer las sanciones a que haya lugar. **20.** Respecto de la señalización y protección para peatones, **LA CONTRATISTA** debe utilizar cinta reflectiva a todo lo largo del perímetro del sitio e implementar las medidas de protección adecuadas, tales como avisos de peligro o vallas que impidan el tránsito, siempre que juzgue prudente aislar las zonas de resane. Ello implica que dentro de las obras deberá bloquearse el paso en el que se considera que riesgo, instalando una valla que indique "**peligro**", también se evitará el ingreso a la obra de personal bajo su dependencia o de cualquier tercero sin las precauciones, los mecanismos de protección y las autorizaciones correspondientes, **21.** Facilitar a **LA CONTRATANTE**, cuando lo solicite, informes escritos sobre el estado de la obra y el programa de trabajo de la misma, **22.** Tener en cuenta todas y cada una de las normas sobre Medidas Sanitarias, Salud Ocupacional según los términos de la Ley 9 de 1979, lo referente a la Organización y Administración del Sistema General de Riesgos Profesionales establecido en el Decreto Ley 1295 de 1994, y las demás normas pertinentes dentro de la legislación nacional, **23.** **LA CONTRATISTA** deberá atender todas las solicitudes que formule EL INTERVENTOR con el detalle requerido y en el plazo que el mismo haya fijado. Así mismo **LA CONTRATISTA** debe acatar de inmediato cualquier recomendación u observación que hagan los organismos correspondientes, **24.** Tener en cuenta todas y cada una de las normas y compromisos en relación al Decreto 1072 del 2015, y a la Resolución 1111 del 2017, **25.** Por su cuenta y riesgo, modificar, corregir, reparar la obra o parte de ella o los trabajos que hubiere realizado directamente, en caso de que a juicio de **LA CONTRATANTE** o EL INTERVENTOR, no cumplan con las especificaciones y diseños, o presenten problemas de calidad o estabilidad, **26.** **LA CONTRATISTA** asumirá los costos y gastos que se produjeren por los daños y perjuicios causados por acción u omisión negligente efectuadas por su personal en la obra o labores ejecutadas por terceros, **27.** Designar y mantener el personal técnico y administrativo con la autoridad para actuar en nombre de **LA**



CONTRATISTA dentro de la obra, de acuerdo con las obligaciones legales y contractuales y las necesidades del negocio, **28.** Tener el personal idóneo para la implementación y manejo del cronograma de trabajo, **29.** Avisar a LA CONTRATANTE con un término no menor a ocho (8) días calendario la fecha de entrega de la obra, con el propósito de permitirle a LA CONTRATANTE formular las observaciones del caso, **30.** Dar estricto cumplimiento a lo establecido en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, **31.** Procurar vigilancia y observancia diurna por el objeto de la obra contratada, **32.** Expedir, cancelar, y presentar los documentos garantes de obra que se soliciten, **33.** Realizar las actas de vecindad para la implementación de la obra. **34.** Proporcionar documentación cierta y fidedigna que acredite la personalidad de la empresa. **35.** Asegurarse de que además de las obligaciones aquí consagradas se tomen las demás medidas convenientes y necesarias para prevenir las ocurrencias de accidentes de trabajo, usos de línea de vida y elementos de seguridad.

SEXTA: OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE: Son obligaciones de **LA CONTRATANTE:** **1.** Pagar el precio en los términos convenidos en este documento, y previa presentación de la factura o cuenta de cobro. **2.** Proporcionar, proveer o entregar las especificaciones, y/o planos aprobados por la autoridad competente, detalles técnicos necesarios, de manera oportuna a fin de que se pueda iniciar la ejecución de lo contratado en las áreas definidas, en la fecha prevista. **3.** Facilitar los fondos suficientes y necesarios para el correcto desarrollo de la obra, realizando el pago de las facturas o cuentas de cobro, debidamente soportadas por actas de obra, en concordancia y proporción al desarrollo del cronograma de trabajo. **4.** Permitir el ingreso de **LA CONTRATISTA** y sus empleados, y de los materiales, vehículos y conductores designados por **LA CONTRATISTA** al lugar en el cual se ejecutarán las labores. **5.** Procurar sin costo para **LA CONTRATISTA**, energía eléctrica y agua en la obra necesaria para el desarrollo normal de los trabajos. **6.** Proporcionar y facilitar los espacios necesarios para construir las instalaciones provisionales necesarias. **7.** Procurar asignar un lugar y/o espacio para el almacenamiento de los materiales, equipos, herramientas, y elementos de seguridad de los empleados de **LA CONTRATISTA**. (La responsabilidad y seguridad del lugar o espacio asignado estará a cargo del **LA CONTRATISTA**), **9.** Procurar la vigilancia nocturna del Edificio.

SÉPTIMA: GARANTÍAS. **LA CONTRATISTA** deberá otorgar, presentar y/o exhibir dentro de los 5 días siguientes a la suscripción contractual a la fecha de inicio de la ejecución de la obra y a favor de **LA CONTRATANTE** las garantías bancarias o de una Compañía de Seguros legalmente constituida, que a continuación se expresan:

1.- DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.- **LA CONTRATISTA** garantizará el cumplimiento cabal de este contrato, él de los plazos relacionados con la entrega objeto de este contrato, mediante una garantía por cuantía equivalente al (40%) del

Contrato de Obra Civil D.C. - 012

Contratante: INVERSIONES BIBO S.A.S.

Contratista: MADOC S.A.S.

Página 9 de 16**

valor total del contrato, por el término de duración² del mismo, y tres (3) meses más.

2.- DE ESTABILIDAD.- LA CONTRATISTA otorgará una garantía de estabilidad por el valor equivalente a los (20%) del valor total del contrato, con una vigencia de tres (3) años más contados a partir del acta de entrega final.

3.- DE CALIDAD DE ELEMENTOS.- LA CONTRATISTA otorgará una garantía de calidad por el valor equivalente al (20%) del valor total del contrato, con una vigencia igual al mismo es decir, DESDE la suscripción, DURANTE la ejecución, y HASTA tres (3) años más contados a partir del acta de entrega final,

4.- DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL (RCE): Por un valor equivalente al (30%) del valor del contrato, por concepto de **I.- Predios, Labores y Operaciones**, y del (15%) por los sub-límites subsecuentes por cada una de las coberturas siguientes: **a) Gastos Médicos** (lesiones personales o daños materiales ect...), **b) Responsabilidad Civil Patronal**, **c) Contratista y Subcontratistas**, y **d) Responsabilidad Cruzada**, lo anterior al cubrimiento de perjuicios que se puedan causar a terceros, con una vigencia igual a la duración del contrato, y (1) año más, por el amparo y coberturas.

5.- DE PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES Y PAGOS DE INDEMNIZACIONES LABORALES: LA CONTRATISTA caucionará el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales mediante póliza por una cuantía igual al (10%) del valor total del contrato con vigencia igual al plazo contractual más tres (3) años contados a partir del acta de recibo final

6.- BUEN MANEJO DEL ANTICIPO. Garantizará el buen manejo del anticipo por un valor equivalente al (100%) del valor anticipado con una vigencia desde la suscripción del presente contrato, durante la ejecución del mismo y hasta tres meses más.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si las pólizas relacionadas en ésta Cláusula NO se entrega dentro del término establecido (5 días) para ello, **LA CONTRATISTA se abstendrá de girar y/o transferir los recursos pactados en el presente contrato y en especial el (los) anticipo(s)**, cabe hacer mención que las pólizas solicitadas tienen el objeto de proveer tranquilidad, respaldar incumplimientos, y generar el desarrollo oportuno de cada uno de los proyectos, suscritos; Es por ello que **LA CONTRATISTA** debe garantizar que la entidad bancaria y/o Compañía de Seguros a la que acuda las expida según lo requerido.

² Entiéndase por duración hasta la suscripción de la entrega final.

Contrato de Obra Civil D.C. - 012

Contratante: INVERSIONES BIBO S.A.S.

Contratista: MADOC S.A.S.

Página 10 de 16**

PARÁGRAFO SEGUNDA: Las pólizas de Calidad y Estabilidad, así como la de Responsabilidad Civil Extracontractual se deberán expedir conforme a lo estipulado previamente, y su NO entrega autoriza a **LA CONTRATANTE** hacer uso del derecho de retención consagrado en el presente contrato. Para el giro de anticipos y para los demás pagos, **LA CONTRATISTA** deberá acreditar el pago de las pólizas presentando el recibo de las mismas, de que trata la presente Cláusula so pena de decretar el incumplimiento del mismo y darlo por terminado de manera unilateral,

PARÁGRAFO TERCERO: **LA CONTRATISTA** garantiza de todas maneras la calidad de la obra por un periodo de tres años contado a partir de la fecha de entrega de la misma. La garantía en mención se extiende, sin limitarse a corregir o reemplazar total o parcialmente trabajos ejecutados que fueron requeridos por **LA CONTRATANTE**, y que sean defectuosos o presenten daños injustificados. Esta garantía será atendida con los propios recursos de **LA CONTRATISTA** y sin sobre costo alguno para **LA CONTRATANTE**, a más tardar dentro de la semana siguiente a la solicitud formal que le haga **LA CONTRATANTE** a **LA CONTRATISTA**.

PARÁGRAFO CUARTO: Mientras dure la vigencia del presente contrato es deber de **LA CONTRATISTA** mantener efectivas todas y cada una de las pólizas requeridas, así como los términos adicionales a las mismas, y/o en su caso renovarlas, hasta en tanto no se suscriba el acta final, pólizas que corresponden a: cumplimiento, estabilidad y calidad de la obra, de pago de salarios y prestaciones sociales, pagos de indemnizaciones laborales, y de responsabilidad civil extracontractual, so pena de que **LA CONTRATISTA** responda por la ocurrencia de cualquier siniestro con su propio peculio.

PARÁGRAFO QUINTO: Para el caso de que **LA CONTRATISTA** haya previsto, advertido y/o anunciado un posible incumplimiento del objeto del contrato, por medio de la solicitud de la prórroga por escrito prevista en el Parágrafo Primero de la Cláusula Tercera antes mencionada, se encontrará facultada para acudir a la Compañía de Seguros que expidió las garantías solicitadas para que la misma extienda el termino; mismo que NO deberá ser mayor al de la mitad de la ejecución de la obra del contrato inicial, mediando acta, constancia ó otrosí que ampare la solicitud ante la Compañía de Seguros.*

OCTAVA: AUSENCIA DE VÍNCULO LABORAL. En consonancia con lo pactado dentro de las Cláusulas Quinta y Sexta se deja expresa constancia de que este contrato no es de carácter laboral y por lo tanto no genera prestaciones laborales a favor de **LA CONTRATISTA**, descartándose de plano la coexistencia de vínculo laboral alguno por ausencia total de elementos. Así las cosas han de entenderse que este contrato es de naturaleza eminentemente comercial para todos los efectos del mismo. Circunstancia bajo la cual se entiende a **LA CONTRATISTA** como

plenamente independiente, no siendo pertinente entonces que ésta sea considerada como agente, representante, empleada y/o simple intermediaria de **LA CONTRATANTE**.

PARÁGRAFO: Ni **LA CONTRATANTE** ni sus representantes tendrán autoridad alguna para establecer ningún tipo de relación de subordinación frente a **LA CONTRATISTA**, sus empleados, representantes o subcontratistas. **LA CONTRATISTA** deberá mantener afiliados a sus trabajadores al sistema de seguridad social de manera permanente bajo su cuenta y riesgo, conforme a lo estipulado dentro de las obligaciones contractuales de ella.

NOVENA: CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento demostrado en cualquiera de las obligaciones consagradas en el presente contrato por parte de **LA CONTRATISTA**, faculta a **LA CONTRATANTE** a exigir de manera automática y a título de sanción, el pago de la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato.

DÉCIMA: MULTAS. En caso de que el incumplimiento verse sobre el cronograma de trabajo establecido en el Anexo número 2 y del plazo para las entregas parciales de obra, junto con cualquiera de la obligaciones contractuales aquí adquiridas **LA CONTRATISTA** faculta a **LA CONTRATANTE** para imponer multas de medio salario mínimo legal mensual vigente por cada día de mora en la entrega parcial y a dar por terminado el presente contrato de forma unilateral, una vez se hayan causado más de cinco multas. Adicionalmente las partes acuerdan que si **LA CONTRATISTA** no da cumplimiento a la ejecución de los trabajos dentro de los términos y plazos pactados en el presente contrato y en la cotización presentada (que hace parte integral del mismo), y esta circunstancia demora la entrega total de la obra, **LA CONTRATISTA** pagará a título de multa una suma equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente por cada día calendario de retraso en la entrega definitiva; dicho valor podrá ser deducido por **LA CONTRATANTE** de los pagos que estén pendientes de realizar.

DÉCIMO PRIMERA: RESPONSABILIDAD DE LA CONTRATISTA. Las obras realizadas por parte de **LA CONTRATISTA** y recibidas por **LA CONTRATANTE** sobre las cuales se haya dejado constancia de inconformidad, calidad no esperada, defectos u omisiones en cuanto a sus especificaciones, deberán ser repuestas o retiradas por parte de **LA CONTRATISTA** quien además deberá asumir el valor por los daños y perjuicios causados en la obra por dicha circunstancia.

DÉCIMO SEGUNDA: INTERVENTORÍA. La interventoría del contrato estará cargo de **LA CONTRATANTE**, quien designará a la persona que según su criterio considere idónea, con el objetivo de que ejerza la vigilancia sobre las obras objeto del presente contrato. En ese orden de ideas EL INTERVENTOR tendrá las siguientes funciones:



1.-Inspeccionar los materiales de construcción, aprobarlos y/o rechazarlos de acuerdo con las especificaciones técnicas.

2.-Cerciorarse de que en la ejecución de las obras se cumpla estrictamente con lo indicado en los planos y especificaciones, pudiendo requerir a **LA CONTRATISTA** para que realice los ajustes respectivos o rechazar la obra o parte de ella cuando no cumpla con los planos y especificaciones técnicas correspondientes, a causa del uso de materiales indebidos o de la forma de ejecución.

3.-Tomar las muestras que estime convenientes de los materiales y mezclas, que **LA CONTRATISTA** desee usar o use en la obra para someterlos a control de calidad.

4.-Hacer el recibo parcial de la obra de acuerdo con el cronograma e informar a **LA CONTRATANTE** sobre los porcentajes de obra adelantados, con el objetivo de que se realice el pago proporcional establecido en el presente contrato.

5.-Recibir junto con **LA CONTRATANTE** la entrega definitiva de la obra. En ese orden de ideas, se deja constancia expresa de que no se autoriza a recibir la obra definitiva de manera individual al EL INTERVENTOR.

6.-EL INTERVENTOR podrá acceder de manera libre y en cualquier momento al lugar de la obra, estando obligada **LA CONTRATISTA** a suministrarle toda la información que requiera.

7.-Resolver las consultas que le presente **LA CONTRATISTA** en el desarrollo de los trabajos.

8.-Pre-aprobar las obras adicionales que se requieran, rendir informe detallado y justificado de las mismas a **LA CONTRATANTE** para su aprobación y estimación, las cuales para su ejecución deberán tener el visto bueno de EL INTERVENTOR y la aprobación expresa y escrita de **LA CONTRATANTE**.

9.-Comunicar las órdenes por escrito y confirmar, también por escrito, las órdenes verbales impartidas por **LA CONTRATANTE**.

10.-Velar para que la cantidad de personal laborando y los equipos utilizados en la obra, correspondan a lo estrictamente necesario para lograr los avances de obra de acuerdo con el cronograma de trabajo del ANEXO 2.

11.-La interventoría verificará el ceñimiento de los planos arquitectónicos, y las especificaciones suministradas en los mismos.

12.-Supervisar el almacén de obra y exigirle al constructor los inventarios, libros y comprobantes que permitan un adecuado control y correcto almacenamiento.

Contrato de Obra Civil D.C. - 012

Contratante: INVERSIONES BIBO S.A.S.

Contratista: MADOC S.A.S.

Página 13 de 16**

13.- Preparar y presentar informes periódicos sobre la marcha de la obra en los comités de obra que se realizarán semanalmente con **LA CONTRATISTA** y **LA CONTRATANTE**.

14.- Vigilar por el estricto cumplimiento del avance de la obra con base en los cronogramas de trabajo.

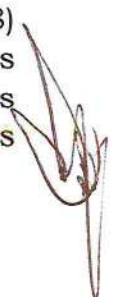
15.- Intervenir activamente en la ejecución de las obras, evitando que se ejecuten con deficiencias constructivas por omisiones o errores en la interpretación de los diseños.

16.- Intervenir activamente en la ejecución de las obras, evitando que se ejecuten con deficiencias constructivas por omisiones o errores en la interpretación de los diseños, en la correcta ubicación espacial de los elementos, del uso correcto de los materiales dosificaciones de mezclas, resultados de laboratorio, incompatibilidades con los dispuestos en la norma colombiana de diseño y construcción sismoresistente NSR-98 o cualquier otro aspectos concerniente a la correcta ejecución del contrato.

17.- EL INTERVENTOR se encuentra facultado para solicitar a **LA CONTRATISTA**, copia del recibo de cancelación de las afiliaciones al Plan Obligatorio de Salud (POS) y Asistencia a Riesgos Profesionales (ARP), y verificar el estricto cumplimiento de las normas de seguridad industrial y en especial las establecidas en la Resolución 3673 de 2008.

PARÁGRAFO: Es menester resaltar que la aprobación de EL INTERVENTOR en la ejecución de las órdenes dadas por el mismo, de acuerdo con esta cláusula, NO EXCLUYE LA RESPONSABILIDAD DE **LA CONTRATISTA**, ni la releva de ninguna de sus obligaciones contractuales ni las derivadas de su idoneidad profesional, se deja claro que la dirección de la obra está a cargo de LA CONTRATISTA

19.-DÉCIMO TERCERA: TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO POR PARTE DE LA CONTRATANTE. El incumplimiento de las obligaciones estipuladas a cargo de **LA CONTRATISTA**, dará derecho a **LA CONTRATANTE** a dar por terminado el presente Contrato, de manera unilateral, terminación que se notificará mediante aviso y requerimiento, con un término de antelación mínimo de ocho (8) días calendario, sin perjuicio de los demás derechos contractuales y legales, tales como la efectividad de las pólizas, el cobro de las multas, la indemnización de los perjuicios y la anticipada que le ocasione el incumplimiento. Además son causales especiales de terminación unilateral las siguientes:



Contrato de Obra Civil **D.C. - 012**

Contratante: INVERSIONES BIBO S.A.S.

Contratista: MADOC S.A.S.

Página 14 de 16**

A.-La no iniciación de los trabajos dentro de los términos y el tiempo convenidos en el presente contrato y sus documentos anexos por parte de **LA CONTRATISTA**, conforme al cronograma de trabajo.

B.-Cuando existiere incapacidad financiera de **LA CONTRATISTA**, la cual se presume cuando sea intervenido por la autoridad competente, se retrase en el pago de salarios o prestaciones sociales, sea embargado judicialmente o este incurra en procesos concursales, de liquidación o análogos como consecuencia de estados de iliquidez y/o insolvencia.

C.-Cuando **LA CONTRATISTA** ceda o subcontrate, total o parcialmente, este Contrato sin la previa autorización escrita expedida por **LA CONTRATANTE**.

D.-La excesiva demora o retraso injustificado en la ejecución de la obra que impida, a juicio de **LA CONTRATANTE**, el cumplimiento de los términos del Contrato.

E.-Las circunstancias previstas dentro de la Cláusula Novena del presente contrato.

DÉCIMO CUARTA: TERMINACIÓN UNILATERAL POR CUALQUIERA DE LAS PARTES. Será causal de terminación unilateral a favor de **LA CONTRATISTA** o **LA CONTRATANTE** la falsedad en cualquier información suministrada por la parte contraria, respecto de la documentación requerida para suscribir el contrato, la anexa al mismo, la información suministrada para la ejecución del objeto contractual, falsedad en las pólizas establecidas en el presente contrato, o en cualquiera de las obligaciones derivadas de los contratos de trabajo de sus subordinados.

DÉCIMO QUINTA: LIQUIDACIÓN Y ENTREGA: En el momento en el cual finalice la obra que dio nacimiento a este contrato, siempre y cuando ésta se haya llevado a cabalidad, se suscribirá por las partes junto con EL INTERVENTOR la correspondiente acta de entrega final, en la cual se dejará constancia del estado de recibo de la obra, las observaciones a que haya lugar y la leyenda "Recibido a satisfacción", si es del caso.

DÉCIMO SEXTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA. En el evento de que proceda la terminación anticipada del presente contrato, por cualquiera de las causales legales o previstas dentro de este contrato como de terminación unilateral, se procederá a la liquidación del mismo, de mutuo acuerdo, mediante la suscripción de un acta en la cual se determine el estado final de las cuentas, el grado o porcentaje final de ejecución o cumplimiento y se indiquen las sumas a favor o las sumas a restituir por parte de **LA CONTRATANTE**. El acta de liquidación y entrega prestará mérito ejecutivo y así deberá quedar expresado dentro de la misma.

DÉCIMO SÉPTIMA: SUBCONTRATOS Y CESIÓN DEL CONTRATO. **LA CONTRATISTA** no podrá subcontratar ni ceder total o parcialmente el presente

Contrato de Obra Civil **D.C. - 012**

Contratante: INVERSIONES BIBO S.A.S.

Contratista: MADOC S.A.S.

Página 15 de 16**

contrato a ninguna persona natural o jurídica sin previo consentimiento escrito por parte de **LA CONTRATANTE**.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que **LA CONTRATANTE** permita celebrar subcontratos, esta circunstancia deberá constar por escrito y se entenderá que ninguno de los subcontratistas ni del personal empleado por éstos podrá considerarse como empleados de **LA CONTRATANTE**, y por ende no se generará nexo ni responsabilidad laboral alguna con ellos. **LA CONTRATISTA** sólo podrá subcontratar todo aquello que no implique la ejecución de todo el objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de existir subcontratación autorizada por parte de **LA CONTRATANTE**, **LA CONTRATISTA** se obliga a exigir a la subcontratista el cumplimiento de todas las obligaciones legales pertinentes, y que para el caso que nos encarta coinciden con las consagradas a cargo de **LA CONTRATISTA** y expresadas a lo largo del presente este contrato, y las demás que hagan parte del mismo.

DÉCIMO OCTAVA: GASTOS DE LEGALIZACIÓN. Todos los gastos que impliquen la legalización de este contrato, incluyendo el impuesto de timbre, en caso de llegar a causarse, serán asumidos por partes iguales.

DÉCIMO NOVENA: CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las partes acuerdan que todas las diferencias que ocurran entre ellas con ocasión de la celebración, interpretación, ejecución, liquidación o terminación de este contrato, y que no hayan sido resueltas entre sí, serán dirimidas en primera instancia, a solicitud de la parte interesada, ante un Conciliador en Derecho a través del método alternativo de solución de conflictos denominado "Conciliación", diligencia que se llevará a cabo en las instalaciones de la Cámara de Comercio de Bogotá, y conforme a sus reglas y procedimientos. En caso de que haya sido agotada esta instancia y el conflicto no se resuelva se acudirá ante el Tribunal de Arbitramento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, el cual estará conformado por un (1) árbitro nombrado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual funcionará en las instalaciones de dicho Centro y conforme al reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. El árbitro designado deberá ser abogado inscrito, fallará en derecho y se registrá y someterá a las leyes colombianas.

VIGÉSIMA: CUMPLIMIENTO DE LA LEY Y LEY APLICABLE. **LA CONTRATISTA** se obliga a dar estricto cumplimiento a las leyes vigentes y aplicables. El incumplimiento de alguna de las exigencias legales o reglamentarias aplicables a

Contrato de Obra Civil **D.C. - 012**

Contratante: INVERSIONES BIBO S.A.S.

Contratista: MADOC S.A.S.

Página 16 de 16**

LA CONTRATISTA o a las actividades que ésta desarrolle, facultará a **LA CONTRATANTE** a terminar de manera unilateral el presente contrato. Al presente contrato se le aplican las normas civiles y comerciales sobre la materia y en especial los artículos 1602, 1603, y 2053 y s.s. del Código Civil.

VIGÉSIMO PRIMERA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES. Para todos los efectos, se entiende como comercio legal contractual la ciudad de Bogotá D.C.; en lo que respecta a las notificaciones y comunicaciones relacionadas con el presente Contrato, acuerdan las partes que las mismas deberán formularse por escrito y se enviarán a las siguientes direcciones:

LA CONTRATANTE: INVERSIONES BIBO S.A.S.

Dirección: Carrera 17 número 89-31, Of 901 de Bogotá D.C.

Teléfono: 7037820-7037828

LA CONTRATISTA: MADOC S. A.S.

Dirección Comercial y Judicial: Carrera 55C N°172-28, Bogotá D.C.

Teléfono: 312 3887540

Correo Electrónico: cristian.rivera@madocsas.com

gerenciaadministrativa@madocsas.com

Para constancia se firma, en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de Bogotá D.C., a los (23) días del mes de Julio del 2018.

LA CONTRATISTA	LA CONTRATANTE
  MADOC S.A.S. NIT. 900.470.698-0 REPRESENTANTE LEGAL CRISTIAN MARCELA RIVERA GUZMAN	 INVERSIONES BIBO S.A.S. NIT. 900.172.584-1 REPRESENTANTE LEGAL JOSÉ FERNANDO CLAVIJO POSADA

**OTROSÍ N° 01 AL
CONTRATO DE OBRA CIVIL - D.C. -N° 012**

CONTRATANTE:	INVERSIONES BIBO S.A.S.
CONTRATISTA:	MADOC S.A.S.
OBJETO:	CONTRATO DE OBRA CIVIL: PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO D.C.
VALOR:	\$775,776,043.00 INCLUIDO IVA SOBRE UTILIDAD.
FECHA INICIO:	25 DE SEPTIEMBRE DEL 2018
FECHA FINALIZACIÓN:	25 DE SEPTIEMBRE DEL 2019

Entre los suscritos a saber, **JOSE FERNANDO CLAVIJO POSADA**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79,443,958 expedida en Bogotá, actuando en su calidad de Representante Legal de la sociedad **INVERSIONES BIBO S.A.S.** sociedad comercial, debidamente constituida, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el **NIT** 900.172.584-1, conforme consta en el correspondiente Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA CONTRATANTE**; y **CRISTIAN MARCEL RIVERA GUZMÁN** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., e identificado con la Cédula de Ciudadanía número 14.397.016 expedida en la ciudad de Ibagué, Tolima, actuando en nombre y representación de la sociedad **MADOC S.A.S.**, identificada con el **NIT** 900.470.698-0, sociedad debidamente constituida y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., conforme se acredita con el correspondiente Certificado de Existencia y Representación Legal, con matrícula 02150676, y renovado el 18 de mayo del 2018, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se entiende hace parte integral del presente contrato, y quien en lo sucesivo se denominará **LA CONTRATISTA**, acuerdan celebrar el presente, **Otrosí N° 1** al Contrato de Obra Civil **N°012** para el proyecto **D.C.**, celebrado el 23 de Julio 2018, el cual se regirá por las disposiciones civiles y comerciales pertinentes y en especial por los siguientes antecedentes y clausulados.

ANTECEDENTES.

1. Que las partes suscribieron el día 23 de Julio de 2018, Contrato de Obra Civil **N°012**, por el objeto de: La construcción de la estructura del edificio D.C., ubicado en Carrera 19B N° 85 -63, de esta ciudad, lo anterior en virtud a lo descrito en la cotización (anexo 1), con las descripciones y puntos que en ella se consagran, por un valor de **SETECIENTOS SETENTA**

Y CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y TRES PESOS MCTE (\$775,776,043.00) incluido el IVA del diecinueve por ciento (19%), sobre la utilidad.

2. En virtud de los diversos comunicados, y por así considerarlo a sus intereses las partes acordaron suscribir el presente **Otrosí N°1** en virtud a destinar del anticipo Veintisiete Millones Quinientos Setenta y Siete mil Seiscientos Cuatro Pesos m/cte (\$27.577.604) y el diez y ocho punto once por ciento (18,11%) de los cortes catorcenales según el avance de obra, ambos previsto en la Cláusula SEGUNDA del contrato inicial de Obra Civil **N°012**, dinero destinado al encargo fiduciario aperturado en la Fiduciaria que opere la administración del proyecto y que esté vinculado con el apartamento adquirido con la promesa de compraventa suscrita, del apartamento número 203, parqueadero número 48, y deposito número 3, con un área privada aproximada de 57.08 mts², y un área construida aproximada de 63.33, del Proyecto D.C.

En ese orden de ideas las partes aceptan y conocen de común acuerdo modificar la Clausula **SEGUNDA** por medio de este **Otrosí N°1**, en lo que respecta a **LA FORMA DE PAGO**, quedando de la siguiente manera:

CLAUSULA

SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- De acuerdo a los antecedentes estipulados el valor del Contrato de Obra Civil **N° 012**, para el proyecto **D.C.**, se mantiene en **SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y TRES PESOS MCTE (\$775,776,043.00)** incluido el IVA del diecinueve por ciento (19%), sobre la utilidad, mismos que en parte ya fueron liquidados, y el resto se liquidará de la siguiente forma:

1. **LA CONTRATANTE y LA CONTRATISTA**, estipularon a título de anticipo, el valor equivalente al 10% del valor total del contrato, y que corresponde a la suma de **SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS MCTE (\$77,577,604.00)**, conviniendo que del mismo las partes podrán por así considerarlo destinar Veintisiete millones Quinientos Setenta y siete mil Seiscientos cuatro pesos m/cte (\$27.577.604), según lo manifestado en el punto (2) de los antecedentes mencionados.
2. Dentro de los cortes catorcenales se programara un recorte del diez y ocho punto once por ciento (18,11%), que será destinado según lo manifestado en el punto (2) de los antecedentes mencionados.

Otrosí N° 01 al Contrato de Obra Civil D.C. - N° 012

Contratante: INVERSIONES BIBO S.A.S.

Contratista: MADOC S.A.S.

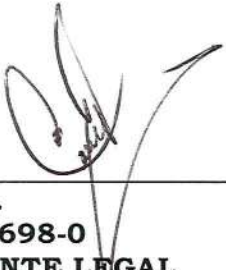
Página 3 de 3

Los pagos se realizarán según lo exteriorizado por **LA CONTRATISTA**, por medio de transferencia electrónica, consignación a la cuenta, y/o entrega de cheque.

Cabe recordar que la finalización, duración o plazo de ejecución de la obra está prevista para el **(25) de Septiembre del 2019**.

Las demás estipulaciones suscritas entre las partes, que no hayan sido objeto de modificación por el presente **Otrosí N°1** continúan vigentes en lo que no contraríen lo aquí dispuesto.

Para constancia se firma, en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de Bogotá D.C., el 25 de Octubre de (2018).

LA CONTRATISTA	LA CONTRATANTE
 MADOC S.A.S. NIT. 900.470.698-0 REPRESENTANTE LEGAL CRISTIAN MARCEL RIVERA GUZMÁN	 INVERSIONES BIBO S.A.S. NIT. 900.172.584-1 REPRESENTANTE LEGAL JOSÉ FERNANDO CLAVIJO POSADA

ACTA DE LIQUIDACION ENTREGA FINAL Y RECIBIDO DE OBRA

CONTRATANTE:	INVERSIONES BIBO S.A.S
NIT:	900172584-1
DIRECCION:	Carrera 17 # 89-31 ofc 901
TELEFONO:	7037820 - 7037828
CONTRATISTA:	Madoc S.A.S
NIT:	900.470.698-0
DIRECCION:	Carrera 55c # 172 - 28
TELEFONO:	4602172 - 3123887540
OBJETO DEL CONTRATO:	Contrato de obra civil: para la construcción de la estructura del edificio DC.
VALOR CONTRATO INCLUIDO IMPUESTOS:	\$775.776.043
VALOR OTROSÍ No. 1 INCLUIDO IMPUESTOS:	\$0
VALOR TOTAL CONTRATO INCLUIDO IMPUESTOS:	\$775.776.043
FECHA DE INICIACION:	25 de septiembre de 2018
FECHA DE TERMINACIÓN:	22 de mayo de 2020

VALOR CONTRATO TOTAL	\$775.776.043
VALOR I.V.A. 19% EJECUTADO	\$6.646.205
SUBTOTAL DE LO EJECUTADO	\$825.529.773
VALOR EJECUTADO	\$832.175.978
ANTICIPO	\$77.577.604
AMORTIZACIÓN ANTICIPO	\$77.577.604
PENDIENTE POR AMORTIZAR	\$0
VALOR RETEGARANTIA	\$83.171.292
DEVOLUCIÓN RETEGARANTIA	\$0
APLICACIÓN DE DESCUENTOS	\$0
VALOR POR DESCONTAR	\$0
VALOR POR PAGAR	\$83.171.292

En Bogotá D.C a los 16 días del mes de junio de 2020 se reunieron el Ing. JUAN CAMILO BOTIA en representación de INVERSIONES BIBO S.A.S. (el OFERTANTE), y el señor CRISTIAN MARCEL RIVERA en representación de MADOC S.A.S (el OFERENTE), con el objeto de realizar la entrega y recibo definitivo de las obras ejecutadas objeto de la oferta de la referencia.

EL OFERTANTE hace constar que las obras objeto de la oferta han sido entregadas por EL OFERENTE y recibidas por EL OFERTANTE quedando estas a su entera satisfacción. Adicionalmente se certifica que EL OFERENTE ejecutó las obras cumpliendo con todos los requisitos y especificaciones definidas por EL OFERTANTE.

EL OFERENTE manifiesta que cumplió con todas las cláusulas contractuales en lo relacionado al pago de las obligaciones laborales del personal contratado para la ejecución de las obras.

EL OFERENTE constituyó la garantía única de cumplimiento No. 8002041787 expedida por la Compañía de seguros AXA COLPATRIA SEGUROS S.A, la cual cubre los riesgos según la cláusula SÉPTIMA, del CONTRATO N° DC-012.

EL OFERENTE se compromete a suscribir y remitir las pólizas definitivas y de ESTABILIDAD de acuerdo con las cláusulas descritas en el CONTRATO de la referencia.

Para constancia se firma la presente Acta en original y una (1) copia por los que en ella intervinieron, a los 16 días del mes de junio de 2020.

EL OFERTANTE

EL OFERENTE

INVERSIONES BIBO S.A.S.
Ing. JUAN CAMILO BOTIA

MADOC S.A.S
CRISTIAN MARCEL RIVERA

**OTRO SI N° 1 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD
INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C."**

Entre los suscritos a saber, **JOSÉ FERNANDO CLAVIJO POSADA**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número de 79.443.958 de Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **INVERSIONES BIBO S.A.S.**, sociedad debidamente constituida, y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el correspondiente Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con NIT 900.172.584-1, quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte y por la otra, **CRISTIAN MARCEL RIVERA GUZMÁN**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 14.397.016 expedida en Ibagué (Tolima), quien actúa en calidad de Representante Legal de **MADOC S.A.S.**, sociedad debidamente constituida mediante documento privado de asamblea de accionistas, de fecha 13 de octubre de 2011, inscrito el 14 del mismo mes y año, bajo el número 01520533 del Libro IX, compañía domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el correspondiente Certificado de Existencia y Representación Legal, identificada con NIT. 900.470.698-0, y **CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., e identificado con Cédula de Ciudadanía número 1.053.771.869 expedida en Manizales (Caldas), quienes en adelante y para efectos del presente contrato se denominarán **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, hemos acordado celebrar el presente otro si N° 1 al **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C."** de fecha 25 de junio de 2018, el cual se regirá de acuerdo con las siguientes:

CONSIDERACIONES.

1. Que el día 25 de junio de 2018, **CRISTIAN MARCEL RIVERA GUZMÁN** quien actúa en calidad de Representante Legal de **MADOC S.A.S.**, suscribió **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C."** con **LA PROMITENTE VENDEDORA**, asimismo, suscribió con **FIDUCIARIA COLPATRIA** Contrato de Encargo Fiduciario Individual Inmobiliario de Preventas N° No 0024285059 mediante el cual manifestó su interés en adquirir la unidad privada número 203, parqueadero No. 48 y depósito No. 3, con un área privada aproximada de 57.08 mts² y un área construida aproximada de 63.33 mts², del proyecto denominado "Edificio D.C."
2. Una vez se cumplió el punto de equilibrio y se cumplió con requisitos de preventa para construcción, **LA PROMITENTE VENDEDORA** hizo traslado de **FIDUCIARIA COLPATRIA** a **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** del proyecto.
3. Que mediante documento privado de fecha tres (03) de octubre de dos mil dieciocho (2.018), **LA PROMITENTE VENDEDORA** suscribió **OTROSÍ INTEGRAL No.2** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo **FC-PROYECTO DC A**, modificación mediante la cual se permitió y habilitó el objeto para el desarrollo del **PROYECTO** denominado **D.C.**; se cambió la denominación del patrimonio autónomo a **FIDEICOMISO PROYECTO D.C. A – FIDUBOGOTÁ**, mediante un **CONTRATO DE FIDUCIA** en la

modalidad de FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS N°2-1 80437, en adelante la FIDUCIARIA o FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., cuyo objeto consiste en:

"CUARTA. FINALIDAD Y OBJETO DEL CONTRATO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.

4.1. **OBJETO.** El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO PROYECTO DC A - FIDUBOGOTÁ afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el INMUEBLE junto con los demás activos aportados por LOS FIDEICOMITENTES, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a) De los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
 - b) De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
 - c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.
 - d) De los que a título de aportes hagan LOS FIDEICOMITENTES.
- C. Transferir las unidades privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos COMPRADORES.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR.
- E. Por instrucción de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el FIDEICOMISO como un anticipo.
- F. Entregar a los BENEFICIARIOS lo que corresponda a su BENEFICIO, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

(...)"

4. Que el día 16 de octubre de 2019, CRISTIAN MARCEL RIVERA GUZMÁN quien actúa en calidad de Representante Legal de MADOC S.A.S firmó cesión de posición contractual correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de los derechos de beneficio de área y obligaciones correlativos a ellos

derivados de su calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** a favor de **CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO**.

Conforme lo anterior, es deseo de **LAS PARTES** modificar el contrato inicial conforme a las anteriores consideraciones y siguientes:

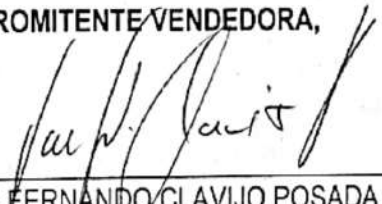
CLAUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA.- LAS PARTES aclaran que en todas las partes del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C." y Cesión de Posición Contractual de fechas de fecha 25 de junio de 2018 y 16 de octubre de 2019 respectivamente, suscritos entre ellas; que en donde se haga mención a **FIDUCIARIA COLPATRIA**, deberá entenderse que se refiere a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

CLÁUSULA SEGUNDA: Las demás estipulaciones contenidas en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C." y Cesión de posición contractual, que no hayan sido objeto de modificación por el presente otrosí continúan vigentes en su integridad.

Para constancia se firma, en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de Bogotá D.C., a los diecisiete (17) días del mes de octubre del año 2019.

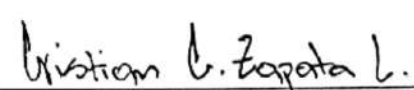
LA PROMITENTE VENDEDORA,



JOSÉ FERNANDO CLAVIJO POSADA
INVERSIONES BIBO S.A.S.
Nit 900.172.584-1
DIRECCION: Carrera 17 N° 89 - 31, oficina 901.
TELEFONO: 7037820.

LOS PROMITENTES COMPRADORES,



CRISTIAN MARCEL RIVERA GUZMÁN
MADOC S.A.S
NIT. 900.470.698-0
DIRECCION: Cra 55 C No. 172 - 28
TELEFONO: 3123887590

CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO
C.C. 1.053.771.869 de Manizales
DIRECCION: CII 119 A No 57 - 61 apto 705
TELEFONO: 3102296461

Nº. 293 2021

NOTARIA 12 DEL CIRCULO DE BOGOTA

MAURICIO GARCIA-HERREROS C

NIT 680417713-1

Calle 95 No 11 A -59 Tel(s): PBX 7399310

info@notaria12bogota.com

RESPONSABLE DE IVA

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA FES2 - 1675

emitida 08/Mar/2021 9:20 am



CUFE: f6dd4096f2128385c1769d4869de2dd6275be1f5f62d93430732fc2fbb35e4af88dbf9bda1a094281e594dcf688fcfaf

Información del Trámite

Radicado: 202100288

Escritura No: 293

Naturaleza del Acto: COMPRAVENTA Y CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA

Legalizada en: 08/Mar/2021

Datos del Adquiriente

Nombre: Carlos Efraim Murcia Plazas (Locatario 1)

Documento: C.C. 80089594

Dirección: Colombia, Cundinamarca, Bogota (CALLE)

Actividad Económica: Otro Tipo De Comercio

Régimen Contable: No responsable de IVA

CONCEPTOS DE FACTURACION

Concepto	Valor	Valor por Acto
COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES (CUANTIA \$ 548,000,000.00)		\$ 1,593,727.80
Derechos Notariales [Resolución 00536 De 22/01/2021- Modificada Por La Resolución 00545 De 25/01/2021]	\$ 832,380.50	
9 Hojas De La Matriz	\$ 35,100.00	
82.5 Hojas Copia Escritura (2 Copias) (1 Simples)	\$ 321,750.00	
2.5 Diligencias	\$ 6,250.00	
54 Autenticaciones	\$ 108,000.00	
2 Certificaciones Web	\$ 7,200.00	
1 Firma Digital	\$ 7,200.00	
Recaudos Fondo De Notariado	\$ 12,725.00	
Recaudos Superintendencia	\$ 12,725.00	
Impuesto A Las Ventas	\$ 250,397.30	
Total		\$ 1,593,727.80
Total Gastos de la Factura	\$ 1,317,880.50	
Total Impuestos y Recaudos a Terceros	\$ 275,847.30	
Valor Total de la Factura	\$ 1,593,727.80	

Son: Un millón quinientos noventa y tres mil setecientos veintisiete pesos con ochenta centavos

Formas De Pago

• (PAGO ELECTRONICO) Pago Electrónico No 601908 BANCO DAVIVIENDA: \$ 1,593,728.00

BIENES INMUEBLES

Matrícula Inmobiliaria	Ubicación
50C-2099336	Bogota - Cundinamarca, CARRERA 19B # 85 - 63 DP 3
50C-2099385	Bogota - Cundinamarca, CARRERA 19B # 85 - 63 GJ 48
50C-2099388	Bogota - Cundinamarca, CARRERA 19B # 85 - 63 APTO 203

Espacio de Firmas

Firma del Cliente

Valentina Bocanegra Caicedo

RESOLUCION DE FACTURACION ELECTRONICA No. 18764010956284 DE FECHA 24/02/2021 PREFIJO FES2 RANGO 0001 AL 5000 VIGENCIA DE 6 MESES

Este documento se asimila para todos los efectos legales a la letra de cambio (Art. 774 del C. de Co.)

Impresor: Corporación Avance NIT. 804010424-9

SIGNO! Marca Registrada Resolución SIC No. 18886 de 2017-04-19

Este documento es una representación gráfica de la factura electrónica



**CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE PROMITENTE COMPRADOR
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA
DEL PROYECTO DENOMINADO D.C.**

77

Entre los suscritos a saber,

- I. **CRISTIAN MARCEL RIVERA GUZMAN**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 14.397.016 expedida en Ibagué (Tolima), quien actúa en calidad de Representante Legal de **MADOC S.A.S.**, sociedad debidamente constituida mediante documento privado de asamblea de accionistas, de fecha 13 de octubre de 2011, inscrito el 14 del mismo mes y año, bajo el número 01520533 del Libro IX, compañía domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el correspondiente Certificado de Existencia y Representación Legal, identificada con **NIT. 900.470.698-0**, quien en adelante y para efectos del presente documento se denominará **EL CEDENTE**;
- II. **CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDONO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., e identificado con Cédula de Ciudadanía número 1.053.771.869 expedida en Manizales (Caldas), quien actúa en nombre y representación propio, quien en adelante y para efectos del presente documento se denominará **EL CESIONARIO**;
- III. **JOSE FERNANDO CLAVIJO POSADA**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número de 79.443.958 de Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **INVERSIONES BIBO S.A.S.**, sociedad debidamente constituida, y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el correspondiente Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con **NIT 900.172.584-1**, quien en adelante y para efectos del presente ostenta la calidad de **PROMITENTE VENDEDORA**.



Quienes se denominarán conjunta como Las Partes, han decidido celebrar el presente contrato de **CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE PROMITENTE COMPRADOR**, el cual se registrará por las cláusulas que a continuación se enuncian, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables a la materia de qué trata el presente acto jurídico, previas las siguientes:



CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha 25 de junio de 2018 se suscribió entre **INVERSIONES BIBO S.A.S.**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y **MADOC S.A.S.**, en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** un Contrato de Promesa de Compraventa Sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto D.C., el cual versa sobre el apartamento 203, parqueadero No. 48 y depósito No. 3, con un área privada aproximada de 57.08 mts² y un área construida aproximada de 63.33 mts², identificado con el encargo fiduciario de pre ventas No 0024285059 de la entidad financiera Fiduciaria Colpatria S.A., en adelante La Fiduciaria.

SEGUNDA: Que es interés de **EL CEDENTE** ceder el **CIENTO POR CIENTO (100%)** de su posición contractual de Promitente Comprador dentro del Contrato de Promesa de Compraventa descrito en la consideración anterior, así como los derechos de beneficio de área y



obligaciones correlativos a ellos derivados de su calidad de PROMITENTE COMPRADOR del inmueble mencionado anteriormente.

Previas las consideraciones antes señaladas, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO: Con la suscripción del presente documento **EL CEDENTE** cede a favor de **EL CESIONARIO** el **CIEN POR CIENTO (100%)**, de su posición contractual de Promitente Comprador, así como los derechos de beneficio de área y obligaciones correlativos a ellos derivadas de la calidad mencionada respecto al apartamento 203, parqueadero No. 48 y deposito No. 3, con un área privada aproximada de 57.08 mts² y un área construida aproximada de 63.33 mts², identificado con el encargo fiduciario de pre ventas No 0024285059 de la entidad financiera Fiduciaria Colpatria S.A.

SEGUNDA. - MANIFESTACIÓN ESPECIAL: **EL CESIONARIO** manifiesta que conoce y acepta los derechos y obligaciones derivados de la posición contractual que por el presente documento se cede; y que por lo tanto, responde por el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones, y a la apertura de un nuevo encargo fiduciario, al cual se trasladarán los recursos que se han venido aportando al encargo fiduciario de Preventa No 0024285059, arriba mencionado.

TERCERA. - RESPONSABILIDAD DEL CEDENTE: **EL CEDENTE** responderá ante **EL CESIONARIO** por la existencia y validez del contrato cedido, pero no responderán por el cumplimiento por parte del contratante cedido.

CUARTA. - NOTIFICACIÓN Y ACEPTACIÓN DEL PROMITENTE VENDEDOR: Bajo los presupuestos arriba enunciados y en atención a lo dispuesto en el Numeral 3 de la Cláusula Séptima del "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO D.C.", celebrado por las partes, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, manifiesta de manera expresa su consentimiento para que opere la presente cesión, y de la misma manera **EL CEDENTE** y **EL CESIONARIO** declaran que este acto produce efectos desde la fecha de suscripción, ya que esta se entenderá como aquella de notificación y aceptación.

QUINTA: La presente cesión constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre Las Partes con anterioridad al presente.

SEXTA. - NOTIFICACIONES: Para todos los efectos del presente contrato, las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL CEDENTE: En la Carrera. 55 C No. 172 —28 de la ciudad de Bogotá D.C.

EL CESIONARIO: En la Calle 119 A No 57 — 61 apto 705 de la ciudad de Bogotá D.C

SÉPTIMA. - IMPUESTOS Y GASTOS: Todos los gastos que se causen con ocasión de la presente cesión, serán asumidos por **EL CESIONARIO** y **EL CEDENTE** en partes iguales y en cuanto a los impuestos, éstos serán asumidos por quién de conformidad con la ley sea responsable del pago.



Para constancia se firma el presente documento por las partes en dos ejemplares al mismo tenor en Bogotá D.C., a los 9 días de Marzo de 2020



LA CEDENTE,

EL CESIONARIO,

CRISTIAN MARCEL RIVERA GUZMAN
REPRESENTANTE LEGAL
MADOC S.A.S
NIT. 900.470.698-0

Cristian C. Zapata L.
CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO
C.C. 1.053.771.869 de Manizales

LA PROMITENTE VENDEDORA,

JOSE FERNANDO CLAVIJO POSADA
C.C. 79.443.958 de Bogotá
Representante Legal
INVERSIONES BIBO S.A.S.
NIT 900.172.584-1

NOTARÍA 76 BOGOTÁ D.C.
ESPACIO EN BLANCO



ASADO
Y SEIS (76)
JULIO DE
A.D.C.
CASADO

DOCUMENTO C
NOTARÍA SETENTA
DEL CÍRCULO
BOGOTÁ
DOCUMENTO

Notaria

RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y DEL CONTENIDO

43

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C., 2020-03-10 15:32:53

Ante mi el suscrito Notario Cuarenta y tres del Circulo De Bogotá D.C. Compareció.

RIVERA GUZMAN CRISTIAN MARCEL

Identificado con C.C. 14397018

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto y 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. COD:55y3



50-721f37b6

Firma compareciente

NOTARÍA CUARENTA Y TRES (43)



NOTARIA 76 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

CARA EN BLANCO

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE
TÍTULO TRASCALIFICIO DE DOMINIO, NI ES OBJETO
DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS COMPETENTE.
Ejecución Aditiva 04-2012 SNR



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el nueve (09) de marzo de dos mil veinte (2020), en la Notaría Setenta y Seis (76) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1053771869 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Cristian C. Zapata L.

----- Firma autógrafa -----



1hjkj79sy2w9
09/03/2020 - 11:44:10:613



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.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA.



JOSE FRANCISCO VARONA ORTÍZ

Notario setenta y seis (76) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 1hjkj79sy2w9

13 ABO
Y SEIS (76)
O DE
D.C.
CASADO



INVERSIONES BIBO

Bogotá, octubre 15 de 2020

Señor

CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO

Propietario apartamento 203 Edificio D.C.

Cra 55 C No 72 - 28

Ciudad

Estimado señor Cristian Camilo:

Para nosotros es satisfactorio informarle(s) que la construcción del Edificio D.C. ha alcanzado el 95% de ejecución, razón por la cual se iniciará la escrituración y entrega de los apartamentos a partir del 17 de noviembre de 2020.

Le(s) solicitamos el favor de verificar su compromiso de pago establecido en la Promesa de Compra Venta y lo(s) invitamos, si es su caso, a ponerse al día con la cuota inicial acordada. Si ha(n) realizado los pagos oportunamente haga caso omiso a este requerimiento.

Igualmente, consideramos que es el momento oportuno para que nuestros clientes programen el pago final de la compra del inmueble, ya sea a través de financiación o pago de contado, considerando los tiempos de las entidades financieras en sus procedimientos de solicitud de crédito, aprobación y desembolso del mismo. Lo anterior, para que, en la fecha de escrituración y entrega asignada, dispongamos de los pagos y/o desembolsos y/o trámites concluidos, evitando generarle(s) cargos por intereses de subrogación de crédito, intereses de mora o gastos adicionales por atrasos en los trámites de escrituración y entrega del apartamento.

Como ya les hemos manifestado contamos con los servicios del Banco de Bogotá entidad financiadora del proyecto, pero si ustedes prefieren pueden realizar el trámite de su crédito con otra entidad. Angela Camelo, especialista en crédito, es la persona que el Banco de Bogotá dispuso para asesorarle. Su teléfono de contacto es 3103030973 y su correo es ACAMELO@bancodebogota.com.co.

Teniendo en cuenta lo anterior, por medio de la presente le queremos informar que el día Siete (07) de diciembre de 2020 a las dos de la tarde (2:00 pm) en la Notaría Doce (12) del Círculo de Bogotá, se llevará a cabo la escrituración del apartamento 203 del Edificio D.C. y seguidamente se hará la entrega del inmueble.

No obstante, la fecha anteriormente indicada se ratificará por correo electrónico con una antelación mínima de tres (3) días, de acuerdo al avance en los trámites que son ajenos a la constructora y que se deben adelantar para la suscripción de la escritura pública y entrega del inmueble.

Cualquier inquietud al respecto favor comunicarse al teléfono 3187355925 con Mónica Mercado o 3187083733 con Nayive Rodríguez, asesoras que les seguirán acompañando hasta finalizar este proceso.

Un saludo,


JOHANNA A. RUIZ M.
Representante Legal Suplente
Inversiones Bibó S.A.S
NIT: 900.172.584-1

 INVERSIONES BIBO S.A.S

**CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE PROMITENTE
COMPRADOR DENTRO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C."**

Entre los suscritos,

- (i) **CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 1.053.771.869 de Manizales (Caldas), actuando en nombre y representación propio, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará como **EL CEDENTE**; y de la otra parte;
- (ii) **CARLOS EFRAIN MURCIA PLAZAS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 80.089.594 de Bogotá D.C., actuando en nombre y representación propio, quien para efectos del presente documento se denominará como **EL CESIONARIO**.

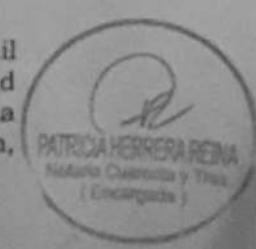
Quienes se denominarán conjuntamente Las Partes, manifiestan que por el presente documento proceden a celebrar un contrato de cesión de posición contractual de la calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** que **EL CEDENTE** ostenta dentro del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C." de fecha 25 de Junio de 2018 y el OTROSÍ NO. 1 de fecha 17 de Octubre de 2019, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Primera: Que mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018), se suscribió entre la sociedad MADOC S.A.S., en calidad de PROMITENTE COMPRADOR y la sociedad INVERSIONES BIBO S.A.S., en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, un Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado "D.C.", en adelante el **CONTRATO**, cuyo objeto es:

"(...) LA PROMITENTE VENDEDORA promete transferir a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, quien adquirirá, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que tiene y ejerce sobre la unidad inmobiliaria privada, descrita y alinderada en el numeral 1 de las consideraciones del presente contrato, y que a continuación se reitera: unidad privada número 203, parqueadero número 48 y depósito número 3 con un área privada aproximada de 57.08 mts², y un área construida aproximada de 63.33 mts², del proyecto denominado "Edificio D.C.", cuyos linderos especiales se verán fijados en la correspondiente escritura pública de enajenación a favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES. (...)"

Segunda: Que mediante OTROSÍ NO. 1 de fecha diecisiete (17) de octubre de dos mil diecinueve (2019), suscrito entre la sociedad MADOC S.A.S. y la sociedad INVERSIONES BIBO S.A.S., se modificó el CONTRATO INICIAL en virtud de que una vez cumplido el punto de equilibrio y los requisitos de preventa para la construcción,



CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE PROMITENTE COMPRADOR DENTRO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C."

Página 2 de 4

LA PROMITENTE VENDEDORA realizó el traslado del proyecto de FIDUCIARIA COLPATRIA a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., razón por la cual se dejó estipulado en la cláusula primera del mencionado otrosí lo siguiente:

"(...) CLÁUSULA PRIMERA.- LAS PARTES aclaran que en todas las partes del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C." de fecha 25 de junio de 2018, suscrito entre ellas; que en donde se haga mención a FIDUCIARIA COLPATRIA, deberá entenderse que se refiere a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. (...)"

Tercera: Posteriormente, el día nueve (9) de marzo de dos mil veinte (2020) se celebró una Cesión de Posición Contractual de Promitente Comprador entre la sociedad MADOC S.A.S., en calidad de Cedente y el señor CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO, en calidad de Cesionario, en virtud de la cual éste último adquirió el Cien Por Ciento (100%) de la posición contractual de Promitente Comprador.

Cuarta: Que el señor CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO ha acordado ceder su posición contractual de Promitente Comprador dentro del **CONTRATO** a favor del señor CARLOS EFRAIN MURCIA PLAZAS, quien a su vez ha acordado asumir todas las obligaciones y derechos que conlleva dicha posición dentro del mencionado **CONTRATO**.

Quinta: Las Partes dejan constancia que en virtud de la cesión de posición contractual de Promitente Comprador que se perfecciona mediante el presente documento, se creará un Encargo Fiduciario nuevo, al cual se trasladarán los recursos aportados por el señor CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO.

Previas las consideraciones antes señaladas, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: EL CEDENTE cede a favor de **EL CESIONARIO** el cien por ciento (100%) de los derechos y obligaciones derivados de la posición contractual de **PROMITENTE COMPRADOR** que tiene y ejerce en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C."** de fecha veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018) y el OTROSÍ NO. 1 de fecha diecisiete (17) de octubre de dos mil diecinueve (2019) suscritos para la adquisición del pleno derecho de dominio, propiedad y posesión sobre la unidad inmobiliaria privada que se describe a: unidad privada número 203, parqueadero número 48 y depósito número 3 con un área privada aproximada de 57.08 mts², y un área construida aproximada de 63.33 mts², del proyecto denominado "Edificio D.C.".

En virtud de lo anterior, **EL CESIONARIO** ostentará el cien por ciento (100%) de la calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** dentro del **CONTRATO** y en consecuencia, ejercerá todos los derechos y obligaciones que conlleva dicha posición contractual.

SEGUNDA. - CREACIÓN DE NUEVO ENCARGO FIDUCIARIO: Las Partes declaran que en virtud de la cesión de posición contractual de Promitente Comprador que se perfecciona mediante el presente documento, se creó un nuevo Encargo Fiduciario número **2005414908** en FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., al cual se trasladarán los

PATRICIA HERRERA REINA
Notaria Cuarenta y Trece
(Encargada)

recursos aportados por el señor CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO al Encargo Fiduciario número **2003893342** para la adquisición del inmueble prometido en venta.

PARÁGRAFO: EL CESIONARIO reconoce y acepta que a partir de la suscripción del presente documento, deberá realizar los aportes para la adquisición del inmueble prometido en venta al Encargo Fiduciario número **2005414908** en FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

TERCERA. - EFECTOS: La cesión de posición contractual de **PROMITENTE COMPRADOR** producirá plenos efectos entre **EL CEDENTE, EL CESIONARIO** y los **CONTRATANTES CEDIDOS** a partir de la fecha de suscripción del presente documento, sin que se requiera la autorización y/o aceptación de éste último.

CUARTA. - DECLARACIÓN ESPECIAL: EL CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta los términos, derechos, obligaciones y condiciones del **CONTRATO** y que por tanto, se obliga al cumplimiento de todas las derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Así mismo, manifiesta expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del **CONTRATO**, los derechos y obligaciones que se desprenden del mismo y los bienes que son objeto del mismo.

QUINTA. - RESPONSABILIDAD DEL CEDENTE: EL CEDENTE declara que responderá ante **EL CESIONARIO** por la existencia y validez del contrato cedido.

SEXTA. - ACUERDO TOTAL: Lo pactado en este documento constituye acuerdo integral y total de las condiciones bajo las cuales se realiza la cesión de la posición contractual de **PROMITENTE COMPRADOR**.

SÉPTIMA.- EL CESIONARIO manifiesta que a partir de la suscripción del presente documento, asumirá todos los derechos y obligaciones, las acciones y privilegios que este contrato de cesión le impone en su condición de **PROMITENTE COMPRADOR**, derivado del **CONTRATO** y ejercerá tal calidad en los términos y condiciones señaladas en el contrato.

OCTAVA. - IRREVOCABILIDAD: La presente Cesión no podrá ser revocada unilateralmente por ninguna de Las Partes que en ella intervienen, salvo que medie documento privado suscrito por **EL CEDENTE** y **EL CESIONARIO**.

NOVENA: Las Partes de común acuerdo manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones escritas relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo total y completo que deja sin efecto cualquiera otro verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

DÉCIMA. - DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá D.C. y como direcciones de notificación judicial las siguientes:

EL CEDENTE:

CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO

Dirección: **CL 171A # 57-61 Apt 705**

EL CESIONARIO:





CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE PROMITENTE COMPRADOR DENTRO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C."
Página 4 de 4

CARLOS EFRAIN MURCIA PLAZAS

Dirección: Csa 19 # 121-40 apto 1201 Torre B.

El presente contrato de cesión se suscribe en Bogotá D.C., a los dieciséis (16) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020) en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor legal.

EL CEDENTE

Cristian C. Zapata L.
CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO
1.053.771.869 de Manizales

EL CESIONARIO

Carlos Efraim Murcia Plazas
CARLOS EFRAIN MURCIA PLAZAS
80.089.594 de Bogotá

NOTIFICACIÓN Y ACEPTACIÓN

Suscribe el presente documento en calidad de **CONTRATANTE CEDIDO** en señal de aceptación y notificación, **JOSÉ FERNANDO CLAVIJO POSADA**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número de 79.443.958 de Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **INVERSIONES BIBO S.A.S.**, sociedad debidamente constituida, y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el correspondiente Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con NIT 900.172.584-1, en señal de notificarse del presente contrato de cesión de posición contractual de **PROMITENTE COMPRADOR DENTRO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C."**

Hector Leonidas Clavijo Quevedo
INVERSIONES BIBO S.A.S.
NIT 900.172.584-1

DIRECCIÓN: Carrera 17N° 89 - 31, oficina 901.
TELÉFONO: 7037820.

Hector Leonidas Clavijo Quevedo
Suscribe **HECTOR LEONIDAS CLAVIJO QUEVEDO**
identificado con cédula de ciudadanía 2.911.973,
en calidad de Representante Legal suplente.



Notaria

43

RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y DEL CONTENIDO
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C., 2020-12-16 12:11:11

Ante mí el suscrito Notario Cuarenta y tres del Círculo De Bogotá D.C.
Compareció

MURCIA PLAZAS CARLOS EFRAIN

Identificado con C.C. 80089594

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto y 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. COD 62954

X

[Firma manuscrita]

Firma compareciente



PATRICIA HERRERA REINA

NOTARIA 43 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

3220-9b5a8dfc

7948/30/08/2020



NOTARIA 5 DE BOGOTÁ D.C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE
DOCUMENTO PRIVADO

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

En Bogotá D.C., República de Colombia, el 16-12-2020, en la Notaría Cinco (5) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

CRISTIAN CAMILO ZAPATALONDOÑO, identificado con CC/NUIP #1053771869 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto

Cristian C. Zapata L.

Firma autógrafa



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, y autorizó el tratamiento de sus datos personales

NANCY AREVALO PACHECO

Notaria cinco (5) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 65anagjwbg5z | 16/12/2020
14:37:34:306

77643



**CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE PROMITENTE
COMPRADOR DENTRO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C."**

Entre los suscritos,

- (i) **CARLOS EFRAIN MURCIA PLAZAS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 80.089.594 de Bogotá D.C., actuando en nombre y representación propio, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará como **EL CEDENTE**; y de la otra parte;
- (ii) **CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 1.053.771.869 de Manizales (Caldas), actuando en nombre y representación propio, quien para efectos del presente documento se denominará como **EL CESIONARIO**.

Quienes se denominarán conjuntamente Las Partes, manifiestan que por el presente documento proceden a celebrar un contrato de cesión de posición contractual de la calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** que **EL CEDENTE** ostenta dentro del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C." de fecha 25 de Junio de 2018 y el OTROSÍ NO. 1 de fecha 17 de Octubre de 2019, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Primera: Que mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018), se suscribió entre la sociedad MADOC S.A.S., en calidad de PROMITENTE COMPRADOR y la sociedad INVERSIONES BIBO S.A.S., en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, un Contrato de Promesa de Compraventa sobre Unidad Inmobiliaria Privada del Proyecto denominado "D.C.", en adelante el **CONTRATO**, cuyo objeto es:

"(...) LA PROMITENTE VENDEDORA promete transferir a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, quien adquirirá, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que tiene y ejerce sobre la unidad inmobiliaria privada, descrita y alinderada en el numeral 1 de las consideraciones del presente contrato, y que a continuación se reitera: unidad privada número 203, parqueadero número 48 y depósito número 3 con un área privada aproximada de 57.08 mts², y un área construida aproximada de 63.33 mts², del proyecto denominado "Edificio D.C.", cuyos linderos especiales se verán fijados en la correspondiente escritura pública de enajenación a favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES. (...)"

Segunda: Que mediante **OTROSÍ NO. 1** de fecha diecisiete (17) de octubre de dos mil diecinueve (2019), suscrito entre la sociedad MADOC S.A.S. y la sociedad INVERSIONES BIBO S.A.S., se modificó el CONTRATO INICIAL en virtud de que una vez cumplido el punto de equilibrio y los requisitos de preventa para la construcción LA PROMITENTE VENDEDORA realizó el traslado del proyecto de FIDUCIARIA



COLPATRIA a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., razón por la cual se dejó estipulado en la cláusula primera del mencionado otrosí lo siguiente:

"(...) CLÁUSULA PRIMERA.- LAS PARTES aclaran que en todas las partes del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C." de fecha 25 de junio de 2018, suscrito entre ellas; que en donde se haga mención a FIDUCIARIA COLPATRIA, deberá entenderse que se refiere a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. (...)"

Tercera: Posteriormente, el día nueve (9) de marzo de dos mil veinte (2020) se celebró una Cesión de Posición Contractual de Promitente Comprador entre la sociedad MADOC S.A.S., en calidad de Cedente y el señor CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO, en calidad de Cesionario, en virtud de la cual éste último adquirió el Cien Por Ciento (100%) de la posición contractual de Promitente Comprador.

Cuarta: Nuevamente el día dieciséis (16) de diciembre de 2020, mediante Cesión de Posición Contractual de Promitente Comprador, el señor CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO, en calidad de Cedente, le cedió al señor CARLOS EFRAIN MURCIA PLAZAS, el cien por ciento (100%) de su posición contractual de PROMITENTE COMPRADOR dentro del Contrato De Promesa De Compraventa Sobre Unidad Inmobiliaria Privada Del Proyecto Denominado "D.C." de fecha veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018).

Quinta: Que el señor CARLOS EFRAIN MURCIA PLAZAS ha acordado ceder su posición contractual de Promitente Comprador dentro del **CONTRATO** a favor del señor CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO, quien a su vez ha acordado asumir todas las obligaciones y derechos que conlleva dicha posición dentro del mencionado **CONTRATO**.

Sexta: Las Partes dejan constancia que en virtud de la cesión de posición contractual de Promitente Comprador que se perfecciona mediante el presente documento, se creará un Encargo Fiduciario nuevo, al cual se trasladarán los recursos aportados por el señor CARLOS EFRAIN MURCIA PLAZAS.

Previas las consideraciones antes señaladas, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: EL CEDENTE cede a favor de **EL CESIONARIO** el cien por ciento (100%) de los derechos y obligaciones derivados de la posición contractual de PROMITENTE COMPRADOR que tiene y ejerce en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C."** de fecha veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018) y el OTROSÍ NO. 1 de fecha diecisiete (17) de octubre de dos mil diecinueve (2019) suscritos para la adquisición del pleno derecho de dominio, propiedad y posesión sobre la unidad inmobiliaria privada que se describe a: unidad privada número 203, parqueadero número 48 y depósito número 3 con un área privada aproximada de 57.08 mts², y un área construida aproximada de 63.33 mts², del proyecto denominado "Edificio D.C.",.

En virtud de lo anterior, **EL CESIONARIO** ostentará el cien por ciento (100%) de la calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** dentro del **CONTRATO** y en consecuencia, ejercerá todos los derechos y obligaciones que conlleva dicha posición contractual.

SEGUNDA. - CREACIÓN DE NUEVO ENCARGO FIDUCIARIO: Las Partes declaran que en virtud de la cesión de posición contractual de Promitente Comprador que se perfecciona mediante el presente documento, se creará un nuevo Encargo Fiduciario en FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., al cual se trasladarán los recursos aportados por el señor CARLOS EFRAIN MURCIA PLAZAS al Encargo Fiduciario número **2005414908** para la adquisición del inmueble prometido en venta.

PARÁGRAFO: EL CESIONARIO reconoce y acepta que a partir de la suscripción del presente documento, deberá realizar los aportes para la adquisición del inmueble prometido en venta al nuevo Encargo Fiduciario que para tal fin se aperture en FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

TERCERA. - EFECTOS: La cesión de posición contractual de **PROMITENTE COMPRADOR** producirá plenos efectos entre **EL CEDENTE, EL CESIONARIO** y los **CONTRATANTES CEDIDOS** a partir de la fecha de suscripción del presente documento, sin que se requiera la autorización y/o aceptación de éste último.

CUARTA. - DECLARACIÓN ESPECIAL: **EL CESIONARIO** manifiesta que conoce y acepta los términos, derechos, obligaciones y condiciones del **CONTRATO** y que por tanto, se obliga al cumplimiento de todas las derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Así mismo, manifiesta expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del **CONTRATO**, los derechos y obligaciones que se desprenden del mismo y los bienes que son objeto del mismo.

QUINTA. - RESPONSABILIDAD DEL CEDENTE: **EL CEDENTE** declara que responderá ante **EL CESIONARIO** por la existencia y validez del contrato cedido.

SEXTA. - ACUERDO TOTAL: Lo pactado en este documento constituye acuerdo integral y total de las condiciones bajo las cuales se realiza la cesión de la posición contractual de **PROMITENTE COMPRADOR**.

SÉPTIMA. - EL CESIONARIO manifiesta que a partir de la suscripción del presente documento, asumirá todos los derechos y obligaciones, las acciones y privilegios que este contrato de cesión le impone en su condición de **PROMITENTE COMPRADOR**, derivado del **CONTRATO** y ejercerá tal calidad en los términos y condiciones señaladas en el contrato.

OCTAVA. - IRREVOCABILIDAD: La presente Cesión no podrá ser revocada unilateralmente por ninguna de Las Partes que en ella intervienen, salvo que medie documento privado suscrito por **EL CEDENTE** y **EL CESIONARIO**.

NOVENA: Las Partes de común acuerdo manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones escritas relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo total y completo que deja sin efecto cualquiera otro verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.



DÉCIMA. - DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá D.C. y como direcciones de notificación judicial las siguientes:

EL CEDENTE:

CARLOS EFRAIN MURCIA PLAZAS

Dirección:

EL CESIONARIO:

CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO

Dirección:

El presente contrato de cesión se suscribe en Bogotá D.C., a los Dieciocho (18) días del mes de Mayo de dos mil veintiuno (2021) en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor legal.

EL CEDENTE



CARLOS EFRAIN MURCIA PLAZAS

C.C. 80.089.594 de Bogotá

EL CESIONARIO

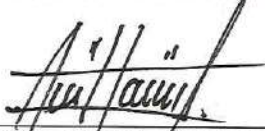


CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO

C.C. 1.053.771.869 de Manizales

NOTIFICACIÓN Y ACEPTACIÓN

Suscribe el presente documento en calidad de **CONTRATANTE CEDIDO** en señal de aceptación y notificación, **HECTOR LEONIDAS CLAVIJO QUEVEDO**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número de 2.911.973 de Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **INVERSIONES BIBO S.A.S.**, sociedad debidamente constituida, y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el correspondiente Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con NIT 900.172.584-1, en señal de notificarse del presente contrato de cesión de posición contractual de **PROMITENTE COMPRADOR DENTRO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO DENOMINADO "D.C."**



INVERSIONES BIBO S.A.S.

NIT 900.172.584-1

DIRECCION: Carrera 17N° 89 - 31, oficina 901.

TELEFONO: 7037820.

CIRCULO
28



Notaria
43

RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y DEL CONTENIDO
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C., 2021-05-14 14:02:21

Ante mí el suscrito Notario Cuarenta y tres del Círculo De Bogotá D.C.
Compareció:

MURCIA PLAZAS CARLOS EFRAIN

Identificado con C.C. 80089594

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto y 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. COD:8271x

X

Firma compareciente



PATRICIA HERRERA REINA

NOTARIA 43 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

3714/28/04/2021

760-8d0871ff

PATRICIA HERRERA REINA
Notaria Cuarenta y Tres
(Encargada)

DE BOGOTÁ D.C.

Notaria
43

RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y DEL CONTENIDO
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C., 2021-05-14 14:02:46

Ante mí el suscrito Notario Cuarenta y tres del Círculo De Bogotá D.C.
Compareció:

ZAPATA LONDOÑO CRISTIAN CAMILO

Identificado con C.C. 1053771869

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto y 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. COD:8271e

X

Firma compareciente



PATRICIA HERRERA REINA

NOTARIA 43 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

3714/28/04/2021

760-1c66bef4

PATRICIA HERRERA REINA
Notaria Cuarenta y Tres
(Encargada)

DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., 30 de Julio de 2021

Señor;

CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO

Promitente Comprador – Apto 203 Edificio D.C. – P.H.
Ciudad.

Asunto: Firma escritura de transferencia y pago del saldo insoluto de la unidad inmobiliaria

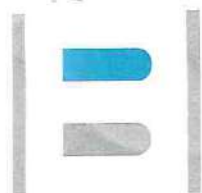
Estimado Sr. Zapata,

De manera atenta nos dirigimos a usted con el fin de dar alcance a la citación efectuada el pasado siete (7) de diciembre de dos mil veinte (2020) para la escrituración del apartamento número 203, parqueadero número 48 y depósito número 3 que hacen parte del Edificio D.C. – P.H., la cual estaba inicialmente programada para el día siete (7) de diciembre de 2020 a las 2:00PM, en la Notaría 12 de Bogotá ubicada en la Calle 95 No. 11A – 59 de la ciudad de Bogotá D.C.

Como es de su conocimiento, la suscripción de la escritura mencionada en la fecha programada inicialmente, no se llevó a cabo debido a su solicitud de cesión de posición contractual dentro de la promesa de compraventa suscrita respecto del inmueble precitado.

Teniendo en cuenta que finalmente dicha cesión no se perfeccionó, por medio del presente comunicado procedemos a citarlo formalmente para que el día nueve (09) de agosto de dos mil veintiuno (2021) a las dos de la tarde (2 P.M.) asista a la Notaría Doce (12) del Círculo de Bogotá D.C. con el fin de suscribir la escritura pública de transferencia de los inmuebles.

Teniendo en cuenta lo antes manifestado, le recordamos que a la fecha registra un saldo adeudado respecto del valor del inmueble, equivalente a la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE (\$334.000.000.00), cuyo pago deberá ser acreditado para efectos de proceder a la suscripción de la escritura pública correspondiente; fecha a partir de la cual, de no ser registrado dicho pago, empezarán a correr los intereses contemplados en la cláusula décimo tercera de la promesa de compraventa suscrita.



INVERSIONES BIBO

Agradecemos que una vez sea realizado el pago de la suma antes mencionada, nos sea remitido el comprobante correspondiente al siguiente correo electrónico: Johanna.ruiz@biboinversiones.com

Quedamos atentos a resolver cualquier inquietud.

Cordialmente,


JOSÉ FERNANDO CLAVIJO POSADA
Representante Legal
INVERSIONES BIBO S.A.S.



Ana Ordoñez <ana@abogadofiduciario.com>

Fwd: FIRMA ESCRITURA APARTAMENTO 203 EDIFICIO D.C.

Mónica Yisel Mercado Rivera <monicayiselm@gmail.com>

12 de noviembre de 2021, 16:39

Para: Ana Ordoñez <ana@abogadofiduciario.com>

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

De: **Mónica Yisel Mercado Rivera** <monicayiselm@gmail.com>

Date: lun, 2 de ago. de 2021 a la(s) 16:28

Subject: FIRMA ESCRITURA APARTAMENTO 203 EDIFICIO D.C.

To: Cristian C. Zapata L. <zapatacristian@gmail.com>

Cc: Johanna Alexandra Ruiz Murillo <Johanna.ruiz@biboinversiones.com>

Cristian Camilo Zapata buena tarde,

Por medio del presente me permito confirmar la fecha programada para la firma de la Escritura Pública el lunes nueve (09) de agosto de 2021 a las dos de la tarde (2:00 p.m.) en la Notaría 12 de Bogotá ubicada en la [Cl. 95 #11A 59](#), donde será atendido por el señor Norberto Barros en compañía de nuestra área comercial.

Adjunto comunicación de la gerencia con indicaciones sobre este tema,

Cordial saludo

--

MONICA YISEL MERCADO RIVERA

forsale Inmobiliaria

Celular 3187355925

BOGOTA - COLOMBIA PBX 6 169855

MIAMI 954-3189832

[Calle 95 No 13 - 55 Oficina 210](#)

monica@forsaleinmobiliaria.com

<http://www.forsaleinmobiliaria.com/>



FIRMA DE ESCRITURA DE TRANSFERENCIA Y PAGO DE SALDO INSOLUTO.pdf

317K

Bogotá D.C., 26 de agosto de 2021

Señor;

CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO

Promitente Comprador – Apto 203 Edificio D.C. – P.H.
Ciudad.

Asunto: Firma escritura de transferencia y pago del saldo insoluto de la unidad inmobiliaria

Estimado Sr. Zapata,

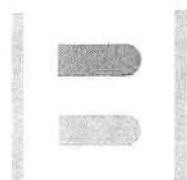
Por medio de la presente nos dirigimos a usted en atención a que no fue posible suscribir la escritura pública de transferencia a título de compraventa del apartamento número 203, parqueadero número 48 y depósito número 3 que hacen parte del Edificio D.C. – P.H., la cual estaba programada para el nueve (09) de agosto de dos mil veintiuno (2021) a las dos de la tarde (2 P.M.) en la Notaría Doce (12) del Círculo de Bogotá D.C., toda vez que de acuerdo a lo comunicado por usted, se encontraba fuera del país.

Como producto de lo anterior, procedemos nuevamente a citarlo formalmente para que el día treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2021) a las nueve de la tarde (9 A.M.) asista a la Notaría Doce (12) del Círculo de Bogotá D.C. ubicada en la Cl. 95 #11a59, con el fin de suscribir la escritura pública de transferencia del inmueble antes indicado.

Es preciso recordar que a la fecha ya se han efectuado dos (2) citaciones a suscribir la mencionada escritura, tal y como consta en los comunicados remitidos el siete (7) de diciembre de dos mil veinte (2020) y dos (2) de agosto de dos mil veintiuno (2021), las cuales se han postergado como producto de su solicitud de cesión de posición contractual dentro de la promesa de compraventa suscrita respecto del inmueble precitado, la cual no se perfeccionó y de su viaje fuera del país, respectivamente.

Teniendo en cuenta lo antes manifestado, le recordamos que a la fecha registra un saldo adeudado respecto del valor del inmueble, equivalente a la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE (\$334.000.000.00), cuyo pago deberá ser acreditado para efectos de proceder a la suscripción de la escritura pública correspondiente. Aprovechamos el





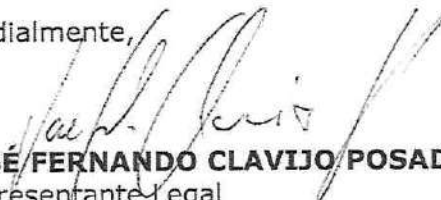
INVERSIONES BIBO

presente comunicado para informar que de no comparecer a la Notaría en la fecha y hora antes indicada, se adelantará el trámite de desistimiento ante la Fiduciaria y se procederá a restituir los aportes efectuados para la adquisición del inmueble, previo descuento de las sumas correspondientes a título de sanción.

Agradecemos que una vez sea realizado el pago de la suma antes mencionada, nos sea remitido el comprobante correspondiente al siguiente correo electrónico: Johanna.ruiz@biboinversiones.com

Quedamos atentos a resolver cualquier inquietud.

Cordialmente,


JOSE FERNANDO CLAVIJO POSADA
Representante Legal
INVERSIONES BIBO S.A.S.
NIT 900.172.584-1


INVERSIONES BIBO S.A.S.
NIT. 900.172.584-1



Ana Ordoñez <ana@abogadofiduciario.com>

Fwd: FIRMA ESCRITURA APARTAMENTO 203 EDIFICIO D.C.

Mónica Yisel Mercado Rivera <monicayiselm@gmail.com>

12 de noviembre de 2021, 16:43

Para: Ana Ordoñez <ana@abogadofiduciario.com>

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

De: **Mónica Yisel Mercado Rivera** <monicayiselm@gmail.com>

Date: vie, 27 de ago. de 2021 a la(s) 11:50

Subject: Re: FIRMA ESCRITURA APARTAMENTO 203 EDIFICIO D.C.

To: Cristian C. Zapata L. <zapatacristian@gmail.com>

Cc: Johanna Alexandra Ruiz Murillo <Johanna.ruiz@biboinversiones.com>

Buenos días Cristian Camilo Zapata,

Por medio del presente me permito confirmar que la fecha para la firma de la Escritura Pública fue reprogramada para el día lunes treinta (30) de agosto de 2021 a las nueve de la mañana (9:00 a.m.) en la Notaría 12 de Bogotá ubicada en la [Cl. 95 #11A 59](#), donde será atendido por el señor Norberto Barros en compañía de nuestra área comercial.

Adjunto comunicación de la gerencia con indicaciones sobre este tema y quedo atenta de este tema,

Cordial saludo

--

MONICA YISEL MERCADO RIVERA

forsale Inmobiliaria

Celular 3187355925

BOGOTA - COLOMBIA PBX 6 169855

MIAMI 954-3189832

Calle 95 No 13 - 55 Oficina 210

monica@forsaleinmobiliaria.com

<http://www.forsaleinmobiliaria.com/>

El lun, 2 de ago. de 2021 a la(s) 16:28, Mónica Yisel Mercado Rivera (monicayiselm@gmail.com) escribió:

Cristian Camilo Zapata buena tarde,

Por medio del presente me permito confirmar la fecha programada para la firma de la Escritura Pública el lunes nueve (09) de agosto de 2021 a las dos de la tarde (2:00 p.m.) en la Notaría 12 de Bogotá ubicada en la [Cl. 95 #11A 59](#), donde será atendido por el señor Norberto Barros en compañía de nuestra área comercial.

Adjunto comunicación de la gerencia con indicaciones sobre este tema,

Cordial saludo

--

MONICA YISEL MERCADO RIVERA

forsale Inmobiliaria

Celular 3187355925

BOGOTA - COLOMBIA PBX 6 169855

MIAMI 954-3189832
Calle 95 No 13 - 55 Oficina 210
monica@forsaleinmobiliaria.com
<http://www.forsaleinmobiliaria.com/>

[Texto citado oculto]



CARTA CRISTIAN CAMILO ZAPATA
361K



**NOTARÍA DOCE
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**

CALLE 95 No. 11A – 59

PBX: 739 93 10

info@notaria12bogota.com

No. 410

ACTA EXTRAPROCESAL

El suscrito **MARIO GARZÓN GUEVARA, NOTARIO (12) DE BOGOTÁ D.C (E)**, da fe que la declaración contenida en esta acta ha sido emitida por quien la otorga, Hoy **30 de Agosto de 2021**. Compareció: **RUIZ MURILLO JOHANNA ALEXANDRA**, mayor de edad, vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) con C.C. 52713970, de estado civil **Casado(a) con Sociedad Conyugal Vigente**, ocupación **Representante legal**, residente en la **CARRERA 17 N 89-31 OFICINA 901 TEL. 3103438602**, y dijo:-----

PRIMERO. Que esta declaración la hace bajo la gravedad de juramento, se refiere a hechos de los cuales tiene conocimiento personal y directo y no posee ningún impedimento para hacerla. -----

SEGUNDO. Que la declaración extraprocesal que aquí consta está destinada a servir de prueba sumaria en evento autorizado por la Ley y, en consecuencia tendrá el valor que dicha Ley le asigne, de conformidad con el artículo 1º. Del Decreto 1557 del 14 de Julio de 1989. -----

TERCERO. Bajo la gravedad de juramento y a sabiendas de las sanciones penales que acarrea el perjurio, **MANIFIESTO** que: en su calidad de Representante Legal Suplente de la sociedad **INVERSIONES BIBO S.A.S., con NIT: 900.172.584-1**, legalmente constituida por escritura pública número cinco mil seiscientos cuarenta y ocho (5648) del treinta (30) de agosto de dos mil siete (2007) de la Notaría Diecinueve (19) de Bogotá, D.C., inscrita el siete (7) de septiembre de dos mil siete (2007) bajo el número 01156523 del libro IX, lo cual se acredita con certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., manifiesto que el día de hoy 30 de agosto de 2021 me hice presente al despacho de la notaria 12 del círculo de Bogotá para dar cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita con el señor, **CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO**, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, domiciliado y residente en **Bogotá D.C.**, identificado con número **1.053.771.869** expedida en Bogotá D.C., de estado civil **soltero sin unión marital de hecho**, para la **TRANSFERENCIA A TÍTULO DE COMPRAVENTA** de los inmuebles **APARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS TRES (203), EL GARAJE CUARENTA Y OCHO (48) y DEPÓSITO TRES (3)** que hacen parte del **EDIFICIO D.C. – PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la **CARRERA DIECINUEVE B (19B) NÚMERO OCHENTA Y CINCO – SESENTA Y TRES / SETENTA Y UNO (85 – 63 /71)** de la ciudad de Bogotá, D.C., los cuales se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria números **50C – 2099388, 50C – 2099385 y 50C – 2099336**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, en la cual se comunicó mediante oficio de fecha 26 de agosto de dos mil veintiuno (2021), en la cual se citó para la respectiva firma de la escritura pública, para el día de hoy a las 9.00 am en las instalaciones de la notaria. Que llegado el día y la hora, con los documentos listos para el trámite de escrituración, el señor **CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO** no llegó a la notaria para el cumplimiento del contrato

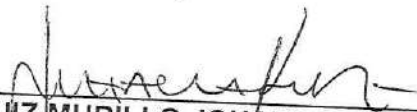
Se advierte al declarante que esta declaración produce solo los efectos que la ley otorga.

Los datos y en general el contenido de esta declaración extraproceso fueron dados y suministrados por el declarante, quien leyó lo escrito y manifestó estar de acuerdo con ello; por lo tanto, solo el declarante es responsable por lo que ha afirmado, y como consecuencia el Notario no responde por los errores e inexactitudes en que pueda incurrir el deponente.

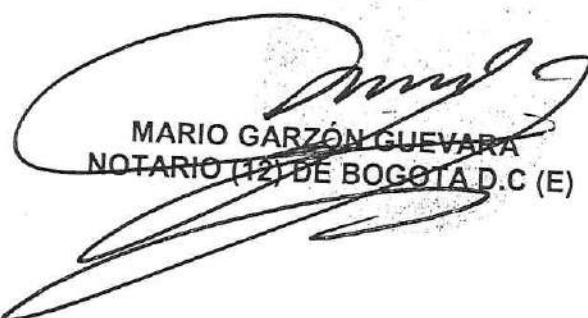
Declaración rendida con destino a **QUIEN INTERESE** para que surta los efectos legales pertinentes.

TARIFA: 13.800 IVA 2.622 TOTAL: 16.422. RESOLUCION 00536 DE ENERO DE 2021

DECLARANTE,


RUIZ MURILLO JOHANNA ALEXANDRA
C.C. 52713970

JDL


MARIO GARZÓN GUEVARA
NOTARIO (12) DE BOGOTÁ D.C (E)

NOTARÍA 12 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

VERIFICACIÓN BIOMÉTRICA
Art. 18 - Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C. 2021-08-30 17:15:57

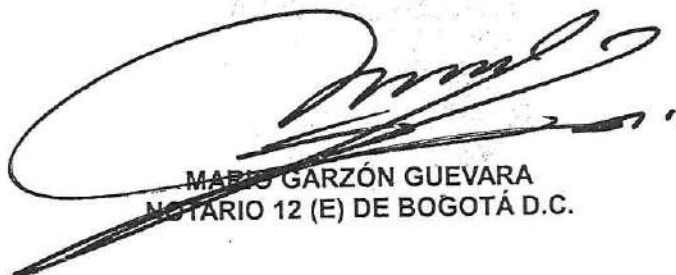
Compareció:

RUIZ MURILLO JOHANNA ALEXANDRA
C.C. 52713970

y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas dactilares y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para validar este documento.
DECLARACION CON DESTINO A QUIEN INTERESE



92ul5



MARIO GARZÓN GUEVARA
NOTARIO 12 (E) DE BOGOTÁ D.C.

FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

NIT 800.142.383-7

Sociedad anónima de servicios financieros, constituida por medio de la escritura pública 3178 del 30 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaria 11 de Santa fe de Bogotá, con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución 3615 del 4 de octubre de 1.991,

INFORMA QUE

Al 22 de octubre de 2021, el comprador **CRISTIAN CAMILO ZAPATA LONDOÑO** identificado con cedula de ciudadanía número **1.053.771.869**, se encuentra vinculado y registra aportes por la suma de **DOSCIENTOS TRECE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVEL MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE M/CTE (\$213.999.999)** por concepto de separación de inmueble APTO 203 MZ 1 ET 1, con el encargo 6000200614297, correspondiente al proyecto 2-1-80437 DC-A.

Dada en Bogotá D.C. a los veintidós (22) días del mes de octubre de 2021, a solicitud del fideicomitente.

Bermudez Plazas
Omar Javier

Firmado digitalmente por
Bermudez Plazas Omar Javier
Fecha: 2021.10.22 16:05:25
-05'00'

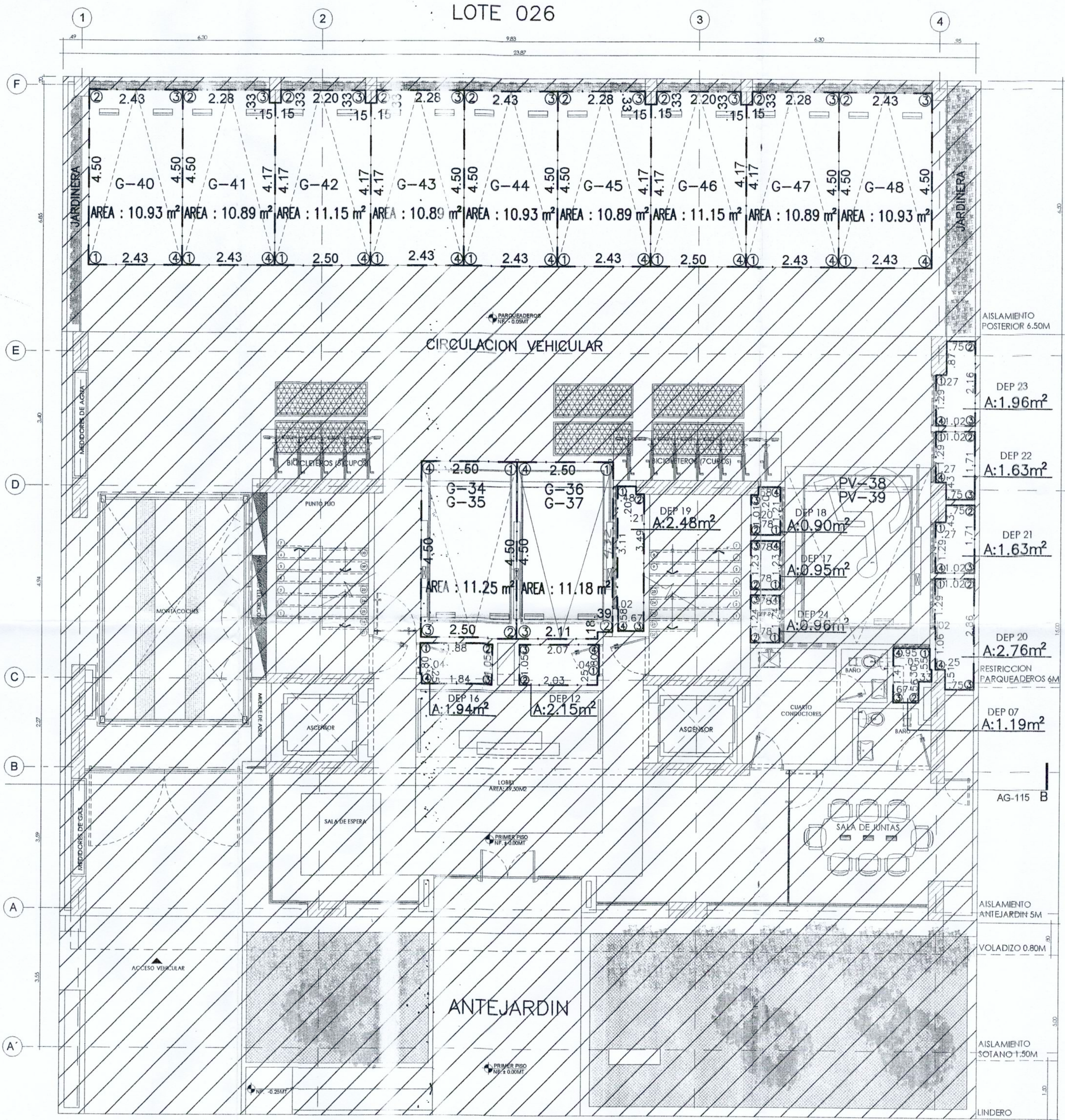
OMAR JAVIER BERMUDEZ PLAZAS
Gerente de Fiducia Inmobiliaria
Vicepresidencia de Servicios

Proyectó: Leidy Caldas



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –
PBX: 3320101, **Fax:** 3400383 **Celular:** 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

LOTE 019



CARRERA 19B

EDIFICIO: D.C.

DIRECCION :
CARRERA 19B N° 85-63/71

ARQUITECTO PROPIEDAD HORIZONTAL:
LUZ MARINA CALDERON DE VERGNAUD
MAT. 25700-02662

PROPIETARIO :

REVISIONES:
FECHA ASUNTO

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
111001-1-19-4093
Fecha: 18 FEB 2020

CONVENCIONES:

LINDERO

BIENES PRIVADOS

BIENES COMUNES

CONTIENE :
PLANTA PRIMER PISO

FECHA: 03 JUL 2020
DIBUJO: H.M.V.
ARCHIVO: Piso_PH

PLANO: PH-03



CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
INTERESADO

Vo.Bo. Propietario:

Vo.Bo. Arquitecto:

INFORME TECNICO DICTAMEN PERICIAL ESTACIONAMIENTO 48 EDIFICO DC

Descripción breve

Este trabajo técnico se realiza por solicitud de la compañía Inversiones BIBO SAS para la verificación del parqueadero 48 el cual será objeto del presente análisis, donde se tendrán en cuenta aspectos constructivos, normativos, seguridad y de confort



Arquitecto Enrique Gomez Grau
egomezgrau@hotmail.com

Contenido

Destinatario del informe.....	2
Objetivo de la pericia.....	2
A. Objetivos específicos.....	2
Metodología.....	2
Características del estacionamiento en planos.....	2
Exposición de comprobaciones.....	3
A. Dimensiones del estacionamiento en sitio.....	3
B. Señalización.....	9
C. Circulación y Secuencia de parqueo en condiciones normales de reversa.....	10
Conclusiones derivadas del estudio.....	15
Documentación adjunta.....	16
Datos del perito, fecha y firma.....	16



Destinatario del informe.

Este trabajo técnico se realiza por solicitud de la compañía Inversiones BIBO SAS Nit: 900172584, constructor del edificio DC ubicado en la carrera 19b # 85-71 en Bogotá D.C., construido bajo la licencia de construcción LC18-1-0333 (ANEXO 1) con fecha ejecutoria de 27 de agosto de 2018, bajo la característica de la vivienda multifamiliar. Dado que no ha sido posible escriturar el apartamento 203 debido al parqueadero 48 el cual será objeto del presente análisis, donde se tendrán en cuenta aspectos constructivos, normativos, seguridad, y de confort.

Objetivo de la pericia.

Emitir un concepto técnico a partir de la observación en funcionamiento y verificación detallada del parqueadero 48, junto con el procedimiento de maniobra, seguridades y confort, de manera que se pueda asociar o descartar cualquier incumplimiento en la normativa, concluyendo el cumplimiento de lo ofertado comercialmente y su pertinencia en la utilización del bien.

A. Objetivos específicos

- Realizar visita a sitio, para inspección visual actual de la plaza de estacionamiento y su entorno.
- Realizar mediciones en sitio, para determinar que cada una de las longitudes cumpla con lo estipulado en la LC18-1-0333.
- Realizar maniobra de parqueo de en reversa para verificar acceso.
- Dejar evidencia escrita y grafica de todo lo observado y analizado.

Metodología.

Se realizará una visita a las instalaciones del edificio DC, efectuando secuencia de parqueo en condiciones normales, en reversa, el ejercicio de parqueo se realizará en vehículo de tipo automóvil. Lo anterior con objeto de verificar la funcionalidad del estacionamiento en todos sus aspectos.

Características del estacionamiento en planos

De acuerdo con el plano AG- 102 02 de 15 sellado por la *curaduría urbana numero 1 Ruth Cubillos Salamanca* el 14 de febrero de 2020 (ANEXO 2), firmado 3 de julio de 2020 por el arquitecto Rafael Núñez profesional encargado de la curaduría 1, se establece lo siguiente: El parqueadero 48 ubicado en el piso 1 del edificio proyecto DC en el costado norte occidente del predio debe tener las siguientes medidas: De ancho libre de cualquier obstáculo 2.43m (Dos metros con cuarenta y tres centímetros) de largo 4.50m (cuatro metros con cincuenta centímetros) para un área efectiva de 10.9m² (Diez metros cuadrados con nueve mil centímetros cuadrados). La circulación de acceso de ancho deberá contar con 5.00m (Cinco metros).

De acuerdo con el plano de PH elaborado por la arquitecta de propiedad horizontal Luz Marina Calderón de Vergnaud, en el plano PH-03 de octubre de 2019 (ANEXO 3), el cual fue sellado y firmado 3 de julio de 2020 por el arquitecto Rafael Núñez profesional encargado de la curaduría 1, es totalmente concordante con el plano de licencia por lo cual las medidas que se debe tener el garaje 48 son la presentadas anteriormente. En el plano PH-03

EMAIL: egomezgrau@hotmail.com

TELEFONO: +57 315 294 1111

INFORME PERICIAL ESTACIONAMIENTOS EDIFICIO DC – CARRERA 19B 85 -40

se ratifica que el garaje 48 debe tener un área efectiva de 10.9m² (Diez metros cuadrados con nueve mil centímetros cuadrados).

De acuerdo con los (ANEXOS 2 y 3) se establece que las dimensiones de ancho del parqueadero 48 se contarán a partir de la cara sur de la columna E-4 del edificio.

Exposición de comprobaciones.

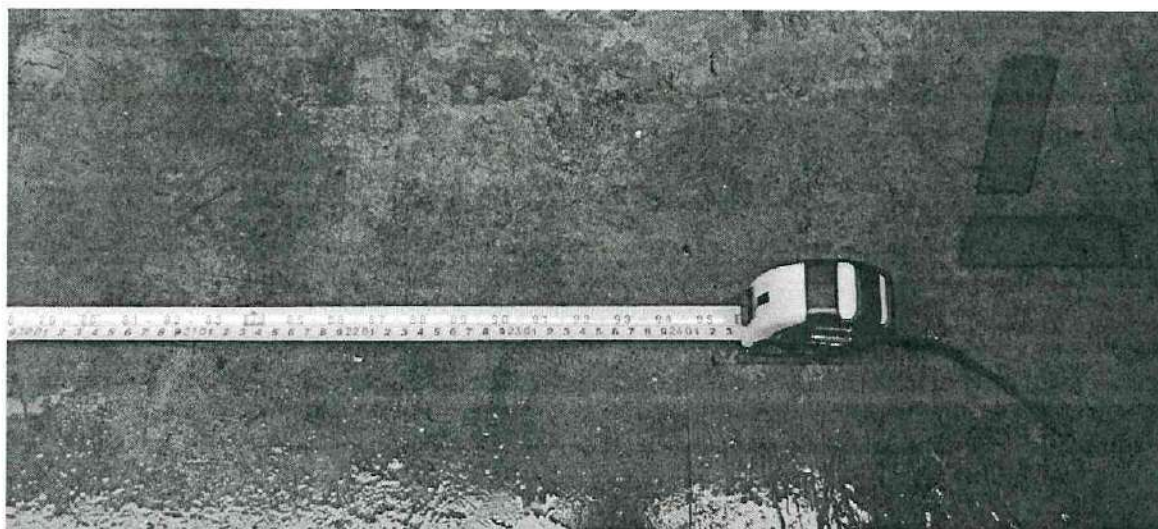
A. Dimensiones del estacionamiento en sitio.

Durante la visita llevada cabo el pasado 14 de octubre del 2021, se realizó el proceso de medición del estacionamiento 48 del edificio DC encontrado así lo siguiente, el estacionamiento se encuentra ubicado en la esquina norte occidente del predio acorde con lo la ubicación en planos, los equipos de medición que se usaron son certificados, se realizó la medición con cinta métrica manual como se evidencia en el registro fotográfico.

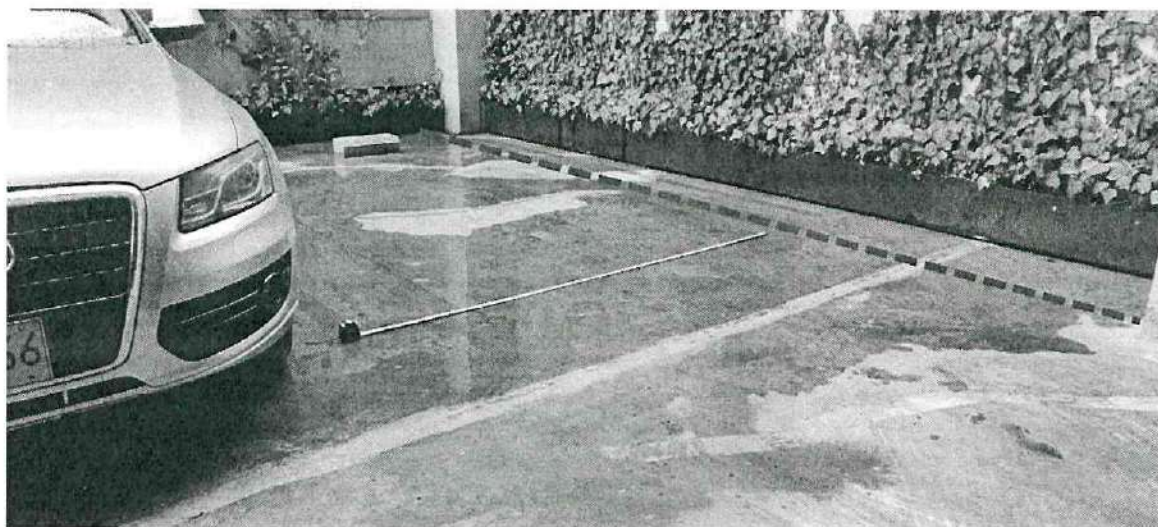
A continuación, se presenta el registro fotográfico del procedimiento de revisión del dimensionamiento, área y simetría del estacionamiento.

- Fotografía 1 Ancho de parqueadero 48 - 2.43m al eje de la demarcación
- Fotografía 2 Proyección de 2.43m de ancho, parqueadero no tiene obstáculos en el frente.
- Fotografía 3 Proyección de 2.43m de ancho, parqueadero no tiene obstáculos en el frente.
- Fotografía 4 Verificación de longitud ejecutiva 4.53m – Cumple con los planos de licencia.
- Fotografía 5 Verificación de longitud efectiva en centro del parqueadero 4.53m - la plaza es simétrica y cumple con los planos sellados.
- Fotografía 6 Longitud efectiva en cada uno de sus esquinas 4.53m - la plaza es simétrica y cumple con los planos sellados
- Fotografía 7 Circulación efectiva frente al estacionamiento 48 - 5.01m
- Fotografía 8 Circulación efectiva frente al estacionamiento 48 a equipo duplicador de 4 columnas - 5.01m
- Fotografía 9 Acercamiento de medida Circulación efectiva frente al estacionamiento 48 a equipo duplicador de 4 columnas - 5.01m

Emor



Fotografía 1 Ancho de parqueadero 48 - 2.43m al eje de la demarcación

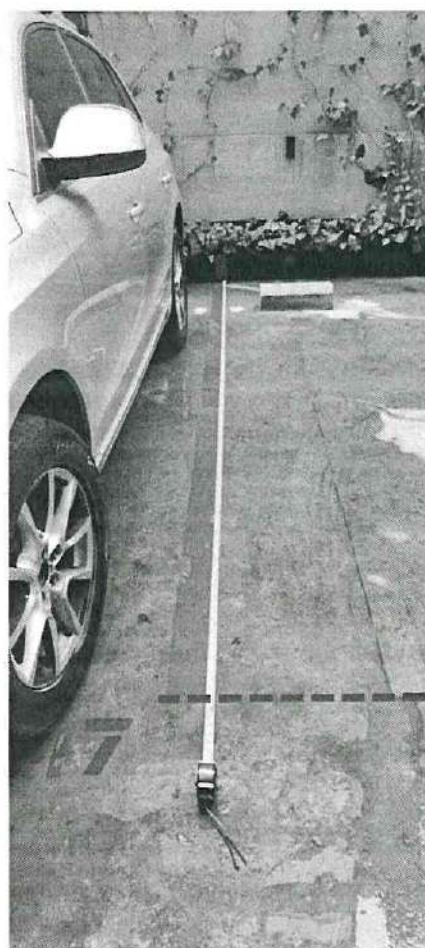


Fotografía 2 Proyección de 2.43m de ancho, parqueadero no tiene obstáculos en el frente.

Conoz

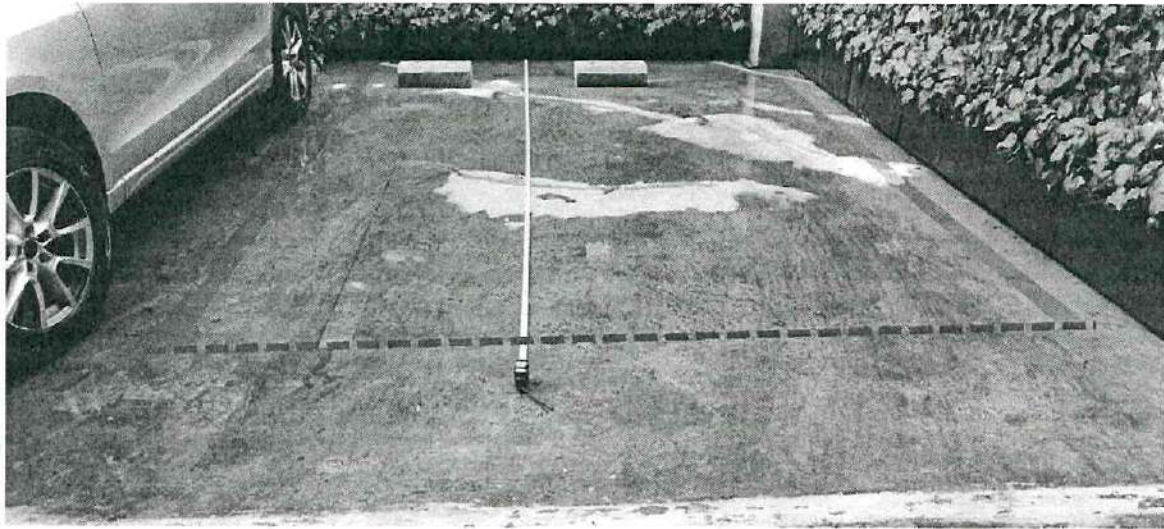


Fotografía 3 Proyección de 2.43m de ancho, parqueadero no tiene obstáculos en el frente.

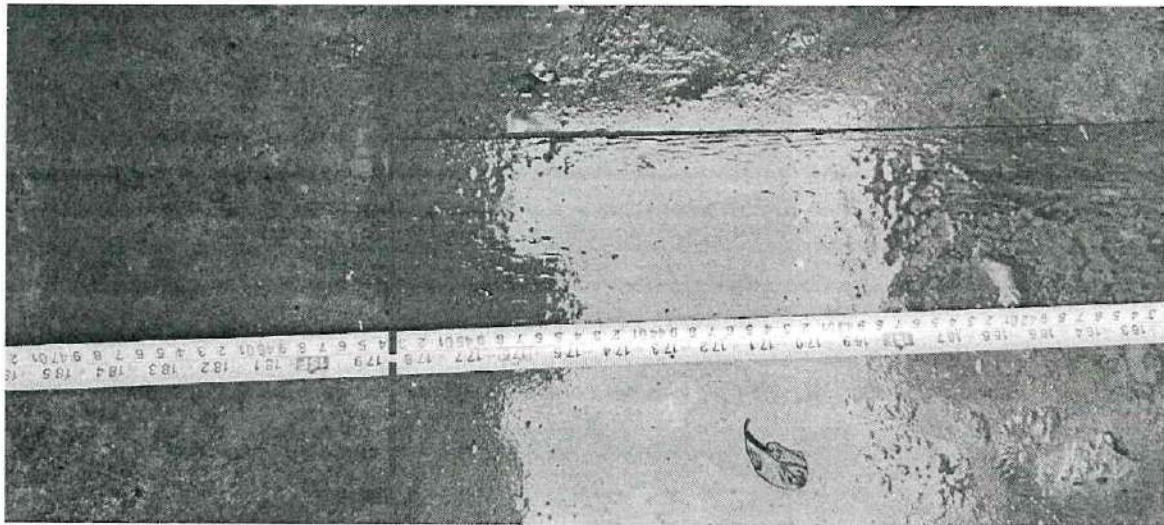


Fotografía 4 Verificación de longitud ejecutiva 4.53m – Cumple con los planos de licencia.

Comar



Fotografía 5 Verificación de longitud efectiva en centro del parqueadero 4.53m - la plaza es simétrica y cumple con los planos sellados



Fotografía 6 Longitud efectiva en cada uno de sus esquinas 4.53m - la plaza es simétrica y cumple con los planos sellados

EMAIL: egomezgrau@hotmail.com

TELEFONO: +57 315 294 1111

INFORME PERICIAL ESTACIONAMIENTOS EDIFICIO DC - CARRERA 19B 85 -40

E. V. 202



Fotografía 7 Circulación efectiva frente al estacionamiento 48 - 5.01m



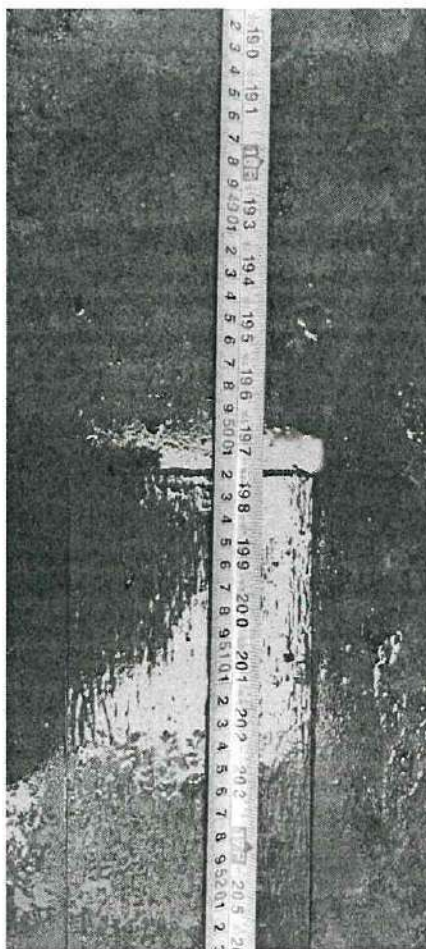
Fotografía 8 Circulación efectiva frente al estacionamiento 48 a equipo duplicador de 4 columnas - 5.01m

EMAIL: egomezgrau@hotmail.com

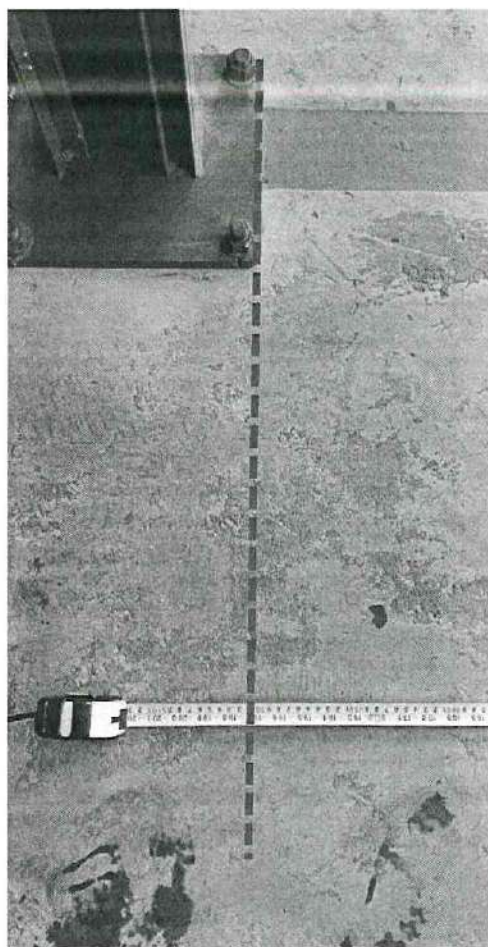
TELEFONO: +57 315 294 1111

INFORME PERICIAL ESTACIONAMIENTOS EDIFICIO DC – CARRERA 19B 85 -40

Elmer



Fotografía 9 Acercamiento de medida Circulación efectiva frente al estacionamiento 48 a equipo duplicador de 4 columnas - 5.01m

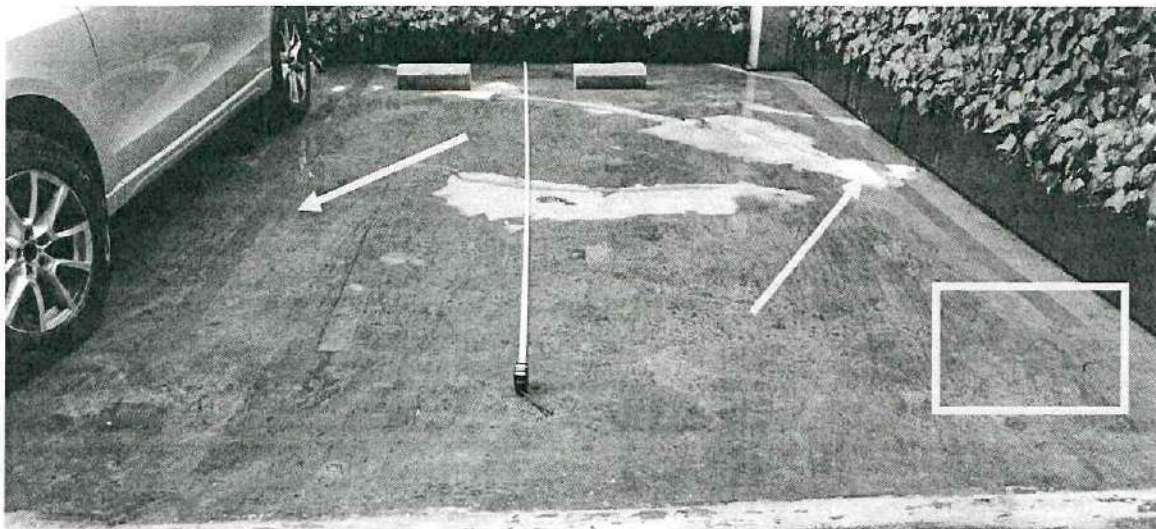


Fotografía 10 Verificación circulación a partir de equipo duplicador de cuatro columnas, 5.01m

B. Señalización

Se puede observar que el parqueadero esta bien señalizado el acceso al edificio esta semaforizado, las líneas de demarcación son de un ancho que permite identificarlas visualmente sin problema, la numeración es clara, los tope llantas están ubicados adecuadamente para que el vehículo quede sin obstáculos de frente. A continuación, registro fotográfico.

- Fotografía 11 Verificación de la señalización con apoyo grafico en amarillo.



Fotografía 11 Verificación de la señalización con apoyo grafico en amarillo.

C. Circulación y Secuencia de parqueo en condiciones normales de reversa

Durante la visita llevada cabo el pasado 14 de octubre del 2021, se realizó el proceso de secuencia de parqueo de reversa en el estacionamiento 48 del edificio DC, encontrado así lo siguiente: el proceso se realizó de manera continua, no fue necesario realizar procesos de acomodación del vehículo (marcha adelante y atrás) para lograr el acceso. El ejercicio se realizó con un vehículo de 5 puertas de tipo automóvil con las siguientes dimensiones: de ancho sin retrovisores 1.66m (un metro con sesenta y seis centímetros) de largo 3.78m (tres metros con setenta y ocho centímetros). A continuación, se presenta el registro fotográfico con el proceso de parqueo en reversa, con el cual no se presentó ningún inconveniente.

- Ilustración 1 Dimensiones Nissan March - Vehículo de tipo automóvil
- Fotografía 12 Inicio secuencia de parqueo en reversa
- Fotografía 13 Inicio de giro a no más de 20 grados.
- Fotografía 14 Giro continuo a no más de 20 grados.
- Fotografía 15 Acceso continuo determinando eje de giro a partir de vehículo vecino.
- Fotografía 16 Acceso continuo con dirección a más 20 grados.
- Fotografía 17 Acceso continuo con dirección a tope
- Fotografía 18 Acceso continuo acomodación en estacionamiento sin marcha adelante
- Fotografía 19 Acceso continuo con vehículo paralelo a las líneas laterales y alineado con tope-llantas.
- Fotografía 20 Vehículo detenido, parqueado correctamente.

Conce

Nissan March 2012

Medidas Exteriores

NIVELES DE EQUIPAMIENTO

VISA

VISA PLUS

SR



Ilustración 1 Dimensiones Nissan March - Vehículo de tipo automóvil



Fotografía 12 Inicio secuencia de parqueo en reversa.

EMAIL: egomezgrau@hotmail.com

TELEFONO: +57 315 294 1111

INFORME PERICIAL ESTACIONAMIENTOS EDIFICIO DC - CARRERA 19B 85 -40

1
Egomez



Fotografía 13 Inicio de giro a no más de 20 grados.



Fotografía 14 Giro continuo a no más de 20 grados.



Fotografía 15 Acceso continuo determinando eje de giro a partir de vehículo vecino.



Fotografía 16 Acceso continuo con dirección a más 20 grados.

E. Gómez



Fotografía 17 Acceso continuo con dirección a tope.



Fotografía 18 Acceso continuo acomodación en estacionamiento sin marcha adelante.

2012



Fotografía 19 Acceso continuo con vehículo paralelo a las líneas laterales y alineado con tope-llantas.



Fotografía 20 Vehículo detenido, parqueado correctamente.

Conclusiones derivadas del estudio.

1. El presente informe reporta a INVERSIONES BIBO SAS, conformidades y no conformidades, únicamente de aspectos técnicos relacionados con las dimensiones, ubicación y proceso de parqueo del estacionamiento 48 del edificio DC.
2. Se debe interpretar el presente informe como un todo, ya que cada una de las fotografías aporta información y permite identificar posibles no conformidades.
3. La plaza de estacionamiento con nomenclatura 48 ha sido construida acorde con los planos aportados sellados por curaduría tanto de licencia como de PH.
4. El ancho del parqueadero 48 cumple con los 2.43m requeridos en planos para una maniobra adecuada.

EMAIL: egomezgrau@hotmail.com

TELEFONO: +57 315 294 1111

INFORME PERICIAL ESTACIONAMIENTOS EDIFICIO DC – CARRERA 19B 85 -40

5. El largo del parqueadero 48 cumple con los 4.50m requeridos en planos para que el vehículo quede parqueado adecuadamente sin afectar la circulación.
6. La circulación del parqueadero del edificio DC tiene las dimensiones aprobadas por curaduría presentes en los planos de licencia. Se verifica la circulación efectiva de 5m en su espacio más estrecho.
7. La configuración del parqueadero 48 corresponde con lo decretado por la alcaldía mayor de Bogotá en el decreto 1108 de 2000 expedido el 28 de diciembre del año 2000, ver artículo 4.
8. La configuración de la circulación de acceso al parqueadero 48 corresponde con lo decretado por la alcaldía mayor de Bogotá en el decreto 1108 de 2000 expedido el 28 de diciembre del año 2000, ver artículo 9.

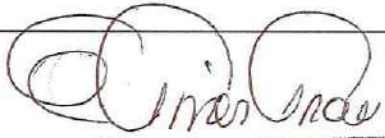
Documentación adjunta.

Anexo 1 Licencia de construcción LC18-1-0333

Anexo 2 Plano AG- 102 02 de 15 sellado por la *curaduría urbana numero 1 Ruth Cubillos Salamanca* el 14 de febrero de 2020.

Anexo 3 Plano de PH elaborado por la arquitecta de propiedad horizontal Luz Marina Calderón de Vergnaud, en el plano PH-03 de octubre de 2019.

Datos del perito, fecha y firma.

NOMBRE	ENRIQUE GOMEZ GRAU
CEDULA	17.040.570
MATRICULA PROFESIONAL	00007812
FECHA DE FIRMA	Octubre 19 DE 2020
FIRMA	

EMAIL: egomezgrau@hotmail.com

TELEFONO: +57 315 294 1111

INFORME PERICIAL ESTACIONAMIENTOS EDIFICIO DC – CARRERA 19B 85 -40

