

Dcho

Al correo
Jul 10/20

135

Señor
JUEZ 21 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S.

JUL 10 2020 PM 5:03

JUL 10 2020 PM 5:03

Proceso: DECLARATIVO DE RESOLUCION DE CONTRATO

Demandante: IRENIO CLAVIJO NIÑO

Demandados: JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON y JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA

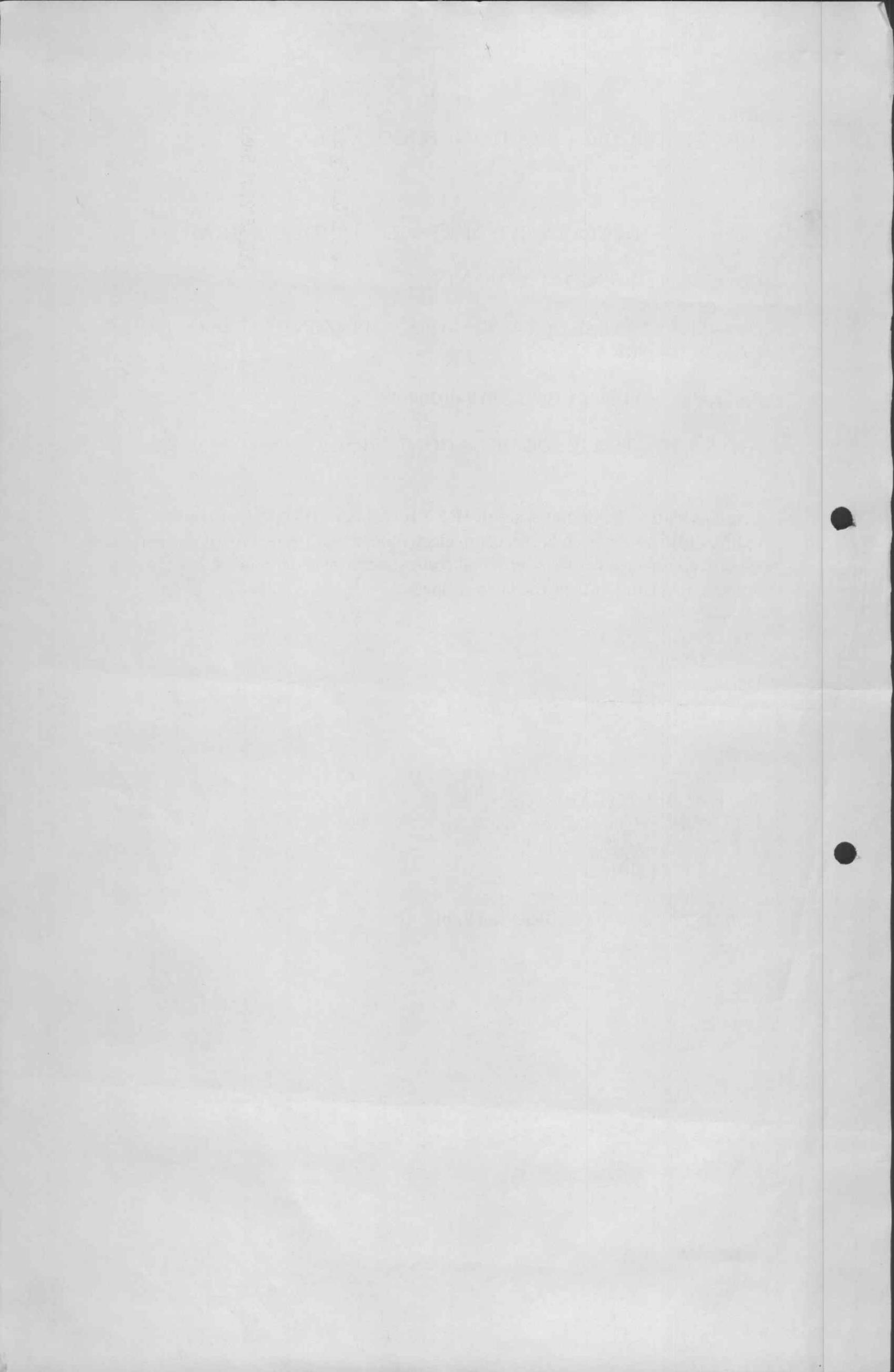
Radicado: 110013103021-2019-00204-00

Asunto: TRASLADO DE LA CONTESTACION DE DEMANDA.

En su escrito de demanda el señor **IRENIO CLAVIJO NIÑO**, manifestó que recibe notificaciones en la dirección electrónica, legalicemos@hotmail.com. a esta dirección electrónica se envió la contestación de la demanda con todos sus anexos para conocimiento de la contraparte.

Del señor Juez,

JOSE ALBERTO BARRAGAN
C.C. N° 19.280.469 de Bogotá
T.P. 307.621 del C.S. de la J.
Celular 3214940162
barraganasesoriajuridic@gmail.com
Carrera 7 N° 12B-63 Edificio San Pablo



Señor
JUEZ 21 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

136

Proceso: DECLARATIVO DE RESOLUCION DE CONTRATO

Demandante: IRENIO CLAVIJO NIÑO

Demandados: JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON y JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA

Radicado: 110013103021-2019-00204-00

Asunto: CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE MÉRITO.

JOSE ALBERTO BARRAGAN, mayor y vecino de esta jurisdicción, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma respetuosamente acudo a su despacho en representación de los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON, persona mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía N° 79'485.963 de Bogotá y el señor JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía N° 1'115.214 de Sogamoso Boyacá, en el proceso de la referencia, me permito por medio de éste comunicado, responder la demanda instaurada en su contra, pronunciarme sobre las pretensiones y a la vez proponer EXCEPCIONES DE MÉRITO en los siguientes términos:

Manifiesto que me opongo a todos y cada uno de los argumentos expuestos por el demandante en su escrito de demanda y de las pretensiones propuestas por carecer de fundamentos de hecho y de Derecho.

Quiero empezar por recordarle al demandante IRENIO CLAVIJO NIÑO, que desconoce las normas relacionadas con los contratos, la finalidad de un contrato es atar, unir, vincular a los contratantes por medio de relaciones que producen efectos jurídicos para las dos partes. El otrosí es parte integral del contrato y forman los dos un solo cuerpo, (contrato inicial y otrosí), con las mismas características, como el contrato inicial fue autenticado el documento llamado, OTROSÍ por el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO debía cumplir con estas mismas condiciones para su validez, características del contrato inicial. Debía ser firmado por todos los involucrados y ser autenticado en notaría. Por esta razón, estas modificaciones carecen de toda validez.

En síntesis, el **Otrosí** es un documento nuevo que se anexa al contrato original, en el cual se modifican los acuerdos pactados, pero, deben cumplir las mismas condiciones del contrato inicial, la firma de todos los intervinientes y autenticación en notaria igual que el contrato primario para que sea válido.

Los contratos de cuentas en participación tienen características, las principales son las siguientes:

- a) El contrato de cuentas en participación es un contrato de colaboración entre dos personas, naturales o físicas y las personas jurídicas. El partícipe, aporta bienes, dinero o derechos a otro, pero no se involucra

directamente en la administración del negocio emprendido con su aporte. Así el socio Gestor, en el caso que nos ocupa, IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR asumen "...la responsabilidad y pagos de la obra en general, así como la administración y ventas estará a cargo en forma total de los constructores"(sic). Como lo asumen en la cláusula sexta del CONTRATO DE APOORTE Y CONSTRUCCION CON PARTICIPACION EN GANANCIAS acordado el día 06 de mayo de 2016. El socio Gestor administra el capital y en general las responsabilidades de la obra, distribuye las respectivas pérdidas o ganancias.

- b) El gestor debe rendir cuentas, informando al partícipe sobre la evolución del negocio emprendido. El gestor es el encargado de representar los intereses de los partícipes, haciendo uso de su credibilidad y buena procedencia.

PRETENSIONES

1. -Me allano a que se declare la existencia y validez del contrato de aporte y construcción con participación en ganancias que se suscribió el día 06 de mayo de 2016 entre los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON, JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA como aportantes del inmueble de la carrera 72 Bis N° 74-95 y los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR como constructores.
- 1.2 -Consecuentemente se declare la resolución del mismo en razón al incumplimiento total de las obligaciones de los constructores señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR quienes son los responsables de: Llevar a cabo la obra en general, de los pagos, así como de la administración y venta de los apartamentos. Teniendo en cuenta que lo acordado no fue respetado por Irenio Clavijo Niño, Yamile Díaz y Edgar Alexis Amador Labrador, no ejecutando lo estipulado y desconociendo el objetivo real del contrato.
2. -Me opongo a la pretensión N° 2 ya que el incumplimiento se ha presentado es por parte de los constructores, señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR quienes por su, imprevisión, oportunismo, falta de planificación y falta de capacidad económica para llevar adelante el proyecto, han causado daños a los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA , JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON, Daño a la salud, daño a la vida de relación y alteración grave de sus condiciones de vida, (*por la violación a sus derechos fundamentales a la salud, a una vivienda digna y haber sido puestos en estado de indefensión*). De ahí, la reparación e indemnización de los daños causados con ocasión del incumplimiento del negocio jurídico titulado CONTRATO DE APOORTE Y CONSTRUCCION CON PARTICIPACION EN GANANCIAS, al haber demolido la vivienda y no cumplir con la construcción de los apartamentos en la carrera 72 Bis N° 74-95.
3. -Me opongo a la pretensión N° 3 y contrariamente a sus pretensiones, los

137

AMADOR LABRADOR, constructores, sean condenados al pago de los daños y perjuicios a nivel de daño emergente, lucro cesante, reintegro de gastos por los daños a la salud del señor JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA persona adulta mayor, también por haber puesto al señor JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON a vivir en estado de indigencia, sin los mínimos recursos económicos para subsistir, al haberles recibido y demolido su casa y no cumplir con lo acordado. Los señores CALIXTO son los perjudicados como resultado del incumplimiento, en consecuencia, deberán ser indemnizados por los perjuicios que les han causado.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

- Me opongo a la pretensión subsidiaria denominada a) en razón a que los daños y perjuicios fueron causados por los contratantes que se obligaron, señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ, EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR y en contra de los señores OCTAVIO CALIXTO PARRA, JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON en cuantía de Trescientos quince millones trescientos treinta y dos mil ochocientos treinta y seis mil pesos (\$315.332.836) como DAÑO EMERGENTE consistentes en la demolición de la casa de habitación y como LUCRO CESANTE la suma de ciento treinta seis millones ochocientos catorce mil setecientos trece mil pesos (\$136.814.713), dado que le inmueble fue demolido el 16 de Mayo del año 2016 a la fecha han transcurrido 49 meses y en razón a que el inmueble tiene una extensión de 216 metros de terreno con un área construida de 260 m² en una ubicación estratégica del occidente de Bogotá por lo que colinda con la avenida Boyacá con calle 80 y calle 68 en un estrato 3 con alta seguridad y siendo un sector residencial se estableció que la renta mensual es de (\$ 2.792.137) así las cosas al multiplicar 49 por (\$2.792.137) este nos da un valor estipulado.
- Me opongo a la pretensión subsidiaria denominada b), en cuanto que se declare el pago de la cláusula penal por el valor de 100 salarios mínimos legales vigentes S.M.L.M.V por incumplimiento, esta debe ser a favor de los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN por parte de los constructores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR, en razón a que los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ, EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR fueron los que incumplieron desde el mismo inicio de la firma del CONTRATO DE APORTÉ Y CONSTRUCCIÓN CON PARTICIPACION EN GANANCIAS.
- Me opongo a la pretensión subsidiaria denominada c), en cuanto que se declare que los demandados deben pagar a favor del demandante las costas del proceso, ya que los incumplidos fueron desde el inicio de la firma del CONTRATO DE APORTÉ Y CONSTRUCCIÓN CON PARTICIPACION EN GANANCIAS”, los constructores señores

IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ, EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR.

EN CUANTO A LOS HECHOS

PRIMERO- Con relación al hecho primero, es cierto, se suscribió un documento titulado CONTRATO DE APOORTE Y CONSTRUCCION CON PARTICIPACION EN GANANCIAS el día 06 de mayo de 2016, en el que se estipulo el negocio jurídico entre **IRENIO CLAVIJO NIÑO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 2'960.789 expedida en Cachipay Cundinamarca, la señora **YAMILE DÍAZ**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía N° 39.581.995 de Girardot Cundinamarca y **EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79'127.541 expedida en Bogotá D.C., en calidad de constructores y por otro lado los señores **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA**, mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía N° 1'115.214 de Sogamoso Boyacá y **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.485.963 de Bogotá D.C. en calidad de aportantes. **Pero nunca se estipulo dentro de este contrato que constructora realizaría la obra, en este momento no se había creado la CONSTRUCTORA PICAZZO S.A.S**

SEGUNDO- Con relación al hecho SEGUNDO es cierto los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ, EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR, exigieron que por parte de la EPS se expidiera una certificación de APTITUD MÉDICA del señor **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA**, la cual se aportó. El día 05 de mayo de 2016, la NUEVA EPS certifica por intermedio del Doctor Oscar Adolfo Dorado Z, que el señor **Jaime Octavio Calixto Parra**, se encuentra física y mentalmente apto para vivir en comunidad y plena facultad para tomar decisiones.

TERCERO- Con relación al hecho TERCERO es cierto, en el CONTRATO DE APOORTE Y CONSTRUCCION CON PARTICIPACION EN GANANCIAS se acordó la construcción de apartamentos en el bien inmueble de propiedad de los señores **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA**, y **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN** aportantes, cuyo número de matrícula inmobiliaria es **50 C-80012** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. con dirección, carrera 72 BIS N° 74-95 de Bogotá D.C., pero, en el contrato no se estipulo cuantos apartamentos, cuantos parqueaderos, de cuantas habitaciones constaba cada apartamento. No se estipulo nada en relación con la distribución y numero de apartamentos y parqueaderos.

CUARTO- Con relación al hecho CUARTO lo desglosare de la siguiente manera:

- a) Es cierto que los señores **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA**, y **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN** se obligaron a hacer la entrega del inmueble a los constructores el día 16 de mayo de 2016 a la hora de las nueve de la mañana (9:00 am). Los señores **IRENIO CLAVIJO NIÑO**, **YAMILE DIAZ** y **EDGAR ALEXIS AMADOR**,

del inmueble, se tomó el predio y dio inicio a la demolición el día 10 de mayo de 2016, **seis (6) días antes a la fecha de entrega, sin contar con los permisos reglamentarios de la curaduría.**

- b) Los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR El señor IRENIO CLAVIJO NIÑO, sin cumplir con los requisitos exigidos por las autoridades para demoler un inmueble, demolió la vivienda de los señores **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA** y **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN**, como lo **confiesa** el demandante en el hecho DECIMO SEXTO cuando afirma que él, IRENIO CLAVIJO NIÑO, pago a obreros, pago servicios públicos, administración, gastos por visitas al predio, pagos por el retiro de escombros, pago para cargue y descargue de escombros, idas para ir a las demandas por los permisos de las volquetas y pago de estudios de suelos.
- c) **NO** es cierto que el señor **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON**, a voluntad y por su propia iniciativa demolió la casa y un árbol, haya vendido todo el hierro, puertas, ventanas y demás materiales provenientes de la construcción bajo su cuenta y riesgo. El señor **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN** hizo parte del personal que el señor **IRENIO CLAVIJO NIÑO** contrato para la demolición del inmueble, pero como un obrero más contratado por el señor **IRENIO CLAVIJO NIÑO** y es así que se le pago el salario durante los días que duró la demolición.

QUINTO: Al hecho quinto es cierto, el día 04 de mayo de 2016 en Bogotá D.C, se hizo un anticipo o abono al contrato mencionado por valor de \$2.000.000.

SEXTO: Al hecho sexto. No es cierto que el día de la suscripción del documento se haya hecho entrega, por parte del señor **IRENIO CLAVIJO NIÑO** de la suma de dinero, a pesar de haberlo convenido en el contrato y era su deber jurídico entregarlo, el señor **IRENIO CLAVIJO NIÑO**, de forma arbitraria y atrevida, manifestó que la responsabilidad de la obra en general era suya, por lo tanto, él manejaría esos treinta millones de pesos (\$30.000.00) para realizar el levantamiento de la hipoteca, registro de la sucesión en la oficina de Instrumentos Públicos, además de los trámites correspondientes a la licencia de construcción, la cual incluía el permiso para la demolición del inmueble. En la **CLAUSULA TERCERA DEL CONTRATO** se puede deducir, que los contratistas, **IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ, EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR**, no entregarían suma alguna de dinero, por lo cual se estipula allí, *“se le entregara hoy a la firma del presente contrato en dinero en efectivo y/o en cheque a los propietarios del bien, acorde con la cláusula décimo segunda”*. En la cláusula **DECIMO SEGUNDA** declara *“Los aportantes manifiestan que el dinero que se les entregó como anticipo al pago del inmueble, será utilizado para el pago del levantamiento de hipoteca, el registro de la sucesión que fuera llevado ante el juzgado 16 de Familia de Bogotá D.C.; en el término de 15 días...”* lo que permite ver que, los contratistas, en cabeza del señor **IRENIO CLAVIJO NIÑO** nunca harían entrega de la suma acordada y, por el contrario, dieron inicio al acuerdo de voluntades incumpliendo.

SEPTIMO: Respecto a lo narrado en el hecho séptimo. No comprende este memorialista que injerencia tiene que el día 21 de junio del año 2016 el señor

IRENIO CLAVIJO NIÑO, abonó la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000), al arquitecto RONALD DE JESUS SANCHEZ IZAGUIRRE. Es claro que el señor **IRENIO CLAVIJO NIÑO**, es legalmente capaz de obligarse con quien el desee, entonces lo que haga con su dinero es su responsabilidad. El arquitecto que aparece en el contrato como constructor es el señor EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR. Es así que el señor AMADOR LABRADOR aparece en el contrato, pero no se obligó.

OCTAVA: En cuanto al hecho octavo cuando el señor **IRENIO CLAVIJO NIÑO** afirma que, mediante **otrosí**, adicionó al contrato principal, en el que se acordó que el constructor Irenio Clavijo Niño, entregara a Jaime Octavio Calixto Pinzón la suma de dos millones de pesos (\$2'000.000.00). Este hecho se responderá de la siguiente manera:

- a) El señor **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON** no está obligado a suscribir los documentos necesarios para el inicio de las obras, **esa responsabilidad recae en los constructores**, especialmente en el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO de acuerdo a lo estipulado en la cláusula **sexta** del contrato (*...la responsabilidad y pago de la obra en general así como la administración y ventas estará a cargo en forma total de los constructores. (sic)*).

Por otro lado, el señor **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON** no es el titular del derecho de dominio de acuerdo al certificado de tradición y libertad que se aportó matrícula número N° 50C-80012.

- b) Un OTROSI es una extensión del contrato principal, es parte indivisible del contrato, por lo tanto, debe ser suscrito por las mismas personas que se comprometieron a realizar la obra, ellos son por una parte **IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR** como constructores y por la otra parte **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN**. Por lo tanto, este documento carece de validez.

NOVENA: Respecto a lo narrado en el hecho séptimo, no comprende este memorialista que injerencia tiene que el día 28 junio de 2016 el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO, abonó la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000), al arquitecto RONALD DE JESUS SANCHEZ IZAGUIRRE.

El arquitecto que aparece en el contrato como constructor es el señor EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR. Es así que el señor AMADOR LABRADOR aparece en el contrato, pero no se obligó. Igualmente me permito manifestar que al señor **IRENIO CLAVIJO NIÑO**, es legalmente capaz de obligarse con quien el desee, por lo cual lo que haga con su dinero es su responsabilidad.

DECIMO: Se observa una clara violación a la cláusula **séptima** del contrato, cuando el señor **IRENIO CLAVIJO NIÑO** incumpliendo el convenio, señala. (se le entrego la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) al señor CALIXTO PINZON como abono al precio del inmueble que se ubica en la cra 72 bis # 74 -95, barrio Santamaría del lago de esta ciudad (sic)). Este hecho es cierto el 25 de julio de 2016 el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO hizo entrega la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) con la promesa que el saldo se pagaría como se había pactado.

DECIMO PRIMERO: En este hecho **confiesa** el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO que recibió el inmueble, lo demolió y tramitó la licencia de construcción, cuando declara en la demanda que, la licencia de construcción la tramitó el arquitecto EDGAR ALEXIS AMADOR, pero de manera conjunta con el inmueble identificado con la dirección carrera 72Bis N° 74-91. Las gestiones realizadas se llevaron a cabo conjuntamente de los predios identificados con direcciones carrera 72Bis N° 74-91 y carrera 72Bis N° 74-95, razón por la cual nunca la curaduría expidió licencia de construcción y menos licencia para demoler el inmueble. Además, los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR, son, de acuerdo al contrato, los responsables de la obra y de los pagos que por trámites debe asumir.

DECIMO SEGUNDO: En cuanto al hecho décimo segundo y la relación contractual de los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO y EDGAR ALEXIS AMADOR como constructores responsables de la obra, donde se suscribió un contrato de prestación de servicios cuyo objeto era la elaboración de los planos de englobe, cálculo estructural, diseño eléctrico, diseño hidráulico, planos de aligeramiento y propiedad horizontal para el predio de la **carrera 72 bis N° 74-91 y 74-95 de Bogotá D.C.**, **permite ver, señora juez, que las gestiones realizadas se llevaron a cabo conjuntamente de los predios identificados con direcciones carrera 72Bis N° 74-91 y carrera 72Bis N° 74-95**, razón por la cual nunca la curaduría expidió licencia de construcción y menos para demoler el inmueble.

Por otra parte, IRENIO CLAVIJO NIÑO falta a la verdad, al especificar que, por culpa de los señores **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA**, y **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN** no se haya podido tramitar la licencia de construcción, a la vista está que se han realizado gestiones correspondientes a lograr que se le expida la licencia de construcción por parte de la curaduría.

DECIMO TERCERA: Respecto a lo narrado en el hecho décimo tercero. No comprende este memorialista que injerencia tiene que el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO le haya entregado un millón de pesos (\$1.000.000) a la señora Yamile Díaz.

DECIMO CUARTA: En cuanto al hecho décimo cuarto, me permito hacer una aclaración de lo que es un OTROSÍ. Un **otrosí**, es un documento nuevo que se anexa al contrato original y para su validez el OTROSÍ debe ser suscrito por las mismas partes que intervinieron en el contrato inicial. Por una parte, **IRENIO CLAVIJO NIÑO**, la señora **YAMILE DÍAZ**, y **EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR**, y por la otra **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA**, y **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN**, asimismo, el otrosí debe ser registrado en notaría, igual que lo fue el contrato inicial. De no ser así, el **documento carece de validez** por falta de legalidad. Un otrosí, es un documento nuevo que se anexa al contrato original y para su validez el OTROSÍ debe ser suscrito por las mismas partes que intervinieron en el contrato inicial. Por una parte, **IRENIO CLAVIJO NIÑO**, la señora **YAMILE DÍAZ**, y **EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR**, y por la otra **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA** y **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN**, asimismo, el otrosí debe ser registrado igual que lo fue el contrato inicial. De no ser así, el documento carece de validez por falta de legalidad.

Efectos jurídicos del Otrosí

Un otrosí tiene la capacidad de aclarar, modificar o complementar el contrato, de tal manera, que el otrosí se integra o incorpora al contrato principal y entre los dos conforma un solo cuerpo, esto quiere decir, que es una sola convención, de manera que las partes deben cumplir con lo que diga el contrato visto como un solo, como lo estipulan los artículos 1602 y 1622 de nuestro código civil.

El otrosí es parte integral del contrato y forman los dos un solo cuerpo con las mismas características y como el contrato inicial fue autenticado el documento llamado así por el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO debía cumplir con las mismas características del contrato inicial. Por esta razón, estas modificaciones carecen de existencia, eficacia y toda validez. El señor IRENIO CLAVIJO NIÑO, como se ha venido observando en los hechos de la demanda, incumplió el contrato, al pretender modificarlo mediante **otrosí** para engañar a los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN.

La responsabilidad de suscribir los documentos para el inicio de las obras, licencia de construcción y el permiso para vender recaen en los constructores.

DECIMO QUINTA: En este punto, señor juez, lo responderé de la siguiente manera ya que se plantean varios ítems:

- 1- No ha habido incumplimiento por parte de los aportantes, los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN, ya que se ejecutó todo lo concerniente a la firma de los documentos necesarios para el diligenciamiento de la licencia de construcción, lo cual aclara que el predio, para la época 2016, se encontraba a paz y salvo por todo concepto.
- 2- El incumplimiento ha venido por parte de los contratantes IRENIO CLAVIJO NIÑO y YAMILE DIAZ, al seguir entregando dinero, a pesar que en la cláusula séptima del contrato se estipula, *“una vez se termine la venta de los apartamentos y se cancele la totalidad de los mismos, se cancelara el saldo del valor del inmueble”*.
- 3- Los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO y YAMILE DIAZ han entregado dinero con la intensión engañosa y fraudulenta, ejerciendo presión sobre el señor JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN para que sustituyera en el negocio a su padre JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA entregando dinero para que, mediante escritura pública, gestione un poder general y sustituya al padre en el contrato y así, estampe las firmas solicitadas en los documentos para traspasar la propiedad.

El señor IRENIO CLAVIJO NIÑO, en este hecho, **confiesa** que el dinero que se entrega es para gestionar un poder general y así el hijo (Jaime Octavio Calixto Pinzón) estampará las firmas solicitadas para despojar de sus derechos al adulto mayor, y luego despojarlos en su totalidad de la vivienda.

DECIMO SEXTO: Este hecho me permito responderlo de la siguiente manera:

- a) En ningún momento se ha aceptado ninguna clase de incumplimiento y menos el reconocimiento de perjuicios por parte de los señores **CALIXTO PARRA y CALIXTO PINZON**, se habla de perjuicios. Los

140

perjudicados de los incumplimientos son los señores **CALIXTO PARRA y CALIXTO PINZON**.

- b) En el contrato se estipulo que los constructores serian personas naturales, IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR, nunca se firmó con una persona jurídica, se desconoce a la persona jurídica CONSTRUCTORA PICAZZO.S.A.S. el contrato se firmó con personas naturales, nunca con una persona jurídica.
- c) El señor IRENIO CLAVIJO NIÑO **confiesa** que él realizó la demolición del inmueble al afirmar en el hecho diez y seis de la demanda que, pago servicios públicos, administración, visitas al predio, pago a obreros, pago para el retiro de escombros, pago para cargue y descargue de escombros, idas para ir a demandas por los permisos de las volquetas, pago de estudios de suelos y muchos otros gastos.

DECIMO SEPTIMA: Es cierto el día 16 de febrero de 2017 el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO hizo entrega la suma de (\$2.650.000) como abono al precio del inmueble y se le firmo un recibo con la promesa que saldo seria como se había pactado, a pesar que en la cláusula séptima del contrato se estipula, "*una vez se termine la venta de los apartamentos y se cancele la totalidad de los mismos, se cancelara el saldo del valor del inmueble*".

En referencia a lo que es un **OTROSÍ**. Para que pueda alcanzar su existencia, validez y eficacia, debe surtir el mismo proceso que se dio para su constitución, dado que el nuevo acuerdo está tomando el lugar del acuerdo originario y la solemnidad que se predica legalmente del acuerdo inicial, ha de ser exigida para reconocer existencia, validez y eficacia, al que lo modifica. De no ser así, el **documento carece de validez** por falta de legalidad.

Un otrosí, es un documento nuevo que se anexa al contrato original y para su validez el OTROSÍ debe ser suscrito por las mismas partes que intervinieron en el contrato inicial. Por una parte, IRENIO CLAVIJO NIÑO, la señora YAMILE DÍAZ, y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR, y por la otra JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN, asimismo, el otrosí debe ser registrado igual que lo fue el contrato inicial. De no ser así, el documento carece de validez por falta de legalidad.

DECIMO OCTAVO. Es cierto el día 17 de febrero de 2017 el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO me hizo entrega la suma de (\$1.400.000) como abono al precio del inmueble y con la promesa que el saldo como se había pactado. a pesar que en la cláusula séptima del contrato se estipula, "*una vez se termine la venta de los apartamentos y se cancele la totalidad de los mismos, se cancelara el saldo del valor del inmueble*".

En referencia a lo que es un **OTROSÍ**. El otrosí debe ser registrado igual que lo fue el contrato inicial. De no ser así, el **documento carece de validez** por falta de legalidad.

DECIMO NOVENO: En referencia a lo que es un **OTROSÍ**. Un Otrosí, debe ser suscrito por las mismas partes que intervinieron en el contrato inicial, y debe contener de manera explícita los cambios o modificaciones, al no ser de esta manera el documento **carece de validez por falta de legalidad**. El contrato original no ha sufrido ninguna modificación y, por consiguiente, ambas partes deben honrar lo estipulado en el contrato inicial. Un **OTROSÍ**, es un documento nuevo que se anexa al contrato original, en el cual se modifican dichos acuerdos iniciales. El incumplimiento se ha presentado por parte de los constructores a pesar de los múltiples requerimientos de nuestra parte.

Las partes del contrato son y seguirán siendo, por una parte, IRENIO CLAVIJO NIÑO, la señora YAMILE DÍAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR y por la otra JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN.

VIGESIMO: Se aclara que a partir del día 6 de mayo de 2016 *“...la responsabilidad y pagos de la obra en general, así como la administración y ventas estará a cargo en forma total de los constructores” (sic)*. IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DÍAZ, y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR. Reitero que un OTROSÍ debe ser firmado y registrado igual que lo fue el contrato inicial. De no ser así, el **documento carece de validez** por falta de legalidad. En cuanto al dinero sí se recibió para el pago de impuestos estos se pagaron y quedo a paz y salvo hasta el año 2017. Se aclara que no se ha incumplido ninguna obligación por nuestra parte.

VIGESIMO PRIMERO: Es cierto, ese día se recibieron (\$1.375.000) para compra de medicamentos y víveres. **El estado de asfixia económica al que los estaba llevando el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO los obligaba a recibir los dineros para poder alimentarse. Por lo cual se le firmo un recibo.**

VIGESIMO SEGUNDO: Un Otrosí, debe ser suscrito por las mismas partes que intervinieron en el contrato inicial, y debe contener de manera explícita los cambios o modificaciones, al no ser de esta manera el documento **carece de validez por falta de legalidad**. El contrato original no ha sufrido ninguna modificación y, por consiguiente, ambas partes deben honrar lo estipulado en el contrato inicial. Un **OTROSÍ** es un documento nuevo que se anexa al contrato original, en el cual se modifican dichos acuerdos iniciales. El incumplimiento se ha presentado por parte de los constructores a pesar de los múltiples requerimientos de nuestra parte.

VIGESIMO TERCERO: Es cierto, ese día se recibieron (\$10.000.000) los cuales fueron utilizados para gastos de alimentación y manutención del señor JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, además por el estado de salud, también se utilizaron para compra de medicamentos y víveres ya que por problemas de salud carecían de ellos. Se aclara que a la fecha ya no se contaba con vivienda, el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO había demolido la vivienda. Es cierto que se acordó la entrega de la suma de \$700.000 mensuales a la SEÑORA AMANDA GLADYS CALIXTO DE NARIÑO, persona mayor de edad, portadora de la C.C. N° 24.115.536 de Sogamoso, los cuales serían utilizados para gastos de alimentación y manutención del señor JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA. **El estado de asfixia económica al que los estaba llevando el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO los obligaba a recibir los dineros para poder alimentarse y subsistir.**

VIGESIMO CUARTO: En cuanto a este hecho, no puede el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO alegar incumplimiento del contrato cuando una omisión suya es la razón por la que el contrato no se pueda ejecutar correctamente. A partir del día 6 de mayo de 2016 la responsabilidad de los gastos del predio recaía en cabeza del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO y la señora YAMILE DIAZ.

Al día de hoy, el inmueble no se encuentra a paz y salvo por el incumplimiento del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO debido a que desde la firma del contrato

141

los engañó ofreciéndoles un trato que nunca pensaba cumplir. Lo que IRENIO CLAVIJO NIÑO hizo fue asfixiarlos económicamente para luego despojarlos de su vivienda.

La administración de la obra está en cabeza suya y la responsabilidad del pago de servicios públicos recae, indudablemente, en él. La responsabilidad del embargo ocasionado por el incumplimiento a las facturas de acueducto y alcantarillado, gas y energía, son responsabilidad del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO, para ahogarlos económicamente y obligarlos a traspasarle el inmueble.

VIGESIMO QUINTO: En cuanto a este hecho, el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO los ha sometido de la forma que él ha querido utilizando patrones de asfixia económica permitiendo que el predio sea embargo por las diferentes entidades del Estado, es así, que hoy recaen embargos por, agua, luz, impuesto predial, valorización. Todo por el incumplimiento por parte de IRENIO CLAVIJO NIÑO al no tramitar correctamente los permisos ante la Curaduría urbana para iniciar las obras de construcción.

El señor IRENIO CLAVIJO NIÑO es una persona mayor de edad con plena capacidad, por consiguiente, todos los actos que realice son responsabilidad única y exclusivamente de cada persona.

VIGESIMO SEXTO: En este hecho se puede determinar que el señor IRENIO CLAVIJO, con un despliegue de artificios, engaños y presiones desea que le transfieran el inmueble. Haciendo incurrir en error y que por causa de este error los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN voluntariamente se desprendieran de su patrimonio, logrando para él, IRENIO CLAVIJO NIÑO, un beneficio económico producto de una maquinación artificiosa o fraudulenta, cuando pretendía que los demandados transfirieran en venta el dominio del inmueble ubicado en la carrera 72Bis N° 74-95 de Bogotá, mediante escritura pública el día 25 de abril de 2017 a favor del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO, en la notaria 35 del círculo notarial de Bogotá y **el saldo que resultará del valor total de inmueble se entregaría un título valor de cambio en garantía que sería cancelado una vez que terminé la obra y se hallare recolectado el cien por ciento del valor de la venta de los apartamentos.**

VIGESIMO SEPTIMO: Respecto a lo narrado en el hecho vigésimo séptimo. No comprende este memorialista que injerencia tiene que el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO y JOSE LUIS ROJAS PINZÓN suscribieran un contrato por prestación de servicios profesionales, ellos son personas mayores de edad con plena capacidad, por consiguiente, todos los actos que realice son responsabilidad única y exclusivamente de cada persona.

VIGESIMO OCTAVO: Este hecho lo responderé de la siguiente manera:

- a) Consideramos que el contrato original no ha sufrido ninguna modificación y, por consiguiente, ambas partes deben honrar lo estipulado en el contrato inicial. Un **OTROSÍ**, es un documento nuevo que se anexa al contrato original, en el cual se modifican dichos acuerdos iniciales, en este caso, no cumple con los requisitos de una adición al contrato original
- b) Un Otrosí, debe ser suscrito por las mismas partes que intervinieron en el contrato inicial, y debe contener de manera explícita los cambios o

modificaciones, al no ser de esta manera el documento **carece de validez por falta de legalidad**.

- c) **El estado de asfixia económica al que los estaba llevando el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO los obligaba a recibir los dineros para poder alimentarse.**

VIGESIMO NOVENO: Este hecho lo responderé de la siguiente manera:

- a) Se reitera que los Otrosí deben cumplir con unos requisitos para su validez, debe ser suscrito por las mismas partes que intervinieron en el contrato inicial, y debe contener de manera explícita los cambios o modificaciones, al no ser de esta manera el documento **carece de validez por falta de legalidad**. El contrato original no ha sufrido ninguna modificación y, por consiguiente, ambas partes deben honrar lo estipulado en el contrato inicial. Un **OTROSÍ** es un documento nuevo que se anexa al contrato original, en el cual se modifican dichos acuerdos iniciales
- b) **El estado de asfixia económica al que los estaba llevando el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO los obligaba a recibir los dineros para poder alimentarse.**

TRIGESIMO: Este hecho lo responderé de la siguiente manera: La jurisprudencia considera el acceso a la vivienda como un derecho humano de primera importancia. IRENIO CLAVIJO NIÑO los engañó prometiéndoles mejorar su estilo de vida, con un alojamiento adecuado para desarrollar un proyecto de vida personal y familiar digno y humano, de convivencia, protección y cuidado. Pero no fue así.

- a) **El estado de asfixia económica al que llevo el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO a los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN los obligaba a recibir los dineros para poder alimentarse.**
- b) Un Otrosí, debe ser suscrito por las mismas partes que intervinieron en el contrato inicial, y debe contener de manera explícita los cambios o modificaciones, al no ser de esta manera el documento **carece de validez por falta de legalidad**. El contrato original no ha sufrido ninguna modificación y, por contera, ambas partes deben honrar lo estipulado en el contrato inicial. Un **OTROSÍ**, es un documento nuevo que se anexa al contrato original, en el cual se modifican dichos acuerdos iniciales

TRIGESIMO PRIMERO: En lo relatado en este hecho el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO falta a la verdad. De acuerdo a lo estipulado en el contrato, **nunca** se cumplió con esta parte del acuerdo, nunca se citó a una reunión a pesar de las múltiples solicitudes por parte de los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN, nunca hubo ninguna fórmula de arreglo, tampoco nunca se cumplió con citarnos a

142

TRIGESIMO SEGUNDO: El incumplimiento del contrato por parte del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO fue sistemático para agotarlos y llevarlos al desespero, el día 15 de febrero de 2018 los citó a conciliación ante la PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION, cuando en la cláusula decima del contrato debía citarlos ante LA PERSONERIA DE BOGOTÁ. D.C.

TRIGESIMO TERCERO: Este hecho lo responderé de la siguiente manera:

- a) El juramento estimatorio es temerario y de mala fe en razón a que el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO es, de acuerdo a lo estampado en la cláusula SEXTA del contrato, **el responsable de la obra en general, así como de la administración y ventas estará a cargo y en forma total de los constructores**, y, aun así, pretende ser indemnizado a consecuencia de su falta de pericia y planificación, a sabiendas que él, y nadie más, es el incumplido. Emplea esta demanda para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.
- b) Señora juez, como se pretende cobrar con el juramento estimatorio gastos de administración, a título de daño emergente, cuando **la responsabilidad de la obra en general es responsabilidad de los constructores**, ellos abandonaron y descuidaron las responsabilidades que le corresponde cumplir de acuerdo al contrato. El señor IRENIO CLAVIJO NIÑO se resguarda en una conducta que se aleja de la probidad y buena fe.
- c) Se estipula un monto de dinero entregado a los señores **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN** quienes son aportantes del predio y los directamente perjudicados por haber creído en promesas incumplidas, haber entregado el predio, haber permitido la demolición de su vivienda y hoy estar viviendo en la indigencia.
- d) En consecuencia, la estimación de perjuicios es totalmente temeraria, ilegal e injusta, violatoria de la recta administración de justicia, por lo cual deben ser sancionados por la inexactitud en la formulación del juramento, por el actuar negligente y temerario de **IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR**. Frente a las sanciones previstas en el juramento estimatorio (artículo 206 de la Ley 1564 de 2012), la Corte ha dicho además que estas están fundamentadas en la violación de un bien jurídico muy importante como es la eficaz y recta administración de justicia, que puede ser afectado a través de la inútil, fraudulenta o desproporcionada puesta en marcha de la Administración de Justicia.

TRIGESIMO CUARTO: En cuanto a la cláusula penal debe ser a favor de los señores **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN** por parte de los constructores **IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR** en cuantía de cien smlmv.

TRIGESIMO QUINTO: Con la intención de despojar al señor **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA** de sus derechos y facultades, **IRENIO**

CLAVIJO NIÑO promovió la firma de un poder general, que tiene como fin precisamente restringir la capacidad de ejercicio de un adulto mayor para que no pueda realizar actos jurídicamente válidos por sí mismo y facilitar el traspaso del bien inmueble.

La sustitución por el poder es una suposición del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO en razón a que el día 06 de mayo de 2016 los CONSTRUCTORES solicitaron certificado de habilidades del señor **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA**, lo que indica que a pesar de su edad se encuentra en plenas facultades para realizar cualquier tipo de negociación.

TRIGESIMO SEXTA: Este documento llamado otrosí N°4 carece de toda validez, el contrato original no ha sufrido ninguna modificación. Un Otrosí, debe ser suscrito por las mismas partes que intervinieron en el contrato inicial, y debe contener de manera explícita los cambios o modificaciones, al no ser de esta manera el documento carece de validez por falta de legalidad.

TRIGESIMO SEPTIMO: En este punto se aclara que:

- a) El contrato de aportes y construcción con participación en ganancias se firmó de forma mancomunada, lo que implica que, las firmas de todos los intervinientes son necesarios en este proceso, el señor **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA**, a pesar de su edad, al momento de obligarse, se encontraba en plenas facultades para realizar cualquier tipo de negociación.
- b) En el parágrafo de la cláusula décimo sexta, certifican los firmantes, que al momento de la firma del contrato aportaron certificado de habilidades del señor **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA** certificación aportada por la EPS donde certificaba que al momento de la firma del contrato era plenamente capaz para obligarse.
- c) Los dineros (\$30.000.000) nunca fueron recibidos por parte de los señores **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA** Y **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON**, se aclara que estos dineros fueron tomados de manera abusiva por el señor **IRENIO CLAVIJO NIÑO** quien se encargaría de cancelar los gastos por levantamiento de hipoteca y el registro de la sucesión. El señor **IRENIO CLAVIJO NIÑO** a la fecha del día de hoy no ha registrado la partición y adjudicación eludiendo su responsabilidad.

TRIGESIMO OCTAVO: Los demandados en ningún momento han incumplido, por lo cual solicito señor juez condenar en costas a la parte actora de este proceso.

PROPOSICION DE EXCEPCION PREVIA DE FALTA DE INTEGRACION DEL LITIS CONSORCIO NECESARIO

Para evitar configurar una nulidad, solicito señor juez integrar el litisconsorcio necesario, como indica el artículo 61 CGP, la demanda deberá formularse por todos los intervinientes en el contrato de aporte con participación en ganancias, por una parte **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA** y **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN** como aportantes del bien inmueble y por la otra **IRENIO CLAVIJO NIÑO**,

así, la demanda debe integrar el LITISCONSORCIO NECESARIO en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para tal fin

PROPOSICION DE EXCEPCIONES DE MERITO

Con las pretensiones de la demanda propongo las siguientes excepciones, las que solicito se declaren probadas, por ello prosperas, por lo cual se nieguen las pretensiones.

EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO.

- 1- Los contratantes, IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR, solicitaron aportar el bien inmueble ubicado en la carrera 72 Bis N° 74-95 y nunca cumplieron con el **Objeto del contrato, desarrollar y construir apartamentos, según licencia y aprobaciones que efectuó la respectiva Curaduría Urbana de Bogotá D.C.**
- 2- Se incumplió la cláusula **sexta** del contrato al pretender dejar en cabeza de los aportantes, señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN, la adquisición de la licencia de Construcción, cuando es claro que ***"...la responsabilidad y pagos de la obra en general, así como la administración y ventas estará a cargo en forma total de los constructores"*** (sic).
- 3- Se incumplió en repetidas ocasiones la cláusula **séptima** del contrato, respecto al pago del saldo treientos ochenta millones (\$380.000.000) y el porcentaje 10%, los cuales se pagarían al terminar la obra y se vendieran los apartamentos. Se realizaron repetidos pagos para asfixiar económicamente a los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN y obligarlos a traspasar el dominio del inmueble.
- 4- Se incumplió la cláusula **octava** al no dar cumplimiento con el tiempo estipulado para la realización y terminación de la obra, de siete meses a un año según se presentarán circunstancias ajenas a la voluntad del constructor.
- 5- Se incumplió la cláusula **decima** del contrato, ya que en caso de discrepancia se efectuaría una reunión entre las partes, si esta fracasara se acudiría en audiencia de conciliación ante la PERSONERIA DE BOGOTÁ D.C., se citó a conciliar ante la PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACION.
- 6- Se incumplió la cláusula **decima séptima** al obligar mediante engaños y asfixia económica, al señor JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON, para que elevara a escritura pública un poder y desconocer así, al señor JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA quien tiene la calidad de aportante del bien inmueble, desplegando presión se traspasara mediante escritura pública, el bien inmueble ubicado en la carrera 72Bis N° 74-95 del Barrio Santa María del Lago, al señor IRENIO CLAVIJO NIÑO.

La responsabilidad de los contratos de aportes en participación de acuerdo al artículo 508 de nuestro Código de Comercio señala que el objeto, la forma, el interés y las demás condiciones se regirán por el acuerdo de los partícipes, acuerdo de voluntades y su voluntad es que ***"...la responsabilidad y pagos de la obra en general, así como la administración y ventas estará a cargo en***

del CONTRATO DE APORTE Y CONSTRUCCION CON PARTICIPACION EN GANANCIAS acordado el día 06 de mayo de 2016.

El artículo 507 del Código de Comercio establece, el contrato de participación en ganancias es un acuerdo de voluntades de las partes, el cual está dirigido a establecer reglas a las que ellas se someterán voluntariamente con el fin de satisfacer intereses individuales en el desarrollo de una actividad que deberá ejecutar uno de ellos en su nombre y bajo su responsabilidad personal, IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR, con cargo de rendir cuentas y dividir con el aportante las ganancias o pérdidas en la proporción convenida, en este caso , el 10%

Teniendo en cuenta lo anterior, el mismo artículo 510 del estatuto antes citado, determina que el gestor (constructores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR), será reputado único dueño del negocio en las relaciones externas de la participación, por lo cual, y de acuerdo a la cláusula sexta del contrato, *“la responsabilidad y pagos de la obra en general así como la administración y ventas estará a cargo y en forma total de los constructores” (sic.)*

De acuerdo a lo estipulado anteriormente se aclara que en el contrato de APORTE Y CONSTRUCCION CON PARTICIPACION EN GANANCIAS, se encuentran dos clases de socios, el partícipe y los gestores:

1. Los partícipes, JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN, aportaron un inmueble, casa de la carrera 72Bis N74-95 del Barrio Santa María del Lago matrícula número N° 50C-80012.
2. Los socios Gestores, IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR. La responsabilidad en un contrato de cuentas en participación, corresponde a los socios gestores quienes responden por la ejecución del mismo, los gestores reciben el inmueble y se encargan de dividir las ganancias o pérdidas de acuerdo con la proporción convenida.

Según lo expuesto, claramente se observa que la responsabilidad de las gestiones concernientes a permiso para demoler, licencia de construcción, pago de impuestos partir del 06 de mayo de 2016, según se obligó en el contrato, recae en cabeza de los constructores señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR.

EXCEPCION DE ASFIXIA ECONOMICA.

La asfixia económica es una maniobra monetaria que persigue "torcer el brazo", dejar sin recursos para desahuciar familias enteras y despojarlos de sus viviendas, en nuestro caso se le está "torciendo el brazo" a un adulto mayor. La asfixia económica, es semejante al préstamo exprés, te dan el dinero rápido, sin garantías ni avales, y te van despojando de tus bienes.

Los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN con la promesa de compra de su casa para construir apartamentos, más el 10% de ganancias sobre las ventas de los apartamentos,

144

aceptaron un contrato de **aportes y construcción de apartamentos con participación en ganancias**, sin tener claro de que se trataba aporato el inmueble de la carrera 72 Bis N° 74-95 con matrícula número N° 50C-80012.

El señor **IRENIO CLAVIJO NIÑO constructor**, de forma arbitraria, dolosa, atrevida y haciendo uso de los estipulado en la cláusula SEXTA del contrato, aduciendo que, *la responsabilidad de la obra en general era suya, él tenía la responsabilidad de las gestiones concernientes al trámite de la licencia de construcción*, por lo tanto, abusando de la posición dominante, no cumplió, se tomó los treinta millones de pesos (\$30.000.00) para realizar el levantamiento de la hipoteca, registro de la sucesión en la oficina de Instrumentos Públicos, licencia de construcción, la cual incluía el permiso para la demoler el inmueble. Pero solo levanto la hipoteca y no realizó los demás trámites ante las entidades distritales, razón por la cual nunca se obtuvo la licencia de construcción.

JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN desconociendo la realidad de la convención se obligaron a la entrega del bien inmueble de la carrera 72 Bis N° 74-95 matrícula número N° 50C-80012 a los constructores el día 16 de mayo de 2016 a las 09:00 de la mañana. El señor IRENIO CLAVIJO NIÑO, desconociendo las obligaciones contraídas, estipuladas en el contrato y aprovechándose la de buena fe de los propietarios, escudándose en una actitud reprochable y moralmente culpable, revestido de dolo, mala intención se tomó el predio y dio inicio a la demolición del mismo, el día 10 de mayo de 2016, **seis (6) días antes a la fecha de entrega.**

Con un comportamiento fraudulento y doloso de los constructores, se inicia la demolición del inmueble días antes de la fecha pactada para la entrega, de esta manera se deja sin techo a dos personas, entre ellas a un adulto mayor que tuvo que salir de su casa derruida con engaños y por las artimañas del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ acudieron a estos métodos asfixiantes, para que los señores **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN** desesperados le traspasaran el Dominio del inmueble llevados por el desespero.

Siguiendo con su plan sistemático y bien planeado, IRENIO CLAVIJO NIÑO viéndolos carentes de alimentos y medicinas les entregaba dinero a los desesperados propietarios, los obligaba a firmar recibos haciéndoles creer que esos recibos eran modificaciones al contrato inicial. Revestido de mala fe y desconociendo el contrato, aporato esos dineros como pago del inmueble, les asignaba tareas concernientes a la licencia, gestiones que no les correspondían y luego responsabilizaba por la falta de gestión.

El señor IRENIO CLAVIJO NIÑO siguió asfixiando, presionando a los señores **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN** como se puede apreciar en el hecho **vigésimo sexto** de la demanda al pretender que el señor JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON ese mismo día 25 de abril de 2017 debía transferirle en venta el inmueble descrito en el hecho 3 a favor del SEÑOR IRENIO CLAVIJO NIÑO, en la notaria 35 del circulo notarial de Bogotá y el saldo que resultará del valor total de inmueble se entregaría un título valor de cambio en garantía que sería cancelado una vez que terminé la obra y se haya recolectado el cien por ciento del valor de la venta de los apartamentos.

JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA y **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN** quienes son aportantes del predio y los directamente perjudicados, hoy vive en el predio sin servicios públicos, en un rancho de latas, por haber creído en promesas incumplidas, haber permitido la demolición de su vivienda y hoy estar viviendo en la indigencia.

Continuando con las presiones y los incumplimientos de lo acordado en el contrato con respecto a, que, en caso de discrepancia por la obra, se debía realizar reuniones y si no había consenso, citarlos a conciliación ante la PERSONERIA DE BOGOTÁ D.C., El señor IRENIO CLAVIJO no cumplió con nada de lo acordado en el contrato y, aun así, interpuso la acción resolutoria del contrato, sabedor que ellos no tenían dinero para contratar un profesional del derecho que los representara. Así fueron llevados por cuatro (4) años a los señores **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA**, y **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN**.

EXCEPCION DE ILIQUIDEZ PARA EJECUTAR LA OBRA

No se demostró por parte de los constructores, IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR, que contaran los recursos económicos, dinero, créditos, inversión para la construcción de los apartamentos. Carecían de los dineros para la viabilidad y factibilidad del proyecto inmobiliario, como desarrollar la propuesta, su enfoque, su objetivo, analizando diversos factores como riesgos, contingencias, fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas.

Como se probara, no se presentaron balances con el fin de determinar con precisión el capital necesario para construir, no se sabía cuál era el número de apartamentos a construir, tampoco cuál era la suma necesaria para la ejecución del **contrato de aporte y construcción con participación en ganancias**, el plazo real de su ejecución y el costo que demandaba la obra total.

Los constructores, IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR, no contaban con los recursos económicos para desarrollar la construcción de apartamentos en la carrera 72Bis N° 74-95 del Barrio Santa María del Lago.

La capacidad económica se define como el, **dinero**, grado de riqueza o volumen de patrimonio que ostentaban para ejecutar la obra.

Los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR, carecían de dinero, entre otras cosas para gestionar licencias de construcción y demolición del inmueble, estudios pre-estructurales, legal y financieros del proyecto, estudios de factibilidad, análisis de riesgos. Evaluación de la viabilidad del proyecto de construcción. No tenían experiencia en construcción y menos en diseño y desarrollo inmobiliario, no contaban con los lineamientos y menos con una planeación definida.

Tampoco contaban con recursos para diseño, planeación y organización del desarrollo, diseño arquitectónico, ingeniería civil, contratistas, estudios, presupuestos, programas, manuales, políticas y procedimientos, igualmente

145
carecían de los recursos para la planeación de obra, procesos constructivos y adquisición de préstamos bancarios.

Carecían de los capitales necesarios para evaluar y desarrollar la estrategia de comercialización y publicidad de acuerdo a las necesidades del mercado inmobiliario, objetivos, pronósticos y presupuesto, divulgación, relaciones públicas y promociones en el Barrio Santa María del Lago.

Adolecían del dinero necesario para identificar las fuentes de financiamiento para el desarrollo del proyecto inmobiliario, recursos propios del desarrollador, aportes de capital de inversionistas, créditos puente y créditos directos, tasas de interés, garantías.

EXCEPCIÓN DE AUSENCIA DE CAUSA PARA CONDENAR AL PAGO DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS.

El contrato es fuente de obligaciones, por lo cual es "el acto de hacer las cosas señaladas en la forma en que ellas deben ser realizadas". Los contratos legalmente celebrados son ley para los contratantes y deben ser cumplidos de buena fe, artículos 1602 y 1603 de nuestro Código Civil y artículo 871 de nuestro C. Co. Como se puede apreciar, el incumplimiento del contrato, regula las consecuencias que este trae.

Nadie puede invocar lesión de sus derechos en su propio error o negligencia, es decir, IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR, no pueden alegar su propia torpeza para acogerse a derecho y solicitar indemnización, escudándose en un acto realizado con culpa o dolo para salir beneficiado de su incumplimiento, en todo proceso debe regir el principio de buena fe como pilar de su estructura, lo cual implica el actuar siempre con lealtad y probidad para evitar que alguien abuse de su propia inmoralidad. No se debe gratificar al que alega su propia impericia, pues lo contrario sería dar legitimidad al que haya ejecutado el acto sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalida, señor juez, "nadie puede alegar a su favor su propia culpa".

Los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR no han sufrido ningún perjuicio por el retardo en la iniciación de la obra, por el contrario, es indudable que la viabilidad del negocio jurídico es, desde el principio, deliberadamente ficticia, por no haberse basado en una estrategia sólida, no hubo ninguna clase de planeación, con la planeación del proyecto se determina el cumplimiento de sus etapas y satisfacer de manera acertada los objetivos del contrato, costos, tiempo y rendimiento técnico.

Demolieron el inmueble con la sola intención de desalojar a los ocupantes de su vivienda a sabiendas del daño que podían causar, simularon, deliberadamente, llevar a cabo una acción con engaño. Este engaño doloso, provocó errores en cadena por parte de los constructores, causando perjuicio para los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN.

La planeación determina el cronograma de obra civil, es el gráfico en el cual se establecen las actividades a realizar durante la ejecución de la obra estableciendo: fechas de inicio, fecha de terminación, imprevistos. El

cronograma se realiza con el fin de evitar retrasos durante su ejecución, además de proporcionar el tiempo establecido para lo presupuestado. Los programas más utilizados para realizar los cronogramas de actividades para obras civiles son: Project, primavera y Excel.

Antes de la ejecución de cualquier proyecto de construcción, es necesario, realizar el registro de obra civil en la curaduría respectiva.

Para realizar la legalización de la obra civil se tiene que cumplir unos requisitos:

- a) Formulario único nacional.
- b) Copia del certificado de tradición y libertad.
- c) Copia de la cedula de ciudadanía del solicitante.
- d) Copia del último pago realizado del impuesto predial.
- e) Anexar los planos: Arquitectónicos, estructurales, topográficos, hidrosanitarios etc. Además de la manzana catastral.

El **contrato de participación en ganancias**, de acuerdo al artículo 507 del Código de Comercio señala, que este contrato, está dirigido a establecer reglas a las que ellas, las partes, se someterán voluntariamente con el fin de satisfacer intereses individuales en el desarrollo de una actividad que deberá ejecutar uno de ellos en su nombre y bajo su responsabilidad personal, IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR, con cargo de rendir cuentas y dividir con el aportante las ganancias o pérdidas en la proporción convenida, en este caso , el 10%.

Teniendo en cuenta lo anterior, el mismo artículo 510 del estatuto antes citado, determina que el gestor (constructores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR), será reputado único dueño del negocio en las relaciones externas de la participación, por lo cual, y de acuerdo a la cláusula sexta del contrato, ***“la responsabilidad y pagos de la obra en general así como la administración y ventas estará a cargo y en forma total de los constructores” (sic.)***

De acuerdo a lo estipulado anteriormente se aclara que en el contrato de APORTE Y CONSTRUCCION CON PARTICIPACION EN GANANCIAS, se encuentran dos clases de socios, el partícipe y los gestores:

1. Los partícipes, JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN, aportaron un inmueble, casa de la carrera 72Bis N74-95 del Barrio Santa María del Lago.
2. Los socios Gestores, IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR. La responsabilidad en un contrato de cuentas en participación, corresponde a los socios gestores quienes responden por la ejecución del mismo, los gestores reciben el inmueble y se encargan de dividir las ganancias o pérdidas de acuerdo con la proporción convenida.

Según lo expuesto, claramente se observa que la responsabilidad de las gestiones concernientes a **permiso para demoler, licencia de construcción, pago de impuestos partir del 06 de mayo de 2016**, recaen en cabeza de los constructores señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR.

No se demostró por parte de los constructores, IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR, el número de apartamentos a construir en el proyecto, la distribución de alcobas por apartamento, las áreas comunes, áreas sociales, parqueaderos y menos aún cuantos apartamentos por piso. No evaluaron los diferentes escenarios en torno a la probabilidad de ocurrencia de contingencias o riesgos para determinar los mecanismos tendientes a mitigar su impacto. Por la improvisación y la falta de planeación.

Las recomendaciones de los expertos al momento de planear una construcción nueva, entre otras son:

- a) Previo al inicio de una obra de construcción, se debió contar con los permisos y licencias de demolición y construcción, estas deben cumplir con las normas, especificaciones y requerimientos técnicos.
- b) Los constructores debieron cumplir con los procedimientos establecidos por la ley, los cuales garantizan el control y calidad de la obra. Para las edificaciones que la ley lo reglamente, se deberá contar con las certificaciones técnicas de ocupación.
- c) Previo al inicio de las obras, los constructores debieron adelantar actas de vecindad con los propietarios de los predios colindantes al proyecto, para contar con la información del estado de estos antes de iniciar obras y tener una herramienta para comprobar posibles afectaciones posteriores.
- d) Los responsables de las obras junto con los vecinos debieron verificar que la alcaldía local de Engativá o la Inspección de obras adelantara el control urbano previo al inicio de la demolición, ya que son las entidades encargadas de la vigilancia y control.

Los constructores son responsables contractualmente por **violar el principio de planeación** por improvisar y retrasar el inicio de la obra por no contar con la licencia de construcción. Una correcta planeación del proyecto implica que los constructores tienen la responsabilidad de tramitar la licencia de construcción y la elaboración de planos y diseños estructurales, igualmente, que la demolición se hubiera llevado a ejecución cumpliendo con la licencia y los planos aprobados. **El Principio de planeación.** Impone que la decisión de contratar no sea el resultado de la imprevisión o la discrecionalidad de los constructores, sino que el estudio obedezca a la realidad de la envergadura de la obra, a las necesidades de los apartamentos a construir.

IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR omitieron el deber de planeación, como manifestación del principio de economía, cuya finalidad es asegurar que todo proyecto esté precedido de los estudios de orden técnico, financiero y jurídico requeridos para determinar su viabilidad económica y técnica. Bajo estos presupuestos, es necesario que los estudios y planos de la obra, debían estar planeados, diseñados y sobre la mesa de los constructores, IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR, para que el objeto contractual se pudiera realizar.

Los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR al omitir dicho deber conduce a la nulidad absoluta del contrato por ilicitud del objeto. Por otro lado, los constructores son responsables por el incumplimiento del deber legal de contar con estudios, planos y diseños definitivos, previamente al procedimiento de demolición.

La negligencia, improvisación y falta de planeación de los constructores, no es excusa para desconocer las obligaciones a su cargo, sobre todo cuando los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR asumieron de buena fe el contrato para ejecutar la construcción de apartamentos en la carrera 72Bis N° 74-95 del Barrio Santa María del Lago. Estos pasos son indispensables e inherentes a la naturaleza del contrato, toda vez que resultan necesarios para la cumplir el **objeto contratado**.

Los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR improvisaron, razón por la cual, permite ver los resultados en la ejecución de la obra. No identificaron las variables que influyen en los resultados esperados en todos los aspectos de la construcción de los apartamentos presupuestados. La falta de planeación no permitió la utilización de una mejor información, más confiable y de mejor calidad para cumplir con el objeto del contrato.

No evaluaron los diferentes escenarios en torno a la probabilidad de ocurrencia de contingencias o riesgos para determinar los mecanismos tendientes a mitigar su impacto. De acuerdo a las necesidades, cada solución debe ser estudiada, planeada y presupuestada por el constructor con la debida antelación, con la única finalidad de cumplir los cometidos del contrato.

Los contratos deben siempre corresponder a negocios debidamente diseñados, pensados, conforme a las obligaciones contraídas teniendo en cuenta las prioridades que demanda un contrato de obra. En otras palabras, el contrato de aporte con participación no puede ser el producto de la improvisación ni de la mediocridad. Omitir dicho deber o principio puede conducir a la nulidad absoluta del contrato por ilicitud del objeto.

De acuerdo con el **principio de planeación**, en los contratos de obra el constructor debe, con anterioridad, elaborar y entregar estudios completos, planos y diseños definitivos para la ejecución del contrato.

NO PLANEAR OCASIONA CONCECUENCIAS	
Ejecutar obras sin:	Ocasiona:
Licencias o permisos	Toma de decisiones improvisadas
Estudios previos	Desconocer las condiciones del terreno
Procedimientos inadecuados	Incumplimiento de las normas de construcción

EXCEPCIÓN DE AUSENCIA DE “OTROSIES” O MODIFICACIONES AL CONTRATO INICIAL

El señor IRENIO CLAVIJO NIÑO profesional del derecho, pretende hacer valer unos recibos de entrega de dineros como “otrosies” al contrato inicial

desconociendo que un **Otrosí** es un documento nuevo que se anexa al contrato original, en el cual se modifican los acuerdos pactados, pero, deben cumplir las mismas condiciones del contrato inicial, la firma de todos los intervinientes y autenticación en notaria igual que el contrato primario.

El señor IRENIO CLAVIJO NIÑO desconoce que es un otrosí y lo confunde con un recibo, el **recibo** es el documento mediante el cual una persona exhibe haber recibido valores, bienes o servicios por el concepto expresado en el mismo. Su redacción es muy breve, lleva fecha, nombre de quien expide, quien recibe, concepto, firma y las cantidades en dinero con letra y número.

El artículo 1602 del Código Civil, señala que: **“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales”**, el consentimiento mutuo para modificar o adicionar esa ley particular que es el contrato debe corresponder a las mismas condiciones legales que se exigían para la creación del vínculo jurídico inicial.

En la teoría general de los contratos, el otrosí es un acta modificatoria, aclaratoria o complementaria, congruente y bilateral firmada por todos los intervinientes en el contrato inicial, por una parte, **IRENIO CLAVIJO NIÑO**, la señora **YAMILE DÍAZ**, y por la otra **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA**, y **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN**. Así, el artículo 1622 del Código Civil, propone al proceder de las partes en la celebración de los contratos, como criterio para aclarar el significado y alcance de sus cláusulas, cuando indica en su inciso 2º *“interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia”*, se tendrá en cuenta para la interpretación respectiva.

Entonces, que significa otrosí, otrosí significa en lenguaje jurídico **“que el contrato inicial y un otrosí, son uno solo”**, es una adición o modificación al contrato para modificar o aclarar las cláusulas principales y se ubica a continuación, cuando son varios otrosíes, deberán numerarse en letra y de forma sucesiva: Primer Otrosí, Segundo Otrosí, etc.

El Otrosí lo deben suscribir las mismas partes que intervinieron en el contrato inicial, y debe contener de manera explícita los cambios o modificaciones con los siguientes requisitos:

1. Cada uno de los otorgantes debe de tener un ejemplar firmado por las partes contratantes.
2. Debe constar por escrito y debe ser autenticado igual que el contrato inicial.
3. Debe cumplir los requisitos esenciales de todo contrato: Artículo 1502 de nuestro Código Civil. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:
 - a) Que sea legalmente capaz.
 - b) Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
 - c) Que recaiga sobre un objeto lícito.
 - d) Que tenga una causa lícita.
4. Debe de contener de manera clara los cambios al contrato inicial. Es decir, cualquier modificación que se quiera hacer en el contrato original se debe hacer mediante un Otrosí.

Un otrosí tiene la capacidad de modificar el contrato en el nuevo acuerdo, de manera que el otrosí se integra o incorpora al contrato principal y entre los dos se conforma una sola obligación, de manera que las partes deben cumplir con lo que diga el contrato visto como un solo con lo que diga el otrosí.

En conclusión, una modificación del objeto contractual debe estar firmada y autenticada por una parte, IRENIO CLAVIJO NIÑO, la señora YAMILE DÍAZ, y por la otra JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN, para que pueda alcanzar su existencia, validez y eficacia, debe surtir el mismo proceso que se dio para su constitución, dado que el nuevo acuerdo está tomando el lugar del acuerdo originario y la solemnidad que se predica legalmente del acuerdo inicial, ha de ser exigida para reconocer existencia, validez y eficacia, al que lo modifica.

EXCEPCION DE DOLO Y MALA FE DEL DEMANDANTE.

En la celebración y ejecución de contratos, el dolo se entiende como el vicio de la voluntad que tiene lugar cuando, por palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a realizar una actividad, que, de otra forma no hubiera realizado.

Mediante falsas promesas y a pesar que los aportantes, JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN, se obligaron a hacer la entrega del inmueble a los constructores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR el día 16 de mayo de 2016 a la hora de las nueve de la mañana (9:00 am) ellos (IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR) de manera abusiva y mediante engaño doloso que tenía por objeto sorprender el consentimiento de los aportantes, lograron que estos entregaran el inmueble el día 10 de mayo de 2016 y no el 16 de mayo de 2016, como se había estipulado.

El comportamiento fraudulento en que incurrieron los constructores para iniciar la demolición del inmueble días antes de la fecha de entrega y dejar sin techo a dos personas, entre ellas a un adulto mayor que tuvo que salir de su casa derruida, por las artimañas del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO. El dolo es un vicio que consiste en el comportamiento engañoso seguido, articuladamente, por los contratantes al tener conocimiento que el dolo conduce inevitablemente al error, hace que los aportantes manifiesten su voluntad en razón del error a que se les ha inducido permitiendo la demolición de su vivienda sin tener el permiso de las autoridades competentes.

En el caso que nos ocupa, contrato de aportes y construcción con participación en ganancias, el dolo se presenta cuando se induce a error a los aportantes, por medio de la asfixia económica en la que el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO, nuevamente confiesa, en hecho vigésimo sexto de la demanda, que, JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON ese mismo día 25 de abril de 2017 transferirá en venta el inmueble descrito en el hecho 3 a favor del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO, en la notaria 35 del circulo notarial de Bogotá y el saldo que resultará del valor total de inmueble se entregará un título valor de cambio en garantía que sería cancelado una vez que terminé la obra y se haya recolectado el 100 por ciento del valor de la venta de los apartamentos.

El comportamiento de IRENIO CLAVIJO NIÑO, se esconde tras su astucia dolosa atrincherada e induciendo al error a los aportantes por medio de la asfixia económica para que, de manera voluntaria se transfiera el inmueble.

La doctrina señala que hay dolo, cuando, uno de los contratantes usa algún artificio o maniobra para inducir en error al otro. Esta exigencia tiene fundamento, cuando se ha permitido que el inmueble este embargado por las empresas de servicios públicos, el IDU y la Dian. Para de esta forma ahorcar a los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN para que le transfieran el dominio del bien al señor IRENIO CLAVIJO NIÑO.

La buena fe se define como un principio del que se deriva un modelo de comportamiento al que se deben ceñir las personas. De la buena fe se derivan deberes tales como los de diligencia, probidad, seriedad, transparencia, responsabilidad, principios que desconoce el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO.

EXCEPCION DE AUSENCIA DE CAUSA LEGAL PARA CONDENA AL PAGO DE INTERESES MORATORIOS.

El señor IRENIO CLAVIJO NIÑO incumple el contrato, abusa de la posición dominante sobre los demandados y, usa como maniobra defensiva, la estrategia del ataque para distraer su incumplimiento del contrato. Antes que defenderse con argumentos, muestra los dientes y atacan con un arsenal de mentiras, “tras de cotudo con paperas”. La ley excluye la posibilidad de acumular la cláusula penal y la indemnización de perjuicios.

Como regla general no es posible acumular la petición del reconocimiento de la cláusula penal y, a la vez, reconocimiento de intereses de mora, como reza el artículo 1594 de nuestro código civil, antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal, y además la cláusula penal, sólo una de las dos, a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal.

En el contrato de aporte y construcción con participación en ganancias no hay lugar al cobro de intereses moratorios por parte del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO en tanto que, en el alusivo contrato de aporte y construcción con participación en ganancias no se pactaron intereses moratorios. Se pactó una cláusula penal.

Intereses moratorios y clausula penal

Es necesario repasar lo que entiende nuestra legislación por la cláusula penal, señala el artículo 1592 del Código Civil: *La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal.*

Mirando el contrato de aporte y construcción con participación en ganancias firmado, vemos lo estipulado en la cláusula DÉCIMA TERCERA; *Las partes acuerdan que como cláusula penal es la suma de cien salarios mínimos legales vigentes en el momento del incumplimiento, que pagara la parte incumplida a*

la parte cumplida; no obstante lo anterior si las dos partes incumplen se decretara el mutuo incumplimiento, téngase en cuenta la cláusula anterior (sic).

En la cláusula penal del contrato, tenemos la estimación anticipada de perjuicios que ella conlleva. Los contratantes están liquidando en forma anticipada los daños y perjuicios sufridos por la parte que incumpla. El cumplido queda liberado de la carga de probar los perjuicios que ha sufrido a causa de la inejecución o del retardo de la obligación principal.

Obsérvese lo señalado en la cláusula DECIMA SEXTA *“De los daños y perjuicios; Las partes acuerdan que forman parte de este contrato los daños y perjuicios que se ocasionaren como consecuencia del incumplimiento de este contrato y que se toman no como clausula penal sino como los que se ocasionen y que ameriten gastos adicionales , o que se hallan ocasionado gastos que no deberían haberse realizado por culpa de los contratantes, y que forma parte del mérito ejecutivo del contrato” (sic)*, préstese atención que, por ningún lado surge la estipulación de pago de intereses de mora. El interés moratorio es aquella sanción, que se aplica una vez se haya vencido el plazo para que se reintegre un capital cedido o entregado en calidad de préstamo y no se haga el reintegro o pago.

Las obligaciones contenidas en el contrato deben cumplirse en los términos y condiciones en él pactado, principio *pacta sunt servanda*. En consecuencia, las cláusulas del contrato celebrado, no permiten reemplazar la voluntad de las partes.

EXCEPCION DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS POR LOS CONSTRUCTORES.

De acuerdo al estudio realizado por el perito ingeniero se determinó el daño emergente y el lucro cesante a favor de los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN Y JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA como consecuencia del incumplimiento de parte de IRENIO CLAVIJO NIÑO y YAMILE DIAZ dentro del contrato de aporte y construcción con participación en ganancias, consistente en la demolición de la casa ubicada en la carrera 72Bis N° 74-95 del barrio Santa María del Lago.

SUMA DE PERJUICIOS causados por los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO y YAMILE DIAZ la cual asciende a **cuatrocientos cincuenta y dos millones ciento cuarenta y siete mil quinientos cuarenta y nueve mil pesos (\$452,147,549)**, cuantía representada en el daño emergente y el lucro cesante, suma que debe ser pagada al a JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN, más los intereses que se ocasionen posterior a la presentación de la demanda.

Daño emergente: Asciende a la suma de **Trescientos quince millones trescientos treinta y dos mil ochocientos treinta y seis mil pesos (\$315.332.836)** suma que corresponde al valor tazado en el estudio de peritaje, el perjuicio está representado en el dinero que el señor JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN tendrá que invertir en la reconstrucción del inmueble toda

vez que el área demolida fue de 260 m2 por IRENIO CLAVIJO NIÑO y YAMILE DIAZ en el año 2016.

Lucro cesante: Asciede a la suma de **ciento treinta seis millones ochocientos catorce mil setecientos trece mil pesos (\$136.814.713)**, dado que le inmueble fue demolido el 16 de Mayo del año 2016 a la fecha han trascurrido 49 meses y en razón a que el inmueble tiene una extensión de 216 metros de terreno con un área construida de 260 m2 en una ubicación estratégica del occidente de Bogotá por lo que colinda con la avenida Boyacá con calle 80 y calle 68 en un estrato 3 con alta seguridad y siendo un sector residencial se estableció que la renta mensual es de (\$2.792.137) así las cosas al multiplicar 49 por (\$2.792.137) este nos da un valor estipulado.

DAÑOS MORALES, indemnización por daños morales a favor de JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN, a partir del día 10 de mayo de 2016 cuando los constructores en cabeza de IRENIO CLAVIJO NIÑO, iniciaron el derribamiento de rejas, techos y muros hasta demoler en su totalidad la vivienda.

Respecto a la tasación del perjuicio moral, por el daño causado en razón a que fueron puestos a vivir en estado de indigencia dentro del lote de su propiedad en una caseta improvisada con latas de zinc. El perjuicio moral se entiende como aquel hecho que violenta a la persona directa e indirectamente reflejado en dolor, aflicción y, en general, sentimientos de desesperación y congoja, para lo cual se demostrara en su momento.

Solicito señor juez establecer el valor que corresponda, el cual deberá ser básicamente proporcional al daño que los señores constructores ocasiono.

Solicito igualmente se condene a la actualización de las anteriores sumas con base en el Índice de Precios al Consumidor y con la indexación correspondiente. Se condene en costas a la entidad demandada. Se ordene a la entidad demandada a la ejecución de la sentencia.

EXCEPCION DE COBRO DE LO NO DEBIDO.

Solicito se declare probada la excepción propuesta, ya que el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO pretende ser indemnizado por sumas de dinero inexistentes como:

- a) Pago de la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000) la cual nunca fue entregada por el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO ni recibida por los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA Y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON, a pesar de haberlo convenido en el contrato y era su deber jurídico entregar el dinero, el señor **IRENIO CLAVIJO NIÑO**, de forma arbitraria y atrevida, manifestó que la responsabilidad de la obra en general era suya, por lo tanto, él manejaría esos treinta millones de pesos (\$30.000.00) para realizar el levantamiento de la hipoteca, registro de la sucesión en la oficina de Instrumentos Públicos, además de los trámites correspondientes a la licencia de construcción, la cual incluía el permiso para la demolición del inmueble.

- b) Pago de la suma de veinte millones de pesos (\$20.000.000) que el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO, aporto al señor RONALD DE JESUS SANCHEZ IZAGUIRRE los días 21 y 28 de junio del año 2016, no es admisible el descaro del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO al realizar estos cobros.
- c) El arquitecto EDGAR ALEXIS AMADOR, es socio CONSTRUCTOR del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO y pretende cobrar un contrato de prestación de servicios profesionales realizado entre socios, por valor de nueve millones de pesos (\$9'000.000.) cuyo objeto era la elaboración de los planos de englobe, calculo estructural, diseño eléctrico, diseño hidráulico, planos de alindramiento y propiedad horizontal para el predio de la carrera 72 bis N° 74-91-95 de Bogotá D.C.
- d) La SEÑORA YAMILE DIAZ es socia CONSTRUCTORA del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO en este contrato y, con base en que, pretende cobrar la suma de un millón de pesos (\$1.000.000) que IRENIO CLAVIJO NIÑO le entrego a ella.
- e) Pago de la suma de seis millones de pesos (\$6.000.000) que el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO, aporto al señor **arquitecto** JOSE LUIS ROJAS PINZÓN día 05 de mayo de 2017. Señor juez, cuantos arquitectos se requieren para tramitar una licencia de construcción. No es admisible el descaro del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO al realizar estos cobros.
- f) De donde pretende cobrar daños y perjuicios en cuantía de \$ 191.789.000, sí es él, IRENIO CLAVIJO NIÑO, la persona que ha causado perjuicios a los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA Y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON al dejarlos sin vivienda y ahora pretende despojar del predio.

EXCEPCION DE ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

Con la pretensión de que se declare el pago de los daños y perjuicios en cuantía y conforme al juramento estimatorio por la suma de \$ 191.789.000 a título de daño emergente y lucro cesante, más los intereses que se ocasionen posterior a la presentación de la demanda y hasta que se pague la totalidad de la obligación. El señor IRENIO CLAVIJO NIÑO desea enriquecerse sin una causa justa y por consiguiente no ajustada a derecho.

El día 10 de mayo de 2016, **seis (6) días antes a la fecha de entrega**, el señor IRENIO CLAVIJO NIÑO en una actitud reprochable y moralmente culpable, revestido de mala intención se tomó el predio y dio inicio a la demolición del mismo, dejando sin vivienda a un adulto mayor.

Hay enriquecimiento sin causa, cuando se pretende un traslado patrimonial entre las partes de un contrato, después de despojar de la vivienda y ahora pretender el pago de una suma de \$275.000.000. Correspondiente a \$ 191.789.000, más intereses. Suma totalmente inflada ya que los dineros que realmente se entregó por parte del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO al señor JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON fueron \$36.600.000.

DINEROS RECIBIDOS POR JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN	
FECHA DE RECIBO	CANTIDAD
04 de mayo de 2016	\$ 2.000.000
Sin fecha	\$ 2.000.000
25 de inlio de 2017	\$ 750 000

24 de noviembre de 2016	\$ 2.000.000
16 de febrero de 2017	\$ 2.650.000
17 de febrero de 2017	\$ 1.400.000
28 de febrero de 2017	\$13.000.000
13 de marzo de 2017	\$ 1.375.000
25 de abril de 2017	\$10.000.000
26 de mayo de 2017	\$ 700.000
27 de junio de 2017	\$ 700.000
28 de julio de 2017	\$ 700.000
TOTAL RECIBIDO	\$36.600.000

De lo hasta aquí explicado se advierten los elementos esenciales que configuran el enriquecimiento sin causa, los cuales hacen referencia a:

- a- Un aumento patrimonial a favor de una persona;
- b- Una disminución patrimonial en contra de otra persona, la cual es inversamente proporcional al incremento patrimonial del primero.
- c- La ausencia de una causa que justifique las dos primeras situaciones.

En este punto cabe aclarar entonces, que la figura del “enriquecimiento sin causa” es un elemento corrector de posibles situaciones injustas, cuya prevención y remedio han escapado de las previsiones jurídicas.

Artículo 1524 de nuestro Código Civil. Causa de las obligaciones. no puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla, la pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.

Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público. Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita.

Jurisprudencial y doctrinalmente, la teoría del “enriquecimiento sin causa” parte de la concepción de justicia como el fundamento de las relaciones reguladas por el derecho, noción bajo la cual no se concibe un pago injusto entre dos personas, sin que exista una causa eficiente y justa para ello.

EXCEPCIÓN DE FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR

El derecho de acceso a la administración de justicia no se circunscribe exclusivamente al ejercicio del derecho de acción, también está inescindiblemente vinculado al debido proceso y la expectativa de la parte demandada dentro del derecho de contradicción. La resolución debe ser entendida como la facultad o prerrogativa que otorga la Ley a JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN, frente a la insatisfacción del cumplimiento del contrato en la forma y condiciones pactadas.

La resolución de los contratos es una medida que libera al contratante cumplidor. En nuestro caso no hemos incumplido ninguna de las cláusulas del contrato. Se entiende la resolución como la disolución o terminación del contrato por una de las partes, ello debe interpretarse como un pretexto para incumplir las obligaciones adquiridas por parte de los constructores, señores IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR.

La parte incumplida, es la parte demandante, por lo tanto, NO existe causa para demandar por parte del señor IRENIO CLAVIJO NIÑO en vista que los incumplidos son los constructores al desconocer las responsabilidades adquiridas. (*...la responsabilidad y pago de la obra en general así como la administración y ventas estará a cargo en forma total de los constructores.* (sic)). El cumplimiento de esas responsabilidades es un deber de los constructores y los efectos que se desprenden de su incumplimiento, es que, ellos indemnicen a los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA y el señor JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN por desconocer lo estipulado en el “**contrato de aporte y construcción con participación en ganancias**” suscrito el día el día 06 de mayo de 2016, entre **IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR** como constructores y por la otra parte **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN.**

Concluyendo, la resolución del contrato se entiende como una facultad, otorgada por la misma Ley a la parte insatisfecha, **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, y JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN** en nuestro caso, frente al incumplimiento de los constructores, señores **IRENIO CLAVIJO NIÑO, YAMILE DIAZ y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR,** de las obligaciones pactadas en el contrato.

EXCEPCIONES GENERICAS QUE RESULTEN PROBADAS

Ruego señor juez, negar las pretensiones de la demanda y que se declaren probadas las excepciones.

PETICIONES

PRIMERA- En aras de una recta administración de justicia declarar probadas las excepciones previas y de mérito.

- a) Excepción previa de falta de integración del litis consorcio necesario para evitar configurar una nulidad, artículo 61 CGP.
- b) Excepción de contrato no cumplido.
- c) Excepción de asfixia económica.
- d) Excepción de iliquidez para ejecutar la obra
- e) Excepción de falta de planeación
- f) Excepción de dolo y mala fe del demandante
- g) Excepción de los perjuicios causados por los contratistas.
- h) Excepción de cobro de lo no debido.
- i) Excepción de enriquecimiento sin causa

SEGUNDA- Que se declare el amparo de los derechos fundamentales al debido proceso y la protección del adulto mayor, del señor **JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA,** mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía N° 1'115.214 de Sogamoso Boyacá, debido a que las personas de la tercera edad, dadas las condiciones fisiológicas propias del paso del tiempo, se consideran sujetos de especial protección constitucional:

- a) Cuando los reclamos se hacen en el plano de la dignidad humana, o cuando está presuntamente afectada su “subsistencia en condiciones dignas la salud el mínimo vital y la vivienda digna

- 151
- b) Cuando resulta excesivamente gravoso someterlas a los trámites de un proceso judicial ordinario.

No solo el Estado debe proveer un trato diferencial, para apoyar a los adultos mayores y lograr los fines protectores que impone el ordenamiento superior respecto de ellos.

TERCERA- Ordenar a los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO y YAMILE DIAZ el aporte al proceso los siguientes documentos, los cuales ayudaran a comprender la situación financiera de los constructores y la liquidez con que disponían para la ejecución del contrato.

- a) Estados financieros de los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO y YAMILE DIAZ de los años 2015, 2016 y 2017 los cuales ayudaran a corroborar la verdad.
- b) El balance general de los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO y YAMILE DIAZ durante los años 2015, 2016 y 2017, periodo en el cual se debía ejecutar la obra.
- c) Estado de resultados, pérdidas y ganancias de los años 2015, 2016 y 2017. Que demuestre los ingresos y gastos que han tenido los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO y YAMILE DIAZ durante el tiempo que se está examinando.
- d) Estado de cambios en la situación financiera de los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO y YAMILE DIAZ de los años 2015, 2016 y 2017
- e) Estado de cambios en el patrimonio neto de los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO y YAMILE DIAZ, en este estado financiero se deben englobar todos los movimientos que haya realizado los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO y YAMILE DIAZ y que afectan a su patrimonio.

CUARTO - Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares que pesan sobre los bienes del ejecutado, efectuando las comunicaciones que sean necesarias.

QUINTO - Condenar en perjuicios a los constructores, señores **Irenio Clavijo Niño, Yamile Díaz y Edgar Alexis Amador Labrador.**

SEXTO - Condenar en costas a la parte demandante.

DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho los siguientes:

Artículos 507-508-509-510-511-512-513-514 y 871 del Código de Comercio

El contrato de cuantas en participación lo precisa visiblemente el artículo 507 de nuestro Código de Comercio, donde claramente define que, la responsabilidad de la obra recae en el socio gestor, quien deberá obrar en

lado, el mismo código se refiere a la responsabilidad del partícipe no gestor y predica que esta se limitará al valor de su aportación.

Art. 507. Definición de cuentas en participación. La participación es un contrato por el cual dos o más personas que tienen la calidad de comerciantes toman interés en una o varias operaciones mercantiles determinadas, **que deberá ejecutar uno de ellos en su solo nombre y bajo su crédito personal**, con cargo de rendir cuenta y dividir con sus partícipes las ganancias o pérdidas en la proporción convenida.

Igualmente, el artículo 508 del Código de Comercio, define que, el contrato de cuentas en participación, será regido por el acuerdo de voluntades, El objeto, la forma, el interés y las demás condiciones.

Art. 871. C. Co. Principio de la Buena Fe. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley la costumbre o la equidad natural.

C.N. Artículo 46. El Estado, la sociedad y la familia concurrirán para la protección y la asistencia de las personas de la tercera edad y promoverán su integración a la vida activa y comunitaria.

El Estado les garantizará los servicios de la seguridad social integral y el subsidio alimentario en caso de indigencia.

Sentencia T-252/17

La sentencia T-252/17, es clara en manifestar, que los adultos mayores son un grupo vulnerable, por ello han sido catalogados como sujetos de especial protección constitucional en múltiples sentencias de esta Corporación. Desde el punto de vista teórico, esto puede obedecer a los tipos de opresión, maltrato o estafa a los que puede llegar a estar sometida la población mayor, dadas las condiciones, físicas, económicas o sociológicas, que la diferencian de los otros tipos de colectivos o sujetos.

Artículo 1503. presunción de capacidad. Toda persona es legalmente capaz, excepto aquéllas que la ley declara incapaces.

Artículo 1603. Ejecución de buena fe. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

Artículo 1613. indemnización de perjuicios. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento. Exceptúense los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.

Artículos 1622 de nuestro código civil. Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad.

Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes

O por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte.

Un otrosí tiene la capacidad de aclarar, modificar o complementar el contrato, de tal manera, que el otrosí se integra o incorpora al contrato principal y entre los dos conforma un solo cuerpo, esto quiere decir, que es una sola convención, de manera que las partes deben cumplir con lo que diga el contrato visto como un solo, como lo estipulan los artículos 1622 de nuestro código civil.

Título XIII: De la Interpretación de los Contratos

Artículo 1619. limitaciones del contrato a su materia. Por generales que sean los términos de un contrato, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

Artículo 1620. preferencia del sentido que produce efectos. El sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno.

Artículo 1621. interpretación por la naturaleza del contrato. En aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria, deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato.

Las cláusulas de uso común se presumen, aunque no se expresen.

Artículos 1622 de nuestro código civil. Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad.

Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia.

O por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte.

PRUEBAS

Solicito tener como tales las siguientes:

DOCUMENTALES:

- 1. Contrato de aporte y construcción con participación en ganancias
- 2. Peritaje por el doctor JOSE SALOMON BLANCO GUTIERREZ
- 3. Pantallazo donde certifica que la licencia de construcción sí se tramito por el señor EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR de los predios con direcciones carrera 72Bis N° 74-91 y 74-95

TESTIMONIALES:

Solicito recibir declaraciones de las siguientes personas para que depongan lo que les conste respecto de los hechos y pretensiones de la presente demanda:

MARTIN FERNANDO FORERO P. identificado con C.C. N° 79.308.269 de Bogotá domiciliado en la Calle 90 N° 93- 97 Barrio Quirigua. Se desconoce dirección electrónica y quien firma como *testigo del contrato de aporte y construcción con participación en ganancias.*

EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR identificado con C.C. N° 79.127.541 de Bogotá, quien para efectos del *contrato figura como uno de los constructores*, domiciliado en la calle 19 A N° 82- 65 Apartamento 301. Se desconoce dirección electrónica.

JHON OSWALDO BECERRA identificado con C.C. N° 80.226.726 de Bogotá con domicilio en la carrera 96 A N° 129- 50 Suba. No maneja dirección electrónica.

DIEGO FERNANDO PÉREZ IDENTIFICADO con C.C. N° 80.169.466 de Bogotá domiciliado en la carrera 75 A N°74 A -76, E mail perezdiegofernando@outlook.es

ROSA DEL PILAR GARCÍA IDENTIFICADA con C.C. N° 51.976.155 de Bogotá domiciliada en la carrera 72 Bis N° 74- 98 E mail garopi1120@Gmail.com

WILLIAM HERNANDEZ identificado con C.C. N° 79.362.208 de Bogotá domiciliado en calle 18 N° 4-91 Oficina 201. Celular 3102168604. Se desconoce dirección electrónica.

OFICIOS

Solicito se oficie a los gerentes de los siguientes bancos: Banco Agrario de Colombia, Banco AV Villas, Banco Caja Social, Banco de Occidente (Colombia), Banco Popular (Colombia), Bancóldex, Bancolombia BBVA Colombia, Banco de Bogotá, Citi Colombia Colpatria, Davivienda, GNB Sudameris, TCC(Colombia), para que reporten los estados financieros mensuales de los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 preparados bajo los principios de contabilidad vigentes hasta el 31 de diciembre de 2019 de los señores IRENIO CLAVIJO NIÑO IDENTIFICADO CON C.C. N° 2'960.789 de Cachipay Cundinamarca, YAMILE DIAZ C.C. N° 39.581.995 de Girardot Cundinamarca y EDGAR ALEXIS AMADOR LABRADOR C.C. N° 79'127.541 de Bogotá.

PROCESO Y COMPETENCIA

Se le sigue dando el mismo trámite y sigue siendo suya la competencia.

NOTIFICACIONES

LOS DEMANDANTES.

1. IRENIO CLAVIJO NIÑO Calle 19 No 5-51 Of 207
Correo electrónico: legalicemos@hotmail.com.
2. YAMILE DIAZ, transversal 1B Este # 7N - 20 Sur Bogotá
Se desconoce dirección electrónica.

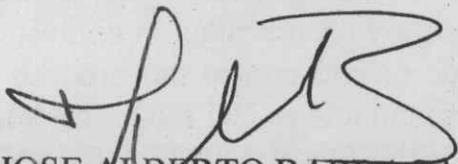
EL DEMANDADOS

1. JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA carrera 72 BIS N° 74-95 se desconoce dirección electrónica
2. JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN, Carrera 72 BIS N° 74-95 se desconoce dirección electrónica

153

APODERADOS DEL DEMANDADO: Carrera 7 N° 12B-63 oficina 602
barraganasesoriajuridic@gmail.com

Del señor Juez,



JOSE ALBERTO BARRAGAN
C.C. N° 19.280.469 de Bogotá
T.P. 307.621 del C.S. de la J.
Celular 3214940162
barraganasesoriajuridic@gmail.com
Carrera 7 N° 12B-63 Edificio San Pablo

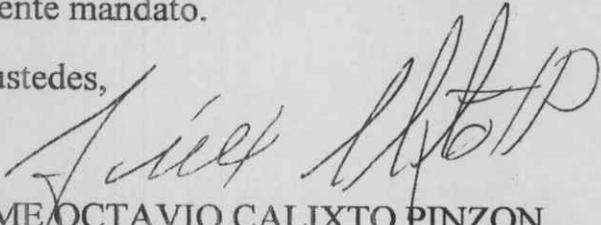
PODER AMPLIO Y SUFICIENTE

JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON, persona mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía N° 79'485.963 de Bogotá en nombre propio y en representación de su señor padre JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía N° 1'115.214 de Sogamoso Boyacá, vecinos y residentes en Bogotá en la carrera 72 Bis N° 74-95 barrio Santa María del Lago, plenamente capaz, atentamente manifiesto que confiero poder especial amplio y suficiente a los bogados **JOSÉ ALBERTO BARRAGÁN** persona mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con la C.C. No. 19.280.469 de Bogotá abogado y portador de la T.P. 307.621 del Consejo Superior de la Judicatura, a la señora abogada **STELLA BARRERA DE LOÉZ** identificada con C.C. N°41.399.550 de Bogotá, portadora de las T.P. No 58.200 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación conteste la demanda y proponga excepciones previas y de mérito dentro del proceso de RESOLUCION DE CONTRATO donde el demandante es IRENIO CLAVIJO NIÑO, contra JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON y JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA, que se lleva en el juzgado 21 Civil del Circuito con número **110013103021-2019-00204-00**. Se solicitará integrar el litisconsorcio necesario de la parte demandante.

Mis apoderados cuentan, además de las facultades inherentes para el ejercicio del presente mandato, en especial para solicitar, conciliar, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, en general todas aquellas facultades que le son otorgadas conforme al Artículos 74 y 77 del C.G.P, necesarias e inherentes a la defensa de nuestros intereses.

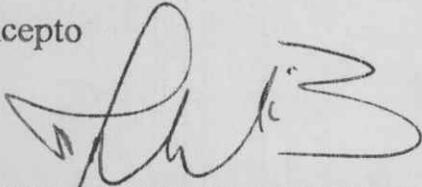
Señor juez, sírvase reconocerles personería en los términos y para los fines del presente mandato.

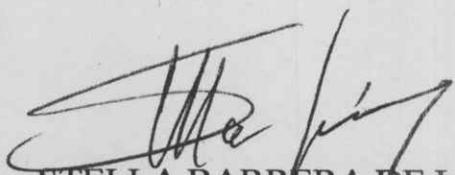
De ustedes,


JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON

C.C. N° 79'485.963 de Bogotá

Acepto


JOSE ALBERTO BARRAGAN
C.C. N° 19.280.469 de Bogotá
T.P. 307.621 del C.S. de la J.
Celular 3214940162
Jabarr501@gmail.com


STELLA BARRERA DE LÓPEZ
C.C. N° 41.399.550 de Bogotá
T.P. No 58.200 del C.S. de la J.
Carrera 7 N° 12B-63 Oficina 602





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



154

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

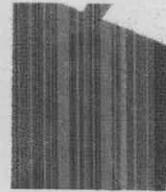
27038

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el primero (01) de julio de dos mil veinte (2020), en la Notaría Treinta y Seis (36) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZON, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0079485963, presentó el documento dirigido a y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



4bv071mm7gju
01/07/2020 - 10:59:09:317



----- Firma autógrafa -----

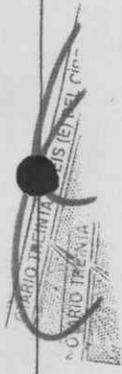
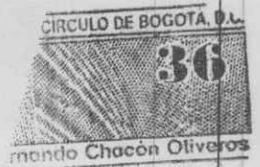
Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

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



JAVIER HERNANDO CHACÓN OLIVEROS
Notario treinta y seis (36) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4bv071mm7gju





NIT 901155072-4

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

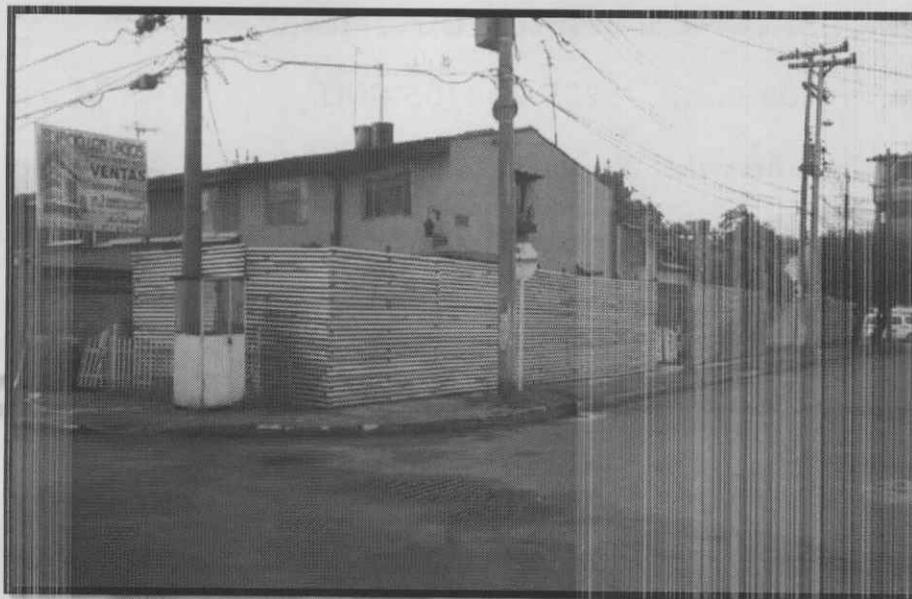
155

BOGOTÁ D.C. 08 DE JULIO DE 2020

SOLICITADO POR:

Sr. JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN

AVALÚO COMERCIAL



CARRERA 72 BIS # 74- 95

CONTENIDO

- 1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 226 del C.G.P.**
- 2. INFORMACIÓN BÁSICA.**
- 3. INFORMACIÓN DEL SECTOR.**
- 4. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE.**
- 5. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS.**
- 6. METODOLOGÍA.**
- 7. HOMOGENIZACIÓN.**
- 8. VALOR TOTAL DEL AVALÚO COMERCIAL.**
- 9. CONCLUSIONES.**
- 10. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO.**



NIT 901155072-4

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

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

Artículo 226 C.G.P.

Identificación, Profesión y datos de Localización de los Peritos

INGENIERO: SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ

Matricula Profesional: 25255-294465 CND

Cédula de Ciudadanía: No. 80.033.256

CONSEJO NACIONAL DE INGENIERÍA-COPNIA

Abogado Universidad Cooperativa de Colombia

T.P. 223.911 del C.S. de la J.

Perito Avaluador.

Lonja Nacional de Propiedad Raíz y avaluadores de Colombia.

Registro Nacional de Experto Avaluador No 282-3256.

Dirección del perito:

Cra. 5 # 16 – 14 Of. 706 de Bogotá, D. C.

Móvil: 3156337590.

Tel. 3346710.

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

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

Certificación de Participación en la elaboración de Avalúo del Predio denominado Bronces y latones Aliados. Ante el Tribunal de arbitramento de Cámara de Comercio de Facatativá.

Acta de participación en sustentación de Peritaje realizado dentro del proceso T-024-2016, realizado ante Tribunal de Arbitramento de Arbitramento de fecha 19 de Mayo del 2017.



NIT 901155072-4

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

156

Certificación de Participación en la elaboración del peritaje presentado dentro del Proceso Declarativo presentado ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bogotá No. 11001310300620170021700.

- No tengo publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje.
- Los casos en los que he actuado como perito son:
 - Participación en la elaboración de **Avalúo del Predio denominado Bronces y latones Aliados** ubicado en Calle 9b No 19ª – 62 Santa Isabel sector siete trojes en el municipio de Mosquera, Cundinamarca Identificado con Matricula inmobiliaria No 50C-1253892. Año 2017. Ante el Tribunal de arbitramento de Cámara de Comercio de Facatativá.
 - Participación en la elaboración del peritaje presentado dentro del **Proceso Declarativo** presentado ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bogotá No. 11001310300620170021700 LUIS GERMÁN TOVAR SAAVEDRA vs VERÓNICA CHAPARRO ABELLA, en el cual se establecieron cabidas, linderos y mejoras.
 - Avalúo del Predio denominado Bronces y latones Aliados ubicado en Calle 9b No 19ª – 62 Santa Isabel sector siete trojes en el municipio de Mosquera, Cundinamarca Identificado con Matricula inmobiliaria No 50C-1253892. Año 2017. Tribunal de arbitramento de Cámara de Comercio de Facatativá.

No se me ha designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de los que hemos utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de aquellos que hemos utilizado en el ejercicio regular de la profesión u oficio.



NIT 901155072-4

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

OBJETO DEL AVALÚO:

Servir como informe para ser presentado como avalúo comercial del inmueble ubicado en la Carrera 72 Bis # 74- 95 Barrio Santa Maria del Lago.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

Solicitante	Jaime Octavio Calixto Pinzón
Tipo	Avalúo
Objeto	Avalúo Comercial de Inmueble
Encargo Valuatorio	Se solicita elaborar el avalúo del inmueble ubicado en la Carrera 72 Bis # 74- 95

ASPECTOS LEGALES

Propietario	Jaime Octavio Calixto Parra
Documentos de soporte:	Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria N°50C- 80012
Limitación a la propiedad:	No aplica
Dirección Catastral	Carrera 72 Bis # 74- 95
Coeficiente PH	No aplica
Matrícula	N° 50C- 80012
Código catastral	AAA0061HYRU
Observaciones	No hay observaciones

CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Presentación del inmueble	08 de Julio de 2020
Vigencia del avalúo:	Un año



NIT 901155072-4

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

157

- **CLASE DE AVALÚO**

Comercial de Venta y de Renta

- **TIPO DE INMUEBLE**

Vivienda

- **PERITO AVALUADOR**

Ingeniero Salomón Blanco Gutiérrez

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

La información de la presente valuación no será revelada a nadie distinto del solicitante y solo se hará con la autorización escrita de este, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y a la afiliación profesional del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El valuador declara que:

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto del estudio.
- Los honorarios no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.



NIT 901155072-4

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

- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y en la tipología del bien que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita y la verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación.
- Nadie, con excepción del valuador, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El valuador no tiene ningún tipo de relación con el solicitante.

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

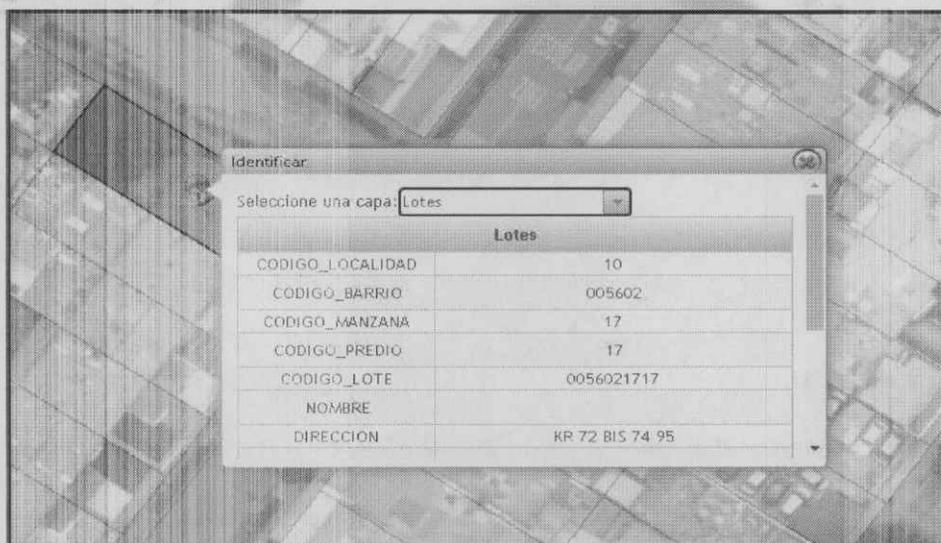
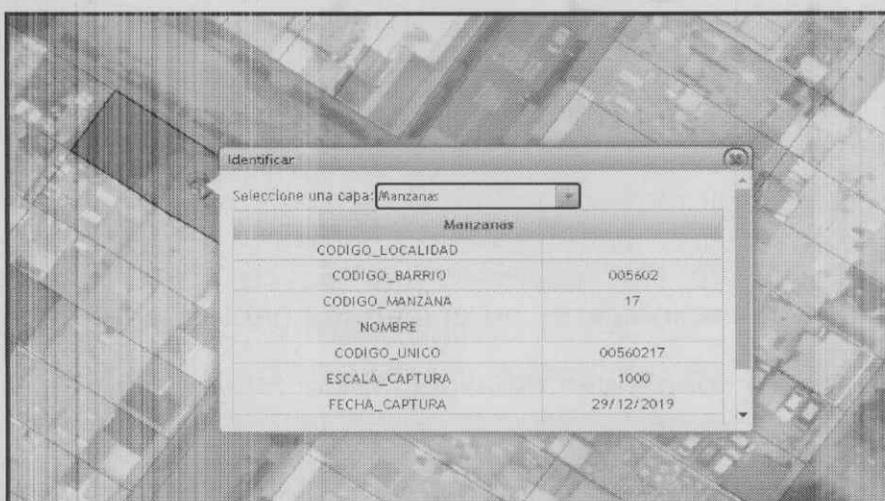


Ilustración 1: Delimitación del lote Catastral.





NIT 901155072-4

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

158

Ilustración 2: Delimitación de la manzana Catastral.

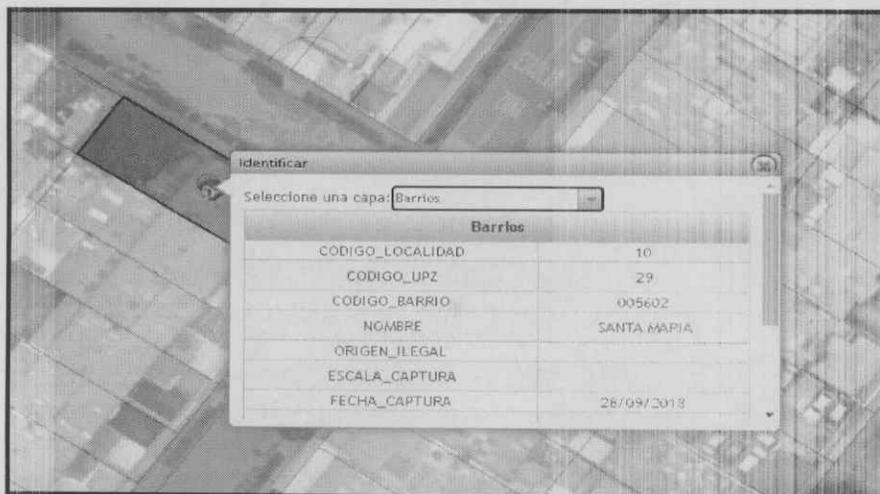


Ilustración 3: Delimitación del Barrio Catastral.

SERVICIOS PÚBLICOS

Acueducto y alcantarillado	SI	Red telefónica	SI
Energía eléctrica	SI	Gas natural	SI
Alumbrado publico	SI	Recolección de basuras	SI

VÍAS DE ACCESO Y MOVILIDAD

Actualmente, el inmueble se encuentra localizado en la Carrera 72 BIS # 74- 95 de la Localidad Engativá, Barrio Santa Maria, como vías principales podemos hallar la Avenida Boyacá, la Calle 73 y la calle 80, como vías secundarias podemos conseguir la calle 75, calle 74b. Para acceder al inmueble podemos conseguir medios de transporte públicos como colectivos, taxis, sistema integrado del Sitp, sistema de Transmilenio, además de medios particulares carros, motos y bicicletas. Alrededor del inmueble podemos conseguir distintos tipos de comercio como peluquería, Supermercado, panadería, Pagatodo, Carnicería y frutería.



NIT 901155072-4

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



4. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

De acuerdo con los documentos suministrados, a la visita ocular y según la actual nomenclatura urbana del distrito, el predio se localiza en:

Localidad	10-ENGATIVA
Barrio Catastral	005602-SANTA MARIA
Manzana Catastral	00560217
Lote Catastral	0056021717
UPZ	30-BOYACA REAL

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.



NIT 901155072-4

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

159

ÁREAS

Según el Certificado Catastral con matrícula inmobiliaria No-50C-80012, tiene un área construida de 260,00 M2

• ESTADO DE CONSERVACIÓN

Regular

• DEPENDENCIAS Y DESCRIPCIÓN

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

• CONCLUSIONES SOBRE LA ESTRUCTURA FÍSICA, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y FUNCIONALIDAD

Se trata de una casa ubicada en el Barrio Santa Maria en la Localidad de Engativá, adecuada como vivienda para su uso.

• FUNCIONALIDAD

Los diseños son funcionales por su estado de conservación.

• ENTORNO.

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

• ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

Se destaca la presencia de inmuebles para comercio, vivienda.

• INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

La infraestructura urbanística es óptima disponiendo de vías de buena capacidad y de infraestructura para la prestación de servicios públicos.

• PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Adecuadas según el comportamiento económico actual.



NIT 901155072-4

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

4. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS



Ilustración 1: Cerca del inmueble podemos conseguir un Jardín



Ilustración 2: En la Avenida Boyacá podemos encontrar un Servientrega.



NIT 901155072-4

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

160

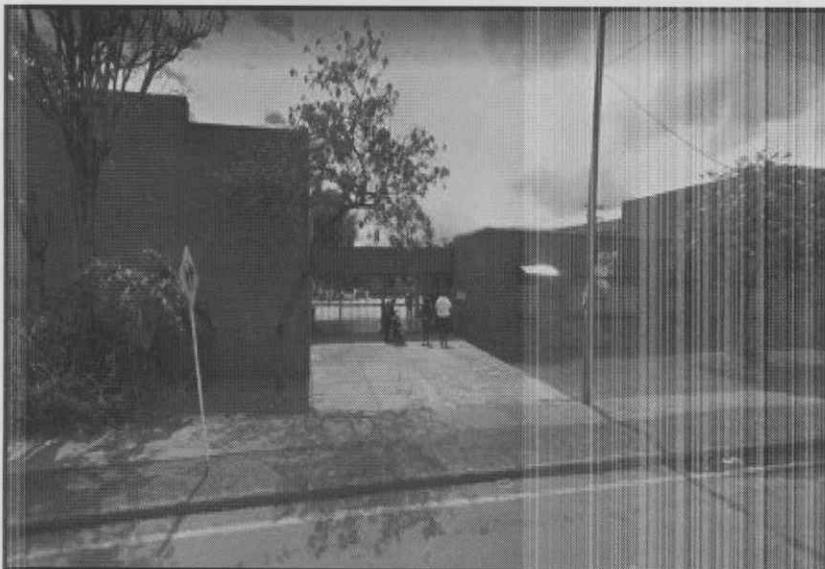


Ilustración 3: A pocas cuadras del inmueble podemos conseguir el Colegio Tabora.

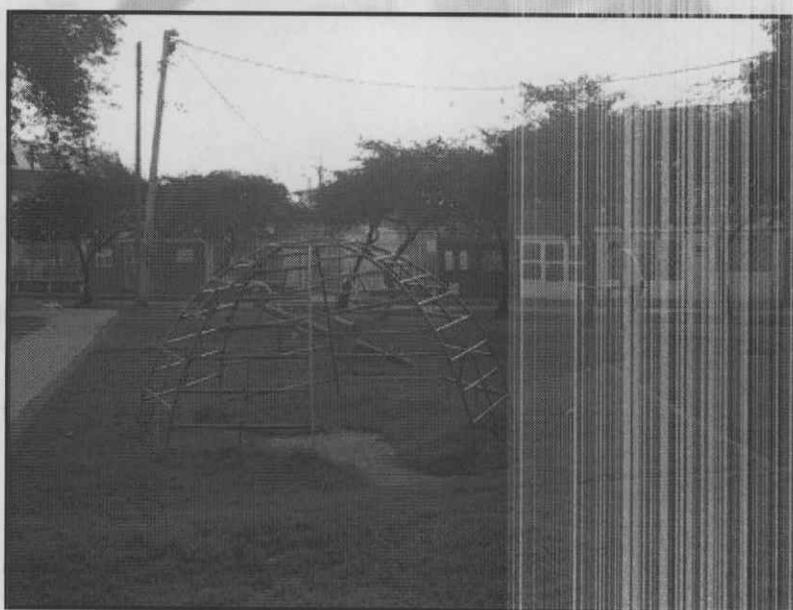


Ilustración 4: Parque Santa Maria del lago.



NIT 901155072-4

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

6. METODOLOGÍA

HIPÓTESIS ESPECIALES

- **El tamaño:**

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

- **La forma del predio:**

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

- **Uso**

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

METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

METODOLOGÍA COMPARATIVA HOMOGENIZACIÓN

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene el respaldo en el estándar internacional del I.S.V.C.

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la UPAC (UNIÓN PANAMERICANA DE AVALUADORES y del I.S.V.C, INTERNATIONAL VALUATION STANDART COMITEE se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.



NIT 901155072-4

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

161

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

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



NIT 901155072-4

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

VALORES ADOPTADOS

INMUEBLES QUE SIRVIERON COMO MUESTRAS PARA EL AVALÚO

1. https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/santa_maria_del_lago-det-5215120.aspx

Precio del inmueble: \$ 465.000.000

Área: 160,00 M2

Precio m²: \$ 2.906.250

2. https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/santa_maria_del_lago-det-4470624.aspx

Precio del inmueble: \$598.000.000

Área: 210,00 M2

Precio m²: \$ 2.847.619

3. https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/santa_maria_del_lago-det-5392711.aspx

Precio del inmueble: \$ 600.000.000

Área: 196,00 M2

Precio m²: \$ 3.061.224

4. https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/santa_maria_del_lago-det-5228084.aspx

Precio del inmueble: \$ 595.000.000

Área: 220,00 M2

Precio m²: \$ 2.704.545

5. https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/santa_maria_del_lago-det-4807473.aspx

Precio del inmueble: \$ 550.000.000

Área: 185,00 M2

Precio m²: \$ 2.972.973



NIT 901155072-4

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

162

7. HOMOGENIZACIÓN

TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN									
KR 72 BIS 74 - 95 BARRIO SANTA MARIA DEL LAGO									
ÁREA INMUEBLE REFERENCIA: 260,00 M2									
No.	CONTACTO	VALOR M2	VALOR INMUEBLE	ÁREA M2	FACTOR TAMAÑO	UBICACIÓN	VALOR HOMO M2		
5389419	https://www.fincar.aiz.com.co/casa-en-venta/bogota/santa-maria-del-lago	\$ 2,906,250	465,000,000	160.00	0.9	1	\$ 2,615,625.00		
5071674	https://www.fincar.aiz.com.co/casa-en-venta/bogota/santa-maria-del-lago	\$ 2,847,619	598,000,000	210.00	1	1	\$ 2,847,619.05		
5237855	https://www.fincar.aiz.com.co/casa-en-venta/bogota/santa-maria-del-lago	\$ 3,061,224	600,000,000	196.00	0.9	1	\$ 2,755,102.04		
5062943	https://www.fincar.aiz.com.co/casa-en-venta/bogota/santa-maria-del-lago	\$ 2,704,545	595,000,000	220.00	1	1	\$ 2,704,545.45		
4838218	https://www.fincar.aiz.com.co/casa-en-venta/bogota/santa-maria-del-lago	\$ 2,972,973	550,000,000	185.00	0.9	1	\$ 2,972,972.97		
FACTOR	TAMAÑO	FACTOR	UBICACIÓN						
0.9	0-200	0.9	CERCA			PROMEDIO	\$ 2,779,172.90		
1	200-270	1	IGUAL			DESVIACIÓN	\$ 122,588.68		
1.1	>270	1.1	LEJOS			COEFICIENTE	4.41%		
						VALOR MÁX	\$ 754,458,011.32		
						VALOR MEDIO	\$ 722,584,954.83		
						VALOR MÍN	\$ 690,711,898.34		

8. VALOR TOTAL DE LA CASA A OBTENER

\$ 690.711.898,34

SEISCIENTOS NOVENTA MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS.



NIT 901155072-4

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

Argumentación:

Entonces el valor integral del inmueble, entiéndase el valor integral como la suma del valor de terreno más valor de la construcción, es de:

Existen tres valores de metro cuadrado para escoger, a saber:

VALOR SUPERIOR

$(\$ 2.779.172,90 + \$ 122.588,68) \times 260,00 \text{M}^2 = \$ 754.458.011,32$

VALOR MEDIO

$(\$ 2.779.172,90) \times 260,00 \text{M}^2 = \$ 722.584.954,83$

VALOR INFERIOR

$(\$ 2.779.172,90 + \$ 122.588,68) \times 260,00 \text{M}^2 = \mathbf{\$ 690.711.898,34}$

En razón a la ubicación, la cercanía a vías principales, las características de construcción, servicios públicos instalados, áreas de construcción reconocidas, predio debidamente legalizado mediante, en un sano y desinteresado criterio profesional establezco tomar el valor mínimo que es: **\$ 690.711.898,34**

VALOR CALCULADO PARA INMUEBLE

\$ 690.711.898,34

SEISCIENTOS NOVENTA MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS.



NIT 901155072-4

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

163

HOMOGENIZACIÓN FRUTOS CIVILES

TABLA DE HOMOGENEIZACION									
KR 72 BIS 74 - 95 BARRIO SANTA MARIA DEL LAGO									
AREA INMUEBLE REFERENCIA: 260,00 M2									
No.	CONTACTO	VALOR M2	VALOR INMUEBLE	AREA M2	FACTOR TAMAÑO	UBICACIÓN	VALOR HOMO M2		
5535269	https://www.finca-raiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota/	\$ 13,839	1,550,000	112.00	0.9	0.9	\$ 11,209.82		
5513103	https://www.finca-raiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota-bonanza-det-	\$ 13,750	1,100,000	80.00	0.9	1	\$ 12,375.00		
5222194	https://www.finca-raiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota-bonanza-det-	\$ 13,263	5,000,000	377.00	1	0.9	\$ 11,936.34		
5530208	https://www.finca-raiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota-bonanza-det-	\$ 13,333	2,000,000	150.00	0.9	1	\$ 12,000.00		
5289639	https://www.finca-raiz.com.co/casa-en-arriendo/bogota-bonanza-det-	\$ 11,264	2,050,000	182.00	0.9	1	\$ 10,137.36		
FACTOR	TAMAÑO	FACTOR	UBICACIÓN						
0.9	0-200	0.9	MEJOR			PROMEDIO	\$ 11,531.70		
1	201-380	1	IGUAL			DESVIACIÓN	\$ 792.71		
1.1	>381	1.1	LEJOS			COEFICIENTE	6.87%		
						VALOR MÁX	\$ 3,204,348.80		
						VALOR MEDIO	\$ 2,998,243.23		
						VALOR MÍN	\$ 2,792,137.65		

VALOR TOTAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

\$ 2.792.137,65

DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y SIETE PESOS CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS.



NIT 901155072-4

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

9. CONCLUSIONES

VALOR VENTA DE LA CASA ES:

\$ 690.711.898=

VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LA ES:

\$ 2.792.137=

10. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO

<p>Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia "ASOLNALPRAC" NIT.900.851.218-4</p> <p>REGISTRO NACIONAL DE EXPERTO AVALUADOR</p> <p>282-3256 REGISTRO NACIONAL DE EXPERTO AVALUADOR</p>  <p>VIGENCIA DE 15-05-2017</p> <p>JOSE SALOMON BLANCO GUTIERREZ C.C. 80.033.256</p>	<p>Cargos Inscritos</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="768 1335 974 1663"> <p>Perito Avaluador Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales Vehiculos y transporte terrestre.</p> </td> <td data-bbox="999 1335 1214 1663"> <p>Perito Avaluador Con normas NIIF Maquinaria industrial y equipos de cómputo Negocios Activos Financieros.</p> </td> </tr> </table> <p>JENNIFER MESA CASTRO Rep. Legal Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia "ASOLNALPRAC" Linea Unica Nacional PBX.2812313 Bogota, D.C. Celular 3166231466</p>	<p>Perito Avaluador Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales Vehiculos y transporte terrestre.</p>	<p>Perito Avaluador Con normas NIIF Maquinaria industrial y equipos de cómputo Negocios Activos Financieros.</p>
<p>Perito Avaluador Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales Vehiculos y transporte terrestre.</p>	<p>Perito Avaluador Con normas NIIF Maquinaria industrial y equipos de cómputo Negocios Activos Financieros.</p>		



NIT 901155072-4

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

164



Atentamente,

SALOMON BLANCO G.

Ingeniero **SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ**

Cédula de Ciudadanía No. 80.033.256

Matricula Profesional 25255-294465 COPNIA

Abogado T.P. 223.911 del C.S. de la J.

Perito Avaluador

Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia

Registro Nacional de Experto Avaluador No 282-3256

asocolperito@gmail.com, - www.asocolper.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C - Colombia



NIT 901155072-4

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

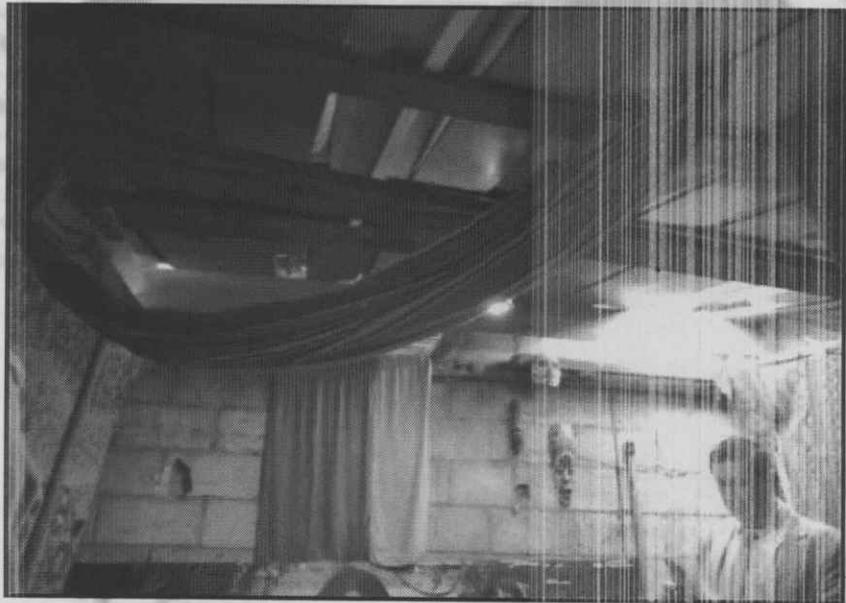




NIT 901155072-4

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

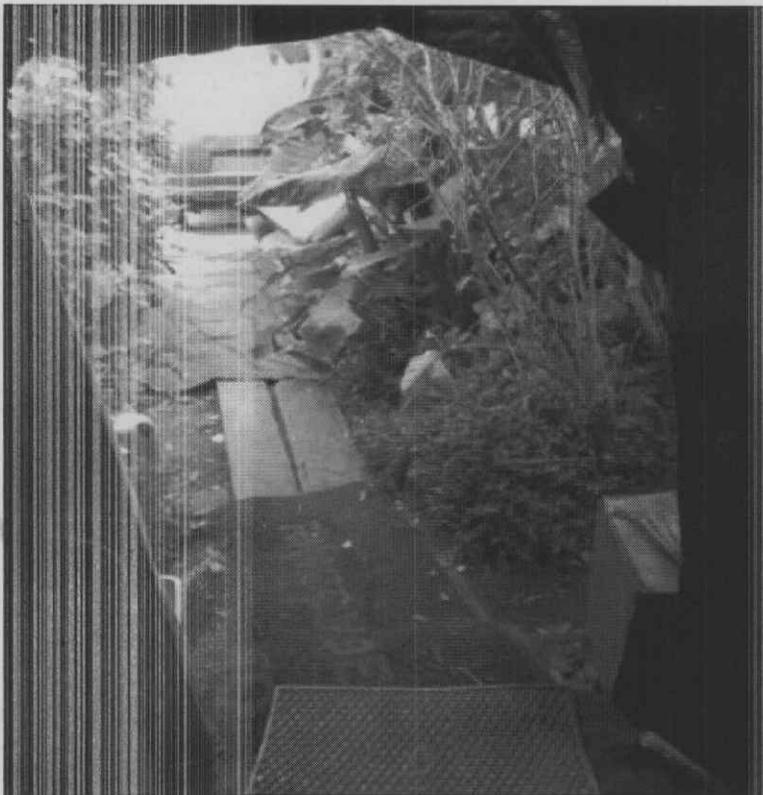
165





NIT 901155072-4

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

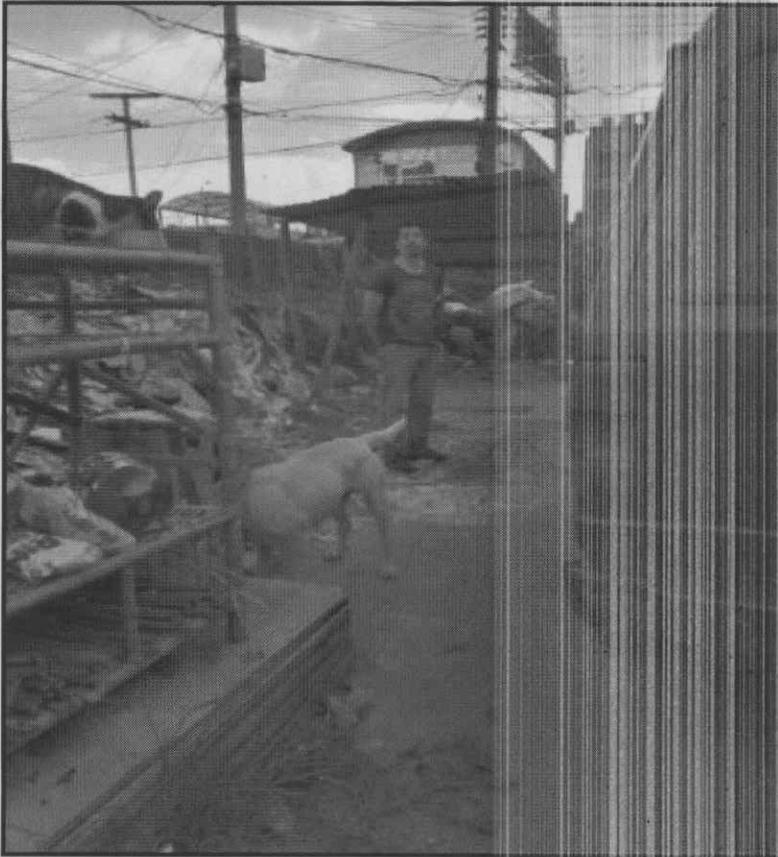




NIT 901155072-4

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

166





NIT 901155072-4

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





NIT 901155072-4

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

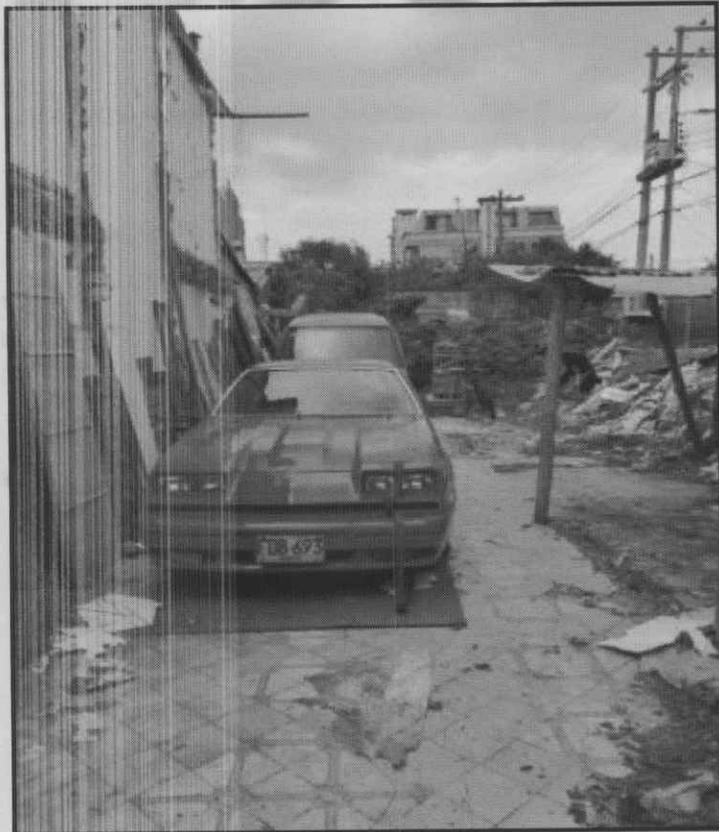
167





NIT 901155072-4

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





NIT 901155072-4

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

162





NIT 901155072-4

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

BOGOTÁ D.C., 08 de Julio del 2020.

DICTAMEN PERICIAL
TASACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS.

SEÑOR(ES):

JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN

PERITO:

-Salomón Blanco Gutiérrez (Perito - Abogado e Ingeniero).

asocolperito@gmail.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C – Colombia

Página 1 de 25



NIT 901155072-4

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

169

INDICE:

1. CONSIDERACIONES GENERALES:

1.1 TIPO DE ESTUDIO Y PROPOSITO

1.2 Metodología.

1.3 Descripción del objeto de la pericia.

1.3.1 Relación y descripción de los objetos o documentos sobre los cuales recae el estudio.

1.3.2 Solicitud prueba pericial.

1.4 Descripción de los instrumentos técnicos utilizados.

1.5 Antecedentes.

1.6 Documentos aportados por el solicitante.

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL TRABAJO PERICIAL.

3. ESTABLECIMIENTO DE LOS RESPECTIVOS CALCULOS.

4. LIQUIDACIÓN DEL LUCRO CESANTE CONSOLIDADO.

5. LIQUIDACIÓN DEL LUCRO CESANTE FUTURO.

6. LIQUIDACIÓN DE DAÑO EMERGENTE.

7. RESULTADOS FINALES Y CONCLUSIONES.

8. ANEXOS.

9. BIBLIOGRAFIA.

10. DECLARACIONES.

10.1 Presentación del Perito.

10.1.1 Documentación.

10.1.2 Hoja de Vida.

10.1.3 Experiencia Pericial.



NIT 901155072-4

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

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

1.1 TIPO DE ESTUDIO Y PROPÓSITO:

El siguiente estudio se basa en la Tasación de Daños y sus respectivos perjuicios a favor del Señor **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN**, a quien presuntamente se le incumple un contrato de aporte y construcción con participación en ganancias.

1.2 Metodología

La metodología utilizada en el presente dictamen pericial se asemeja en esencia a algunos ya presentados por la Asociación Colombiana de Peritos, sin embargo, aunque los dictámenes de esta naturaleza aparentemente parezcan iguales, no los son, ya que todo el trabajo se realiza teniendo en cuenta las peticiones de la parte solicitante y las pruebas allegadas para tal fin, por tal razón se hará la respectiva claridad de la metodología usada en el desarrollo de cada uno de LOS CALCULOS.”

Se hizo la recolección de la información pertinente, depuración de la innecesaria y por consiguiente se establecieron los cálculos. En consecuencia, basados en los resultados de lo anterior se emiten las conclusiones y comentarios.



NIT 901155072-4

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

170

El presente dictamen se basa en:

- Doctrina expuesta en la Bibliografía del presente dictamen.
- Jurisprudencia del Consejo de Estado y la Corte Suprema de justicia.
- Conceptos básicos de lucro cesante, daño emergente, daño moral y otros.

Se ratifica que estos resultados son basados en la información suministrada por el demandante y por ende dichos resultados, son meramente consecuencias legales y económicas de los mismos, es decir, datos basados en lo que la normativa colombiana permite tomar como pruebas en estos casos.

1.3 Descripción del Objeto de la pericia:

Determinar el daño emergente y el lucro cesante a favor de los señores JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN Y JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA como consecuencia del aparente incumplimiento de parte de JAIME OCTAVIO CALIXTO PARRA dentro de un contrato de aporte y construcción con participación en ganancias.

Ateniendo al principio de la buena fe, se deja por sentado que los documentos allegados a la Asociación Colombiana de Peritos por la parte



NIT 901155072-4

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

actora son verídicos, reales y ciertos, por tanto, NO es responsabilidad del perito demostrar la veracidad de dichos documentos.

1.3.1 Relación y descripción de los objetos o documentos sobre los cuales recae el estudio.

Este dictamen se basa en pruebas netamente documentales dadas por la parte actora, tiene la finalidad técnica de mostrar valores e información con cálculos técnico-matemáticos para emitir un concepto económico que le soporte al señor o señora Juez de conocimiento en donde este dictamen sea presentado, para ser soporte en las decisiones que en derecho él/ella deba tomar.

El presente dictamen no es acusatorio, es una herramienta técnica que pretende ayudar al señor/a Juez a tener una idea de los valores reclamados por la parte demandante según lo explicado anteriormente, pero de existir o no tales daños es exclusivamente decisión del/la Juez en su saber y entender, pues es él/ella quien juzga en derecho dentro del proceso.

Quedo a consideración de (la/el) señor (a) Juez o de las partes para cualquier ampliación del presente dictamen otro requerimiento de ser necesario.



NIT 901155072-4

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

131

1.3.2 Solicitud prueba pericial:

La Solicitud de la parte actora, pretende verificar y corroborar a nivel económico y soportado por bases legales, el valor monetario representados en gastos por la reparación del inmueble propiedad del señor **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN**, motivado al incumplimiento del contrato.

1.4 Descripción de los instrumentos técnicos utilizados:

- Información dada por la parte actora.
- Conceptos Económicos.
- Avaluó Comercial
- Avaluó Frutos Civiles

Para realizar el presente dictamen, utilizamos herramientas basadas en programación del software Excel, matemática financiera, entre otros.

Los valores proyectados están constituidos por toda la información recolectada y proyectada mes a mes, mediante el estudio y aplicación de los intereses legales dados por la Superfinanciera.



NIT 901155072-4

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

En virtud del tiempo que pueda durar el proceso y para ayuda del señor (a) Juez se hace un análisis que permite proyectar mes a mes los valores del presente dictamen.

1.5 Antecedentes:

**Los antecedentes que a continuación se narran, son hechos basados en la documentación recibida:
Anexo avaluó.**

1.6 DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE:

- Certificado de tradición y libertad
- Partición de la sucesión que cursa en el juzgado
- Estudio fotográfico del inmueble
- Contrato de aporte y construcción con participación en ganancias
- Demanda proceso declarativo verbal



NIT 901155072-4

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

172

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL TRABAJO PERICIAL

2.1 OBJETO DEL PRESENTE DICTAMEN PERICIAL:

Elaborar dictamen pericial en el que se determine el valor solicitado por parte del Señor **JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN**, por concepto de **DAÑO EMERGENTE**, representado en perjuicios económicos causados en razón a la remodelación, por lo que requiere la construcción y remodelación del inmueble ubicado en la Carrera 72 bis # 74 - 95.

2.2 SOLICITANTE DEL CONCEPTO:

JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN

2.3 PERITOS DESIGNADOS PARA RENDIR EL PRESENTE CONCEPTO:

-Salomón Blanco Gutiérrez (Perito - Abogado e Ingeniero)

CONCEPTUALIZACIÓN UTILIZADA PARA RENDIR EL PRESENTE INFORME:

DAÑO EMERGENTE: El Daño Emergente es un tipo de perjuicio material, consiste en la pérdida efectiva-pasada presente o futura de un

asocolperito@gmail.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C – Colombia

Página 8 de 25



NIT 901155072-4

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

bien económico que se encontraba en el patrimonio de la víctima. En consecuencia, comprende una amplia cantidad de rubros, desde la destrucción total de un objeto, hasta las erogaciones o desembolsos patrimoniales que la víctima realiza o tendrá que realizar producto del hecho dañoso. El daño emergente se encuentra definido en el artículo 1614 del Código Civil.

DEMOLICION DEL INMUEBLE:

Demolición del inmueble en su totalidad hecho por la constructora encargada de la construcción.

3. ESTABLECIMIENTO DE LOS RESPECTIVOS CÁLCULOS:

Para los respectivos cálculos del DAÑO EMERGENTE por la demolición realizada a la construcción del inmueble propiedad del Señor JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN:

LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE:

Como anteriormente explicamos el daño emergente se refiere al perjuicio material, consiste en la pérdida efectiva-pasada presente o futura de un bien económico que se encontraba en el patrimonio de la

asocolperito@gmail.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C – Colombia

Página 9 de 25



NIT 901155072-4

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

173

víctima, en este caso el inmueble que tiene un valor \$690.711.898= en este particular este perjuicio está representado en el dinero que el Señor JAIME OCTAVIO CALIXTO PINZÓN, tendrá que invertir en la reconstrucción del inmueble demolido toda vez que el área demolida es de 260 m2 teniendo en cuenta que la revista construdata publicada por Legis que el valor m2 de construcción en obra blanca es de **\$ 1,732,598** por lo tanto el valor de la construcción es de **\$ 450,475,480**. Sin embargo, en razón a la depreciación ya que era un inmueble construido hace más de 40 años el suscrito deprecia el anterior valor en un 30% por lo que el valor final de la depreciación es de **\$ 315,332,836 (Trescientos quince millones trescientos treinta y dos mil ochocientos treinta y seis mil pesos)**.

LIQUIDACION LUCRO CESANTE:

Dado que el inmueble fue demolido el 16 de Mayo del año 2016 a la fecha han transcurrido **49 meses** y en razón a que el inmueble tiene una extensión de 216 metros de terreno con un área construida de 260 m2 en una ubicación estratégica del occidente de Bogotá por lo que colinda con la avenida Boyacá con calle 80 y calle 68 en un estrato 3 con alta seguridad y siendo un sector residencial se estableció que la renta mensual es de **\$ 2,792,137** así las cosas al multiplicar **49** por **\$ 2,792,137** este nos da un valor de: **\$ 136,814,713 (Ciento treinta y seis millones ochocientos catorce mil setecientos trece mil pesos)**.

asocolperito@gmail.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C – Colombia

Página 10 de 25



NIT 901155072-4

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

TOTALES

DAÑO EMERGENTE: \$ 315,332,836

LUCRO CESANTE: \$ 136,814,713

SUMA DE PERJUICIOS TOTAL: \$ 452,147,549

(Cuatrocientos cincuenta y dos millones ciento cuarenta y siete mil quinientos cuarenta y nueve mil pesos)

4. ANEXOS:

- Registro Fotográfico del inmueble ubicado en la Carrera 72 bis # 74 – 95 cuando estaba construido y de ahora en su estado actual
- Revista Construdata edición 193 publicada por la editorial Legis
- Avalúo Comercial del Inmueble.
- Avalúo de Frutos del Inmueble.

5. BIBLIOGRAFIA:

- SENTENCIA
- Consulta Páginas Web
- Revista Construdata edición 193 publicada por la editorial Legis

asocolperito@gmail.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C – Colombia

Página 11 de 25



NIT 901155072-4

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

174

6. DECLARACIONES.

Consideraciones generales al Juez o Magistrado que conozca del proceso en el cual el presente dictamen sea presentado.

CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 226 C.G.P

Bajo la gravedad del juramento certifico que:

- Estoy debidamente registrado en la Lista de Auxiliares de la Justicia Vigente desde 2017.
- Soy Ingeniero de sistemas y abogado sin ningún tipo de sanción (anexo) credenciales.
- No me encuentro incurso de impedimento alguno para actuar como perito en el respectivo proceso.
- Declaro que he tenido designaciones como perito que se asemejan al presente dictamen lo cual puede ser verificado en cualquier momento.
- Que el dictamen pericial rendido está de acuerdo con las normas del Código General del Proceso, Código de Comercio, y normas concordantes

asocolperito@gmail.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C – Colombia

Página 12 de 25



NIT 901155072-4

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

- Los documentos con base en los cuales se rinde el dictamen son allegados por la parte que solicitó la prueba pericial y fueron verificados personalmente, por lo cual los datos aquí consignados para desarrollar el dictamen se asumen válidos por el principio de buena fe; me atengo a que la parte solicitante demostrará en el proceso de ser necesario que cada documento verídico.
- El presente dictamen se rinde a solicitud del demandante.

Presentación del Perito

10.1 Documentación:

- Cedula de Ciudadanía
- Tarjeta Profesional de Abogado
- Tarjeta Profesional de Ingeniero en Sistema
- Hoja de Vida

asocolperito@gmail.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C – Colombia

Página 13 de 25



NIT 901155072-4

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

175

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
Corporación Superior de la Judicatura



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES: **JOSE SALOMON**
APELLIDOS: **BLANCO GUTIERREZ**

PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
RICARDO H. MONROY CHURCH

UNIVERSIDAD: **COOPERATIVA BOGOTA**
FECHA DE GRADO: **15 dic 2012**
CONSEJO SECCIONAL: **CLUNDINAMARCA**

CEDULA: **80.033.256**
FECHA DE EXPEDICION: **17 ene 2013**
TAR ETNAP: **223911**

REPUBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA
COPNIA



MATRICULA PROFESIONAL LA 6.
25255-294465 CND
INGENIERO DE SISTEMAS

DE FECHA: **22/01/2015**
JOSE SALOMON
BLANCO GUTIERREZ
C.C. 80033256
UNIVERSIDAD NACIONAL ABIERTA Y A DISTANCIA

Juan Zamborini
PRESIDENTE DEL CONSEJO



NIT 901155072-4

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

Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia "ASOLNALPRAC" NIT.900.851.218-4
REGISTRO NACIONAL DE EXPERTO AVALUADOR

282-3256
REGISTRO NACIONAL DE EXPERTO AVALUADOR



VIGENCIA DE
15-05-2017

JOSE SALOMON BLANCO GUTIERREZ
C.C. 80.033.256

Cargos Inscritos

<p>Perito Avaluador Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales Vehiculos y transporte terrestre.</p>	<p>Perito Avaluador Con normas NIIF Maquinaria industrial y equipos de computo Negocios Activos Financieros.</p>
--	---

JENNIFER MESA CASTRO
Rep. Legal Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia "ASOLNALPRAC"
Linea Unica Nacional PBX.2812313
Bogota, D.C.
Celular 3166231466

Universidad Externado de Colombia
en asociación con la Universidad Complutense de Madrid

en reconocimiento a que
José Salomón Blanco Gutiérrez
C.C. 80.033.256 de Bogotá D.C.

completó satisfactoriamente y le fue otorgado el título de magister en el grado de
Magister en Derecho Informático y de las Nuevas Tecnologías

El título se otorga en virtud de la resolución expedida por el Rector de la Universidad Externado de Colombia el 17 de mayo de 2016. Acto 002004 del 2016. Libro 0181. Folio 188.

[Signatures]

Universidad Externado de Colombia - Calle 192 No. 11-26, Bogotá D.C.
Fecha Expedición: 17 de mayo de 2016

asocolperito@gmail.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C – Colombia



NIT 901155072-4

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

176



Acta Individual de Grado
**CORPORACIÓN EDUCATIVA
TÉCNICA Y EMPRESARIAL
KAIZEN**
LIC. DE FUNCIONAMIENTO: NO. 0020
AGOSTO DE 2003 - SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DE VILLAVICENCIO

Comprobada la situación legal y Académica de cada uno de los estudiantes que cursaron y aprobaron los estudios correspondientes al nivel de educación Técnica y Empresarial se procedió a otorgar el título de:

**TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN
AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN**

Al graduando cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relacionan a continuación:

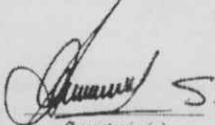
JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ
C.C. 80.033.256 DE BOGOTÁ D.C.

En la ciudad de Villavicencio (Meta) al día catorce (14) del mes de Diciembre de 2019, se reunieron con el fin de formalizar la graduación de los estudiantes del programa técnico, los señores Rector y Secretario de la CORPORACIÓN EDUCATIVA TÉCNICA Y EMPRESARIAL KAIZEN, institución aprobada hasta nueva visita en el nivel de educación Técnica y Empresarial para otorgar el título de TÉCNICO POR COMPETENCIA LABORAL EN AUXILIAR DE AVALUOS Y LIQUIDACIÓN, según resolución No. 3135 de Septiembre de 2019, cumpliendo una intensidad horaria de 1.265 horas.

Es fiel copia tomada del acta original General No. 2, del día catorce (14) del mes de Diciembre de 2019, que consta de 40 estudiantes comienza con el nombre de AGUILAR AYALA ANDELFO y termina con el nombre de VEGA DELGADO OCTAVIO ALFONSO.

Dado en Villavicencio (Meta) a los catorce (14) días del mes de Diciembre de 2019.


Rector (a)
Zuley T. Sosa T.
C.C. 40.342.502 de Villavicencio


Secretario (a)
Anderson Salgado Yáñez
C. C. No. 1.083.466.613 de Ciénega

Este documento registra "Asociación Colombiana de Peritos S.A.S." inscrita en el Registro de la Cámara de Comercio de Bogotá el 23 de Mayo de 1994. Expedido por el Registrador de la Cámara de Comercio de Bogotá el 23 de Diciembre de 2019 en la Dirección de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Diploma N.º. 43



NIT 901155072-4

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



PIN de Validación: ac870e3f



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80033256, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80033256.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	Alcance • Bienes ambientales, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables	26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura	Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	17 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			

Página 1 de 4

asocolperito@gmail.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C – Colombia

Página 17 de 25



NIT 901155072-4

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

177



PIN de Validación: ac670a3f



Alcance	Fecha	Régimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	17 Abr 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avances de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	17 Abr 2020	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	17 Abr 2020	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	17 Abr 2020	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<ul style="list-style-type: none"> Artes, Joyas, Muebles con valor histórico, cultural, Arqueológico 	26 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	17 Abr 2020	Régimen Académico



NIT 901155072-4

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



PIN de Validación: aaf70e3f



<https://www.raa.org.co>



Categoría	Alcance	Fecha	Régimen
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio	Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	17 Abr 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles	Alcance • Marcas, Patentes, Fondo de comercio	26 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	17 Abr 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRIERA 5 N° 16 - 14
Teléfono: 3156337590
Correo Electrónico: salomonblanco@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80933256.

El(la) señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Página 3 de 4

asocolperito@gmail.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C – Colombia

Página 19 de 25



NIT 901155072-4

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

178



PIN de validación: ac670a3f



PIN DE VALIDACIÓN

ac670a3f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los cuatro (04) días del mes de Mayo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4

asocolperito@gmail.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C – Colombia

Página 20 de 25



NIT 901155072-4

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

HOJA DE VIDA DEL PERITO

SALOMON BLANCO GUTIERREZ

CEL. 315-6337590 - salomonblanco@hotmail.com

- ✓ Cuento con una amplia formación académica y laboral, lo cual me ha permitido tener los conocimientos, capacidades y aptitudes necesarias para intervenir en áreas de coordinación, dirección y manejo, para el desarrollo de nuevas tecnologías dentro del marco de una gestión integral, segura inmediata.
- ✓ Poseo formación en Derecho, poseo experiencia en el ámbito de las estrategias legales puesto que me he desempeñado prestando servicios de asesoría, consultoría, la representación judicial y además la utilización de Herramientas Informáticas para el manejo seguro de la Información.
- ✓ Aunado a lo anterior, cuento con una excelente formación familiar, religiosa y personal, caracterizada por tener siempre presente los valores y la ética como principales pilares para el desarrollo y crecimiento propio. Me caracterizo por ser una persona íntegra capaz de liderar proyectos, trabajar en equipo y ejecutar decisiones con sentido de responsabilidad.

asocolperito@gmail.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C – Colombia

Página 21 de 25



NIT 901155072-4

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

179

INFORMACIÓN ACADÉMICA

- Derecho – Universidad Cooperativa de Colombia
- Ingeniera de Sistema. UNAD
- Maestría Derecho Informático Universidad Externado de Colombia en convenio con U. Complutense de Madrid.
- Especialización Seguridad en Redes – SENA
- Ingles Técnico – ASE
- Auxiliar en Instalaciones Eléctricas – INSTITUTO TRIANGULO
- Colegio Monterrey – Bachiller Comercial

EXPERIENCIA LABORAL

- **LEGAL SEGURA S.A.S.**
2682368
Coordinador Jurídico
Sustentación y Manejo de los Procesos de la empresa
Asistencia a Audiencias Judiciales
- **Secretaría DE EDUCACION DE BOGOTA**
3241000
Docente de las áreas en las áreas de: Tecnología, Informática
8 meses

asocolperito@gmail.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C – Colombia

Página 22 de 25



NIT 901155072-4

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

- **EHM INGENIERIA**

5332940

Abogado – Ingeniero de Sistemas

Implementación de la Red de la Empresa

Creación y administración de Políticas de la Compañía

Manejo de Backups y Correos

Diseño pagina Web de la Compañía

Capacitación al personal sobre seguridad de la información

Ejecución de políticas de Seguridad en la Información de la Empresa.

2 años.

- **COORPORACION TECNÓLOGICA INDUSTRIAL
COLOMBIANA OCTAVIO FERRO – director del Programa**

Docente

Dictar los cursos de Ingeniería de Software, Delitos Informáticos Ingeniería de Multimedia y Legislación Informática.

4 meses.

10.2 Experiencia Pericial

Referencias de algunos casos en los que hemos actuados como peritos en Tasación de Daños y Perjuicios:

asocolperito@gmail.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C – Colombia

Página 23 de 25



NIT 901155072-4

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

180

1) Juzgado 62 Administrativo De Bogotá

Proceso 2018-0099

Demandante: Marisolany Castro Polania.

2) Juzgado 17 De Familia del Circuito

3)

Proceso: 11001400307620180020900

Demandante: Luz Marlene Rodríguez Nieto

4) Tribunal Contencioso Administrativo De Cundinamarca

Proceso: 25000233600020170228300

Demandante: Miriam Mallarino Escobar

5) Fiscalía 285 Unidad De Violencia Intrafamiliar

Radicado: 11001650076320150085700 N.I. 306517

Demandante: Norma Yamile

Demandado: Germán Alexander Munevar Morales

6) Juez 50 Penal Del Circuito Con Función De Conocimiento

Fiscalía Seccional 298 De La Unidad De Vida De Bogotá

Radicado: 110016000019201903512

7) Juzgado Promiscuo Municipal De Pandi

Proceso: 2018 -00139-00

Demandado: Víctor Armando Muñoz

asocolperito@gmail.com
Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590
Bogotá, D.C – Colombia

Página 24 de 25



NIT 901155072-4

Demandante: Fernando Ramírez

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

ATENTAMENTE;

ING. de Sistemas JOSE SALOMON BLANCO GUTIERREZ

Cédula de Ciudadanía No. 80.033.256

Matricula Profesional 25255-294465 CND

CONSEJO NACIONAL DE INGENIERÍA-COPNIA

Abogado Universidad Cooperativa de Colombia

T.P. 223.911 del C.S. de la J.

Especialista Seguridad de Redes de Computadores

Perito con Registro Nacional de Experto Avaluador

No 282-3256

Maestría en Derecho Informático U. Externado - Complutense de Madrid

asocolperito@gmail.com

Carrera 5 # 16 -14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590

Bogotá, D.C – Colombia

Página 25 de 25