



JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO

Carrera 10ª No. 14-33 P-12°

[Ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:Ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Link micrositio: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-025-civil-del-circuito-de-bogota>

Bogotá D.C.

# **CUADERNO DDA. ACUMULADA No. 2**

**Clase de Proceso:**

VERBAL

**Demandante(s):**

PEDRO ARTURO ROJAS CASAS

**Demandado(s):**

MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (como vocera del Fideicomiso Potosi Ricaurte) y CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA.

**Radicado No.**

**11001310302520220044800**

## ACUMULACIÓN DE DEMANDA

laura.neme@nemeabogados.com <laura.neme@nemeabogados.com>

Jue 17/11/2022 9:44 AM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buen día.

Mediante el presente me permito presentar acumulación de demanda al **proceso Verbal de mayor cuantía** con radicado 110013103025-2022-00448-00 promovido por Pedro Arturo Rojas Casas, la cual se relaciona con sus respectivos anexos a continuación.

Agradezco su atención.

Cordialmente,



Señores

**JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E. S. D.

**REFERENCIA. PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL**  
promovida por **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS** con radicado  
11001310302520220044800

**ASUNTO. ACUMULACIÓN DE DEMANDA**

**LAURA MICHEL NEME ACUÑA**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.020.714.362 de Bogotá, con domicilio en esta ciudad, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 236.224 del Consejo Superior de la Judicatura, dirección electrónica [laura.neme@nemeabogados.com](mailto:laura.neme@nemeabogados.com) debidamente registrado en el Sistema de Información del Registro Nacional de Abogados – SIRNA, obrando como apoderada judicial de **PATRICIA ROJAS CASAS**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 41.793.163 de Bogotá, **ROSARIO ROJAS CASAS**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 51.624.866 de Bogotá, **BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 41.696.016 de Bogotá, **MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 41.663.153 de Bogotá, comedidamente solicito a usted que previo el trámite legal correspondiente se decrete **ACUMULACIÓN DE DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO** suscrito el día 4 de septiembre de 2014 contra **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S**, sociedad legalmente constituida, identificada con NIT No. 900.451.525-4 con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, cuyo representante legal es **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.79.411.933 o por quien haga sus veces, y contra **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**, sociedad legalmente constituida, con NIT No. 860.531.315-3, cuyo representante legal es **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 93.389.382 de Bogotá, o por quien haga sus veces, **COMO VOCERA** del **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO POTOSÍ RICAURTE**, con NIT No. 830.053.812-2 constituido mediante Contrato de Fiducia Mercantil de Administración a través de escritura pública No. 1496 el 15 de octubre de 2014, a la cual le fue transferido el inmueble LOTE DE TERRENO, identificado con cédula catastral No. 01-00-181-0050-000, folio de matrícula inmobiliaria No.307-28349 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot, al **PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL**

promovido por **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS**, bajo el radicado No. 11001310302520220044800, en los términos que se exponen a continuación:

## **I. PRESUPUESTOS PROCESALES Y DESIGNACIÓN DE LAS PARTES**

### **A- ACUMULACIÓN DE DEMANDA.**

Tratándose de la misma situación fáctica presentada en el Proceso Verbal de Resolución Contractual con radicación 11001310302520220044800 promovido por Pedro Arturo Rojas Casas, del mismo bien inmueble objeto de litigio, el cual es identificado como LOTE DE TERRENO con cédula catastral No. 01-00-181-0050-000, folio de matrícula inmobiliaria No.307-28349 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot y de la conexidad entre las pretensiones, solicito Señor Juez, de conformidad con el artículo 148 del Código General del Proceso, que previo el trámite legal correspondiente se decrete la ACUMULACIÓN DE DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO suscrito el día 4 de septiembre de 2014 contra MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, y contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A, COMO VOCERA del FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO POTOSÍ RICAURTE, con NIT No. 830.053.812-2, constituido mediante Contrato de Fiducia Mercantil de Administración a través de escritura pública No. 1496 el 15 de octubre de 2014, al PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL promovido por PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, bajo el radicado No. 11001310302520220044800.

### **B- COMPETENCIA.**

Los Jueces Civiles del Circuito son los competentes en primera instancia para conocer del presente asunto, en razón a lo previsto en el artículo 20 del Código General del Proceso.

### **C- PARTE DEMANDADA.**

- ✓ **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S**, sociedad legalmente constituida, identificada con NIT No. 900.451.525-4 con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, cuyo representante legal es **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.79.411.933 o por quien haga sus veces.

- ✓ **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad legalmente constituida, identificada con NIT 860.531.315-3, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, **COMO VOCERA** del **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO POTOSÍ RICAURTE**, NIT No. 830.053.812-2, constituido mediante Contrato de Fiducia Mercantil de Administración a través de escritura pública No. 1496 el 15 de octubre de 2014, a la cual le fue transferido el inmueble LOTE DE TERRENO, identificado con cédula catastral No. 01-00-181-0050-000, folio de matrícula inmobiliaria No.307-28349 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot

#### **B. - LITISCONSORTE NECESARIO**

Teniendo en cuenta que BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO, PEDRO ARTURO ROJAS CASAS y FERNANDO ROJAS CASAS son propietarios en común y proindiviso del inmueble LOTE DE TERRENO objeto de la presente demanda y tratándose de acumulación de demanda, respetuosamente **solicito al Señor Juez se vincule al proceso a fin de integrar el litisconsorcio necesario a:**

- ✓ **FERNANDO ROJAS CASAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.397.000, domiciliado en la calle 163 No. 54-35 casa 121 de la ciudad de Bogotá, dirección electrónica: ferc\_1006@hotmail.com

#### **C. - CONCILIACIÓN COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD**

De conformidad con los artículos 35 y 38 de la ley 640 de 2001, atendiendo a que el caso sub lite deriva en un proceso declarativo, se agotó la conciliación el día 9 de noviembre de 2022 ante el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, la cual emitió acta de imposibilidad de acuerdo.

A su vez, es importante mencionar que teniendo en cuenta que en el proceso con radicado No. 11001310302520220044800 al cual se pretende acumular la presente demanda se solicitaron medidas cautelares de conformidad con el artículo 590 del Código General del Proceso, no se prestará caución alguna en razón a que mis poderdantes no están de acuerdo con la constitución de la misma y no cuentan con los medios económicos para sufragar los gastos que esta represente. Por esta razón, se agotó la conciliación como requisito de procedibilidad.

## II. FUNDAMENTO FÁCTICO

1. Los señores BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO, PEDRO ARTURO ROJAS CASAS y FERNANDO ROJAS CASAS (en adelante, señores ROJAS CASAS), adquirieron a título de herencia mediante adjudicación de sucesiones el inmueble LOTE DE TERRENO ubicado en el municipio de Ricaurte (Cundinamarca), con cédula catastral No. 01-00-181-0050-000, folio de matrícula inmobiliaria No.307-28349 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot, y un área de terreno de 159.305 metros cuadrados, denominado “FINCA POTOSÍ”.

2. El 4 de septiembre de 2014, los señores ROJAS CASAS suscribieron Contrato de Promesa de Compraventa Lote de Terreno (en adelante, Promesa de Compraventa) en calidad de promitentes vendedores con MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, representada legalmente por CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA, en calidad de promitente comprador, cuyo objeto era la compraventa del inmueble anteriormente descrito.

3. En la cláusula 5 de la Promesa de Compraventa se pactó el precio de venta en la suma de DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$2.783.000), monto que fue modificado entre las partes a través de “DOCUMENTO PRIVADO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA 2014 DEL LOTE No. 1 POTOSÍ” suscrito el 4 de septiembre de 2014, en el que se determinó el precio de venta en TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL PESOS (\$3.982.711), que serían cancelados de la siguiente manera:

<b>1. La suma de \$400.000.000</b>	Abonados de forma proporcional a cada uno de los vendedores mediante transferencia bancaria una vez el inmueble sea registrado a nombre de la fiduciaria.
<b>2. La suma de \$200.000.000</b>	Abonados de forma proporcional a cada uno de los vendedores mediante transferencia bancaria en mayo de 2015.

<p><b>3. La suma de \$1.028.000.000</b></p>	<p>Abonados mediante transferencia bancaria a los vendedores a más tardar el 10 de diciembre de 2015 así:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>BERTHA MYRIAM ROJAS:</b> <b>\$168.891.750</b></li> <li>✓ <b>MARIA TERESA ROJAS:</b> <b>\$168.891.750</b></li> <li>✓ <b>PATRICIA ROJAS CASAS:</b> <b>\$176.340.640</b></li> <li>✓ <b>ROSARIO ROJAS CASAS:</b> <b>\$168.891.750</b></li> <li>✓ <b>FERNANDO ROJAS CASAS:</b> <b>\$183.643.470</b></li> <li>✓ <b>PEDRO ARTURO ROJAS:</b> <b>\$161.340.640</b></li> </ul>
<p><b>4. La suma de \$2.354.711.000</b></p>	<p>Cancelados mediante la entrega de 6 apartamentos en el proyecto PEÑALISA RESERVADO, los cuales serían entregados en diciembre de 2015 así:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>BERTHA MYRIAM ROJAS:</b> apartamento 404 y un garaje por valor de \$394.893.420</li> <li>✓ <b>MARIA TERESA ROJAS:</b> apartamento 406 y un garaje por valor de \$394.893.420</li> <li>✓ <b>ROSARIO ROJAS CASAS:</b> apartamento 405 y un garaje por valor de \$394.893.420</li> <li>✓ <b>PATRICIA ROJAS CASAS:</b> apartamento 304 y un garaje por valor de \$387.444.530</li> <li>✓ <b>PEDRO ARTURO ROJAS:</b> apartamento 305 y dos garajes por valor de \$402.444.530</li> <li>✓ <b>FERNANDO ROJAS CASAS:</b> apartamento 207 y un garaje por valor de \$380.141.690</li> </ul>

**4.** En la cláusula 1.3 de la Promesa de Compraventa se pactó que la adquisición del derecho de propiedad sería mediante la constitución de un patrimonio autónomo en una fiduciaria.

**5.** A su vez, MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS en calidad de promitente comprador, se comprometió en el parágrafo de la cláusula 5 de la Promesa de Compraventa a designar en el contrato fiduciario a los promitentes compradores como beneficiarios tradentes para garantizar las obligaciones relacionadas con el pago.

**6.** El 15 de octubre de 2014, los promitentes vendedores en cumplimiento a la cláusula 1.3 del Contrato de Promesa de Compraventa, otorgaron escritura pública No. 1496 mediante la cual, suscribieron Contrato de Fiducia Mercantil de Administración el cual tenía como objeto constituir un patrimonio autónomo, transfiriendo a título de fiducia mercantil irrevocable de administración en favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A el derecho de dominio y posesión sobre el inmueble LOTE DE TERRENO. Para tal efecto, fungirían como FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS los señores Rojas Casas, en calidad de FIDUCIARIA la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., y se designó a MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S la custodia y tenencia de los bienes muebles e inmuebles transferidos al fideicomiso.

**7.** En cumplimiento a lo pactado en la Promesa de Compraventa, los señores ROJAS CASAS efectuaron la entrega del inmueble a paz y salvo por todo concepto, servicios públicos, impuesto predial y complementarios. Sin embargo, de conformidad con lo establecido en la cláusula 8 el promitente vendedor se obligó a pagar el valor inicial (numeral 1- \$400.000.000), situación que se materializó tardíamente, puesto que MARCO PROMOTORA canceló dichos valores de manera extemporánea, en distintos pagos.

**8.** Así mismo, según lo establecido en la cláusula 7 de la Promesa de Compraventa, se pactaron por concepto de arras retractatorias la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000), autorizando el COMPRADOR por anticipado e irrevocablemente a los PROMITENTES VENDEDORES a descontar dicha suma con anterioridad y en desarrollo del contrato, pactando además que la promesa de compraventa posee mérito ejecutivo para el cobro de las arras sin perjuicio de la exigencia del cumplimiento del contrato.

**9.** Sin embargo, el 25 de septiembre de 2014 los señores ROJAS CASAS en calidad de CEDENTES, suscribieron CONTRATO DE CESIÓN SOBRE

DERECHOS FIDUCIARIOS FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE con MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS en calidad de CESIONARIO. En virtud del mencionado contrato, los aquí demandantes cedieron el 100% de los derechos fiduciarios y de beneficio, así como las obligaciones correlativas a dichos derechos, derivados de su condición de fideicomitente y beneficiario dentro del patrimonio autónomo FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE. Sin embargo, es indispensable mencionar que dicha cesión NO fue firmada por PATRICIA ROJAS CASAS, lo que permite cuestionar la validez jurídica del documento tratándose de derechos que se tenían sobre un bien en común y proindiviso. El mencionado contrato también fue debidamente firmado y aceptado por el representante legal de ALIANZA FIDUACIARIA, lo cual demuestra que la fiduciaria es partícipe de las acciones engañosas de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS.

**10.** Como se advierte en la cláusula 11 de la Promesa de Compraventa, las partes no pueden ceder total o parcialmente su posición contractual, estipulación que, en concordancia con el párrafo de la cláusula 5 de la Promesa de Compraventa la cual establece que se designará en el contrato fiduciario a los promitentes vendedores como beneficiarios tradentes para garantizar las obligaciones relacionadas con el pago, resulta totalmente contradictorio teniendo en cuenta el Contrato de Cesión sobre Derechos Fiduciarios que se suscribió, en vista de que los señores ROJAS CASAS tuvieron que ceder su posición contractual a solicitud del promitente comprador mediante el Contrato de Cesión mencionado.

**11.** En la cláusula 5 del Contrato de Cesión sobre Derechos Fiduciarios se menciona que el valor de la negociación realizada entre las partes fue recibida a entera satisfacción de las partes, situación que no es cierta ya que hasta la fecha MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS ha incumplido con todas sus obligaciones contractuales y esto ha representado perjuicios a los demandantes.

**12.** En ese orden, el Contrato de Cesión sobre Derechos Fiduciarios se suscribió incluso antes de constituirse el fideicomiso o patrimonio autónomo POTOSÍ RICAURTE, siendo, por todo lo anteriormente mencionado, una artimaña por parte de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA a través de su representante legal para inducir en error a los señores ROJAS CASAS en su afán por obtener lucro mediante acciones engañosas y fraudulentas.

**13.** A la fecha MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS ha incumplido con la entrega de los apartamentos que hacen parte de la forma de pago establecida en el numeral 4 de la cláusula 5 de la Promesa de compraventa. Es importante mencionar que dicho proyecto inmobiliario estaría a cargo de

CONSTRUCCIONES PEÑALISA MALL SAS, sociedad legalmente constituida y representada por el señor CARLOS ALBERTO VALDERRAMA, quien de igual manera actúa como representante legal de MARCO PROMOTORA INMOBILIRIA SAS.

**14.** Para tal fin, CONSTRUCCIONES PEÑALISA MALL SAS constituyó el FIDEICOMISO PEÑALISA RESERVADO mediante contrato de fiducia mercantil de administración con ALIANZA FIDUCIARIA en calidad de vocera del patrimonio autónomo para la construcción de dichos apartamentos.

**15.** El 5 de septiembre de 2014, la señora ROSARIO ROJAS CASAS en calidad de promitente compradora suscribe CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS FIDEICOMISO PEÑALISA RESERVADO – ENCARGO No. 10043141740-6 con CONSTRUCCIONES PEÑALISA MALL SAS en calidad de promitente vendedor, el cual tenía como objeto la entrega del apartamento No. 405 con un área total de 86.22 m<sup>2</sup> y el parqueadero No. 20.

**16.** El 25 de septiembre de 2014, MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS emite certificado de paz y salvo, en el cual afirma que ROSARIO ROJAS CASAS canceló la totalidad del valor por concepto del apartamento 405 y el parqueadero No. 20.

**17.** El 18 de marzo de 2019, MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS emite nuevamente certificado de paz y salvo, en el cual afirma que ROSARIO ROJAS CASAS canceló la totalidad del valor por concepto del apartamento 405 y el parqueadero No. 20.

**18.** El 5 de septiembre de 2014, PATRICIA ROJAS CASAS en calidad de promitente compradora suscribe CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS FIDEICOMISO PEÑALISA RESERVADO – ENCARGO No. 10043141739-6 con CONSTRUCCIONES PEÑALISA MALL SAS en calidad de promitente vendedor, el cual tenía como objeto la entrega del apartamento No. 304 con un área total de 86.22 m<sup>2</sup> y el parqueadero No. 19.

**19.** El 25 de septiembre de 2014, MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS emite certificado de paz y salvo, en el cual afirma que PATRICIA ROJAS CASAS canceló la totalidad del valor por concepto del apartamento 304 y el parqueadero No. 19.

**20.** El 18 de marzo de 2019, MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS emite nuevamente certificado de paz y salvo, en el cual afirma que PATRICIA ROJAS

CASAS canceló la totalidad del valor por concepto del apartamento 304 y el parqueadero No. 19.

**21.** El 8 de septiembre de 2014, BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO en calidad de promitente compradora suscribe CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS FIDEICOMISO PEÑALISA RESERVADO – ENCARGO No. 10043141738-6 con CONSTRUCCIONES PEÑALISA MALL SAS en calidad de promitente vendedor, el cual tenía como objeto la entrega del apartamento No. 404 con un área total de 86.22 m<sup>2</sup> y el parqueadero No. 18.

**22.** El 25 de septiembre de 2014, MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS emite certificado de paz y salvo, en el cual afirma que BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO canceló la totalidad del valor por concepto del apartamento 404 y el parqueadero No. 18.

**23.** El 5 de septiembre de 2022, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO en calidad de promitente compradora suscribe CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS FIDEICOMISO PEÑALISA RESERVADO – ENCARGO No. 10043141741-6 con CONSTRUCCIONES PEÑALISA MALL SAS en calidad de promitente vendedor, el cual tenía como objeto la entrega del apartamento No. 406 con un área total de 86.22 m<sup>2</sup> y el parqueadero No. 21.

**24.** El 25 de septiembre de 2014, MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS emite certificado de paz y salvo, en el cual afirma que MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO canceló la totalidad del valor por concepto del apartamento 406 y el parqueadero No. 21.

**25.** El 18 de marzo de 2019, MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS emite nuevamente certificado de paz y salvo, en el cual afirma que MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO, canceló la totalidad del valor por concepto del apartamento 406 y el parqueadero No. 21.

**26.** El 15 de marzo de 2019, los señores BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO, FERNANDO ROJAS CASAS y MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS suscribieron OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO en el cual se modificó el precio de venta fijándola en la suma de CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA MIL PESOS (\$2.294.130.000), pactando además la siguiente forma de pago:

<p><b>1. La suma de \$400.000.000</b></p>	<p>Abonados de forma proporcional a cada uno de los vendedores mediante transferencia bancaria una vez el inmueble sea registrado a nombre de la fiduciaria, las cuales declaran haber recibido satisfactoriamente</p>
<p><b>2. La suma de \$200.000.000</b></p>	<p>Abonados de forma proporcional a cada uno de los vendedores mediante transferencia bancaria, las cuales declaran haber recibido satisfactoriamente</p>
<p><b>3. La suma de \$1.028.000.000</b></p>	<p>Abonados mediante transferencia bancaria a los vendedores a más tardar el 20 de junio de 2019 así:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>BERTHA MYRIAM ROJAS: \$168.891.750</b></li> <li>✓ <b>MARIA TERESA ROJAS: \$168.891.750</b></li> <li>✓ <b>PATRICIA ROJAS CASAS: \$176.340.640</b></li> <li>✓ <b>ROSARIO ROJAS CASAS: \$168.891.750</b></li> <li>✓ <b>FERNANDO ROJAS CASAS: \$183.643.470</b></li> <li>✓ <b>ELIZABETH PARRA: \$161.340.640</b></li> </ul>
<p><b>4. La suma de \$2.666.130.000</b></p>	<p>Cancelados mediante la entrega de 6 apartamentos en el proyecto PEÑALISA RESERVADO, los cuales serían entregados en diciembre de 2020 así:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>BERTHA MYRIAM ROJAS: apartamento 404 y un garaje por valor de \$446.233.000</b></li> <li>✓ <b>MARIA TERESA ROJAS: apartamento 406 y un garaje por valor de \$446.233.000</b></li> <li>✓ <b>ROSARIO ROJAS CASAS: apartamento 405 y un garaje por valor de \$446.233.000</b></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>PATRICIA ROJAS CASAS:</b> apartamento 304 y un garaje por valor de \$439.666.000</li><li>✓ <b>ELIZABETH PARRA:</b> apartamento 305 y dos garajes por valor de \$454.666.000</li><li>✓ <b>FERNANDO ROJAS CASAS:</b> apartamento 207 y un garaje por valor de \$433.099.000</li></ul>
--	--

**27.** A su vez, se acordó que el promitente comprador pagaría una tasa de interés equivalente al 1,5% mensual hasta la cancelación total de la deuda.

**28.** El 20 de junio de 2019, los señores BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO, FERNANDO ROJAS CASAS y MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS suscribieron OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO en el que se acordó que la fecha de pago del valor contemplado en el numeral 3 de la cláusula 5 de la Promesa de Compraventa (\$1.028.000.000), serían cancelados el 30 de agosto de 2019, estipulación que nuevamente se incumplió.

**29.** El 6 de septiembre de 2019, los señores BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO, FERNANDO ROJAS CASAS y MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS suscribieron OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO, por el cual se modificó nuevamente la fecha de pago del valor contemplado en el numeral 3 de la cláusula 5 de la Promesa de Compraventa (\$1.028.000.000), suma que sería cancelada el 30 de noviembre de 2019, que también se incumplió.

**30.** El 3 de diciembre de 2019, los señores BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO, FERNANDO ROJAS CASAS y MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS suscribieron OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO, por el cual se modificó nuevamente la fecha de pago del valor contemplado en el numeral 3 de la cláusula 5 de la Promesa de Compraventa (\$1.028.000.000), suma que sería cancelada el 30 de marzo de 2020, sin embargo, no se efectuó el pago.

**31.** El 7 de noviembre de 2020, las señoras BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS y MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS suscribieron OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO, por el cual se modificó la fecha de entrega de los apartamentos contemplados en el numeral 4 de la cláusula 5 de la Promesa de Compraventa, acordando que se entregarían a más tardar en el mes de diciembre de 2022.

**32.** A su vez, se modificó nuevamente la fecha de pago del valor contemplado en el numeral 3 de la cláusula 5 de la Promesa de Compraventa (\$1.028.000.000), suma que sería cancelada el 30 de marzo de 2021, estipulación que se incumplió.

**33.** El 5 de abril de 2021, los señores BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO, FERNANDO ROJAS CASAS y MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS suscribieron OTROSÍ No. 6 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO, en el que se modificó nuevamente la fecha de pago del valor contemplado en el numeral 3 de la cláusula 5 de la Promesa de Compraventa (\$1.028.000.000), suma que sería cancelada el 30 de octubre de 2021, situación que no ocurrió.

**34.** El predio transferido a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A, como vocera del patrimonio autónomo del fideicomiso POTOSÍ RICAURTE, se encuentra embargado por jurisdicción coactiva por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Ricaurte desde el 11 de agosto de 2017 por falta de pago del impuesto predial desde el año 2015 hasta la fecha, según la anotación No.19 en el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble.

**35.** A la fecha, MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS, en calidad de fideicomitente y beneficiario de los derechos y obligaciones cedidos por los señores ROJAS CASAS, adeuda a la administración del municipio de Ricaurte (Cundinamarca), la suma de UN MIL NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA PESOS (\$1.093.998.180) por concepto del impuesto predial adeudado desde el año 2015 a la fecha de presentación de esta demanda.

**36.** El 28 de mayo de 2019, mediante el Auto no. 460-004452, la Superintendencia de Sociedades admitió la solicitud de reorganización empresarial de la sociedad CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S identificada con NIT. No. 900.679.765-5.

**37.** Los señores ROJAS CASAS en calidad de PROMITENTES VENDEDORES han cumplido con cada una de las obligaciones y compromisos pactados del CONTRATO PROMESA FINCA POTOSÍ suscrito el 4 de septiembre de 2014 con la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS en calidad de PROMITENTE COMPRADORA.

**38.** Desde el pasado 15 diciembre de 2015 y a la fecha de presentación de esta demanda la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS, se encuentra en mora por el no pago en tiempo de las obligaciones enmarcadas en las numerales 3 y 4 del documento privado que modificó el CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA FINCA POTOSÍ suscrito por las partes el 4 de septiembre de 2014.

**39.** A la fecha de la presentación de esta demanda, ninguno de los señores ROJAS CASAS han recibido los apartamentos de que trata el numeral 4 del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA y sus modificaciones, los cuales fueron acordados por las partes como forma de pago, generándose un incumplimiento más por parte MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS.

**40.** Mis poderdantes están legitimados para solicitar la resolución del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO, con indemnización de perjuicios de las obligaciones contraídas por el promitente comprador MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS en virtud de lo establecido en el mencionado contrato y sus respectivas modificaciones.

**41.** En virtud de la cláusula compromisoria pactada en la cláusula 14 del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE LOTE DE TERRENO suscrito el 4 septiembre de 2014, se procede a radicar demanda arbitral ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, por los mismos hechos anteriormente expuestos.

**42.** El 3 de marzo de 2021, el Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá, por medio de Acta N° 18 resolvió: “PRIMERO: Declárese extinguidos para este caso los efectos de la cláusula compromisoria que dio lugar a la constitución de este Tribunal. SEGUNDO: Declárense concluidas las funciones de este Tribunal Arbitral”.

**43.** Al no resolverse en Tribunal de Arbitramento las controversias surgidas por el incumplimiento al CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE LOTE DE TERRENO suscrito el 4 septiembre de 2014, se acude ante la jurisdicción ordinaria para obtener solución al conflicto.

**44.** Mediante auto de fecha 20 de octubre de 2022, el presente Despacho admitió demanda verbal de mayor cuantía promovida por PEDRO ARTURO ROJAS CASAS.

**45.** Tratándose de los mismos hechos, procedimiento, cuantía, y a su vez, del mismo bien inmueble objeto del litigio, es procedente la acumulación de demanda de mis poderdantes BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO al proceso verbal promovido por PEDRO ARTURO ROJAS CASAS bajo el radicado No. 11001310302520220044800, contra MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS y ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO POTOSÍ RICAURTE.

**46.** El día 9 de noviembre de 2022, se celebró audiencia de conciliación ante el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio, a la cual compareció la apoderada de ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE, el representante legal de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS, BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO y FERNANDO ROJAS CASAS, como consta en el acta que se anexa.

**47.** Al no existir ánimo conciliatorio, se emitió acta de imposibilidad de acuerdo.

**48.** Es importante señalar que durante la audiencia de conciliación, la apoderada de ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE y el representante legal de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS manifestaron que MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS ya no ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE en el marco del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN, por cuanto tales derechos fiduciarios fueron cedidos a otras dos sociedades, de las cuales no brindaron información arguyendo reserva legal.

**49.** Como consecuencia de lo anterior, el representante legal de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS manifestó no tener responsabilidad alguna frente al bien inmueble objeto del presente litigio y que en ninguna circunstancia sería procedente la restitución del mismo, lo cual dejó en evidencia su mala fe y actuar reflejado en la posterior CESIÓN de su calidad como fideicomitente a otras dos sociedades.

### III. PRETENSIONES

#### - PRETENSIONES PRINCIPALES.

**PRIMERA.** Que se declare el INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS en las obligaciones pactadas en los numerales 3 y 4 de la cláusula 5 del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO, suscrito el 4 de septiembre de 2014, con ROSARIO ROJAS CASAS, BERTHA MIRYAM ROJAS DE SERRANO, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO, Y PATRICIA ROJAS CASAS y sus hermanos FERNANDO ROJAS CASAS y PEDRO ARTURO ROJAS CASAS.

**SEGUNDA.** Que se declare la RESOLUCIÓN del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO y sus modificaciones, suscrito por ROSARIO ROJAS CASAS, BERTHA MIRYAM ROJAS DE SERRANO, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO, PATRICIA ROJAS CASAS y sus hermanos FERNANDO ROJAS CASAS y PEDRO ARTURO ROJAS CASAS con MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS.

**TERCERA.** Que como consecuencia de la declaratoria de la resolución del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO, se ordene la CANCELACIÓN de la escritura Pública No 1496 del 15 de octubre de 2014 de la Notaria 26 del Círculo de Bogotá, suscrita entre mis poderdantes, sus hermanos y la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A, mediante la cual se constituyó el FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE y con ello se efectuó la anotación No. 19 en el folio de matrícula inmobiliaria No 307-28349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

**CUARTA.** Que como consecuencia de la declaratoria de la resolución del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO, se declare la INEXISTENCIA de la CESIÓN SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE suscrito entre los demandantes, sus hermanos y la Sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS, el 25 de septiembre de 2014.

**QUINTA.** Que como consecuencia de la declaratoria de INEXISTENCIA de la CESIÓN SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE suscrito entre los demandantes, sus hermanos y la Sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS, el 25 de septiembre de 2014, se declare la INEXISTENCIA de las CESIONES que posteriormente haya efectuado MARCO

PROMOTORA INMOBILIARIA SAS sobre su calidad de FIDEICOMITENTE en el FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE.

**SEXTA.** Que como consecuencia de la declaratoria de la resolución del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO, se declare la INEXISTENCIA del documento privado CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS FIDEICOMISO PEÑALISA RESERVADO, suscrito entre los demandantes, sus hermanos y la Sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS.

- **CONDENAS PRINCIPALES.**

**PRIMERA.** Que se condene a las demandadas ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE y a la Sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS, a restituir materialmente a mis poderdantes y a sus hermanos, FERNANDO ROJAS CASAS y PEDRO ROJAS CASAS, el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 307-28349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, Cundinamarca y la cedula catastral No 01-00-181- 0050-000, con una área de 159.305 metros cuadrados, denominado Finca Potosí, ubicada en la calle 10 No 5 151 Lote 1 del Municipio de Girardot Cundinamarca, en el mismo estado en que lo recibieron, sin ningún gravamen que lo afecte y a paz y salvo por todo concepto.

**SEGUNDA.** Que se condene a la Sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS, a pagar la suma de MIL SESENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS (\$ 1.068.866.730), por concepto del valor adeudado al Municipio de Girardot, por los impuestos prediales, intereses, sobretasa, intereses a la sobretasa, otros cobros y alumbrado público, desde el año de 2015 y hasta el año 2022, así como las sumas futuras que se adeuden por estos conceptos, durante el tiempo que el inmueble continúe en poder o figure como propiedad de ALIANZA FIDUCARIA S.A, como vocera del FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE, en razón de la CESIÓN SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE.

**TERCERA.** Que se condene a la demandada Sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS, representada legalmente por el señor CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA, al pago de la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 400.000.000) por concepto de arras retractatorias, pactadas en la cláusula séptima del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO, debido al incumplimiento de las obligaciones contraídas en este.

**CUARTA.** Que se condene al demandado al pago de costas y agencias en derecho.

- **PRETENSIÓN SUBSIDIARIA.**

Que se declare que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del Patrimonio autónomo POTOSI RICAURTE es *responsable subsidiariamente* con la Sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S. del pago del impuesto predial, tasas, sobretasas, alumbrado público, adeudado al Municipio de Ricaurte, desde la transferencia del bien a la fiduciaria, esto es, desde el 15 de octubre de 2014 y hasta la fecha en que se restituya el inmueble a mis poderdantes y los demás copropietarios.

- **CONDENA SUBSIDIARIA.**

Que se condene a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado POTOSI RICAURTE, en atención a la subsidiariedad que le compete, a Pagar al Municipio de Ricaurte y/o a mis poderdantes y a sus hermanos, las sumas correspondiente al valor adeudado por concepto de impuesto predial, sobretasas, alumbrado público y otros costos , por los años 2015 a 2022 y los que se sigan causados mientras el inmueble continúe en poder de FIDUCIARIA ALIANZA S.A. como vocera del patrimonio autónomo POTOSI RICAURTE.

#### **IV. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO.**

En virtud del artículo 83 del Código General del Proceso se realiza la identificación del predio El predio objeto de litigio es el “PRIMER LOTE” denominado “POTOSI” ubicado en la Calle Decima A (10ª) número cinco ciento cincuenta y uno (5-151) del Municipio de Ricaurte, Departamento de Cundinamarca, Con una extensión superficial de doscientos noventa y un mil trescientos sesenta metros cuadrados con veintitrés decímetros cuadrados (291.360.23 M2) junto con todas sus anexidades, costumbres, servidumbres, usos y dependencias alinderado así: Partiendo del punto cinco B (5B) sobre la cerca paralela a la carretera Girardot Melgar y a la derecha del carretable de diez metros (10.00 mts) de ancho, y con azimut de trece (13) grados, veinte (20’) minutos 15 en doscientos noventa y seis metros (296.00 mts) hasta el punto once C (11C), de ahí con azimut de trescientos veintisiete (327) grados treinta minutos (30’) pasando por el punto once B (11B) y hasta el punto once A (11A) en cuatrocientos noventa y siete metros (497.000 mts) cerca de alambre,

lindando en todo este trayecto con el lote dos (2), que fue adjudicado a la familia ROJAS ESCOBAR, continua con azimut de cuarenta y tres (43) grados, treinta minutos (30'), hasta el punto veintiséis A (26A) sobre la ribera del Rio Bogotá en longitud de trescientos quince metros (315.00 mts) lindando en todo este trayecto con terrenos de propiedad de MILAN TRUJILLO, de ahí siguiendo la ribera del rio en extensión aproximada de veintiséis metros (26.00 mts) hasta el punto B; de este punto B con recorrido de treinta y cinco metros (35.00 mts) hacia el punto A con dirección de treinta y cuatro (34) grados dieciocho (18) SW; del punto A con recorrido del veinticuatro metros (24.00mts) hacia el punto D con dirección de setenta y cinco (65) sic grados, cincuenta y dos minutos (52') SE: del punto D con recorrido de treinta y cinco metros (35.00 mts) hacia el punto C con dirección de treinta y cuatro (34) grados dieciocho minutos (18') NE: de este punto se continua en extensión de seiscientos setenta y cinco metros (675 mts) hasta encontrar el punto veintinueve (29), lindando en todo este trayecto con el Rio Bogotá , luego azimut de doscientos diez (210) grados, treinta minutos (30') y con longitud de seiscientos metros ochenta y nueve centímetros (600.89 mts) , llegando al punto dos (2), lindando en todo este trayecto con predios de AUTOGIRAL finalmente con azimut de doscientos seis (206) grados y adyacente a la via Girardot- Melgar en longitud de ciento cinco metros ochenta centímetros (105.80 mts), hasta el punto inicial cinco B (5B) lindando en este último trayecto con esta carretera

## **V. ACÁPITE DE PRUEBAS**

### **DOCUMENTALES:**

1. Contrato de Promesa de Compraventa Lote de Terreno suscrito el 4 de septiembre de 2014.
2. Documento Privado de la Promesa de Compraventa 2014 del Lote No. 1 Potosí suscrito el 4 de septiembre de 2014.
3. Contrato de Cesión sobre Derechos Fiduciarios Fideicomiso Potosí Ricaurte suscrito el 25 de septiembre de 2014.
4. Escritura Pública No 1496 del 15 de octubre de 2014 mediante la cual se suscribe Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y se constituye el fideicomiso o patrimonio autónomo POTOSI RICAURTE.
5. Otrosí No. 1 al Contrato de Promesa de Compraventa Lote de Terreno suscrito el 15 de marzo de 2019.
6. Otrosí No. 2 al Contrato de Promesa de Compraventa Lote de Terreno suscrito el 20 de junio de 2019.

7. Otrosí No. 3 al Contrato de Promesa de Compraventa Lote de Terreno suscrito el 6 de septiembre de 2019.
8. Otrosí No. 4 al Contrato de Promesa de Compraventa Lote de Terreno suscrito el 3 de diciembre de 2019.
9. Otrosí No. 5 al Contrato de Promesa de Compraventa Lote de Terreno suscrito el 7 de noviembre de 2020.
10. Otrosí No. 6 al Contrato de Promesa de Compraventa Lote de Terreno suscrito el 5 de abril de 2021.
11. Contrato de Promesa de Compraventa de Bienes Futuros Fideicomiso Peñalisa Reservado – Encargo No. 10043141740-6 suscrito el 5 de septiembre de 2014.
12. Contrato de Promesa de Compraventa de Bienes Futuros Fideicomiso Peñalisa Reservado – Encargo No. 10043141739-6 suscrito el 5 de septiembre de 2014.
13. Contrato de Promesa de Compraventa de Bienes Futuros Fideicomiso Peñalisa Reservado – Encargo No. 10043141738-6 suscrito el 8 de septiembre de 2014.
14. Contrato de Promesa de Compraventa de Bienes Futuros Fideicomiso Peñalisa Reservado – Encargo No. 10043141741-6 suscrito el 5 de septiembre de 2014.
15. Certificado de paz y salvo de PATRICIA ROJAS CASAS de fecha 25 de septiembre de 2014.
16. Certificado de paz y salvo de PATRICIA ROJAS CASAS de fecha 18 de marzo de 2019.
17. Certificado de paz y salvo de ROSARIO ROJAS CASAS de fecha 25 de septiembre de 2019.
18. Certificado de paz y salvo de ROSARIO ROJAS CASAS de fecha 18 de marzo de 2019.
19. Certificado de paz y salvo de BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO de fecha 25 de septiembre de 2019.
20. Certificado de paz y salvo de MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO de fecha 25 de septiembre de 2014.
21. Certificado de paz y salvo de MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO de fecha 18 de marzo de 2019.
22. Extracto del Impuesto Predial del inmueble LOTE DE TERRENO ubicado en el municipio de Ricaurte (Cundinamarca), con cédula catastral No. 01-00-181-0050-000, folio de matrícula inmobiliaria No.307-28349 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot

- 23.** Certificado de Tradición del inmueble LOTE DE TERRENO ubicado en el municipio de Ricaurte (Cundinamarca), con cédula catastral No. 01-00-181-0050-000, folio de matrícula inmobiliaria No.307-28349 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot.
- 24.** Acta de imposibilidad de acuerdo de fecha 9 de noviembre de 2022.

### **INTERROGATORIOS DE PARTE.**

Se solicita al Honorable Juez que se practique interrogatorios de parte a:

- ✓ **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA** en calidad de representante legal de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS; correos electrónicos [cvalderrama@marcomarketing.com.co](mailto:cvalderrama@marcomarketing.com.co), [cvalderrama@marcopromotora.com](mailto:cvalderrama@marcopromotora.com); dirección Carrera 13 No. 97-76 oficina 501 de la ciudad de Bogotá.
- ✓ **FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL**, en calidad de representante legal de la Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A., o a quien haga sus veces, como vocera del patrimonio autónomo POTOSI RICAURTE.
- ✓ **LUIS HERNANDO DIAZ** en calidad de gerente y/o representante legal de la Sociedad CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S , con relación al negocio PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS DEL FIDEICOMISO PEÑALISA RESERVADO.

### **SOLICITUD DE DOCUMENTOS A DEMANDADOS:**

De manera respetuosa, solicito Señor Juez, que los demandados alleguen el siguiente documento adjunto a la contestación de la demanda:

- ✓ Cesión que MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS efectuó sobre su calidad de FIDEICOMITENTE en el FIDEICOMISO POSOTÍ RICAURTE.

### **VI. ANEXOS**

1. Poder legalmente conferido a la suscrita.
2. Las relacionadas en el acápite de pruebas.
3. Certificado del SIRNA.
4. Certificado Existencia y Representación legal de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS.
5. Certificado Existencia y Representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

## VII. JURAMENTO ESTIMATORIO

En cumplimiento de los artículos 368 a 373 del Código General del Proceso y de conformidad con el artículo 206 del Código General del Proceso, se procede a tasar los valores descritos como consecuencia del incumplimiento de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS en los siguientes términos:

Impuesto predial adeudado a la Alcaldía de Ricaurte desde el 2015 hasta el momento de presentación de esta demanda.	\$1.093.998.180
Arras de retracto pactadas en la cláusula 8 del Contrato de Promesa de Compraventa Lote de Terreno	\$400.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$1.493.998.180</b>

## VIII. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Me fundamento en el Código General del Proceso, el Código Civil los artículos 1602, 1603, 1605, 1608, 1610, 1613, 1615, 1928, 1930, 1932, del Código de Comercio los artículos 870, 922, 1238, 1240 y otras normas concordantes y complementarias en la materia.

### CÓDIGO CIVIL.

**ARTICULO 1602. Los contratos son ley para las partes.** Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 1605. Obligación de dar.** La obligación de dar contiene la de entregar la cosa; y si ésta es una especie o cuerpo cierto, contiene, además, la de conservarla hasta la entrega, so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha constituido en mora de recibir.

**ARTICULO 1608. Mora del deudor.** El deudor está en mora:

1°.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

2°.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

3°.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.

**ARTICULO 1610. Mora del deudor en obligaciones de hacer.** Si la obligación es de hacer, y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya:

1ª.) Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido.

2ª.) Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor.

3ª.) Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 1615. Causación de perjuicios.** Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención.

**ARTÍCULO 1928. Obligación del comprador.** La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido.

**ARTÍCULO 1930. Mora en el pago del precio.** Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios.

**ARTÍCULO 1932. Efectos de la resolución por no pago.** La resolución de la venta por no haberse pagado el precio dará derecho al vendedor para retener las arras, o exigir las dobladas, y además para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada. El comprador,

a su vez, tendrá derecho para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio. (...)

### **CÓDIGO DE COMERCIO.**

**ARTÍCULO 870. Resolución o terminación por mora.** En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.

**ARTÍCULO 922. Tradición de inmuebles y de vehículos automotores.** La tradición del dominio de los bienes raíces requerirá además de la inscripción del título en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, la entrega material de la cosa.

**ARTÍCULO 1238. Persecución de bienes objeto del negocio fiduciario.** Los bienes objeto del negocio fiduciario no podrán ser perseguidos por los acreedores del fiduciante, a menos que sus acreencias sean anteriores a la constitución del mismo. Los acreedores del beneficiario solamente podrán perseguir los rendimientos que le reporten dichos bienes. El negocio fiduciario celebrado en fraude de terceros podrá ser impugnado por los interesados.

**ARTÍCULO 1240. Causas de extinción del negocio fiduciario.** Son causas de extinción del negocio fiduciario, además de las establecidas en el Código Civil para el fideicomiso, las siguientes:

- 1) Por haberse realizado plenamente sus fines;
- 2) Por la imposibilidad absoluta de realizarlos;
- 3) Por expiración del plazo o por haber transcurrido el término máximo señalado por la ley;
- 4) Por el cumplimiento de la condición resolutoria a la cual esté sometido; (...)

### **CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

**ARTÍCULO 61. LITISCONSORCIO NECESARIO E INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO.** Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para

el demandado. En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término. Si alguno de los convocados solicita pruebas en el escrito de intervención, el juez resolverá sobre ellas y si las decreta fijará audiencia para practicarlas. Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio solo tendrán eficacia si emanan de todos. Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio.

### **CÓDIGO DE COMERCIO.**

**ARTÍCULO 374. RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA.** Cuando en la demanda se solicite la resolución del contrato de compraventa en virtud de la estipulación consagrada en el artículo 1937 del Código Civil, el juez dictará sentencia que declare extinguida la obligación que dio origen al proceso, siempre que el demandado consigne el precio dentro del término señalado en dicho precepto. La misma declaración se hará en el caso del artículo 1944 del citado código, cuando el comprador o la persona a quien este hubiere enajenado la cosa, se allane a mejorar la compra en los mismos términos ofrecidos por un tercero y consigne el monto del mayor valor dentro del término para contestar la demanda.

**ARTÍCULO 870.** En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios

### **IX. CUANTÍA Y COMPETENCIA**

Es usted competente Señor Juez Civil del Circuito para conocer del presente asunto por razón del domicilio de los demandados y por el monto de la cuantía, la cual estimo en una suma superior a MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS.

## I. NOTIFICACIONES

Para efectos de notificación a los demandados:

- ✓ **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS**, recibirá notificaciones en la Carrera 11 #94A-25 oficina 201 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico: carlosvmora@gmail.com según consta certificado de existencia y representación legal.
- ✓ **ALIANZA FIDUCIARIA SA**, como vocera del **FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE** recibirá notificaciones en la carrera 15 No. 82-99 de la ciudad de Bogotá. En el correo electrónico: notificacionesjudiciales@alianza.com.co según consta certificado de existencia y representación legal.

Para efectos de notificación a los demandantes:

- ✓ **ROSARIO ROJAS CASAS**, domiciliada en la carrera 21 No. 159-13 apto 403 de la ciudad de Bogotá, dirección electrónica rosario\_rco@yahoo.es
- ✓ **BERTHA MIRYAM ROJAS CASAS**, domiciliada en la calle 127C No. 3-81 Torre 1 apto 203 de la ciudad de Bogotá, dirección electrónica: nerruso@hotmail.com
- ✓ **MARÍA TERESA ROJAS CASAS**, domiciliada en la calle 151 No. 7H-60 casa 12 de la ciudad de Bogotá, dirección electrónica: tereyg2008@hotmail.com
- ✓ **PATRICIA ROJAS CASAS**, domiciliada en la carrera 58 No. 134-57 Etapa 3 interior 1 apartamento 504 de la ciudad de Bogotá, dirección electrónica: patriciarojascasas@yahoo.com.co

Para efectos de notificación de los litisconsortes:

- ✓ **FERNANDO ROJAS CASAS**, domiciliado en la calle 163 No. 54-35 casa 121 de la ciudad de Bogotá, dirección electrónica: ferc\_1006@hotmail.com.
- ✓ **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS**, recibirá notificaciones en la calle 146 No. 7B-80, apartamento 809 de la ciudad de Bogotá. En el correo electrónico elipar2008@hotmail.com

**Poder con firmas**

Juan Camilo Serrano Rojas <juancamiloserrano23@gmail.com>

Vie 11/11/2022 12:13 PM

Para: Laura Neme <laura.neme@nemeabogados.com>

Laura buenos días adjunto el poder firmado

Señores  
**JUZGADO 025 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
E. S. D.

**PATRICIA ROJAS CASAS**, identificada con C.C. No. 41.793.163 de Bogotá, **ROSARIO ROJAS CASAS**, identificada con C.C. No. 51.624.866 de Bogotá, **BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO**, identificada con C.C. No. 41.696.016 de Bogotá, **MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO**, identificada con C.C. No. 41.663.153 de Bogotá, mediante el presente escrito otorgamos poder especial a la Dra. **LAURA MICHEL NEME ACUÑA**, mayor de edad, abogada titulada en ejercicio, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.020.714.362 de Bogotá D.C. y portadora de la Tarjeta Profesional No. T.P. 236.224 del C.S.J., para que presente y lleve hasta su terminación **ACUMULACIÓN DE DEMANDA RESOLUCIÓN DE CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO** suscrito el 4 de septiembre de 2014 contra **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S**, sociedad legalmente constituida, identificada con NIT No. 900.451.525-4 con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. cuyo representante legal es **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.79.411.933 o por quien haga sus veces, y contra **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**, sociedad legalmente constituida, identificada con NIT No. 830.053.812-2, cuyo representante legal es **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 93.389.382 de Bogotá, o por quien haga sus veces, **COMO VOCERA del FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO POTOSÍ RICAURTE**, constituido mediante Contrato de Fiducia Mercantil de Administración a través de escritura pública No. 1496 el 15 de octubre de 2014, a la cual le fue transferido el inmueble LOTE DE TERRENO, identificado con cédula catastral No. 01-00-181-0050-000, folio de matrícula inmobiliaria No.307-28349 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot, al **PROCESO VERBAL DECLARATIVO** con radicación 11001310302520220044800 promovido por **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS**.

Mi apoderada queda facultada para transigir, desistir, sustituir, recibir y demás facultadas legalmente otorgadas.

Atentamente,

Acepto,

*Patricia Rojas Casas*  
**PATRICIA ROJAS CASAS**  
C.C. No. 41.793.163 de Bogotá

*Laura Michel Neme Acuña*

**LAURA MICHEL NEME ACUÑA**,  
C.C No. No. 1.020.714.362 de Bogotá  
T.P N° 236.224 del C. S de la J.  
laura.neme@nemeabogados.com

*Rosario Rojas Casas*  
**ROSARIO ROJAS CASAS**

www.nemeabogados.com // (1) 313.314.37.16  
C.C. No. 51.624.866 de Bogotá Bogotá, Colombia

*Bertha Myriam Rojas*

**BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO**  
C.C. No. 41.696.016 de Bogotá

*Maria Teresa Rojas de Quintero*

**MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO**  
C.C. No. 41.663.153 de Bogotá

Señores

**JUZGADO 025 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E. S. D.

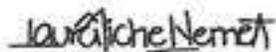
**PATRICIA ROJAS CASAS**, identificada con C.C. No. 41.793.163 de Bogotá, **ROSARIO ROJAS CASAS**, identificada con C.C. No. 51.624.866 de Bogotá, **BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO**, identificada con C.C. No. 41.696.016 de Bogotá, **MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO**, identificada con C.C. No. 41.663.153 de Bogotá, mediante el presente escrito otorgamos poder especial a la Dra. **LAURA MICHEL NEME ACUÑA**, mayor de edad, abogada titulada en ejercicio, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.020.714.362 de Bogotá D.C. y portadora de la Tarjeta Profesional No. T.P. 236.224 del C.S.J, para que presente y lleve hasta su terminación **ACUMULACIÓN DE DEMANDA RESOLUCIÓN DE CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO** suscrito el 4 de septiembre de 2014 contra **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S**, sociedad legalmente constituida, identificada con NIT No. 900.451.525-4 con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, cuyo representante legal es **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.79.411.933 o por quien haga sus veces, y contra **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**, sociedad legalmente constituida, identificada con NIT No. 830.053.812-2, cuyo representante legal es **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 93.389.382 de Bogotá, o por quien haga sus veces, **COMO VOCERA del FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO POTOSÍ RICAURTE**, constituido mediante Contrato de Fiducia Mercantil de Administración a través de escritura pública No. 1496 el 15 de octubre de 2014, a la cual le fue transferido el inmueble **LOTE DE TERRENO**, identificado con cédula catastral No. 01-00-181-0050-000, folio de matrícula inmobiliaria No.307-28349 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot, al **PROCESO VERBAL DECLARATIVO** con radicación 11001310302520220044800 promovido por **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS**.

Mi apoderada queda facultada para transigir, desistir, sustituir, recibir y demás facultades legalmente otorgadas.

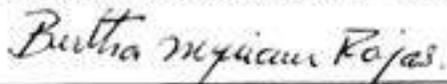
Atentamente,

Acepto,

  
**PATRICIA ROJAS CASAS**  
C.C. No. 41.793.163 de Bogotá

  
**LAURA MICHEL NEME ACUÑA**,  
C.C No. No. 1.020.714.362 de Bogotá  
T.P N° 236.224 del C. S de la J.  
[laura.neme@nemeabogados.com](mailto:laura.neme@nemeabogados.com)

  
**ROSARIO ROJAS CASAS** [s.com](mailto:rosario.rojas@nemeabogados.com) [www.nemeabogados.com](http://www.nemeabogados.com) / (1) 313.314.37.16  
C.C. No. 51.624.866 de Bogotá Bogotá, Colombia

  
**BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO**  
C.C. No. 41.696.016 de Bogotá

  
**MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO**  
C.C. No. 41.663.153 de Bogotá

### CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE LOTE DE TERRENO

Entre los suscritos, a saber:

Por una parte:

NOMBRES	APELLIDOS	Cédula de Ciudadanía	Expedida en	Domicilio	Telefono	Correo Electronico	Celular
BERTHA MYRIAM	ROJAS DE SERRANO	41.896.016	Bogotá D.C.	Calle 127 C No. 3-81 Torre 1 Apt 203	5130362	bermas@hotmail.com	3143157575
PATRICIA	ROJAS CASAS	41.793.163	Bogotá D.C.	Cr. 58 No. 184-57 etapa 3 int1 ap 504	6243062	patriciarojascasas@yahoo.com.co	3102955806
ROSARIO	ROJAS CASAS	51.624.866	Bogotá D.C.	Cr. 21 No. 159-13 ap 403	6707134	rosarie_rod@yahoo.es	3123484967
MARIA TERESA	ROJAS DE QUINTERO	41.663.153	Bogotá D.C.	Cr 151 No. 7 H 60 casa 12	6152082	terela2008@hotmail.com	3204360710
PEDRO ARTURO	ROJAS CASAS	19.072.184	Bogotá D.C.	Cl 148 No. 7 F-17 ap 101	7046518	eljaar2008@hotmail.com	3125490128
FERNANDO	ROJAS CASAS	19.397.000	Bogotá D.C.	Cl 162 No. 54-35 casa 121	6036928	fern_1006@hotmail.com	3156028995

Todos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, en adelante "LOS PROMETIENTES VENDEDORES" y por la otra, **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No.79.411.933 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.**, sociedad debidamente constituida en la República de Colombia mediante documento privado, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal que hace parte del presente contrato (el "PROMETIENTE COMPRADOR" y, junto con LOS PROMETIENTES VENDEDORES, las "Partes") hemos celebrado el presente contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble (en adelante el "Contrato"), el cual se registrará por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas, por las leyes colombianas vigentes.

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA: OBJETO.** 1.1 LOS PROMETIENTES VENDEDORES se compromete a venderle al PROMETIENTE COMPRADOR y este último a su vez se compromete a comprar el pleno derecho de dominio y la posesión que LOS PROMETIENTES VENDEDORES tiene y ejerce sobre el bien inmueble que se describe a continuación: un lote de terreno ubicado en la Calle 10 No. 5-151 Lote No. 1 "parte finca Potosí" del municipio de Ricaurte departamento de Cundinamarca, al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 307-28349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot cuenta con cédula catastral No. 01-00-181-0050-000 y con un área de 159.305 metros cuadrados, el cual se describe y alindera en detalle en el Anexo No. 1 del presente Contrato y en la escritura pública de parte restante No. 4048, otorgada en la Notaría Pública No. 39 el 31 de diciembre del 2012 y el correspondiente certificado de tradición y libertad del mismo, que en conjunto, forman parte integral de este Contrato como Anexo No. 2. En consecuencia de lo anterior, LOS PROMETIENTES VENDEDORES se obliga a suscribir los instrumentos públicos requeridos para que el PROMETIENTE COMPRADOR adquiera efectivamente el derecho de propiedad del Inmueble.

1.2 No obstante la cabida y linderos relacionados esta promesa de compraventa se hace como cuerpo cierto e incluirá todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicio público de agua, y luz, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del artículo 1886 de Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo ordenamiento; de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. En el inmueble objeto del contrato de compraventa, cuya celebración se promete en virtud del presente contrato, se entenderán incluidos los bienes muebles por adherencia o incorporación que se consideran inmuebles, tales como construcciones, cableados para el servicios de energía, teléfono, redes de alcantarillado y redes de energía, en el estado en que se encuentran a la fecha de firma del presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**

1.3 Las Partes acuerdan que la adquisición del derecho de propiedad del Inmueble, será estructurada mediante la constitución de un patrimonio autónomo en una fiduciaria autorizada por la superintendencia financiera de Colombia, el cual regulará los derechos y obligaciones de las partes.

**SEGUNDA: DECLARACIONES DE LOS PROMETIENTES VENDEDORES.** 2.1 LOS PROMETIENTES VENDEDORES, reconoce que las siguientes declaraciones y manifestaciones que hace al PROMETIENTE COMPRADOR, constituyen una causa fundamental para la celebración del Contrato, y ~~que su~~





Incumplimiento constituye un incumplimiento del mismo:

1. Que la celebración de este Contrato no viola ningún contrato que tenga celebrado con terceros, ni ninguna orden judicial que lo obligue de cualquier forma.
2. Que LOS PROMETIENTES VENDEDORES, en su conjunto e individualmente, son plenamente capaces y cuenta con todos los poderes y autorizaciones necesarios para la celebración y ejecución del presente Contrato.
3. Que el Inmueble cuenta con una extensión de 159.305 metros cuadrados Mts2, como se observa en el plano de ubicación que hace parte de este Contrato y que se define en el Anexo No. 3 y en el certificado de tradición y libertad, que hace parte integral del presente Contrato como Anexo 2.
4. Que son los únicos propietarios del Inmueble, que lo poseen pública, quieta y pacíficamente y que el Inmueble está libre de todo gravamen, limitación al derecho de dominio, uso y goce, demandas, pleitos pendientes, opción o contrato similar.
5. Que no conoce de ningún pleito o reclamación que pueda tener alguna relación con el Inmueble.
6. Que no tiene conocimiento de la existencia de reclamos, procesos administrativos o judiciales fundados en posibles violaciones de las normas ambientales o urbanísticas que rijan las actividades que se llevan a cabo en el Inmueble.
7. Que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de toda clase de impuestos, tasas, tarifas y contribuciones de valorización, y que no existe investigación o proceso judicial alguno de carácter tributario que lo involucre. Salvo el pago del predial de los años 2013 y 2014.
8. Que el Inmueble no proviene ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas, de conformidad con las Leyes 190 de 1995, 365 de 1997 y 590 de 2000 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adiciónen, ni han sido utilizados por LOS PROMETIENTES VENDEDORES, sus dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
9. Que conoce y acepta que el PROMETIENTE COMPRADOR podrá diseñar un vehículo legal para adquirir el Inmueble en los términos del presente Contrato a su total discreción y elección.

**TERCERA. TRADICIÓN.** 3.1 El Inmueble fue adquirido por LOS PROMETIENTES VENDEDORES a título de herencia mediante adjudicación de sucesiones, otorgadas en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá, el 01-08-1990 y en la Notaría 30 de Bogotá por escritura No. 2763 del 14-09-1995 tal y como consta en el Anexo 2.

**CUARTA: PRECIO DEL INMUEBLE.** El precio de la venta será de la suma de DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES (\$2.783.000.000) de pesos mcte.

**QUINTA: FORMA DE PAGO:** Dicho precio será pagado por el PROMETIENTE COMPRADOR a través de transferencias bancarias a un patrimonio autónomo constituido en una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. La forma de pago del precio es la siguiente:

1. La suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000)MCTE; abonados de forma proporcional a cada uno de los PROMETIENTES VENDEDORES mediante transferencia bancaria; una vez el inmueble está registrado a nombre de la Fiduciaria.
2. La suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000)MCTE, abonados de forma proporcional a cada uno de los PROMETIENTES VENDEDORES mediante transferencia bancaria, el día 30 de mayo del 2015.
3. La suma de MIL CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$1.043.000.000)MCTE, abonados de forma proporcional a cada uno de los PROMETIENTES VENDEDORES mediante transferencia bancaria a más tardar el 10 de diciembre de 2015.
4. La suma de MIL CIENTO CUARENTA MILLONES PESOS (\$1.140.000.000) MCTE, mediante la entrega de los apartamentos No. 404 - 405 y 406 con una área privada de 86,22 mts 2 cada uno del proyecto denominado PEÑALISA RESERVADO ubicado en el municipio de Ricaurte los cuales se entregarán en el mes de diciembre del año 2015; conforme a las promesas de compraventa que se suscribirán de forma independiente a este contrato.

Lo prometientes vendedores relacionan a continuación las cuentas bancarias donde recibirán las transferencias mencionadas así:





Lo prometientes vendedores relacionan a continuación las cuentas bancarias donde recibirán las transferencias mencionadas así:

NOMBRES	APELLIDOS	Cedula de Ciudadanía	Expedida en	Cuenta No.	Tipo	Banco	A nombre de	Cedula de Ciudadanía
BERTHA MYRIAM	ROJAS DE SERRANO	41.696.016	Bogotá D.C.	1972015292	ahorros	Colpatría	Bertha Rojas	41.696.016
PATRICIA	ROJAS CASAS	41.793.163	Bogotá D.C.	24047320444	ahorros	BCSC	Patricia Rojas	41.793.163
ROSARIO	ROJAS CASAS	51.624.866	Bogotá D.C.	000800080459	ahorros	Caupolicán	Rosario Rojas	51.624.866
MARÍA TERESA	ROJAS DE QUINTERO	41.663.153	Bogotá D.C.	24516893208	ahorros	BCSC	Marie Rojas	41.663.153
PEDRO ARTURO	ROJAS CASAS	19.072.194	Bogotá D.C.	5570155696	ahorros	Caupolicán	Elizabeth Parra	39.636.015
FERNANDO	ROJAS CASAS	15.397.000	Bogotá D.C.		ahorros	Colpatría	Fior Píez	51.962.521

**PARÁGRAFO:** Para efectos de garantizar las obligaciones establecidas en los literales 2) y 3), EL PROMETIENTES COMPRADOR designará en el contrato fiduciario a LOS PROMETIENTES VENDEDORES como beneficiarios traidentes de dichas sumas de dinero del presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA,

**SEXTA: FIRMAS.-** La firma de la escritura pública de compraventa que se promete celebrar en virtud del presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, se otorgará el día QUINCE (15) de SEPTIEMBRE de dos mil catorce (2014), a las 10 AM, en la Notaría 33 del Circulo de Bogotá D.C.

**SÉPTIMA: ARRAS RETRACTATORIAS.-** Se pacta en calidad de arras retractatorias del presente negocio, la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$400.000.000,00), que tendrán aplicación de conformidad con el Art. 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio. El PROMETIENTE COMPRADOR autoriza por anticipado e irrevocablemente a LOS PROMETIENTES VENDEDORES para descontar dicha suma de cualquier suma recibida del PROMETIENTE COMPRADOR con anterioridad y en desarrollo del presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. En caso de incumplimiento por parte del PROMETIENTE VENDEDOR este CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA posee merito ejecutivo para el cobro de las arras sin perjuicio de la exigencia de cumplimiento del contrato.

**OCTAVA: ENTREGA.-** La entrega real y material del inmueble prometidos en venta con todas sus anexidades, usos y costumbres y a paz y salvo por todo concepto, servicios públicos, impuesto predial y complementarios, se hará el día treinta (30) de septiembre de dos mil catorce (2014) una vez LOS PROMETIENTES VENDEDORES hayan recibido el pago inicial (numeral 1) pactado en la cláusula QUINTA de este contrato y hasta esta fecha los gastos de servicios públicos tales como teléfono, energía, agua, impuestos prediales, de valorización, correrán por cuenta de LOS PROMETIENTES VENDEDORES.

**NOVENA: OTRAS OBLIGACIONES.-** LOS PROMETIENTES VENDEDORES, declaran que el inmueble que promete entregar a título de venta, para el momento en que sea firmada la escritura pública de compraventa cuya celebración se promete en virtud del presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, estará libre de hipotecas, pleitos pendientes, demandas, embargos, condiciones resolutorias, constituciones de patrimonio de familia, ni su dominio o posesión han sido transferidos a otro u otras personas, ni dados en arrendamiento o garantía por escritura pública o documento privado, no obstante lo anterior se obligan a salir al saneamiento de los mismos en los casos de ley.

**DECIMA. GASTOS.-** Los gastos notariales, que se ocasionen con motivo del otorgamiento de la Escritura Pública que perfeccione este CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, serán sufragados en partes iguales, la retención en la fuente si hubiere a lugar será a cargo de LOS PROMETIENTES VENDEDORES y los gastos de beneficencia y registro serán sufragados en su totalidad por EL PROMETIENTES COMPRADOR. El impuesto predial unificado será pagado por LOS PROMETIENTES VENDEDORES en lo que le corresponde.

**DÉCIMA PRIMERA. CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL.-** Las partes acuerdan expresamente que ellas no podrán ceder total o parcialmente su posición contractual en este Contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA: TÍTULO EJECUTIVO.-** El presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA constituye título ejecutivo y presta merito ejecutivo, en consecuencia, podrá ser recaudado por la vía ejecutiva.

Notaría 33 del Circulo de Bogotá D.C.  
Notario: [Firma]



**DÉCIMA TERCERA. MANIFESTACIÓN.-** Las partes manifiestan que este **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquiera otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

**DÉCIMA CUARTA: CLÁUSULA COMPROMISORIA:** 13.1 Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento presentado ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual estará sujeto a sus reglamentos y al procedimiento allí contemplado, de acuerdo con las siguientes reglas:

- El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros designados por las partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio, a solicitud de cualquiera de las partes.
- El Tribunal decidirá enderecho.
- El Tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- La secretaría del Tribunal estará integrada por un miembro de la lista oficial de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

**DÉCIMA QUINTA: NOTIFICACIONES.** Todas las comunicaciones y notificaciones que deban surtirse entre las Partes en desarrollo del presente Contrato se remitirán por correo certificado, por telefax o vía correo electrónico a las siguientes direcciones de cada una de ellas:

**LOS PROMETIENTES VENDEDORES:**

NOMBRES	APELLIDOS	Cedula de Ciudadanía	Expedida en	Domicilio	Telefono	Correo Electronico	Celular
BERTHA MYRIAM	ROJAS DE SERRANO	41.696.014	Bogotá D.C.	Calle 127 C No. 3-81 Torre 1 Apt 203	5230362	herniso@hotmail.com	314315757
PATRICIA	ROJAS CASAS	41.793.163	Bogotá D.C.	Cr. 58 No. 134-57 Etapa 3 Int1 ap 504	6243065	patriciarojascasas@yahoo.com.co	310295580
ROSARIO	ROJAS CASAS	51.624.864	Bogotá D.C.	Cr. 23 No. 159-13 ap 403	6707134	rosario_roo@yahoo.es	312348496
MARIA TERESA	ROJAS DE QUINTERO	41.663.153	Bogotá D.C.	Cll 151 No. 7 H 60 casa 12	6152088	teresa2008@hotmail.com	320436073
PEDRO ARTURO	ROJAS CASAS	19.072.184	Bogotá D.C.	Cl 148 No. 7 F-17 ap 101	7046519	par2008@hotmail.com	312549012
FERNANDO	ROJAS CASAS	19.397.000	Bogotá D.C.	Cl 163 No. 54-35 casa 121	6036929	erc_1006@hotmail.com	315602899

**AL PROMETIENTE COMPRADOR:**

Atención: Carlos Alberto Valderrama M.  
Dirección: Calle 93 No. 12-54, oficina 101  
Ciudad: Bogotá D.C.  
Teléfono: 571-7047556  
E-mail: [cvalderrama@marcomarketing.com.co](mailto:cvalderrama@marcomarketing.com.co)

**DÉCIMA SEXTA:** Si alguna cláusula de este Contrato es declarada inválida, ineficaz o inoponible a alguna de las Partes o terceros, el resto de las disposiciones conservarán su carácter vinculante y no se afectarán por este motivo. Las Partes se comprometen a realizar un esfuerzo razonable para acordar una nueva disposición válida y efectiva que reemplace a aquella que ha sido declarada inválida, ineficaz o inoponible, y que en la medida de lo posible, logre su intención y objetivos.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente Contrato en siete (7) ejemplares del mismo tenor y efecto en la ciudad de Bogotá, a los cuatro (4) días del mes de septiembre de dos mil catorce (2014).

**LOS PROMETIENTES VENDEDORES**

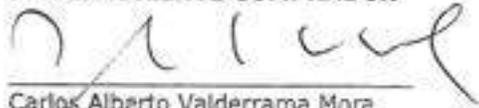
BERTHA MYRIAM	ROJAS DE SERRANO
PATRICIA	ROJAS CASAS
ROSARIO	ROJAS CASAS
MARIA TERESA	ROJAS DE QUINTERO
PEDRO ARTURO	ROJAS CASAS
FERNANDO	ROJAS CASAS

*Bertha Myriam Rojas CC 41.696.014 de Bogotá*  
*Patricia Rojas Casas CC 41.793.163 de Bogotá*  
*Rosario Rojas CC 51.624.864 de Bogotá*  
*Maria Teresa Rojas CC 41.663.153 de Bogotá*  
*Pedro Rojas CC 19.072.184 de Bogotá*  
*Fernando Rojas Casas 19.397.000 de Bogotá*





**EI PROMETIENTE COMPRADOR**



Carlos Alberto Valderrama Mora  
C.C. No. 79.411.933 de Bogotá  
Representante Legal  
Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S.

ESTADO EN BLANCO





**ANEXOS**

**Anexo No. 1:** Descripción y alineamiento del Inmueble.

**Anexo No. 2:** Certificados de tradición y libertad del Inmueble.

**Anexo No. 3:** Plano de localización del Inmueble.

**Anexo No. 4:** Certificado de Existencia y Representación Legal del PROMETIENTE COMPRADOR.

3

ESPACIO EN BLANCO

9



# NOTARÍA 26 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

En la presente hoja se ha(n) hecho la(s) diligencia(s) notarial(es) por parte de la(s) persona(s) que a continuación se individualiza(n), correspondiente al documento adjunto cuyo contenido se resume así:

PROMESA COMPRAVENTA M.I.No. 307-28349

NOTARÍA 26 DE BOGOTÁ  
EL PRESENTE DOCUMENTO NO  
CONSTITUYE TÍTULO DE PROPIEDAD  
NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN EN  
LA OFICINA DE REGISTRO  
DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

## DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO Y FIRMA

Ante la NOTARÍA 26 de este círculo,  
compareció quien dijo ser y se identificó como:

**VALDERRAMA MORA CARLOS ALBERTO**  
C.C. No. 79.411.933

y declaró que reconoce su firma y el contenido del documento  
adjunto.

En constancia firma nuevamente.

BOGOTÁ D.C. 04/09/2014 12:19



FOTO



HUELLA

MARIA YORLY BERNAL  
NOTARÍA 26 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

EL DECLARANTE

ESPACIO EN BLANCO

ADVERTENCIA: EL PRESENTE DOCUMENTO CARECE DE VALIDEZ SI TIENE ENMENDADURAS, TACHADURAS ETIQUETAS SOBREPUESTAS, O SI EL DOCUMENTO ADJUNTO NO TIENE SELLOS DE UNIÓN Y DE RÚBRICAS DE ESTA NOTARÍA O SU CONTENIDO NO COINCIDE CON LO ARRIBA INDICADO.



Func.o: SONIA MARIBEL GARZON MARTINEZ



## NOTARÍA 26 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

En la presente hoja se ha(n) hecho la(s) diligencia(s) notarial(es) por parte de la(s) persona(s) que a continuación se individualiza(n), correspondiente al documento adjunto cuyo contenido se resume así:  
**PROMESA COMPRAVENTA M.I.No. 307-28349**

NOTARIA 26 DE BOGOTÁ  
EL PRESENTE DOCUMENTO NO  
CONSTITUYE TÍTULO DE PROPIEDAD  
NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN EN  
LA OFICINA DE REGISTRO  
DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

### DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO Y FIRMA

Ante la NOTARÍA 26 de este círculo,  
compareció quien dijo ser y se identificó como:

**ROJAS CASAS ROSARIO**  
C.C. No. 51.624.866

y declaró que reconoce su firma y el contenido del documento  
adjunto.

En constancia firma nuevamente.

BOGOTÁ D.C. 04/09/2014 12:22



FOTO



HUELLA

MARTA YORLY BERNAL

NOTARIA 26 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

*Rosario Rojas*  
EL DECLARANTE

### DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO Y FIRMA

Ante la NOTARÍA 26 de este círculo,  
compareció quien dijo ser y se identificó como:

**ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA**  
C.C. No. 41.663.153

y declaró que reconoce su firma y el contenido del documento  
adjunto.

En constancia firma nuevamente.

BOGOTÁ D.C. 04/09/2014 12:23



FOTO



HUELLA

MARTA YORLY BERNAL

NOTARIA 26 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

*Maria Teresa Rojas*  
EL DECLARANTE

ADVERTENCIA: EL PRESENTE DOCUMENTO CARECE DE VALIDEZ SI TIENE ENMENDADURAS, TACHADURAS ETIQUETAS SOBREPUESTAS, O SI EL DOCUMENTO ADJUNTO NO TIENE SELLOS DE UNIÓN Y DE RÚBRICAS DE ESTA NOTARÍA O SU CONTENIDO NO COINCIDE CON LO ARRIBA INDICADO.



Funcio: SONIA MARIBEL GARZON MARTINEZ

## NOTARÍA 26 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

En la presente hoja se ha(n) hecho la(s) diligencia(s) notarial(es) por parte de la(s) persona(s) que a continuación se individualiza(n), correspondiente al documento adjunto cuyo contenido se resume así:

PROMESA COMPRAVENTA M.I.No. 307-28349

NOTARIA 26 DE BOGOTÁ  
EL PRESENTE DOCUMENTO NO  
CONSTITUYE TÍTULO DE PROPIEDAD  
NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN EN  
LA OFICINA DE REGISTRO  
DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

### DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO Y FIRMA

Ante la NOTARÍA 26 de este círculo,  
compareció quien dijo ser y se identificó como:

**ROJAS DE SERRANO BERTHA MYRIAM**  
C.C. No. 41.696.016

y declaró que reconoce su firma y el contenido del documento  
adjunto.

En constancia firma nuevamente.

BOGOTÁ D.C. 04/09/2014 12:21



FOTO



HUELLA

MARÍA YORLY BERNAL

NOTARIA 26 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

*Bertha Rojas de Serrano*  
EL DECLARANTE

### DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO Y FIRMA

Ante la NOTARÍA 26 de este círculo,  
compareció quien dijo ser y se identificó como:

**ROJAS CASAS PATRICIA**  
C.C. No. 41.793.163

y declaró que reconoce su firma y el contenido del documento  
adjunto.

En constancia firma nuevamente.

BOGOTÁ D.C. 04/09/2014 12:22



FOTO



HUELLA

MARÍA YORLY BERNAL

NOTARIA 26 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

*Patricia Rojas Casas*  
EL DECLARANTE

ADVERTENCIA: EL PRESENTE DOCUMENTO CARECE DE VALIDEZ SI TIENE ENMENDADURAS, TACHADURAS ETIQUETAS SOBREPUESTAS, O SI EL DOCUMENTO ADJUNTO NO TIENE SELLOS DE UNIÓN Y DE RÚBRICAS DE ESTA NOTARÍA O SU CONTENIDO NO COINCIDE CON LO ARRIBA INDICADO.



Func.o: SONIA MARIBEL GARZON MARTINEZ

## NOTARÍA 26 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

En la presente hoja se ha(n) hecho la(s) diligencia(s) notarial(es) por parte de la(s) persona(s) que a continuación se individualiza(n), correspondiente al documento adjunto cuyo contenido se resume así:

PROMESA COMPRAVENTA M.I.No. 307-28349

NOTARIA 26 DE BOGOTÁ  
EL PRESENTE DOCUMENTO NO  
CONSTITUYE TÍTULO DE PROPIEDAD  
NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN EN  
LA OFICINA DE REGISTRO  
DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.

### DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO Y FIRMA

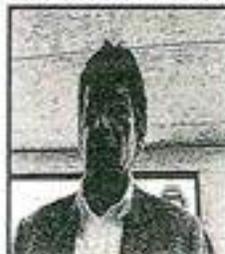
Ante la NOTARÍA 26 de este círculo,  
compareció quien dijo ser y se identificó como:

**ROJAS CASAS PEDRO ARTURO**  
C.C. No. 19.072.184

y declaró que reconoce su firma y el contenido del documento  
adjunto.

En constancia firma nuevamente.

BOGOTÁ D.C. 04/09/2014 12:24



FOTO



HUELLA

MARIA YORLY BERNAL

NOTARIA 26 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Pedro Rojas Casas  
EL DECLARANTE

### DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO Y FIRMA

Ante la NOTARÍA 26 de este círculo,  
compareció quien dijo ser y se identificó como:

**ROJAS CASAS FERNANDO**  
C.C. No. 19.397.000

y declaró que reconoce su firma y el contenido del documento  
adjunto.

En constancia firma nuevamente.

BOGOTÁ D.C. 04/09/2014 12:24



FOTO



HUELLA

MARIA YORLY BERNAL

NOTARIA 26 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Fernando Rojas Casas  
EL DECLARANTE

ADVERTENCIA: EL PRESENTE DOCUMENTO CARECE DE VALIDEZ SI TIENE ENMENDADURAS, TACHADURAS ETIQUETAS SOBREPUESTAS, O SI EL DOCUMENTO ADJUNTO NO TIENE SELLOS DE UNIÓN Y DE RÚBRICAS DE ESTA NOTARÍA O SU CONTENIDO NO COINCIDE CON LO ARRIBA INDICADO.



Func.o: SONIA MARIBEL GARZON MARTINEZ



**DOCUMENTO PRIVADO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA 2014 DEL LOTE N°1 POTOSI**

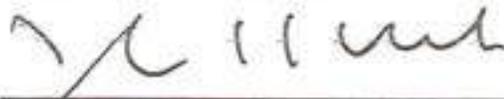
El Señor **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.411.933 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.** denominado **PROMETIENTE COMPRADOR**, se compromete a pagar el lote N°1 Potosi valor pactado con los **PROMETIENTES VENDEDORES** del lote en la suma de TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL PESOS **(\$3.982.711.000)MCTE.**, de la siguiente forma:

- 1- La suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS **(\$400.000.000)MCTE.** abonados de forma proporcional a cada uno de los Vendedores mediante transferencia bancaria; una vez el inmueble sea registrado a nombre de la Fiduciaria.
- 2- La suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS **(\$200.000.000)MCTE.** Abonados de forma proporcional a cada uno de los Vendedores mediante transferencia bancaria, en Mayo del 2015.
- 3- La suma de MIL VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS **(\$1.028.000.000)MCTE.**, Abonados mediante transferencia bancaria a los Vendedores de la siguiente forma:  
**BERTHA MYRIAM ROJAS \$168.891.750** (CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE.)  
**MARIA TERESA ROJAS \$168.891.750** (CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE.)  
**PATRICIA ROJAS CASAS \$176.340.640** (CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES TRESECIENTOS CUARENTA MIL SEICIENTOS CUARENTA PESOS MCTE.)  
**ROSARIO ROJAS CASAS \$168.891.750** (CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE.)  
**FERNANDO ROJAS CASAS \$183.643.470** (CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES SEICIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS MCTE.)  
**PEDRO ARTURO ROJAS \$161.340.640** (CIENTO SESENTA Y UN MILLONES TRECIENTOS CUARENTA MIL SEICIENTOS CUARENTA PESOS. Estas transferencias serán a mas tardar el **10 de Diciembre del 2015**
- 4- La suma de DOS MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL PESOS. mediante la entrega de 6 (seis) apartamentos en el proyecto PEÑALISA RESERVADO ubicado en el Municipio de Ricaurte los cuales se entregarán en el mes de **Diciembre del año 2015**, conforme a las Promesas de compraventa que se suscribirán de forma independiente al contrato de compraventa, de esta forma serán los apartamentos:  
Apartamento 404 y un garaje, Valor de **\$394.893.420** A **BERTHA MYRIAM ROJAS**,  
Apartamento 406 y un garaje, Valor de **\$394.893.420** A **MARIA TERESA ROJAS**,  
Apartamento 405 y un garaje, Valor de **\$394.893.420** A **ROSARIO ROJAS CASAS**,  
Apartamento 304 y un garaje, Valor de **\$387.44.530** A **PATRICIA ROJAS CASAS**,  
**Apartamento 305 y dos garajes, Valor de \$402.444.530** A **PEDRO ARTURO ROJAS**,  
Apartamento 207 y un garaje, Valor de **\$380.141.690** A **FERNANDO ROJAS CASAS**.

Para las transferencias los vendedores relacionaron sus números de cuentas bancarias en el contrato de promesa de compraventa.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente documento en siete (7) ejemplares del mismo tenor y efecto en la ciudad de Bogotá, a los cuatro (4) días del mes de Septiembre de dos mil catorce (2014).

**EL PROMETIENTE COMPRADOR**

  
\_\_\_\_\_  
CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA  
CC. N° 79.411.933 de Bogotá  
Representante Legal  
Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S.

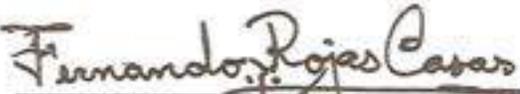
**ACEPTAMOS:  
PROMETIENTES VENDEDORES**

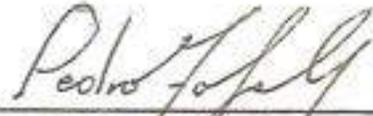
  
\_\_\_\_\_  
Bertha Myriam Rojas de Serrano  
C.C. N° 41.696.016 de Btá.

  
\_\_\_\_\_  
Maria Teresa Rojas de Quintero  
C.C. N° 41.663.153 de Btá.

  
\_\_\_\_\_  
Patricia Rojas Casas  
C.C. N° 41.793.163 de Btá.

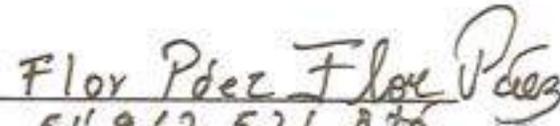
  
\_\_\_\_\_  
Rosario Rojas Casas  
C.C. N° 51.624.866 de Btá.

  
\_\_\_\_\_  
Fernando Rojas Casas  
C.C. N° 19.387.000 de Btá.

  
\_\_\_\_\_  
Pedro Arturo Rojas Casas  
C.C. N° 19.072.184 de Btá.

**TESTIGOS:**

  
\_\_\_\_\_  
Gerardo Casas Ruiz  
CC# 17093036 de Dk

  
\_\_\_\_\_  
Flor Páez Flores Páez  
51' 962.521 Btá

45



República de Colombia



44017939533

NOTARÍA VEINTISÉIS (26) DE BOGOTÁ D.C.  
 ESCRITURA PÚBLICA No. MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS (1496).  
 FECHA: QUINCE (15) DE OCTUBRE DE DOS MIL CATORCE (2014).



C-168106077

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	307-28349	CÓDIGOS CATASTRALES	01-00-181-0050-000	
UBICACIÓN DE LOS PREDIOS	MUNICIPIO		VEREDA	
	RICAURTE (CUNDINAMARCA)			
URBANO:	X	NOMBRE O DIRECCIÓN		
RURAL:		Lote de terreno ubicado en la Calle 10 No. 5-151 Lote No. 1 "parte finca Potosí".		
DOCUMENTO				
CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	1496	15/octubre/2014	NOTARÍA 26	BOGOTÁ D.C.
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO				
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN		VALOR DEL ACTO	
128	COMISION CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION COMISION FIDUCIARIA.		\$8.392.000.00 AVALÚO CATASTRAL: \$2.618.297.000	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO			NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	
DE: PEDRO ARTURO ROJAS CASAS			C.C. 19.072.184	
FERNANDO ROJAS CASAS			C.C. 19.397.000	
MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO			C.C. 41.663.153	
BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO			C.C. 41.698.016	
PATRICIA ROJAS CASAS			C.C. 41.793.163	
ROSARIO ROJAS CASAS			C.C. 51.624.866	
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE) NIT # 830.053.812-2.			NIT# 860.531.315-3	
MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.			NIT.900451525-4	

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, verificación y documentos del sistema notarial.

República de Colombia



Oscar Fernando Martínez Escobar  
 Notario Público  
 C. 168106077

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los quince (15) días del mes de octubre de

No. 01496

dos mil catorce (2014), ante mí, **MARÍA YORLY BERNAL NOTARIA VEINTISÉIS (26) ENCARGADA** ----- **DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**

**DISTRITO CAPITAL**, se otorgó escritura pública cuyo contenido es el siguiente:

Compareció con minuta escrita y remitida via Email: -----

**PEDRO ARTURO ROJAS CASAS**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.072.184 expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, quien actúa en su propio nombre y representación; **FERNANDO ROJAS CASAS**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.391.000 expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltero con unión marital de hecho, quien actúa en su propio nombre y representación; **MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.663.153 expedida en Bogotá D.C., de estado civil casada con sociedad conyugal disuelta y liquidada, quien actúa en su propio nombre y representación; **BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.696.016 expedida en Bogotá D.C., de estado civil casada con sociedad conyugal disuelta y liquidada, quien actúa en su propio nombre y representación; y **ROSARIO ROJAS CASAS**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 51.624.866 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en su propio nombre y además en nombre y representación de **PATRICIA ROJAS CASAS**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.793.163 expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltera sin unión marital de hecho, de conformidad con el poder especial a el (ella) conferido, que se protocoliza con esta escritura, **EL (LA) (LOS) APODERADO (A, S)** que manifiesta en forma expresa que **EL (LA) (LOS) PODERDANTE (S)** vive (n), que el poder antes mencionado no ha sido revocado ni modificado con posterioridad al otorgamiento, que sus derechos no han sido transferidos y por lo tanto el poder está vigente, quienes en adelante y para los efectos del presente contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, -----

~~RS~~



# República de Colombia



A401793936

LUIS FERNANDO FANDIÑO FERREIRA, mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía número 79.350.068, quien obra en su condición de Suplente del Presidente y por tanto Representante Legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con Nit. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA, manifestaron que celebran el presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE, DE ADMINISTRACION para la constitución del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE, el cual para todos los efectos se identificará con Nit. 830.053.812-2, y que se registra por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables:\_\_\_\_\_

### PRIMERA. DEFINICIONES:

Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto. \_\_\_\_\_

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso. \_\_\_\_\_

FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO: Conjunto de derechos, bienes y obligaciones, creado a través del presente contrato que se denominará FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE. \_\_\_\_\_

FIDUCIARIA O ALIANZA: Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. \_\_\_\_\_

FIDEICOMITENTES: Son PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, FERNANDO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS DE QUINETRO, BERTHA MYRIAM \_\_\_\_\_



C4106105078

280022016  
1045167306068588  
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificado y documento de arbitraje notarial



Este documento es una copia de un documento original que se encuentra en el archivo de la Notaría Pública de Cali. El original es el que tiene validez legal.

96710.0M

Colombiana de Notarías

~~ROJAS DE SERRANO, PATRICIA ROJAS CASAS y ROSARIO ROJAS CASAS~~, de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato, y cuya participación en los derechos fiduciaros derivados del FIDEICOMISO corresponde a cada uno de ellos, en partes iguales. \_\_\_\_\_

**BENEFICIARIO:** Son los FIDEICOMITENTES en los mismos porcentajes de su participación en los derechos fiduciaros derivados del FIDEICOMISO, quienes así mismo serán registrados en el FIDEICOMISO. \_\_\_\_\_

**COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso que en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:**

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO:**

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fiduciados constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por el FIDEICOMITENTE para cumplir así la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato. \_\_\_\_\_

**CLAUSULA CUARTA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:**

**4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. \_\_\_\_\_

Handwritten mark



# República de Colombia



A40L7929537

Igualmente, el FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** El FIDEICOMITENTE se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

**4.3. CAPACIDAD:** El FIDEICOMITENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

**4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** El FIDEICOMITENTE declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

**4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de



C4106106075

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, certificado y documentos del orden notarial

## República de Colombia



**Osca Ferrnandez Martínez Bustamante**  
 Notaria Pública  
 C.R. 15 del Circuito de Acacora

Vertical text on the left margin

Handwritten mark

96710

incumplimiento.

**4.6. TRIBUTOS:** El FIDEICOMITENTE declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

**4.7. SITUACIÓN FINANCIERA:** El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

**4.8. PROPIEDAD:** El FIDEICOMITENTE declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato.

**4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS:** Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

#### CLÁUSULA QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.

Consiste en:

1. Constituir un Patrimonio Autónomo, para que la FIDUCIARIA, como vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del presente contrato y los que posteriormente sean destinados para tal fin.
2. Que ALIANZA como vocera de dicho patrimonio autónomo, adelante las gestiones establecidas en este contrato y en instrucciones que por escrito LOS FIDEICOMITENTES le impartan, las cuales se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en este contrato.

#### CLÁUSULA SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO.

*[Handwritten mark]*



# República de Colombia



A4017929538

LOS FIDEICOMITENTES transfieren a Título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en favor de ALIANZA, para la Conformación del Patrimonio Autónomo, quien bajo el mismo título así adquiere y recibe real y materialmente, el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre los siguientes bienes: —

1. EL INMUEBLE denominado lote de terreno ubicado en la Calle 10 No. 5-151 Lote No. 1 "parte finca Potosí" del municipio de Ricaurte departamento de Cundinamarca, al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 307-26349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot cuenta con cédula catastral No. 01-00-181-0050-000 y con un área de 159.305 metros cuadrados, el cual se describe y alindera conforme a la escritura pública de parte restante No. 4048, otorgada en la Notaría Pública No. 39 el 31 de diciembre del 2012 así:

Lote de terreno denominado PRIMER LOTE del lote denominado POTOSI, ubicado en la Calle Décima A (10 A) número cinco ciento cincuenta y uno (5 - 151) del Municipio de Ricaurte, Departamento de Cundinamarca, con una extensión superficial de doscientos noventa y un mil trescientos sesenta metros cuadrados con veintitrés decímetros cuadrados (291.360.23 M2) junto con todas sus anexidades, costumbres, servidumbres, usos y dependencias alindera así: Partiendo del punto cinco B (-5B) sobre la cerca paralela a la carretera Girardot - Melgar y a la derecha del carretable de diez metros (10.00 mts) de ancho, y con azimut de trece (13) grados, veinte (20') minutos en doscientos noventa y seis metros (296.00 mts) hasta el punto once C (11 C), de ahí con azimut de trescientos veintisiete (327) grados treinta minutos (30') pasando por el punto once B (11 B) y hasta el punto once A (11 A) en cuatrocientos noventa y siete metros (497.00 mts) cerca de alambre, lindando en todo este trayecto con el lote dos (2), que le fue adjudicado a la FAMILIA ROJAS ESCOBAR, continúa con azimut de cuarenta y tres (43) grados, treinta minutos (30'), hasta el punto veintiséis A (26 A) sobre la ribera del Río Bogotá, en longitud de trescientos quince metros (315.00 mts) lindando en todo este trayecto con terrenos de propiedad de MILAN TRUJILLO, de ahí siguiendo la ribera del Río en extensión aproximada de veintiséis metros (26.00 mts) hasta el punto B; de este punto B con recorrido de treinta y cinco metros (35.00 mts)



CA108100074

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, utilizable y firmado en el sistema notarial

# República de Colombia

28/03/2016 10:51:04 CSTVBAKRY130C



Notaría Pública  
María Elena Bustamante  
Calle 15 de los Corrales de Bogotá D.C.

No. 01496

Colombia notarial

hacia el punto A con dirección de treinta y cuatro (34) grados dieciocho minutos (18') SW; del punto A con recorrido de veinticuatro metros (24.00 mts) hacia el punto D con dirección de setenta y cinco (65) sic grados, cincuenta y dos minutos (52') SE; del punto D con recorrido de treinta y cinco metros (35.00 mts) hacia el punto C con dirección de treinta y cuatro (34) grados dieciocho minutos (18') NE; de este punto se continúa en extensión de seiscientos setenta y cinco metros (675 mts) hasta encontrar el punto veintinueve (29), lindando en todo este trayecto con el Rio Bogotá, luego azimut de doscientos diez (210) grados, treinta minutos (30') y con longitud de seiscientos metros ochenta y nueve centímetros (600.89 mts), llegando al punto dos (2), lindando en todo este trayecto con predios de AUTOGIRAL; finalmente con azimut de doscientos seis (206) grados y adyacente a la vía Girardot - Melgar en longitud de ciento cinco metros ochenta centímetros (105.80 mts), hasta el punto inicial cinco B (5 B) lindando en este último trayecto con esta carretera.

**PARÁGRAFO PRIMERO. - CUERPO CIERTO.** No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y la longitud de sus linderos, la transferencia de los referidos inmuebles se hace como de cuerpo cierto, de tal manera que cualquier diferencia, no dará lugar a reclamo alguno entre las partes.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** A este patrimonio autónomo ingresarán los bienes que con destino a él entreguen los FIDEICOMITENTES, los que por accesión se incorporen a los inmuebles o muebles que lo lleguen a conformar, y los demás que adquiera el PATRIMONIO AUTONOMO contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley, así como los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO. -

**PARAGRAFO TERCERO:** No obstante lo anterior, el referido inmueble se entenderá real y efectivamente transferido al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dicho bien en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que los FIDEICOMITENTES se obligan a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la celebración del presente contrato y a partir de dicha fecha cada seis (6) meses durante la vigencia del



# República de Colombia



A40L7935529

Patrimonio Autónomo. \_\_\_\_\_

### CLÁUSULA SEPTIMA. TITULOS DE ADQUISICIÓN:

LOS FIDEICOMITENTES adquirieron el inmueble objeto de la presente transferencia, de la siguiente manera: Inicialmente adquirieron un cincuenta por ciento (50%) por adjudicación en la sucesión de PEDRO JULIO ROJAS RAMÍREZ, según sentencia SN del veintiséis (26) de marzo de mil novecientos noventa (1990) emanada del Juzgado 2 Civil del Circuito de Bogotá, adicionada por Oficio -doscientos cincuenta y cinco (255) del dieciocho (18) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992) del Juzgado trece (13) de Familia de Bogotá, y posteriormente adquirieron el otro cincuenta por ciento (50%) por adjudicación en la sucesión de BERTHA ELVIA CASAS DE ROJAS, mediante la escritura pública número dos mil setecientos sesenta y tres (2763) del catorce (14) de septiembre de mil novecientos noventa y cinco (1995) de la Notaría treinta (30) del círculo de Bogotá D.C.; debidamente registrados en la oficina de registro de instrumentos públicos de Girardot, al folio de matrícula inmobiliaria No. 307-28349.

### CLÁUSULA OCTAVA. LIBERTAD DE GRAVAMIENTOS, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS:

LOS FIDEICOMITENTES declaran que poseen real y materialmente los inmuebles objeto de esta transferencia, que no los han enajenado o transferido por acto anterior al presente, ni prometido en venta o cualquier otro acto jurídico a terceras personas. También garantizan que poseen la propiedad del inmueble en forma regular, pacífica y pública y que se encuentra libre de hipoteca, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, y en general de cualquier limitación de dominio.

LOS FIDEICOMITENTES se obligan al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de todos los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas LOS FIDEICOMITENTES dichas

Vapal notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



C 106106073

# República de Colombia

2810312018 104335AUKY3BCAC

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificado y autorizado por el Registrador de Instrumentos Públicos



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Circuito de Bogotá

96710

obligaciones. Desde ahora se entiende que ~~LOS FIDEICOMITENTES~~ han autorizado a **ALIANZA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si en los bienes fideicomitidos llegaren a realizarse mejoras, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a responder por ellas ante **ALIANZA** y ante terceros, de tal manera que **ALIANZA** y **EL FIDEICOMISO** quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO:** **LOS FIDEICOMITENTES** transfieren los inmuebles objeto de la presente transferencia a título de fiducia mercantil, a paz y salvo por todo concepto derivado de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales. Serán de cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura pública. **LOS FIDEICOMITENTES** igualmente, transfieren los inmuebles en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato.

**CLÁUSULA NOVENA-PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **ALIANZA** y no formarán parte de la garantía general de los acreedores de **LA FIDUCIARIA**, sólo serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio; por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios



# República de Colombia



Aa017929540



CA166100072

autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

### CLÁUSULA DECIMA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:

La custodia y tenencia de los bienes muebles e inmuebles transferidos al FIDEICOMISO en virtud de la celebración del presente contrato, es ostentada por **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No.79.411.933 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.**, en virtud del contrato suscrito por este y la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO en esta misma fecha.

### CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. INSTRUCCIONES:

En desarrollo del presente contrato **ALIANZA** seguirá las instrucciones que se enumeran a continuación:

1. Mantener en su calidad de propietario fiduciario, la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos
2. Adelantar sobre los bienes fideicomitidos las gestiones de conformidad con las instrucciones que los FIDEICOMITENTES le indiquen por escrito, siempre dentro de los límites del objeto y finalidad del presente contrato.
3. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del FIDEICOMISO al momento de la liquidación del PATRIMONIO AUTONOMO.

### CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

Para el desarrollo del objeto de este contrato se obliga a:

1. Recibir de EL FIDEICOMITENTE las sumas de dinero que este transfiera a título de fiducia mercantil.
2. Invertir los recursos que ingresen al fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA [www.allianza.com.co](http://www.allianza.com.co).

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, testamentos y honorarios del ar. 943 del Código de Procedimiento Civil



De

96410

3. Realizar los pagos por cuenta de El FIDEICOMITENTE, a favor de los DESTINATARIOS DE PAGOS, que instruya el FIDEICOMITENTE.
4. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE para tales efectos.
5. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
6. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE quien ejerce la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos diferentes a recursos monetarios queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros. En todo caso, el FIDEICOMITENTE será responsable por cualquier acto propio en contra de los bienes fideicomitidos.
7. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
8. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la

000052

*[Handwritten mark]*



# República de Colombia

Página 13



A4017939341



C3168106071

2018/11/2018  
18451K1Y8C0C0S4B  
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial

cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

9. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE en el desarrollo del mismo. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

10. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa; con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.

11. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el FIDEICOMITENTE, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera). Por su parte, EL

96410.00



Óscar Fernando Martínez Roldán  
20 de Julio de 2018

FIDEICOMITENTE tendrá diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.

12. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de Fiducia Mercantil.

13. Cobrar la comisión a que tiene derecho.

**CLÁUSULA DECIMA TERCERA. DERECHOS DE ALIANZA:**

Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley, podrá deducir automáticamente de los recursos fideicomitidos, los rubros para los pagos legalmente obligatorios a que hubiere lugar, los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y para la ejecución del negocio, y la remuneración fiduciaria prevista en este contrato.

ALIANZA se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.

Así mismo, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de acuerdos de cesión, y en general de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma, cuando considere que con los mismos se afectan derechos de terceros, del FIDEICOMISO o de ALIANZA.

**CLÁUSULA DECIMA CUARTA: OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:**

Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

1. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el patrimonio autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurra y en general para el cumplimiento de sus gestiones.
2. Pagar oportunamente la remuneración de ALIANZA prevista en este contrato.
3. Prestar su colaboración a ALIANZA, para la realización del fin establecido

000053



# República de Colombia

Página 15



A4017927542

en este contrato.

4. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la suscripción del presente contrato, y sustituir a ALIANZA procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.
5. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar a ALIANZA fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados ante la autoridad competente.
6. En virtud de la designación efectuada mediante la suscripción del presente contrato, por parte de todos los FIDEICOMITENTES, será el FIDEICOMITENTE PATRICIA ROJAS CASAS el obligado a presentar la declaración del impuesto predial sobre el inmueble fideicomitado y a realizar su correspondiente pago.
7. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

### CLÁUSULA DECIMA QUINTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES.

Además de los consagrados en la ley y el presente contrato, los siguientes:

*Valor notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario*



C=100100070

¡Papel notarial para uso exclusivo en escritura pública, notificación y tramitación del arbitraje internacional!

2019/2/2019 194550004530ARV1  
**República de Colombia**



96410001

Confirma la autenticidad

1. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato. \_\_\_\_\_
2. Que se le rindan los informes a los que haya lugar. \_\_\_\_\_
3. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio. \_\_\_\_\_
4. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA DECIMA SEXTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:**

Son **BENEFICIARIOS** del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES**, en el mismo porcentaje de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO. \_\_\_\_\_

**LOS FIDEICOMITENTES** podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que les corresponden en este contrato conforme se establece a continuación: \_\_\_\_\_

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a **ALIANZA**, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de **ALIANZA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato. \_\_\_\_\_

**ALIANZA**, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de **ALIANZA**, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna. \_\_\_\_\_

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en **ALIANZA**, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que **ALIANZA** lo llene

Escritura Pública



# República de Colombia

Página 17



según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato

En todo caso, queda entendido que ALIANZA se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de dichos terceros como BENEFICIARIOS o FIDEICOMITENTES.

### CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA. REMUNERACIÓN:

Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a la suma de ocho millones trescientos noventa y dos mil pesos moneda corriente (\$8.392.000.00), la cual será pagada por los FIDEICOMITENTES y se deriva de:

1. Por labores de estructuración del presente contrato, la suma de UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE LEGAL (\$ 1.000.000,00 M/CTE), la cual se hará exigible a la firma del presente contrato de fiducia mercantil.
2. Mensualmente, una suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagaderos mes vencido, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación, por cada mes o fracción en que permanezca vigente el presente contrato.
3. Por la inversión de los recursos en los Fondos de Administración Colectiva administrados por ALIANZA, aplicará lo previsto en el Reglamento correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).

### CONSIDERACIONES ESPECIALES.

- La comisión FIDUCIARIA se causará, liquidará y cobrará mensualmente, y será descontada por la FIDUCIARIA directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.
- Las comisiones fiduciarias estarán gravadas con el Impuesto a las Ventas (I.V.A.), de conformidad con la normatividad vigente.
- Las anteriores sumas se incrementarán anualmente con el Índice de Precios al Consumidor.
- Cualquier gestión adicional no definida en el contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las partes.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificado e inscripción del archivo notarial

República de Colombia



NO. 01496

- ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor en esta cláusula o no se haya contemplado en el presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera los FIDEICOMITENTES. El pago que efectúe cualquiera de los FIDEICOMITENTES de esta manera será, a discreción del FIDEICOMITENTE que realizó el pago, registrado como un pasivo en el FIDEICOMISO a su favor, o le dará derecho a que sea registrada automáticamente a su favor, una mayor participación en los derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTONOMO en proporción al valor así pagado, en ambos casos, menos la prorrata de su participación en el FIDEICOMISO. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, al momento de su vinculación.

**CLÁUSULA DECIMA OCTAVA -GASTOS Y COSTOS:**

Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del patrimonio autónomo.

Se considerará como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y

Colombia notarial



# República de Colombia



A4017939544

000055

88

- desembolsos.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato.
  5. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
  6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
  7. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
  8. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento en que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes para sufragar los conceptos de que trata el presente numeral, éstos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARAGRAFO CUARTO:** En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil. Es así como:



CRI08106008

República de Colombia

28/03/2018 10:43:55 AM KY3BCAS

Plant notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, ratificación o documento de inscripción de bienes inmuebles

967100



para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, EL FIDEICOMITENTE firman en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

**PARAGRAFO SEXTO:** Para efectos de liquidación del impuesto de anotación y registro (beneficencia), generados por el otorgamiento de la presente escritura, según lo establecido por el Decreto 650 del 3 de Abril de 1.996, Artículo 7º, emanado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y demás normas departamentales o distritales aplicables, se tendrá como base para determinar el impuesto mencionado, el valor de la comisión pactada, esto es ocho millones trescientos noventa y dos mil pesos moneda corriente (\$8.392.000.00) moneda legal colombiana, la cual será asumida por LOS FIDEICOMITENTES.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Para efectos de derechos notariales generados por el otorgamiento de la presente escritura, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 188 de 2013, y las normas que los modifiquen o adicionen, tomándose como base de liquidación el valor del avalúo catastral del bien fideicomitado, en este caso es la suma de **DOS MIL SEISCIENTOS DIEZ Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL PESOS MC (\$2.618.297.000)** moneda legal Colombiana, la cual será asumida por LOS FIDEICOMITENTES.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** Para efectos de derechos registrales derivados de la presente escritura se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 2280 de 2.008, tomándose como base de liquidación el valor del avalúo catastral del bien fideicomitado, es decir **DOS MIL SEISCIENTOS DIEZ Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL PESOS MC (\$2.618.297.000)** moneda legal colombiana, la cual será asumida por LOS FIDEICOMITENTES.



# República de Colombia



A4017939543

*[Handwritten mark]*

**PARAGRAFO NOVENO** - Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, EL FIDEICOMITENTE firman en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

### CLÁUSULA DECIMA NOVENA. DURACIÓN:

El presente contrato tendrá una duración de un año. Dicho término será prorrogado automáticamente por un año más, si dentro de los ocho (8) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo acá establecido, no se envía comunicación por alguna de las partes dándolo por terminado.

### CLÁUSULA VIGESIMA. TERMINACIÓN:

Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por imposibilidad de realizar su objeto.
2. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
3. Por determinación de la fiduciaria, facultad que ALIANZA expresamente se reserva, para los eventos contemplados en el artículo 1232 del Código de Comercio, por incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria y cuando por diversas circunstancias la gestión fiduciaria no genere contraprestación alguna para ALIANZA.
4. El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, exceptuando el numeral sexto de dicho artículo.
5. Por encontrarse LOS FIDEICOMITENTES incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).
6. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.

### CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO

#### AUTONOMO A LA TERMINACION DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la:

9.6410.2



Ca106106007

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. certificador y firmante en el computador

República de Colombia

2019/12/01

104320AKY10C48CC



Oficina Registrada  
Escrituras Públicas  
Cartera de Justicia  
Calle 100 No. 100-100  
Bogotá D.C.

liquidación del patrimonio autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo en el siguiente orden:\_\_\_\_\_

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el patrimonio autónomo.\_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia. Por su parte, EL FIDEICOMITENTE tendrá diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.\_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.\_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.\_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO CUARTO:** Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente contrato, se realizarán con cargo a los recursos existentes dentro del patrimonio autónomo. \_\_\_\_\_

En todo caso, la liquidación del FIDEICOMISO se entenderá culminada siempre y cuando se hayan entregado todos y cada uno de los bienes fideicomitidos a quien corresponda de acuerdo con la prelación establecida en el presente contrato, mientras esto no ocurra, se seguirá causando la comisión fiduciaria



# República de Colombia



44017929546

establecida en la cláusula décima primera anterior.

## CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA

### A LA CIFIN:

LOS FIDEICOMITENTES o quien en el futuro ostente tal calidad, autoriza a **ALIANZA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en, las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

## CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA. REGISTRO DE DOMICILIOS:

Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones

**LA FIDUCIARIA:** Avenida 15 No. 100 – 43 Piso 3 y 4, Bogotá

**LOS FIDEICOMITENTES:**

NOMBRES	APELLIDOS	Cédula de Ciudadanía	Expedida en	Domicilio	Teléfono	Correo Electrónico	Céd. Ar
BERTHA MIRIAM	ROJAS DE SORIANO	41.974.014	Bogotá D.C.	Calle 127 C No. 3-41 Torre 1 Apt 201	5730042	bermiao@hotm.com	5543124174
PATRICIA	ROJAS CASAS	41.792.143	Bogotá D.C.	Cl. 54 No. 134-57 Edifio 3 PNL 30 304	6240067	patrocasas@albanza.com.co	5027615400
RODARDO	ROJAS CASAS	51.624.846	Bogotá D.C.	Cl. 21 No. 139-13 of 403	6707137	rodar_rj@yaho.com	5123435707
MARIA TERESA	ROJAS DE QUINTERO	41.643.153	Bogotá D.C.	Cd 151 No. 7 H 42 casa 12	4520087	maria_2004@hotmail.com	5096461700
PEDRO ARTURO	ROJAS CASAS	39.075.184	Bogotá D.C.	Cd 148 No. 7 H-57 of 201	3046328	rtj_r_2004@hotmail.com	5125496128
SERGIANDO	ROJAS CASAS	19.107.000	Bogotá D.C.	Cd 183 No. 54-55 casa 131	6039076	serc_r@hotmail.com	5154228974

LOS FIDEICOMITENTES se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **ALIANZA**, y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE, de los BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **ALIANZA**, se procederá con respecto a las personas localizables, de la siguiente manera:



C4168108008

Portal notarial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, inscripciones y sucesiones al orden sucesionario

República de Colombia

28/03/2016

104517V3BC45925AD



Donde se inscribió y/o canceló el presente instrumento Notarial el día 28 de Marzo de 2016

967102

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agoto, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
  - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el

*Handwritten mark*



# República de Colombia



Aa017929547

caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

### CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA. DOMICILIO:

El lugar del cumplimiento de las obligaciones derivadas de presente contrato es la ciudad de Bogotá.

### CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.

La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y pago con los recursos existentes en el patrimonio autónomo, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones del FIDEICOMITENTE ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del FIDEICOMITENTE manifiestamente ilegales contrarias a los fines del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o



Ca100100005

2010/11/20 16 10453008820000003  
República de Colombia

Página notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificaciones y transacciones del registro, subregistro



3  
Cadastral...  
Escritura pública...

Confirma el notario

96710000

privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

**CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO:**

LOS FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a los FIDEICOMITENTES, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. LOS FIDEICOMITENTES eximen a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA.

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

*[Handwritten signature]*



# República de Colombia



A4017979548

C. RIESGO OPERATIVO: La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegara a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

**CLÁUSULA VIGESIMA SEPTIMA. DECLARACION DE LOS FIDEICOMITENTES**

Manifiestan y declaran:

1. Que poseen bienes suficientes para atender al oportuno y adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este contrato, es decir, que con la celebración del mismo no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer adecuadamente obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores.
2. Que su intención se limita a los beneficios que con la celebración del presente contrato se puedan llegar a generar y no implica en ningún evento defraudar a terceros de buena fe.
3. Que se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en el presente contrato en especial las establecidas en la presente cláusula.

**CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA- NULIDAD PARCIAL:**

Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de



Ca108100004

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, confiable y reconocido por el ordenamiento jurídico

República de Colombia



96410.00

Continuar en siguiente

Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para los FIDEICOMITENTES, y la FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

**CLAUSULA VIGÉSIMO NOVENA- COMITÉ FIDUCIARIO:**

Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión la mayoría absoluta de los FIDEICOMITENTES presentes en la misma, designen tres (3) personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros.

**HASTA AQUÍ LA MINUTA**

**AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258/96, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003).**

**DECLARACIÓN DEL FIDEICOMITENTE.-** El Notario en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley doscientos cincuenta y ocho (258) de mil novecientos noventa y seis (1996), reformada por la Ley ochocientos cincuenta y cuatro (854) de dos mil tres (2003), manifiesta que no se indagó a LOS FIDEICOMITENTES sobre la AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, por cuanto NO cumple con los requisitos de Ley, ya que se trata de persona jurídica.

**DECLARACION DEL FIDEICOMISO.-** El Notario en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley doscientos cincuenta y ocho (258) de mil novecientos noventa y seis (1996), reformada por la Ley ochocientos cincuenta y cuatro (854) de dos mil tres (2003), manifiesta que no se indagó a EL FIDEICOMISO sobre la AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, por cuanto NO cumple con los requisitos de Ley, ya que se trata de persona jurídica.



# República de Colombia

Página 29



"El Notario advirtió a los contratantes que la Ley establece que quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar". Por lo tanto declaran los contratantes que la información suministrada por ellos en tal sentido, es cierta y verdadera.

CON LA PRESENTE ESCRITURA SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES:

1) PAZ Y SALVO No.1719.

LA SUSCRITA SECRETARIA DE HACIENDA DE LA ALCALDIA DE RICAURTE CERTIFICA:

Que el (los) señor (es): ROJAS CASAS PEDRO- ARTURO, aparece inscrito e el catastro vigente de este Municipio como propietario del predio No. 01- 00- 0181-0050-000, ubicado en el (la) C 10 5 151 Lo 1 del perímetro, con un área de: 18 Hectáreas y 1360 m2 con: 0 m2 de construcción.

Avaluó ( DOS MIL SEISCIENTOS DIEZ Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL PESOS MC.) (\$2.618.297.000).

ROJAS CASAS ROSARIO \* ROJAS CASAS PATRICIA ROJAS CASAS FERNANDO ROJAS QUINTERO MARIA - TERESA \* ROJAS SERRANO BERTHA - MYRIAM\*.

Que dicho predio se encuentra a PAZ Y SALVO, con esta tesorería. Por concepto de pago de Impuesto Predial Unificado y CAR, hasta el 31 de Diciembre de 2014.

Se expide a los 10 días del mes de octubre del año DOS MIL CATORCE (2014).  
MARÍA DEL PILAR BARRAGAN LEYTON

SECRETARIA DE HACIENDA Y TESORERÍA (Hay firma y sello).

2) EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, PROYECTOS Y URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE RICAURTE CUNDINAMARCA CERTIFICA:

Que el predio identificado con la cédula catastral No.01-00-0181-0050-000 ubicado en la calle 10 5-151 lote 1 zona urbana de este Municipio, se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto por valorización hasta el 31 de Diciembre de 2014.

De otra parte cabe aclarar que el Municipio no tiene implementado el impuesto por beneficios de Valorización.

Nota: el presente certificado no es válido para subdivisión del predio.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado para sus fines pertinentes.

Dada en el Municipio de Ricaurte Cundinamarca a los nueve (9) días del mes de octubre de 2014.

ARQ. JOSE FERNELLY CHARRY PRADA.

Secretario de Planeación, proyectos y Urbanística (Firmado).



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, notariales e instrumentos del registro público.

República de Colombia



Notario Público  
José Fernelly Charry Prada  
Cundinamarca

964109

**NOTA ESPECIAL:** Los comparecientes declaran que la presente escritura pública ha sido elaborada a solicitud suya, que han verificado sus nombres completos; estado civil; el número de documento de identidad; los documentos anexos; y, que debido a tal revisión, en el evento que en este instrumento existiere cualquier imprecisión, incorrección o inconsistencia, son de su cargo y responsabilidad y asumirán el costo que su rectificación aclaración o corrección conlleve; que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas; que conocen la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.

**LEÍDO,** el presente instrumento por los otorgantes, manifestaron su conformidad y asentimiento, firmándolo con el Notario que de todo lo anteriormente expuesto dio fé y les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para su registro, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

**NOTA:** El Notario 26 del Círculo de Bogotá, autoriza al(los) representante(s) legal(es) de la(s) entidad(es) para firmar la presente escritura en su despacho de conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983.

**DERECHOS NOTARIALES: RESOLUCION 88 DE 2014: \$7.870.585.-**

**I.V.A. \$ 1.303.310.**

**RECAUDOS SUPERNOTARIADO: \$ 23.100.**

**FONDO ESPECIAL DE NOTARIADO: \$ 23.100.**

**RETEFUENTE \$ NO CAUSA.**

En la elaboración de este instrumento, se emplearon las hojas de papel

notarial números: Aa017939535 - Aa017939536 - Aa017939537 -

Aa017939538 - Aa017939539 - Aa017939540 - Aa017939541 -

Aa017939542 - Aa017939543 - Aa017939544 - Aa017939545 -

Aa017939546 - Aa017939547 - Aa017939548 - Aa017939549 -

Aa017939550 - Aa017939551.



# República de Colombia

Página 31



A4017939599

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. \_\_\_\_\_  
 MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS (1496). \_\_\_\_\_  
 FECHA: QUINCE (15) DE OCTUBRE DE DOS MIL CATORCE (2014) DE LA  
 NOTARÍA VEINTISÉIS (26) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. \_\_\_\_\_



C 11081000002

### LOS FIDEICOMITENTES,

*Pedro Rojas*

**PEDRO ARTURO ROJAS CASAS**  
 C.C. 19.072.184

ESTADO CIVIL: SOLTERO  
 DIRECCIÓN: CALLE 148 F-17 APD-101  
 TELÉFONO: 7045519  
 ACTIVIDAD ECONÓMICA INDEPENDIENTE  
 CORREO ELECTRÓNICO elipar.2008@hotmail.com



*Fernando Rojas Casas*

**FERNANDO ROJAS CASAS**  
 C.C. 19.397.000

ESTADO CIVIL: SOLTERO  
 DIRECCIÓN: Calle 163 N° 54-35 casa 121  
 TELÉFONO: 6036929  
 ACTIVIDAD ECONÓMICA INDEPENDIENTE  
 CORREO ELECTRÓNICO fere\_1006@hotmail.com



No. 01496

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, certificaciones y documentos del sistema notarial

República de Colombia



Oscar Fernando Rojas Rojas  
Notario del Círculo de Bogotá

*Maria Teresa Rojas de Quintero.*

MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO

C.C. 41.663.153

ESTADO CIVIL: *casada con sociedad conyugal disuelta y*

DIRECCIÓN: *25 avenida*  
*calle 151 N27H-60 casa 12*

TELÉFONO: *6152082*

ACTIVIDAD ECONÓMICA *In dependiente*

CORREO ELECTRÓNICO *Terey@2008@Hotmail.com*

*Bertha Myriam Rojas de Serrano*

BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO

C.C. 41.696.016

ESTADO CIVIL: *casada con sociedad conyugal disuelta y*

DIRECCIÓN: *Ligüidada*  
*calle 127C no 3-81 Torre A APT 203*

TELÉFONO: *5250362*

ACTIVIDAD ECONÓMICA *Odontóloga*

CORREO ELECTRÓNICO *Nerraso@listmail.com*

*Rosario Rojas C.*

ROSARIO ROJAS CASAS

C.C. 51.624.866

ESTADO CIVIL: *Soltera*

DIRECCIÓN: *Cra 21 # 159-13 Apto. 403*

TELÉFONO: *6707134*

ACTIVIDAD ECONÓMICA *Administradora*

CORREO ELECTRÓNICO *rosario\_rco@yahoo.es*

OBRANDO EN SU PROPIO NOMBRE Y EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE

PATRICIA ROJAS CASAS.

000062



# República de Colombia

Página 33



A4017930551

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. \_\_\_\_\_  
 MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS (1496). \_\_\_\_\_  
 FECHA: QUINCE (15) DE OCTUBRE \_\_\_\_\_ DE DOS MIL CATORCE (2014) DE LA  
 NOTARÍA VEINTISÉIS (26) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. \_\_\_\_\_

LA FIDUCIARIA,

**LUIS FERNANDO FANDIÑO FERREIRA**  
 Representante Legal  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
 C.C.No.  
 ESTADO CIVIL:  
 DIRECCIÓN:  
 TELÉFONO:  
 ACTIVIDAD ECONÓMICA  
 CORREO ELECTRÓNICO

**CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**  
 Representante Legal de **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S**  
 C.C.No. **79.411.933**  
 ESTADO CIVIL: **Casado**  
 DIRECCIÓN: **Clle 93 # 12.54 of. 101**  
 TELÉFONO: **7047556**  
 ACTIVIDAD ECONÓMICA: **Empleado**  
 CORREO ELECTRÓNICO: **cvalderram@marcopromotora.com.co**



**NOTARIA VEINTISÉIS (26) ENCARGADA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**



CA16A106001

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, certificaciones y documentos del registro de la propiedad

# República de Colombia



<b>Radicó</b> mabel zeila	<b>Digitó</b> Turno: 1581 mor.	<b>Revisó</b> Yair Bernal	<b>2da Revisión</b> Yair Bernal	<b>Toma de Firma</b> Andrea Bojara	<b>Liquidó</b> mabel zeila
---------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------	---	--	----------------------------------

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

*[Faint handwritten marks]*



Alianza  
Fiduciaria



Fecha 10/12/2014 09:59 (S) B1999035  
Destinatario MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS  
Remitente WANA YAJAIRA LINARES FRANCO

Antec  
B107801

- 000074

## CONTRATO DE CESIÓN SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE

PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.072.184 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en su propio nombre y representación; FERNANDO ROJAS CASAS, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 19.397.000 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en su propio nombre y representación; MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.663.153 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en su propio nombre y representación; BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C. identificada con la cédula de ciudadanía número 41.696.016 expedida en Bogotá D.C. quien actúa en su propio nombre y representación; ROSARIO ROJAS CASAS, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C. identificada con la cédula de ciudadanía número 51.624.866 expedida en Bogotá D.C. quien actúa en su propio nombre y en representación de PATRICIA ROJAS CASAS, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C. identificada con la cédula de ciudadanía número 41.793.163 expedida en Bogotá D.C., según poder adjunto, quienes en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará EL CEDENTE, por una parte y por la otra MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, sociedad comercial debidamente constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del 7 de julio de 2011, inscrita el 19 de julio de 2011 bajo el número 01496834 del libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con el NIT 900.451.525-4, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., representada legalmente por CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA, varón, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.411.933, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual en adelante y para efectos del presente contrato se denominará EL CESIONARIO se celebra el contrato de cesión de derechos fiduciarios que se regula por las siguientes cláusulas, y en lo no establecido en ellas por las normas legales que regulen la materia:

**CLÁUSULA PRIMERA:** EL CEDENTE cede en favor del CESIONARIO el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y de beneficio, así como las obligaciones correlativas a dichos derechos, todos derivados de su condición de FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO dentro del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** EL CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE del cual se derivan los derechos fiduciarios y las obligaciones correlativas a ellos, que se le ceden en virtud de este acuerdo de cesión.

CLÁUSULA TERCERA: EL CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta el estado del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE, así como las cuentas del mismo.

CLÁUSULA CUARTA: EL CESIONARIO en esta misma fecha otorga en favor de la FIDUCIARIA un pagaré con espacios en blanco, para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar al fideicomiso en razón de las obligaciones contraídas en virtud del contrato de fiducia que dio origen al FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE, por concepto de las comisiones fiduciarias.

CLÁUSULA QUINTA: El valor de la negociación realizada entre las partes fue recibida a entera satisfacción por parte de EL CEDENTE.

CLAUSULA SEXTA: A efectos de enviar las rendiciones de cuentas del fideicomiso, EL CESIONARIO manifiesta que la dirección de correo electrónico para el recibo de las mismas es [cvalderrama@marcopromotora.com.co](mailto:cvalderrama@marcopromotora.com.co). De igual forma EL CESIONARIO se obliga a mantener actualizada dicha dirección electrónica en ALIANZA.

CLÁUSULA SÉPTIMA: EL CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del artículo 63 del Código Civil.

CLÁUSULA OCTAVA: Que la presente cesión produce efectos una vez haya sido registrado por parte de ALIANZA FIDUCIARIA A.S. como vocera del FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE

CLÁUSULA NOVENA: Los gastos que se causen con ocasión de la presente cesión serán cancelados por EL CEDENTE.

CLÁUSULA DECIMA: Para todos los efectos del presente contrato, las partes recibirán notificaciones en la ciudad de Bogotá D.C. en las siguientes direcciones:

**CEDENTE:**

NOMBRES	APELLIDOS	Cedula de Ciudadanía	Espedida en	Domicilio	Telefono	Correo Electronico	Celular
BERTHA MYRIAM	ROJAS DE SERRANO	41.896.016	Bogota D.C.	Calle 127 C No. 3-83 Torre 1 Apt 203	5210362		3143157975
PATRICIA	ROJAS CASAS	41.793.163	Bogota D.C.	Cr. 58 No. 134-57 Etapa 3 Int1 ap 504	6243062		3102255809
ROSARIO	ROJAS CASAS	51.624.866	Bogota D.C.	Cr. 21 No. 159-33 ap 403	6707134		3133484962
MARIA TERESA	ROJAS DE QUINTERO	41.663.153	Bogota D.C.	Cl 151 No. 7 H 60 casa 12	6152082		3204361710
PEDRO ARTURO	ROJAS CASAS	19.072.184	Bogota D.C.	Cl 148 No. 7 F-17 ap 101	7046513		3125490128
FERNANDO	ROJAS CASAS	19.397.000	Bogota D.C.	Cl 163 No. 54-35 casa 121	6036929		3156038999

**CESIONARIO:**

**CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**

Dirección: En la Calle 93 No 12-54 Oficina 101

Teléfono: (571) 7047556

Correo Electrónico: cvalderrama@marcopromotora.com.co

**CLÁUSULA UNDÉCIMA:** EL CESIONARIO autoriza a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del sector Financiera -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones., de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en tres (3) ejemplares del mismo valor y tenor, el día Veinticinco de Septiembre de dos mil catorce (2014).

**CEDENTE,**

*Pedro Arturo Rojas Casas*

**PEDRO ARTURO ROJAS CASAS**  
C.C. 19.072.184

*Fernando Rojas Casas*

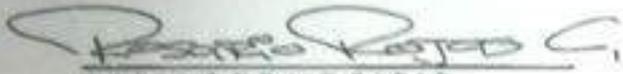
**FERNANDO ROJAS CASAS**  
C.C. 19.397.000

*Maria Teresa Rojas de Quintero*

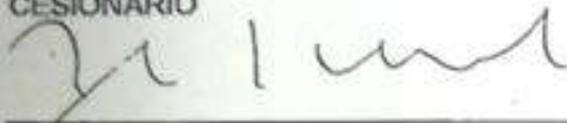
**MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO**  
C.C. 41.663.153

*Bertha Myriam Rojas de Serrano*

**BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO**  
C.C. 41.696.016

  
ROSARIO ROJAS CASAS  
C.C. 51.624.866

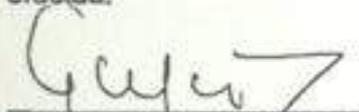
CESIONARIO





CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA  
Representante Legal  
MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S

Suscribe el presente documento GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638 de Bogotá, en su calidad de representante legal y por ende en nombre y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad que actúa como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE en señal de darse por notificado de la cesión que por este contrato se efectúa.

  
GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA  
Representante Legal  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (vocera y administradora del FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE)

**OTRO SI NO. 1 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
 DE LOTE DE TERRENO**

Entre los suscritos, a saber:

Por una parte:

NOMBRES	APELLIDOS	Cedula de Ciudadanía	Espedida en	Domicilio	Telefono	Correo Electronico	Celular
BERTHA MYRIAM	ROJAS DE SERRANO	41.696.016	Bogota D.C.	Calle 127 C No. 3-81 Torre 1 Apt 203	5230362	nemiso@hotmail.com	3143157575
PATRICIA	ROJAS CASAS	41.793.163	Bogota D.C.	Cr. 58 No. 134-57 Etapa 3 int 1 ap 504	6243062	patriciarojascasas@yahoo.com.co	3102955809
ROSARIO	ROJAS CASAS	51.624.866	Bogota D.C.	Cr. 21 No. 159-13 ap 403	6707134	rosario_roo@yahoo.es	3123484962
MARIA TERESA	ROJAS DE QUINTERO	41.663.153	Bogota D.C.	Cli 151 No. 7 H 60 casa 12	6152082	terele2008@hotmail.com	3204360710
PEDRO ARTURO	ROJAS CASAS	19.072.104	Bogota D.C.	Cl 148 No. 7 F-17 ap 101	7046519	efinar2008@hotmail.com	3125490128
FERNANDO	ROJAS CASAS	19.397.000	Bogota D.C.	Cl 163 No. 54-35 casa 121	6036929	fvrc_1006@hotmail.com	3156028999

Todos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, en adelante "LOS PROMETIENTES VENDEDORES" y por la otra, **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.411.933 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.**, sociedad debidamente constituida en la República de Colombia mediante documento privado, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal que hace parte del presente contrato (el "PROMETIENTE COMPRADOR" y, junto con LOS PROMETIENTES VENDEDORES, las "Partes") hemos acordado realizar Otro Sí al contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble (en adelante el "Contrato"), celebrado el 04 de septiembre de 2014, así:

Las partes de común acuerdo han decidido modificar las siguientes cláusulas así:

**CUARTA: PRECIO DEL INMUEBLE.** El precio de la venta será de la suma de CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA MIL PESOS (\$4.294.130.000) m/cte.

**QUINTA: FORMA DE PAGO:** Dicho precio será pagado por el PROMETIENTE COMPRADOR a través de transferencias bancarias a un patrimonio autónomo constituido en una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. La forma de pago del precio es la siguiente:

1. La suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000)MCTE, abonados de forma proporcional a cada uno de los PROMETIENTES VENDEDORES mediante transferencia bancaria; una vez el inmueble está registrado a nombre de la Fiduciaria, las cuales declaran haber recibido satisfactoriamente.
2. La suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000)MCTE, abonados de forma proporcional a cada uno de los PROMETIENTES VENDEDORES mediante transferencia bancaria, las cuales declaran haber recibido satisfactoriamente.
3. La suma de MIL VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$1.028.000.000)MCTE, abonados de forma como se relaciona a continuación a cada uno de los PROMETIENTES VENDEDORES mediante transferencia bancaria a más tardar el 20 de junio de 2019.

NOMBRE	APELLIDO	CEDULA	ESPEDIDA EN	VALOR A PAGAR	No de cuenta	TIPO DE CTA	BANCO
ELIZABETH	PARRA	39.536.015	BOGOTA	\$161.340.640	5570155695	AHORROS	DAVIVIENDA
BERTHA MIRIAM	ROJAS	41.696.016	BOGOTA	\$168.891.750	4452018081	AHORROS	COLPATRIA
MARIA TERESA	ROJAS	41.663.153	BOGOTA	\$168.891.750	24516893208	AHORROS	BCSC
FERNANDO	ROJAS	19.397.000	BOGOTA	\$183.643.470	1972133309	AHORROS	COLPATRIA
PATRICIA	ROJAS	41.793.163	BOGOTA	\$176.340.640	24047320444	AHORROS	BCSC
ROSARIO	ROJAS	51.624.866	BOGOTA	\$168.891.750	/000800080459	AHORROS	DAVIVIENDA
				<b>\$1.028.000.000</b>			

4. La suma de DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA MIL PESOS (\$2.666.130.000) MCTE, mediante la entrega de seis apartamentos (según relación abajo) del proyecto denominado PEÑALISA RESERVADO ubicado en el municipio de Ricaurte los cuales se entregaran a mas tardar en el mes de diciembre del año 2020; con lo cual se entienden

prorrogadas las promesas de compraventa suscritas de forma independiente a este contrato con cada uno de los PROMITENTES VENDEDORES.

Descripción	Parqueadero		Identificación		Encargo	Valor Venta
Apto No.	Area Mtrs2	No.	No.	Ciente	Fiduciario	Unidad
207	86,22	25	19.397.000	FERNANDO ROJAS CASAS	10043141743	433.099.000
304	86,22	19	41.793.163	PATRICIA ROJAS CASAS	10043141739	439.666.000
305	86,22	23 22	39.636.015	ELIZABETH PARRA	10043141742	454.666.000
404	86,22	18	41.696.016	BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO	10043141738	446.233.000
405	86,22	20	51.624.866	ROSARIO ROJAS CASAS	10043141740	446.233.000
406	86,22	21	41.663.153	MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO	10043141741	446.233.000
<b>TOTAL</b>						<b>2.666.130.000</b>

**PARÁGRAFO:** En virtud del presente "Otro Si" las partes acuerdan que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a LOS PROMITENTES VENDEDORES intereses a una tasa equivalente al 1,5% mensual hasta la cancelación total del saldo adeudado y estipulado en el numeral tercero de esta cláusula, el pago se realizará de forma retroactiva desde el pasado 10 de agosto de 2017. Estos intereses serán cancelados junto con el principal conforme al numeral 3 de esta cláusula y de forma proporcional a cada uno de los PROMITENTES COMPRADORES.

Las demás cláusulas de la Promesa de Compra venta se mantienen vigentes sin modificación alguna. En constancia de lo anterior, se suscribe el presente otros si en siete (7) ejemplares del mismo tenor y efecto en la ciudad de Bogotá, a los QUINCE (15) días del mes de MARZO de dos mil diez y nueve (2019).

**LOS PROMETIENTES VENDEDORES**

BERTHA MYRIAM	ROJAS DE SERRANO	<i>Bertha Myriam Rojas de Serrano</i> CC 41696016 de Bogotá
PATRICIA	ROJAS CASAS	<i>Patricia Rojas Casas</i> CC 41.793.163 de Bogotá
ROSARIO	ROJAS CASAS	<i>Rosario Rojas C.</i> CC 51.624.866 de Bogotá
MARIA TERESA	ROJAS DE QUINTERO	<i>Maria Teresa Rojas de Quintero</i> CC 41663153 de Bogotá
PEDRO ARTURO	ROJAS CASAS	CC _____ de Bogotá
FERNANDO	ROJAS CASAS	<i>Fernando Rojas Casas</i> CC 19'397.000 de Bogotá

**EI PROMETIENTE COMPRADOR**

*Carlos Alberto Valderrama Mora*  
 Carlos Alberto Valderrama Mora  
 C.C. No. 79.411.933 de Bogotá  
 Representante Legal  
 Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S.

**OTRO SI N° 2 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
DE LOTE DE TERRENO**

Entre los suscritos, a saber:

NOMBRES	APELLIDOS.	C.C.	EXPEDIDA EN	DOMICILIO	TELÉFONO
BERTHA MYRIAM	ROJAS DE SERRANO	41.696.016	BOGOTÁ D.C.	CLLE 127C N° 3-81 T. 1 APTO.203	5204503
PATRICIA	ROJAS CASAS	41.793.163	BOGOTÁ D.C.	CR 58 N°134-57 E.3 IN.1 APTO.504	6618352
ROSARIO	ROJAS CASAS	51.624.866	BOGOTÁ D.C.	CARRERA 21 N° 159-13 APTO. 403	6707134
MARIA TERESA	ROJAS DE QUINTERO	41.663.153	BOGOTÁ D.C.	CALLE 151 N° 7H-60 CASA 12	6152082
FERNANDO	ROJAS CASAS	19.397.000	BOGOTÁ D.C.	CALLE 163. N° 54-35 CASA 121	6036929
PEDRO ARTURO	ROJAS CASAS	19.072.184	BOGOTÁ D.C.	CALLE 148 N° 7F-17 APTO. 101	7046519

Todos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, en adelante **LOS PROMETIENTES VENEDORES** Y por la otra, **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. identificado con la cédula de ciudadanía N°79.411.933 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.**, sociedad debidamente constituida en la República de Colombia mediante documento privado, tal y como consta en el certificado de existencia y Representación Legal que hace parte del presente Contrato y en adelante **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y que junto con **LOS PROMETIENTES VENEDORES**, las partes hemos acordado realizar el **OTRO SI N°2** al Contrato de Promesa de Compraventa de Lote de Terreno (en adelante el "Contrato"), celebrado el 04 de Septiembre de 2014, así:

Las partes de común acuerdo han decidido modificar del **OTRO SI N°1**, celebrado el 15 de Marzo de 2019, por no poderse cumplir el pago el día 20 de Junio de 2019, quedando la cláusula así:

**QUINTA. FORMA DE PAGO:** Dicho precio será pagado por **EL PROMETIENTE COMPRADOR** a través de transferencias Bancarias a un patrimonio autónomo constituido en una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. La forma de pago del precio es la siguiente del Numeral tercero:

3. La suma de MIL VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$1.028.000.000)M/CTE. Abonados de forma como se relaciona en el **OTRO SI N°1** a cada uno de **LOS PROMETIENTES VENEDORES** mediante transferencia bancaria a más tardar el día 30 de Agosto de 2019. En caso en que esta fecha del 30 de Agosto de 2019 deba prorrogarse de nuevo mediante Otrosi, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** se compromete a incorporar en el nuevo otro si una cláusula penal en caso de un nuevo incumplimiento.

**PARÁGRAFO:** En virtud del presente "OTRO SI" las partes acuerdan que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** pagará a **LOS PROMETIENTES VENEDORES** intereses a una tasa equivalente al 1.5% mensual hasta la cancelación total del saldo adeudado y estipulado en el numeral tercero de esta cláusula, el pago se realizará de forma retroactiva desde el pasado 10 de octubre de 2017. Estos intereses serán cancelados así: Los correspondientes De Octubre 10 de 2017 a Diciembre 10 de 2017 o sea lo correspondiente a dos



Handwritten numbers: 34920, 80922, 84924

(2) meses de intereses, serán cancelados antes del 22 de julio de 2019, los demás intereses serán cancelados junto con el principal conforme al Numeral 3 de esta Cláusula.

Las demás condiciones pactadas en la Promesa de Compraventa y en el Otro si No. 1 suscrito se mantienen vigentes.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente OTRO SI N°2 En siete (7) ejemplares del mismo tenor y efecto en la ciudad e Bogotá, a los veinte (20) Días del mes de JUNIO de dos mil diez y nueve (2019).

**LOS PROMETIENTES VENEDORES:**



Bertha Myriam Rojas de Serrano	<u>Bertha Myriam Rojas de Serrano</u>	CC. 41.696.016 de Btá.
Patricia Rojas Casas	<u>Patricia Rojas Casas</u>	CC. 41.793.163 de Btá.
Rosario Rojas Casas	<u>Rosario Rojas C.</u>	CC. 51.624.866 de Btá.
María Teresa Rojas de Quintero	<u>María Teresa Rojas de Quintero</u>	CC. 41.663.153 de Btá.
Fernando Rojas Casas	<u>Fernando Rojas Casas</u>	CC. 19.397.000 de Btá.
Pedro Arturo Rojas Casas	_____	CC. 19.072.184 de Btá.



**EL PROMETIENTE COMPRADOR:**

Carlos Alberto Valderrama Mora  
 CC. N° 79.411.933 de Bogotá  
 Representante Legal  
 Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S.



**OTRO SI N° 3 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
DE LOTE DE TERRENO**

Entre los suscritos , a saber:

NOMBRES	APELLIDOS.	C.C.	EXPEDIDA EN	DOMICILIO	TELÉFONO
BERTHA MYRIAM	ROJAS DE SERRANO	41.696.016	BOGOTÁ D.C.	CLLE 127C N° 3-81 T. 1 APTO.203	5204503
PATRICIA	ROJAS CASAS	41.793.163	BOGOTÁ D.C.	CR 58 N°134-57 E.3 IN.1 APTO.504	6618352
ROSARIO	ROJAS CASAS	51.624.866	BOGOTÁ D.C.	CARRERA 21 N° 159-13 APTO. 403	6707134
MARIA TERESA	ROJAS DE QUINTERO	41.663.153	BOGOTÁ D.C.	CALLE 151 N° 7H-60 CASA 12	6152082
FERNANDO	ROJAS CASAS	19.397.000	BOGOTÁ D.C.	CALLE 163. N° 54-35 CASA 121	6036929
PEDRO ARTURO	ROJAS CASAS	19.072.184	BOGOTÁ D.C.	CALLE 148 N° 7F-17 APTO. 101	7046519

Todos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, en adelante **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** Y por la otra, **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. identificado con la cédula de ciudadanía N°79.411.933 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.**, sociedad debidamente constituida en la República de Colombia mediante documento privado, tal y como consta en el certificado de existencia y Representación Legal que hace parte del presente Contrato y en adelante **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y que junto con **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, las partes hemos acordado realizar el **OTRO SI N°2** al Contrato de Promesa de Compraventa de Lote de Terreno (en adelante el "Contrato"), celebrado el 04 de Septiembre de 2014, así:

Las partes de común acuerdo han decidido modificar del **OTRO SI N°2** , celebrado el 20 de junio de 2019, por no poderse cumplir el pago el día 30 de agosto de 2019, quedando la cláusula así:

**QUINTA. FORMA DE PAGO:** Dicho precio será pagado por **EL PROMETIENTE COMPRADOR** a través de transferencias Bancarias a un patrimonio autónomo constituido en una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. La forma de pago del precio es la siguiente del Numeral tercero:

**3.** La suma de MIL VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$1.028.000.000)M/CTE. Abonados de forma como se relaciona en el **OTRO SI N°1** a cada uno de **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** mediante transferencia bancaria a más tardar el día 30 de noviembre de 2019.

**PARÁGRAFO:** En virtud del presente "OTRO SI" las partes acuerdan que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** pagará a **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** intereses a una tasa equivalente al 1.5% mensual hasta la cancelación total del saldo adeudado y estipulado en el numeral tercero de esta cláusula, el pago se realizará de forma retroactiva desde el pasado 10 de diciembre de 2017. Estos intereses serán cancelados así: Los correspondientes De diciembre 10 de 2017 a marzo 10 de 2018 o sea lo correspondiente a tres



OTRO SI N°3 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA 2019

meses de intereses, serán cancelados el día 24 de septiembre, 24 de octubre y 24 de noviembre correspondientemente, hasta la finalización de esta nueva prórroga.

Las demás condiciones pactadas en la Promesa de Compraventa y en el Otro si No. 1 suscrito se mantienen vigentes.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente OTRO SI N°3. En siete (7) ejemplares del mismo tenor y efecto en la ciudad e Bogotá, a los seis (6) Días del mes de septiembre de dos mil diez y nueve (2019).

**LOS PROMETIENTES VENDEDORES:**

Bertha Myriam Rojas de Serrano	<u>Bertha Myriam Rojas de Serrano</u>	CC. 41.696.016 de Btá.
Patricia Rojas Casas	<u>Patricia Rojas Casas</u>	CC. 41.793.163 de Btá.
Rosario Rojas Casas	<u>Rosario Rojas Casas</u>	CC. 51.624.866 de Btá.
María Teresa Rojas de Quintero	<u>María Teresa Rojas de Quintero</u>	CC. 41.663.153 de Btá.
Fernando Rojas Casas	<u>Fernando Rojas Casas</u>	CC. 19.397.000 de Btá.
Pedro Arturo Rojas Casas	_____	CC. 19.072.184 de Btá.

**EL PROMETIENTE COMPRADOR:**

Carlos Alberto Valderrama Mora  
CC. N° 79.411.933 de Bogotá  
Representante Legal  
Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S.

DANIEL BAUTISTA ZULUAGA  
NOTARIO QUINCE DE BOGOTÁ

## OTRO SI N° 4 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE LOTE DE TERRENO

Entre los suscritos , a saber:

NOMBRES	APELLIDOS.	C.C.	EXPEDIDA EN	DOMICILIO	TELÉFONO
BERTHA MYRIAM	ROJAS DE SERRANO	41.696.016	BOGOTÁ D.C.	CLLE 127C N° 3-81 T. 1 APTO.203	5204503
PATRICIA	ROJAS CASAS	41.793.163	BOGOTÁ D.C.	CR 58 N°134-57 E.3 IN.1 APTO.504	6618352
ROSARIO	ROJAS CASAS	51.624.866	BOGOTÁ D.C.	CARRERA 21 N° 159-13 APTO. 403	6707134
MARIA TERESA	ROJAS DE QUINTERO	41.663.153	BOGOTÁ D.C.	CALLE 151 N° 7H-60 CASA 12	6152082
FERNANDO	ROJAS CASAS	19.397.000	BOGOTÁ D.C.	CALLE 163. N° 54-35 CASA 121	6036929
PEDRO ARTURO	ROJAS CASAS	19.072.184	BOGOTÁ D.C.	CALLE 148 N° 7F-17 APTO. 101	7046519

DANIEL BAUTISTA ZULUAGA  
NOTARIO QUINCE DE BOGOTÁ

Todos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, en adelante **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** Y por la otra, **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. identificado con la cédula de ciudadanía N°79.411.933 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.**, sociedad debidamente constituida en la República de Colombia mediante documento privado, tal y como consta en el certificado de existencia y Representación Legal que hace parte del presente Contrato y en adelante **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y que junto con **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, las partes hemos acordado realizar el **OTRO SI N°4** al Contrato de Promesa de Compraventa de Lote de Terreno (en adelante el "Contrato"), celebrado el 04 de Septiembre de 2014, así:

Las partes de común acuerdo han decidido modificar del **OTRO SI N°3** , celebrado el 06 de septiembre de 2019, quedando la cláusula así:

**QUINTA. FORMA DE PAGO:** Dicho precio será pagado por **EL PROMETIENTE COMPRADOR** a través de transferencias Bancarias a un patrimonio autónomo constituido en una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. La forma de pago del precio es la siguiente del Numeral tercero:

3. La suma de MIL VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$1.028.000.000)M/CTE. Abonados de forma como se relaciona en el **OTRO SI N°1** a cada uno de **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** mediante transferencia bancaria a más tardar el día 30 de marzo de 2020.

**PARÁGRAFO:** En virtud del presente "OTRO SI" las partes acuerdan que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** pagará a **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** intereses a una tasa equivalente al 1.5% mensual hasta la cancelación total del saldo adeudado y estipulado en el numeral tercero de esta cláusula, el pago se realizará de forma retroactiva desde el pasado 10 de Marzo de 2018. Estos intereses serán cancelados así: Los correspondientes De Enero 10 de 2018 a Marzo 10 de 2018 o sea lo correspondiente a dos (2) meses



de intereses, serán cancelados a la firma del presente otro si, y en adelante a partir del día 24 de enero de 2020 se cancelaran un mes adicional, hasta la finalización de esta nueva prorroga fecha en la cual se cancelara la totalidad restante.

Las demás condiciones pactadas en la Promesa de Compraventa y en el Otro si No. 1 suscrito se mantienen vigentes.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente OTRO SI N°4 En siete (7) ejemplares del mismo tenor y efecto en la ciudad e Bogotá, a los tres (3) Días del mes de diciembre de dos mil diez y nueve (2019).

**LOS PROMETIENTES VENDEDORES:**

Bertha Myriam Rojas de Serrano	<u>Bertha Myriam Rojas de Serrano</u>	CC. 41.696.016 de Btá.
Patricia Rojas Casas	<u>Patricia Rojas Casas</u>	CC. 41.793.163 de Btá.
Rosario Rojas Casas	<u>Rosario Rojas Casas</u>	CC. 51.624.866 de Btá.
María Teresa Rojas de Quintero	<u>María Teresa Rojas de Quintero</u>	CC. 41.663.153 de Btá.
Fernando Rojas Casas	<u>Fernando Rojas Casas</u>	CC. 19.397.000 de Btá.
Pedro Arturo Rojas Casas	<u>Pedro Arturo Rojas Casas</u>	CC. 19.072.184 de Btá.

**EL PROMETIENTE COMPRADOR:**

Carlos Alberto Valderrama Mora  
 Carlos Alberto Valderrama Mora  
 CC. N° 79.411.933 de Bogotá  
 Representante Legal  
 Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S.

**OTRO SI N°5 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE LOTE DE TERRENO**

Entre los suscritos a saber:

NOMBRE	APELLIDOS	C.C.	EXPEDIDA EN	DOMICILIO
TELÉFONO				
BERTHA MYRIAM	ROJAS DE SERRANO	41.696.016	BOGOTÁ DC.	CLLE 127C N°3-81 T. 1 APTO. 203
314-3157575				
PATRICIA	ROJAS CASAS	41.793.163	BOGOTÁ DC.	CR. 58 N° 134-57 E.3 IN.1 APTO 504
310-2955809				
ROSARIO	ROJAS CASAS	51.624.866	BOGOTÁ DC.	CR. 21 N° 159-13 APTO. 403
312-3484961				
MARIA TERESA	ROJAS DE QUINTERO	41.663.153	BOGOTÁ DC.	CLLE 151 N° 7H-60 CASA 12
320-4360710				
FERNANDO	ROJAS CASAS	19.397.000	BOGOTÁ DC.	CLLE 163 N° 54-35 CASA 121
315-6028999				
PEDRO ARTURO	ROJAS C	19.072.184	BOGOTÁ DC.	CLLE 148 N° 7F-17 APTO. 101
7046519				

Todos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, en adelante **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** y por la otra parte **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá DC. Identificado con la cédula de ciudadanía N°79.411.933 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.**, sociedad debidamente constituida en la República de Colombia mediante documento privado, tal y como consta en el certificado de existencia y Representación Legal que hace parte del presente Contrato y en adelante **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y que junto con **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, las partes hemos acordado realizar el **OTRO SI N°5** al Contrato de Promesa de Compraventa de Lote de Terreno (en adelante el "Contrato"), celebrado el 04 de Septiembre de 2014, así:

1-. Las partes de común acuerdo han decidido modificar del **OTRO SI N°1**, celebrado el 15 de Marzo de 2019, la cláusula **QUINTA: FORMA DE PAGO** numeral 4, quedando así:

-4. La suma de **DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA MIL PESOS (\$2.666.130.000) MCTE.** Mediante la entrega de seis (6) apartamentos cancelados en su totalidad (según se relaciona en el **OTRO SI N° 1**) del Proyecto denominado **PEÑALISA RESERVADO** ubicado en el municipio de Ricaurte los cuales se entregarán a más tardar en el mes de Diciembre

**JORGE O. BARRIOS GUERRERO**  
**NOTARIO PÚBLICO (E) DE BOGOTÁ**

89



del año 2022, con lo cual se entienden prorrogadas las promesas de compraventa suscritas de forma independiente a este contrato con cada uno de LOS PROMETIENTES VENDEDORES. El incremento que tengan los apartamentos en su valor comercial será asumido en su totalidad por EL PROMETIENTE COMPRADOR, No se dará más prórroga y si a Diciembre del año 2022 no se hace la entrega material de dichos apartamentos, EL PROMETIENTE COMPRADOR pagará los valores comerciales vigentes de los apartamentos correspondientes a cada uno de LOS PROMETIENTES VENDEDORES.

2.- Las partes de común acuerdo han decidido modificar del OTRO SI N°4, celebrado el 03 de Diciembre de 2019, quedando la cláusula así:

**QUINTA. FORMA DE PAGO:** Dicho precio será pagado por EL PROMETIENTE COMPRADOR a través de transferencias Bancarias de un patrimonio autónomo constituido en una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. La forma de pago del precio es la siguiente del NUMERAL TERCERO:

-3. La suma de MIL VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$1.028.000.000)M/CTE. Abonados de forma como se relaciona en el OTRO SI N°1 a cada uno de LOS PROMETIENTES VENDEDORES mediante transferencia bancaria a más tardar el día 30 de MARZO DE 2021.

**PARAGRAFO:** En virtud del presente "OTRO SI" las partes ratifican que EL PROMETIENTE COMPRADOR seguirá pagando a LOS PROMETIENTES VENDEDORES que suscriban este OTRO SI, intereses a una tasa equivalente al 1.5% mensual hasta la cancelación total del saldo adeudado y estipulado en el numeral tercero de esta cláusula, el pago se realizará de forma retroactiva desde el 10 de Mayo de 2018. Estos intereses serán cancelados así: - Los correspondientes de **Junio 11 a JULIO 10 de 2018** mediante transferencia bancaria a la de la firma de este OTRO SI. - Los intereses de **JULIO 11 a AGOSTO 10 DE 2018** Se cancelarán el 30 de Noviembre de 2020. - Los intereses de **AGOSTO 11 A SEPTIEMBRE 10 DE 2018** se cancelarán el 24 de Diciembre de 2020. - Los intereses de **SEPTIEMBRE 11 a OCTUBRE 10 DE 2018** se cancelarán el 29 de Enero de 2021. - Los intereses de **OCTUBRE 11 a NOVIEMBRE 10 DE 2018** se cancelarán el 26 de febrero de 2021, estos 5 meses de intereses serán cancelados mediante transferencias bancarias a la cuenta de LOS PROMETIENTES VENDEDORES. A la finalización de esta nueva prórroga **30 DE MARZO DE 2021**, se cancelará la totalidad de intereses pendientes (**NOVIEMBRE 11 DE 2018 A MARZO 30 DE 2021**) junto con el principal.

Las demás condiciones pactadas en la Promesa de Compraventa y en el OTRO SI N° 1 suscrito se mantienen vigentes.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente OTRO SI N° 5 en siete (7) ejemplares del mismo tenor y efecto en la ciudad de Bogotá DC. A los siete (7) días del mes de Noviembre de dos mil veinte (2020).

**LOS PROMETIENTES VENDEDORES:**

Bertha Myriam Rojas de Serrano Bertha Myriam Rojas de Serrano cc.41.696.016 de Btá.

Patricia Rojas Casas Patricia Rojas Casas .cc.41.793.163 de Btá.

Rosario Rojas Casas Rosario Rojas C. cc.51.624.866 de Btá.

8

9

**OTRO SI N°6 AL CONTRATO DE PRROMESA DE COMPRAVENTA DE LOTE DE TERRENO**

Entre los suscritos a saber:

NOMBRE	APELLIDOS	C.C.	EXPEDIDA EN	DOMICILIO
BERTHA MYRIAM	ROJAS DE SERRANO	41.696.016	BOGOTÁ DC.	CLLE 127C N°3-81 T. 1 APTO. 203
314-3157575				
PATRICIA	ROJAS CASAS	41.793.163	BOGOTÁ DC.	CR. 58 N° 134-57 E.3 IN.1 APTO 504
310-2955809				
X ROSARIO	ROJAS CASAS	51.624.866	BOGOTÁ DC.	CR. 21 N° 159-13 APTO. 403
312-3484961				
MARIA TERESA	ROJAS DE QUINTERO	41.663.153	BOGOTÁ DC.	CLLE 151 N° 7H-60 CASA 12
320-4360710				
FERNANDO	ROJAS CASAS	19.397.000	BOGOTÁ DC.	CLLE 163 N° 54-35 CASA 121
315-6028999				
PEDRO ARTURO	ROJAS C	19.072.184	BOGOTÁ DC.	CLLE 148 N° 7F-17 APTO. 101
7046519				

ALEJANDER PAEZ CORTES  
NOTARIO QUINCE (E) DE BOGOTÁ

Todos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, en adelante **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** y por la otra parte **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá DC. Identificado con la cédula de ciudadanía N°79.411.933 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.**, sociedad debidamente constituida en la República de Colombia mediante documento privado, tal y como consta en el certificado de existencia y Representación Legal que hace parte del presente Contrato y en adelante **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y que junto con **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, las partes hemos acordado realizar el **OTRO SI N°6** al Contrato de Promesa de Compraventa de Lote de Terreno (en adelante el "Contrato"), celebrado el 04 de Septiembre de 2014, así:

1-. Las partes de común acuerdo han decidido modificar del **OTRO SI N°5**, celebrado el 03 de Diciembre de 2019, quedando la cláusula así:

**QUINTA. FORMA DE PAGO:** Dicho precio será pagado por **EL PROMETIENTE COMPRADOR** a través de transferencias Bancarias de un patrimonio autónomo constituido en una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. La forma de pago del precio es la siguiente del **NUMERAL TERCERO**:

-3. La suma de **MIL VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$1.028.000.000)M/CTE.** Abonados de forma como se relaciona en el **OTRO SI N°1** a cada uno de **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** mediante transferencia bancaria a más tardar el día **30 de Octubre DE 2021.**



**PARAGRAFO:** En virtud del presente "OTRO SI" las partes ratifican que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** seguirá pagando a **LOS PROMETIENTES VENEDORES** que suscriban este OTRO SI, intereses a una tasa equivalente al 1.5% mensual hasta la cancelación total del saldo adeudado y estipulado en el numeral tercero de esta cláusula, el pago se realizará de forma retroactiva desde el 10 de Noviembre de 2018. Estos intereses serán cancelados así: - Los correspondientes **NOV 11 a DIC 10 DE 2018** se cancelarán el 31 de marzo de 2021, y así en adelante cada mes (en los últimos cinco (5) días hábiles) el periodo pendiente siguiente; estos meses de intereses serán cancelados mediante transferencias bancarias a la cuenta de **LOS PROMETIENTES VENEDORES**. A la finalización de esta nueva prórroga **30 DE octubre DE 2021**, se cancelará la totalidad de intereses pendientes (**JUN 11 DE 2019 A OCT 30 DE 2021**) junto con el principal.

Las demás condiciones pactadas en la Promesa de Compraventa y en los OTRO SI N° 1 y No. 5 suscritos se mantienen vigentes.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente OTRO SI N° 6 en siete (7) ejemplares del mismo tenor y efecto en la ciudad de Bogotá DC. A los cinco (05) días del mes de abril de dos mil veintiuno (2021).

**LOS PROMETIENTES VENEDORES:**

Bertha Myriam Rojas de Serrano Bertha Myriam Rojas de Serrano cc.41.696.016 de Btá.

Patricia Rojas Casas Patricia Rojas Casas cc.41.793.163 de Btá.

Rosario Rojas Casas Rosario Rojas C. cc.51.624.866 de Btá

María Teresas Rojas de Q. María Teresa Rojas de Quintero cc.41.663.153 de Btá.

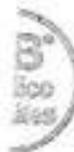
Fernando Rojas Casas Fernando Rojas Casas cc.19.397.000 de Bta.

Pedro Arturo Rojas Casas \_\_\_\_\_ cc.19.072.184 de Btá.

**EL PROMETIENTE COMPRADOR:**

Carlos Alberto Valderrama Mora  
CC. N° 79.411.933 de Bogotá  
Representante Legal  
Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S.

ALEXANDER PAZ CORTES  
NOTARIO PÚBLICO (E) DE BOGOTÁ





CONSTRUCCIONES  
PEÑALISA

Bogotá, 24 de Septiembre de 2014

C.G.C. 0638/2014

**SEÑORA  
MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO  
CLL 151 No. 7 H -60 CASA 12  
BOGOTA**

**Respetada, reciba un Cordial Saludo.**

Para el equipo **PEÑALISA RESERVADO** es un gusto darle la bienvenida oficial a este proyecto; un maravilloso lugar para vivir y disfrutar, por tal motivo nos permitimos enviar **ORIGINAL DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS DEL FIDEICOMISO PEÑALISA RESERVADO** debidamente firmada por el promitente vendedor, correspondiente a la compra del apartamento **No. 406**, en adelante y hasta el momento de escrituración este documento respalda y direcciona su negocio.

Recuerde que usted es muy importante para nosotros y seguimos atentos a responder sus inquietudes.

Cordialmente,

**CONSTRUCCIONES  
PEÑALISA  
MAI SAS**

**LUIS HERNANDO DIAZ**

Gerente General

**CONSTRUCCIONES PEÑALISA MAI SAS**

Labro Izquierdo Asistente de Gerencia Comercial



CONSTRUCCIONES  
PEÑALISA

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS  
FIDEICOMISO PEÑALISA RESERVADO  
Nº DE ENCARGO: 10043141741-1**

Entre los suscritos: **CONSTRUCCIONES PEÑALISA MALL S.A.S.**, constituida por documento privado en Bogotá el 03 de Diciembre de 2013, con matrícula mercantil No 02392507 de la Cámara de Comercio de Bogotá, Nit 900.679.765-5, con domicilio en la ciudad de Bogotá D. C., representada en este acto por su Gerente, **LUIS HERNANDO DIAZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.298.516 expedida en Bogotá, sociedad que en adelante y para todos los efectos legales de este contrato se denominará el **PROMETIENTE VENDEDOR**, por una parte; y por la otra:

**MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO**, mayor(es) de edad, con domicilio en **BOGOTÁ**, identificada(s) con la cédula de ciudadanía No. **41.663.153** de Bogotá, quien obra:

En su propio nombre, quien en adelante y para todos los efectos legales de este contrato se denominará(n) el (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, hemos celebrado el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes cláusulas, previo las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES:**

1. Que entre las sociedades **GLOBAL CONSTRUCTIONS S.A.** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** se celebró el pasado 4 de diciembre del 2012 el contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** con el objeto de llevar a cabo las preventas del proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO**.
2. Que dicho contrato **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** fue prorrogado en su vencimiento hasta el 4 de junio del año 2014 mediante otro sí del 4 de diciembre del 2013 y posteriormente fue prorrogado hasta el 4 de diciembre de 2014 mediante otro sí del 4 de junio del 2014.
3. Que este contrato **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** junto con sus derechos y obligaciones fueron cedidos por parte de **GLOBAL CONSTRUCTIONS S.A.** a la sociedad **CONSTRUCCIONES PEÑALISA MALL S.A.S.** mediante acuerdo firmado el día 20 de marzo de 2014; sociedad que en este contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** actúa como **PROMITENTE VENDEDOR**.
4. Que el Proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO** inicialmente estaba conformado por 77 unidades según lo estipulado en la carta de instrucciones firmada por cada uno de los **ENCARGANTES** lo cual obligaba al **CONSTITUYENTE** en el **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** a obtener 51 cartas de instrucciones suscritas, correspondientes al 65% del total de las unidades como punto de equilibrio y como una de las condiciones para la entrega de los recursos recibidos en **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
5. Que el proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO** cambió el diseño de algunas de las unidades las cuales crecieron en área; lo cual resultó con la modificación del total de las unidades en ventas sin que se hubiera alterado el total de



## CONSTRUCCIONES PEÑALISA

ménos cuadrados construidos, ni las especificaciones técnicas y generales del proyecto. El nuevo total de unidades disponibles para venta es de 62 apartamentos, y el 65% de estos que constituye el punto de equilibrio como se definió en la carta de instrucciones será de 40 unidades.

6. Que por efecto de los cambios en los diseños mencionados en el numeral anterior no se modifica ninguna de las condiciones técnicas ni económicas del proyecto que afecten a los ENCARGANTES, que para efectos de este contrato ahora son **PROMITENTES COMPRADORES**

7. Que con la firma de la presente PROMESA DE COMPRA-VENTA los ENCARGANTES ahora PROMITENTES COMPRADORES reconocen, aceptan y autorizan las modificaciones realizadas y enumeradas en las anteriores consideraciones.

### CLAUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** El **PROMETIENTE VENDEDOR**, se obliga a transferir a título de compraventa a (a los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y este (estos) a su vez se obliga(n) a adquirir, el derecho de dominio y la posesión de las siguientes unidades privadas, que se regulará(n) por el sistema de propiedad horizontal, que se construirán en el lote de terreno distinguido en la nomenclatura actual con el número veintiséis cuarenta y uno (26-41) de la Calle décima (10) del Municipio de Ricaurte, Departamento de Cundinamarca en el proyecto que se denominará **PEÑALISA MALL**. La matrícula inmobiliaria del lote en mayor extensión es la No. **307-10655** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

Los planos de la(s) unidad(es) privada(s) objeto de esta promesa, se anexan a la presente escritura y forman parte integrante de la misma y se firman por las dos partes en señal de aceptación. El PROMETIENTE VENDEDOR radicará ante la autoridad competente el (los) plano(s) para su respectiva aprobación los que serán parte de la Licencia de Construcción que se solicitará.

La(s) unidad(es) privada(s) objeto de esta promesa de compraventa es (son) la(s) siguiente(s):

APARTAMENTO No. 406 con un área total construida de 86.22 metros cuadrados.

PARQUEADERO No. 23 con un área total construida de 2,50 metros Lineales de Ancho y 4,50 metros Lineales de Largo cada uno.

**MUEBLES:** El apartamento se entregará amoblado y con la dotación básica excluyendo línea blanca es decir neveras lavadoras secadoras etc. Dentro del amueblamiento se incluirá:

- Alcobas (camas y mesas de noche)
- Comedores (independientes o auxiliares según plano adjunto con sus sillas)
- Salas (según plano adjunto)
- Mini Split (Aire Acondicionado) en las zonas principales
- LCD de 40 pulgadas

**CONSTRUCCIONES****PEÑALISA**

Las características de los muebles serán definidas con posterioridad garantizando siempre El PROMITENTE VENDEDOR que se tratar de muebles acorde con las especificaciones de calidad que concuerdan con la Unidad prometida en venta.

En el evento en que la autoridad que aprueba los planos y expide la respectiva Licencia de Construcción exija que se hagan modificaciones a los mismos, y por esta razón se modifiquen los planos, y/o áreas el (los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora la(s) modificación(es) que se e hagan a la(s) unidad(es) privada(s) por esta causa.

Los apartamentos podrán contar con algunos de los servicios hoteleros (ballet parking, room service etc.) de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal que los regula. En el reglamento de administración de la propiedad Horizontal se establecerán los servicios que prestara la administración de acuerdo con el presupuesto aprobado por la asamblea general en ítems como: vigilancia, aseo, mantenimiento, seguros etc.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LINDEROS EN MAYOR EXTENSION.** El lote de terreno en mayor extensión en que se construirá(n) la(s) unidad(es) privadas objeto de esta Promesa está ubicado en el Municipio de Ricaurte, Departamento de Cundinamarca, hoy en la Calle décima (10) Numero veintiséis -cuarenta y uno (26-41), el cual tiene una extensión superficial de veintidós mil seiscientos treinta metros cuadrados con treinta y tres decímetros cuadrados (22.730,33M<sup>2</sup>), cuyas medidas y linderos son:

**POR EL NORTE:** del punto cinco (5) al punto seis (6) en ciento cuatro metros con sesenta y seis centímetros (104,66 m) y del punto tres (3) al punto cuatro (4) en diez metros (10,00 m) con la zona del lote Zona de Acceso AV VILLAS Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa.

**POR EL SUR:** del punto M cuarenta y ocho (M48) al punto M cero uno (M01) en ochenta y un metros con noventa y ocho centímetros (81,98 m) , colinda con la carretera pavimentada de Agua de Dios que se desprende de la carretera principal de Girardot Melgar, en treinta y cinco metros (35,60 m) del punto M CERO UNO ( M01) al punto M cero dos (M02), colinda con terrenos del Conjunto Campestre Ramada Estación (hoy Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa).

**POR EL ESTE:** del punto M cero dos ( M02) al punto M cero tres (M03) en veinte metros (20,00 mts) del punto M cero tres ( M03) al punto M cero cuatro ( M 04) en noventa y cuatro metros con catorce centímetros (94,14 mts) del punto M cero cuatro (M04) al punto el punto tres ( 3) en setenta metros con cincuenta y tres centímetros (70,53 mts) colindando con el Conjunto Campestre Ramada Estación( hoy Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa) y del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en sesenta y cinco metros (65,00 mts) colindando con el prelio de zona del Lote Zona de Acceso AV VILLAS Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa.

**POR EL OESTE:** del punto seis ( 6) al punto cincuenta ( 50) en ochenta y siete metros con ochenta y un centímetros ( 87,81mts) del punto cincuenta ( 50) al punto cincuenta y uno ( 51) en sesenta y seis metros con cuarenta y un centímetros ( 61,41 m) del mojón once B ( 11 B ) al mojón diez B ( 10B) en cuarenta metros ( 40,00 m) de mojón diez A ( 10 A ) a punto tres ( 3) en cincuenta y dos metros con veinte cuatro centímetros ( 52,24 m,) del punto tres ( 3) al punto cuatro ( 4) en

**CONSTRUCCIONES****PENALISA**

diez metros con sesenta y dos centímetros ( 10.62 m) con carretera pavimentada Melgar - Girardot y encierra.

EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) desde ahora al **PROMETIENTE VENDEDOR** para podrá segregara un(as) área(s) hasta de 17.500 metros cuadrados del lote en mayor extensión. En este evento la(s) unidad(es) privada(s) objeto de esta promesa se construirá(n) en el área que queda como remanente del lote.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: DERECHOS DE COPROPIEDAD.** La(s) unidad(es) privada(s) será(n) regulada(s) por el régimen de propiedad horizontal que se constituirá por lo que el (los) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES) adquirirá(n) al momento de adquirir su(s) unidad(es) privada(s) el respectivo derecho de copropiedad que le corresponda según el reglamento de propiedad horizontal que se constituirá.

**PARAGRAFO TERCERO: MODIFICACIONES AL REGLAMENTO Y DE UNIDADES NO VENDIDAS NI PROMETIDAS EN VENTA.** El PROMETIENTE VENDEDOR se reserva el derecho de hacer las modificaciones que considere pertinentes a las unidades privadas no vendidas y/o no prometidas en venta, de tal forma que previo el requisito de la obtención de la modificación de la licencia de construcción que aprueba las modificaciones, tendrán plena libertad en cuanto a aspectos tales como fachadas, volumetría, tipos de vivienda, precios de venta, desarrollo de usos diferentes al residencial, área, acabados, diseño, distribución, características etc. de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario.

**PARAGRAFO CUARTO: SERVICIOS PUBLICOS.** Se transferirá(n) al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), todos los derechos del PROMETIENTE VENDEDOR sobre todos los servicios públicos que se instalen en la(s) unidad(es) privada(s) objeto de este contrato, que son:

- 1) Acueducto, alcantarillado y recolección de basuras.
- 2) Energía eléctrica
- 3) Gas natural.

**PARÁGRAFO QUINTO. FOLIO DE MATRICULA Y REGISTRO CATASTRAL.** Al lote en mayor extensión donde se construirán las unidades privadas objeto de esta promesa de compraventa le corresponden la matrícula inmobiliaria No **307-10655** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot y la cédula catastral No **00-00-002-0043-000**.

**PARÁGRAFO SEXTO. CUERPO CIERTO.** No obstante la cabida y los linderos la(s) compraventa(s) se hará(n) como cuerpo cierto.

**PARAGRAFO SEPTIMO. CONDICIÓN RESOLUTORIA.** Las partes renunciarán en la escritura de compraventa a la condición resolutoria por lo que harán la compraventa firme e irrevocable.

**SEGUNDA. TRADICION.** El lote donde se desarrollará el proyecto fue adquirido por ALAN ALBERTO GONZALEZ VARELA de Jaime Augusto Santos Suárez, Iván Darío Santos Suárez, Marcela Santos Suárez, Mónica Santos Suárez, Liliana María Santos Suárez, Adriana Ximena Santos Suárez, Danilo Santos Suárez y Ruby María Suárez



CONSTRUCCIONES

PEÑALISA

viuda de Santos, a título de compraventa mediante la escritura pública No 2176 del 01 de Agosto de 2.011 de la Notaría 30 de Bogotá, la que fue debidamente registrada.

Posteriormente la propiedad de este lote la adquirió FIDUCIARIA ALIANZA S.A como vocero del Fideicomiso Peñalisa Hotel mediante la escritura pública No 3382 del 26 de Noviembre de 2.012 de la Notaría 42 de Bogotá a título de Constitución de Fiducia Mercantil de Administración. EL PROMETIENTE VENDEDOR es el fideicomitente del fideicomiso constituido.

**TERCERA. SANEAMIENTO, LIMITACIONES Y GRAVAMENES.** El PROMETIENTE VENDEDOR manifiesta que el lote donde se construirán las unidades privadas objeto de este contrato es de propiedad de FIDUCIARIA ALIANZA S.A., como vocero del FIDEICOMISO PEÑALISA HOTEL quien lo posee quieta, pacífica, regular y públicamente, y lo garantiza libre de toda clase de limitaciones y gravámenes tales como censos, embargos, arrendamientos, demandas, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, etc.,

**PARAGRAFO PRIMERO: HIPOTECA(S) EN MAYOR EXTENSION.** El lote en mayor extensión tiene una hipoteca vigente a favor del Bancolombia S.A. constituida mediante la escritura pública No 0138 de fecha 29 de enero de 2014 otorgada en la Notaría 42 de Bogotá, por lo que al momento de la escrituración de las unidades privadas el lote podrá tener vigente la hipoteca en mayor extensión. Sin embargo la(s) unidad(es) privada(s) se escriturará(n) libres de todo gravamen al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) cuando este (estos) hayan pagado efectivamente la totalidad del precio.

**CUARTA. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES, VALORIZACIONES ETC.** Todos los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, liquidaciones de servicios, multas, cuotas de administración, etc., que se liquiden y/o se liquiden, con anterioridad a la fecha de entrega, del (de los) bien(es) objeto de este contrato, serán de cargo exclusivo del PROMETIENTE VENDEDOR, y los que se liquiden de esa fecha en adelante serán de cargo del (de los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**QUINTA. PRECIO.** El precio de venta del (de los) bien(es) objeto de este contrato es la suma de **TRÉSCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 315.000.000)**, que se discrimina así:

APARTAMENTO No. 406 \$ 300.000.000  
 PARQUEADERO (S) No. 21 \$ 15.000.000

**EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** se obliga(n) a pagar en forma solidaria el precio mediante las siguientes cuotas:

CUOTA	VALOR	MES	DIA	AÑO
1	\$ 200.000	SEPTIEMBRE	8	2014
2	\$ 4.186.700	OCTUBRE	15	2014
3	\$ 4.186.700	NOVIEMBRE	15	2014
4	\$ 4.186.700	DICIEMBRE	15	2014
5	\$ 4.186.700	ENERO	15	2015



CONSTRUCCIONES  
PEÑALISA

6	\$ 4.186.700	FEBRERO	15	2015
7	\$ 4.186.700	MARZO	15	2015
8	\$ 4.186.700	ABRIL	15	2015
9	\$ 4.186.700	MAYO	15	2015
10	\$ 4.186.700	JUNIO	15	2015
11	\$ 4.186.700	JULIO	15	2015
12	\$ 4.186.700	AGOSTO	15	2015
13	\$ 4.186.700	SEPTIEMBRE	15	2015
14	\$ 4.186.700	OCTUBRE	15	2015
15	\$ 4.186.700	NOVIEMBRE	15	2015
16	\$ 4.186.200	DICIEMBRE	15	2015
	<b>\$ 63.000.000</b>	<b>TOTAL</b>		

El saldo final, o sea la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 252.000.000)** por lo menos **una semana** antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

**PARAGRAFO PRIMERO. LUGAR Y FORMA DE PAGO.** EL (IOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) a pagar el precio pactado en forma solidaria al PROMITENTE VENDEDOR, mediante consignaciones que realizará en cualquiera de los bancos autorizados por FIDUCIARIA ALIANZA SA., utilizando para ello la Tarjeta Recaudadora que en la fecha se le ha entregado a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) y de acuerdo con lo previsto en la carta de instrucciones por el (ellos) suscrita. EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá en cualquier tiempo cambiar la cuenta y/o el banco y/o la entidad que recibe los pagos notificando al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada por lo menos un mes de anticipación a la fecha en que entre en vigencia esta modificación, cambio que desde ahora aceptan el (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ARRAS RETRACTO.** El quince por ciento (15 %) del precio de estos inmuebles constituyen arras, de acuerdo con lo previsto en el artículo mil ochocientos cincuenta y nueve (1.859) del Código Civil. En caso de cumplimiento del contrato la suma entregada por el (ios) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a título de arras, será abonada al precio estipulado de la venta, al momento de firmarse la Escritura Pública de compraventa que de cumplimiento a esta promesa. El pacto de arras estará vigente hasta la firma de la escritura de compraventa, aún en el caso de que la fecha de la firma fuere prorrogada, es decir, que su vigencia no se limita a dos meses.

En caso en que el PROMETIENTE VENDEDOR incumpla la promesa de compraventa dispondrá de un plazo de sesenta (60) días hábiles para reintegrar a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) el dinero recibido y el valor de las arras.

**SEXTA. ESCRITURA DE COMPRAVENTA.** La ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA prometida, se firmará por las partes el día 20 noviembre de 2015, a las 10 a.m. horas en la Notaría 33 del Circulo de Bogotá, siempre y cuando que el (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) cancelado en su totalidad el precio en la forma acordada. En caso en que por cualquier causa este día no fuere hábil la firma de la escritura se prorrogará para el día hábil siguiente en la misma notaría y a la misma hora prevista.



## CONSTRUCCIONES PEÑALISA

El PROMETIENTE VENDEDOR podrá cambiar la Notaría en la que se deba suscribir la escritura pública por otra Notaría ubicada en Bogotá D.C. Para el efecto deberá notificar de esta decisión al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada a la dirección prevista para notificaciones es esta promesa de compraventa avisando por lo menos con una semana de anticipación.

**PARAGRAFO PRIMERO. PRORROGA.** En caso en que por hechos o circunstancias no imputables al PROMETIENTE VENDEDOR este no haya podido construir totalmente la(s) unidad(es) privada(s) y/o el proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO** para la fecha prevista para la firma de la escritura de compraventa, el PROMETIENTE VENDEDOR podrá prorrogar la fecha de la firma de la escritura de compraventa hasta por un (1) año sin que haya lugar al pago de ninguna clase de perjuicios. En este caso el PROMETIENTE VENDEDOR deberá notificar de esta decisión al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada a la dirección prevista para notificaciones es esta promesa de compraventa en la que se indicará la nueva fecha y hora de firma de la escritura.

Entre los hechos o circunstancias que se pueden presentar se encuentra problemas causados por el clima como inviernos fuertes, incumplimientos de los contratistas del PROMETIENTE VENDEDOR, demoras en las licencias o permisos que deban expedir las autoridades competentes para la realización del proyecto o de sus servicios públicos, incumplimiento de contratistas, demoras ocasionadas en el desembolso de crédito(s) etc.

**SÉPTIMA. ENTREGA.** La entrega se hará simultáneamente con la firma de la escritura de compraventa entregándole al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la(s) llave(s) de la(s) unidad(es) privada(s) objeto de este contrato. EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá solicitar al PROMETIENTE VENDEDOR, por lo menos con una semana de anticipación a la fecha de la entrega, que se realice la respectiva Acta de entrega la que contendrá el respectivo inventario.

**OCTAVA. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL.** Las partes manifiestan que la dirección anotada al pie de sus firmas es la dirección para efectos de cualquier notificación judicial o extrajudicial.

**NOVENA. MORA.** La mora se producirá por el simple hecho del retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de cualquiera de las partes, sin necesidad de ningún requerimiento judicial ni extrajudicial a los que renuncian desde ahora las partes.

**DECIMA. CESIÓN.** El (los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no podrán ceder la presente promesa sin la autorización previa y escrita del PROMETIENTE VENDEDOR. El PROMETIENTE VENDEDOR podrá ceder total o parcialmente el presente contrato en cualquier momento sin necesidad de obtener autorización alguna de él (los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**DÉCIMA PRIMERA. GASTOS E IMPUESTOS.** Los costos ocasionados se pagarán así, Los derechos notariales que ocasione la escritura de compraventa serán pagados por partes iguales, la retención en la fuente si hubiera a lugar por parte del PROMETIENTE VENDEDOR, el Impuesto de registro (Beneficencia) y los derechos



CONSTRUCCIONES

**PENALISA**

de Registro Público serán cancelados por el (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** exclusivamente.

**EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) reintegrar al **PROMETIENTE VENDEDOR** antes de la firma de la escritura de compraventa la parte proporcional del valor que este haya pagado por concepto de impuesto predial unificado de las unidades privadas correspondiente al año en que se firme la escritura de venta. Para determinar el valor a pagar por parte del (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el valor total pagado se dividirá por 360 para obtener el valor diario, y este valor diario se multiplicará por el número de días que haya entre la fecha de la escritura de compraventa y el siguiente treinta y uno (31) de diciembre.

**DECIMA SEGUNDA.- CLÁUSULA COMPROMISORIA:** Toda controversia o diferencia relativa a éste contrato, a su ejecución o liquidación, se resolverá por un Tribunal Institucional de Arbitramento integrado por un árbitro designado por el Director del Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bogotá. El tribunal se sujetará en su funcionamiento a las disposiciones legales, al reglamento adoptado por el centro mencionado, funcionará allí y el Árbitro resolverá las diferencias en derecho.

**DECIMA TERCERA.- REPORTE A CENTRALES DE RIESGO:** EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) al PROMETIENTE VENDEDOR, o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi comportamiento como cliente, el estado de las obligaciones a mi cargo que se desprenden del presente contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar.

**DECIMA CUARTA.- ACUERDO INTEGRAL:** Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad incluyendo la Carta de Instrucciones firmada y respecto del mismo objeto.

**DECIMA QUINTA. ORIGEN DE LOS BIENES Y RECURSOS.** Las partes manifiestan que la propiedad del bien inmueble objeto de este contrato así como las construcciones que se harán en él y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las leyes 365 de 1967, 190 de 1995 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas leyes.



CONSTRUCCIONES  
PENALISA

Se firma en Bogotá D.C. a los diez (10) Días del mes de Septiembre del año Dos mil catorce (2014)

**EL PROMETIENTE VENDEDOR,**

**CONSTRUCCIONES PENALISA MALL S.A.S.**

  
  
**CONSTRUCCIONES  
PENALISA  
MALL**

**LUIS HERVANDO DIAZ,**  
**C.C. No 19.298.516 de Bogotá**  
**Gerente General**  
**CONSTRUCCIONES PENALISA MALL S.A.S**  
**Dirección para notificación: Calle 93 No. 12-54 L-2**

**EL PROMETIENTE COMPRADOR,**

*María Teresa Rojas de Quintero*

**MARÍA TERESA ROJAS DE QUINTERO**  
**C.C. No. 41.663.153 de Bogotá**  
**Dirección para notificación: CLL No. 7 H - 60 CASA 12 Conjunto Plaza El Cedro**



PLANTAS PISOS 2 AL 7

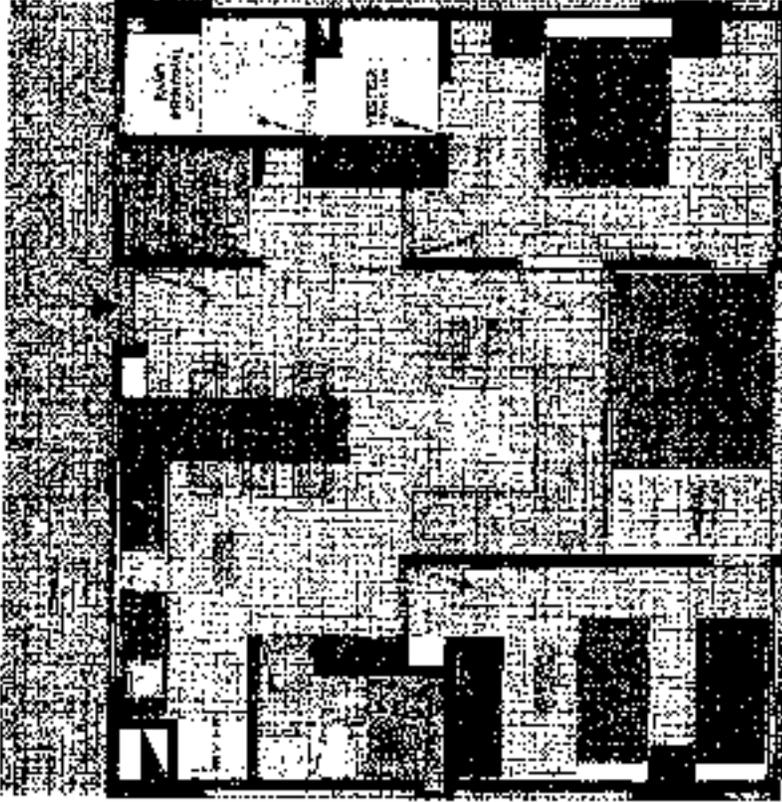


284.00 287.00 290.00 293.00  
 400.00 403.00 406.00 409.00  
 490.00 493.00 496.00 499.00

APARTAMENTOS

# PENALISA

## Reservado



AREA TOTAL APARTAMENTO

TIPO 2: 86,23 m<sup>2</sup>



GLOBAL MARCA



Alianza  
Inmobiliaria



CLVA  
Inmobiliaria



VAPOR SA

Este documento es un proyecto de construcción y no garantiza el cumplimiento de los plazos de entrega de las obras.  
 El comprador se compromete a pagar el precio de compra de la obra antes de la entrega de la obra.  
 El comprador se compromete a pagar el precio de compra de la obra antes de la entrega de la obra.

Nombre del Comprador:

Firma de Aprobación del Comprador: *Mario Torres Rojas de Quintano*



Bogotá, 25 de septiembre de 2014

**MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS**

**NIT. 900451525-4**

**SE PERMITE CERTIFICAR:**

Que la señora **MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO** con cédula de ciudadanía No. **41,663,153** de Bogotá, se encuentra a Paz y Salvo por todo concepto con nuestra organización en lo que se refiere a la compra del apartamento 406 y el parqueadero No 21 del proyecto **PEÑALISA RESERVADO** del cual su valor es de **TRESCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 315.000.000)** los cuales fueron cancelados en su totalidad

Marco Promotora Inmobiliaria se compromete a realizar los aportes programados en el cronograma de pagos pactado en la carta de instrucción con número de encargo **10043141741-1**, ante **ALIANZA FIDUCIARIA** dejando saldado en su totalidad el valor anteriormente mencionado.

El presente certificado se expide por solicitud del interesado a los dos (25) días del mes de Septiembre del presente año.

Cordialmente,

**CARLOS VALDERRAMA MORA**  
*Gerente General*  
**MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS**



Bogotá D.C. 18 de Marzo de 2019

**MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS**

**NIT: 900451525-4**

**SE PERMITE CERTIFICAR:**

Que la Señora **MARIA TERESA ROJAS DE QUINERO** con cédula de ciudadanía No. **41.663.153** de Bogotá, se encuentra a **PAZ Y SALVO** por todo concepto con nuestra organización en lo que se refiere a la compra del Apartamento **406** y el Parquadero N° **21** del Proyecto **PEÑALIZA RESERVADO** cuyo precio fue ya cancelado en su totalidad.

Marco Promotora Inmobiliaria se compromete a realizar los aportes programados en el cronograma de pagos pactado en la carta de instrucción con número de encargo **10043141741-1**, ante **ALIANZA FIDUCIARIA** dejando saldado en su totalidad el valor del mencionado encargo fiduciario.

El presente certificado se expide por solicitud del interesado a los dieciocho (18) días del mes de Marzo de 2019.

Cordialmente,



**CARLOS VALDERRAMA MORA**  
Gerente General

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS  
FIDEICOMISO PEÑALISA RESERVADO  
Nº DE ENCARGO: 10043141738-5**

Entre los suscritos: **CONSTRUCCIONES PEÑALISA MALL S.A.S.**, constituida por documento privado en Bogotá el 03 de Diciembre de 2.013, con matrícula mercantil No 02392507 de la Cámara de Comercio de Bogotá, Nit 900.679.765-5, con domicilio en la ciudad de Bogotá D. C., representada en este acto por su Gerente, **LUIS HERNANDO DIAZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.298.516 expedida en Bogotá, sociedad que en adelante y para todos los efectos legales de este contrato se denominará el **PROMETIENTE VENDEDOR**, por una parte; y por la otra:

**BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO**, mayor(es) de edad, con domicilio en **BOGOTA**, identificado(s) con la cédula de ciudadanía No. **41.696.016** de Bogotá, quien obra:

En su propio nombre, quien en adelante y para todos los efectos legales de este contrato se denominará(n) el (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, hemos celebrado el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes cláusulas, previo las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES:**

1. Que entre las sociedades **GLOBAL CONSTRUCTIONS S.A.** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** se celebró el pasado 4 de diciembre del 2012 el contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** con el objeto de llevar a cabo las preventas del proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO**.
2. Que dicho contrato **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** fue prorrogado en su vencimiento hasta el 4 de junio del año 2014 mediante otro sí del 4 de diciembre del 2013 y posteriormente fue prorrogado hasta el 4 de diciembre de 2014 mediante otro sí del 4 de junio del 2014.
3. Que este contrato **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** junto con sus derechos y obligaciones fueron cedidos por parte de **GLOBAL CONSTRUCTIONS S.A.** a la sociedad **CONSTRUCCIONES PEÑALISA MALL S.A.S.** mediante acuerdo firmado el día 20 de marzo de 2014; sociedad que en este contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** actúa como **PROMETIENTE VENDEDOR**.
4. Que el Proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO** inicialmente estaba conformado por 77 unidades según lo estipulado en la carta de instrucciones firmada por cada uno de los **ENCARGANTES** lo cual obligaba al **CONSTITUYENTE** en el **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** a obtener 51 cartas de instrucciones suscritas, correspondientes al 65% del total de las unidades como punto de equilibrio y como una de las condiciones para la entrega de los recursos recibidos en **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
5. Que el proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO** cambió el diseño de algunas de las unidades las cuales crecieron en área; lo cual resultó con la modificación del total de las unidades en ventas sin que se hubiera alterado el total de



metros cuadrados construidos, ni las especificaciones técnicas y generales del proyecto. El nuevo total de unidades disponibles para venta es de 62 apartamentos, y el 65% de estos que constituye el punto de equilibrio como se definió en la carta de instrucciones será de 40 unidades.

**6.** Que por efecto de los cambios en los diseños mencionados en el numeral anterior no se modificó ninguna de las condiciones técnicas ni económicas del proyecto que afecten a los ENCARGANTES, que para efectos de este contrato ahora son **PROMITENTES COMPRADORES.**

**7.** Que con la firma de la presente PROMESA DE COMPRA-VENTA los ENCARGANTES ahora PROMITENTES COMPRADORES reconocen, aceptan y autorizan las modificaciones realizadas y enumeradas en las anteriores consideraciones.

## CLAUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** El **PROMETIENTE VENDEDOR**, se obliga a transferir a título de compraventa a (a los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y este (estos) a su vez se obliga(n) a adquirir, el derecho de dominio y la posesión de las siguientes unidades privadas, que se regulará(n) por el sistema de propiedad horizontal, que se construirán en el lote de terreno distinguido en la nomenclatura actual con el número veintiséis cuarenta y uno (26-41) de la Calle décima (10) del Municipio de Ricaurte, Departamento de Cundinamarca en el proyecto que se denominará **PEÑALISA MALL**. La matrícula inmobiliaria del lote en mayor extensión es la No. **307-10655** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

Los planos de la(s) unidad(es) privada(s) objeto de esta promesa, se anexan a la presente escritura y forman parte integrante de la misma y se firman por las dos partes en señal de aceptación. El PROMETIENTE VENDEDOR radicará ante la autoridad competente el (los) plano(s) para su respectiva aprobación los que serán parte de la Licencia de Construcción que se solicitará.

La(s) unidad(es) privada(s) objeto de esta promesa de compraventa es (son) la(s) siguiente(s):

**APARTAMENTO No. 404** con un área total construida de **86.22** metros cuadrados.

**PARQUEADERO No. 18** con un área total construida de **2,50** metros Lineales de Ancho y **4,50** metros Lineales de Largo cada uno.

**MUEBLES:** El apartamento se entregará amoblado y con la dotación básica excluyendo línea blanca es decir neveras lavadoras secadoras etc. Dentro del amueblamiento se incluirá:

- Alcobas (camas y mesas de noche)
- Comedores (independientes o auxiliares según plano adjunto con sus sillas)
- Salas (según plano adjunto)
- Mini Split (Aire Acondicionado) en las zonas principales
- LCD de 40 pulgadas



Las características de los muebles serán definidas con posterioridad garantizando siempre EL PROMITENTE VENDEDOR que se tratará de muebles acorde con las especificaciones de calidad que concuerdan con la unidad prometida en venta.

En el evento en que la autoridad que aprueba los planos y expide la respectiva Licencia de Construcción exija que se hagan modificaciones a los mismos, y por esta razón se modifiquen los planos, y/o áreas el (los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora la(s) modificación(es) que se le hagan a la(s) unidad(es) privada(s) por esta causa.

Los apartamentos podrán contar con algunos de los servicios hoteleros (ballet parking, room service etc.) de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal que los regula. En el reglamento de administración de la propiedad Horizontal se establecerán los servicios que prestara la administración de acuerdo con el presupuesto aprobado por la asamblea general en ítems como: vigilancia, aseo, mantenimiento, seguros etc.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LINDEROS EN MAYOR EXTENSION.** El lote de terreno en mayor extensión en que se construirá(n) la(s) unidad(es) privadas objeto de esta Promesa está ubicado en el Municipio de Ricaurte, Departamento de Cundinamarca, hoy en la Calle décima (10) Numero veintiséis -cuarenta y uno (26-41), el cual tiene una extensión superficial de veintidós mil setecientos treinta metros cuadrados con treinta y tres decímetros cuadrados (22.730.33M<sup>2</sup>), cuyas medidas y linderos son:

**POR EL NORTE:** del punto cinco (5) al punto seis (6) en ciento cuatro metros con sesenta y seis centímetros (104.66 m) y del punto tres (3) al punto cuatro (4) en diez metros (10.00 m) con la zona del lote Zona de Acceso AV VILLAS Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa.

**POR EL SUR:** del punto M cuarenta y ocho (M48) al punto M cero uno (M01) en ochenta y un metros con noventa y ocho centímetros (81.98 m) , colinda con la carretera pavimentada de Agua de Dios que se desprende de la carretera principal de Girardot - Melgar; en treinta y cinco metros (35.00 m) del punto M CERO UNO ( M01) al punto M cero dos (M02), colinda con terrenos del Conjunto Campestre Ramada Estación (hoy Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa).

**POR EL ESTE:** del punto M cero dos ( M02) al punto M cero tres (M03) en veinte metros (20.00 mts) del punto M cero tres ( M03) al punto M cero cuatro ( M04) en noventa y cuatro metros con catorce centímetros (94.14 mts) del punto M cero cuatro (M04) al punto al punto tres ( 3) en setenta metros con cincuenta y tres centímetros (70.53 mts) colindando con el Conjunto Campestre Ramada Estación( hoy Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa) y del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en sesenta y cinco metros (65.00 mts) colindando con el predio de zona del Lote Zona de Acceso AV VILLAS Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa.

**POR EL OESTE:** del punto seis ( 6) al punto cincuenta ( 50) en ochenta y siete metros con ochenta y un centímetros ( 87.81mts) del punto cincuenta ( 50) al punto cincuenta y uno ( 51) en sesenta y seis metros con cuarenta y un centímetros ( 61.41 m) del mojón once B ( 11 B ) al mojón diez B ( 10B) en cuarenta metros ( 40.00 m) del mojón diez A ( 10 A ) al punto tres ( 3) en cincuenta y dos metros con veinte cuatro centímetros ( 52.24 m,) del punto tres ( 3) al punto cuatro ( 4) en



CONSTRUCCIONES

PENALISA

diez metros con sesenta y dos centímetros ( 10.62 m) con carretera pavimentada Melgar - Girardot y enclerra.

EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) desde ahora al **PROMETIENTE VENDEDOR** para podrá segregar un(as) área(s) hasta de 17.500 metros cuadrados del lote en mayor extensión. En este evento la(s) unidad(es) privada(s) objeto de esta promesa se construirá(n) en el área que queda como remanente del lote.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: DERECHOS DE COPROPIEDAD.** La(s) unidad(es) privada(s) será(n) regulada(s) por el régimen de propiedad horizontal que se constituirá por lo que el (los) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES) adquirirá(n) al momento de adquirir su(s) unidad(es) privada(s) .el respectivo derecho de copropiedad que le corresponda según el reglamento de propiedad horizontal que se constituirá.

**PARAGRAFO TERCERO: MODIFICACIONES AL REGLAMENTO Y DE UNIDADES NO VENDIDAS NI PROMETIDAS EN VENTA.** El PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de hacer las modificaciones que considere pertinentes a las unidades privadas no vendidas y/o no prometidas en venta, de tal forma que previo el requisito de la obtención de la modificación de la licencia de construcción que aprueba las modificaciones, tendrán plena libertad en cuanto a aspectos tales como fachadas, volumetría, tipos de vivienda, precios de venta, desarrollo de usos diferentes al residencial, área, acabados, diseño, distribución, características etc. de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario.

**PARAGRAFO CUARTO: SERVICIOS PUBLICOS.** Se transferirá(n) al (a los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, todos los derechos del **PROMETIENTE VENDEDOR** sobre todos los servicios públicos que se instalen en la(s) unidad(es) privada(s) objeto de este contrato, que son:

- 1) Acueducto, alcantarillado y recolección de basuras.
- 2) Energía eléctrica.
- 3) Gas natural.

**PARÁGRAFO QUINTO. FOLIO DE MATRICULA Y REGISTRO CATASTRAL.** Al lote en mayor extensión donde se construirán las unidades privadas objeto de esta promesa de compraventa le corresponden la matrícula inmobiliaria No **307-10655** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot y la cédula catastral No **00-00-002-0043-000**.

**PARÁGRAFO SEXTO. CUERPO CIERTO.** No obstante la cabida y los linderos la(s) compraventa(s) se hará(n) como cuerpo cierto.

**PARAGRAFO SEPTIMO. CONDICIÓN RESOLUTORIA.** Las partes renunciarán en la escritura de compraventa a la condición resolutoria por lo que harán la compraventa firme e irresoluble.

**SEGUNDA. TRADICION.** El lote donde se desarrollará el proyecto fue adquirido por ALAN ALBEIRO GONZALEZ VARELA de Jaime Augusto Santos Suárez, Iván Darío Santos Suárez, Marcela Santos Suárez, Mónica Santos Suárez, Liliana María Santos Suárez, Adriana Ximena Santos Suárez, Danilo Santos Suárez y Ruby María Suárez



CONSTRUCCIONES

PEÑALISA

Viuda de Santos, a título de compraventa mediante la escritura pública No 2176 del 01 de Agosto de 2.011 de la Notaría 30 de Bogotá, la que fue debidamente registrada.

Posteriormente la propiedad de este lote la adquirió FIDUCIARIA ALIANZA S.A como vocero del Fideicomiso Peñalisa Hotel mediante la escritura pública No 3382 del 26 de Noviembre de 2.012 de la Notaría 42 de Bogotá a título de Constitución de Fiducia Mercantil de Administración. EL PROMETIENTE VENDEDOR es el fideicomitente del fideicomiso constituido.

**TERCERA. SANEAMIENTO, LIMITACIONES Y GRAVAMENES.** El **PROMETIENTE VENDEDOR** manifiesta que el lote donde se construirán las unidades privadas objeto de este contrato es de propiedad de FIDUCIARIA ALIZANZA S.A., como vocero del **FIDEICOMISO PEÑALISA HOTEL** quien lo posee quieta, pacífica, regular y públicamente, y lo garantizan libre de toda clase de limitaciones y gravámenes tales como censos, embargos, arrendamientos, demandas, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, etc.,

**PARAGRAFO PRIMERO: HIPOTECA(S) EN MAYOR EXTENSION.** El lote en mayor extensión tiene una hipoteca vigente a favor del Bancolombia S.A. constituida mediante la escritura pública No 0138 de fecha 29 de enero de 2014 otorgada en la Notaría 42 de Bogotá, por lo que al momento de la escrituración de las unidades privadas el lote podrá tener vigente la hipoteca en mayor extensión. Sin embargo la(s) unidad(es) privada(s) se escriturará(n) libres de todo gravamen al (a los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cuando este (estos) hayan pagado efectivamente la totalidad del precio.

**CUARTA. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES, VALORIZACIONES ETC.** Todos los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, liquidaciones de servicios, multas, cuotas de administración, etc., que se liquiden y/o re liquiden, con anterioridad a la fecha de entrega, del (de los) bien(es) objeto de este contrato, serán de cargo exclusivo del **PROMETIENTE VENDEDOR**, y los que se liquiden de esa fecha en adelante serán de cargo del (de los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**QUINTA. PRECIO.** El precio de venta del (de los) bien(es) objeto de este contrato es la suma de **TRESCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 315.000.000)**, que se discrimina así:

APARTAMENTO	No. <b>404</b>	\$ <b>300.000.000</b>
PARQUEADERO (S)	No. <b>18</b>	\$ <b>15.000.000</b>

**EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** se obliga(n) a pagar en forma solidaria el precio mediante las siguientes cuotas:

CUOTA	VALOR	MES	DIA	AÑO
1	\$ 200.000	SEPTIEMBRE	8	2014
2	\$ 4.186.700	OCTUBRE	15	2014
3	\$ 4.186.700	NOVIEMBRE	15	2014
4	\$ 4.186.700	DICIEMBRE	15	2014
5	\$ 4.186.700	ENERO	15	2015



CONSTRUCCIONES  
PEÑALISA

6	\$ 4.186.700	FEBRERO	15	2015
7	\$ 4.186.700	MARZO	15	2015
8	\$ 4.186.700	ABRIL	15	2015
9	\$ 4.186.700	MAYO	15	2015
10	\$ 4.186.700	JUNIO	15	2015
11	\$ 4.186.700	JULIO	15	2015
12	\$ 4.186.700	AGOSTO	15	2015
13	\$ 4.186.700	SEPTIEMBRE	15	2015
14	\$ 4.186.700	OCTUBRE	15	2015
15	\$ 4.186.700	NOVIEMBRE	15	2015
16	\$ 4.186.200	DICIEMBRE	15	2015
	<b>\$ 63.000.000</b>	<b>TOTAL</b>		

El saldo final, o sea la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 252.000.000)** por lo menos **una semana** antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

**PARAGRAFO PRIMERO. LUGAR Y FORMA DE PAGO.** EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) a pagar el precio pactado en forma solidaria al PROMITENTE VENDEDOR, mediante consignaciones que realizará en cualquiera de los bancos autorizados por FIDUCIARIA ALIANZA SA., utilizando para ello la Tarjeta Recaudadora que en la fecha se le ha entregado a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) y de acuerdo con lo previsto en la carta de instrucciones por el (ellos) suscrita. EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá en cualquier tiempo cambiar la cuenta y/o el banco y/o la entidad que recibe los pagos notificando al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada por lo menos un mes de anticipación a la fecha en que entre en vigencia esta modificación, cambio que desde ahora aceptan el (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ARRAS RETRACTO.** El quince por ciento (15 %) del precio de estos inmuebles constituyen arras, de acuerdo con lo previsto en el artículo mil ochocientos cincuenta y nueve (1.859) del Código Civil. En caso de cumplimiento del contrato la suma entregada por el (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a título de arras, será abonada al precio estipulado de la venta, al momento de firmarse la Escritura Pública de compraventa que de cumplimiento a esta promesa. El pacto de arras estará vigente hasta la firma de la escritura de compraventa, aún en el caso de que la fecha de la firma fuere prorrogada, es decir, que su vigencia no se limita a dos meses.

En caso en que el PROMETIENTE VENDEDOR incumpla la promesa de compraventa dispondrá de un plazo de sesenta (60) días hábiles para reintegrar a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) el dinero recibido y el valor de las arras.

**SEXTA. ESCRITURA DE COMPRAVENTA.** La ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA prometida, se firmará por las partes el día 20 noviembre de 2015, a las 10 a.m. horas en la Notaría 33 del Circulo de Bogotá, siempre y cuando que el (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) cancelado en su totalidad el precio en la forma acordada. En caso en que por cualquier causa este día no fuere hábil la firma de la escritura se prorrogará para el día hábil siguiente en la misma notaría y a la misma hora prevista.



El PROMETIENTE VENDEDOR podrá cambiar la Notaría en la que se deba suscribir la escritura pública por otra Notaría ubicada en Bogotá D.C. Para el efecto deberá notificar de esta decisión al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada a la dirección prevista para notificaciones es esta promesa de compraventa avisando por lo menos con una semana de anticipación.

**PARAGRAFO PRIMERO. PRORROGA.** En caso en que por hechos o circunstancias no imputables al PROMETIENTE VENDEDOR este no haya podido construir totalmente la(s) unidad(es) privada(s) y/o el proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO** para la fecha prevista para la firma de la escritura de compraventa, el PROMETIENTE VENDEDOR podrá prorrogar la fecha de la firma de la escritura de compraventa hasta por un (1) año sin que haya lugar al pago de ninguna clase de perjuicios. En este caso el PROMETIENTE VENDEDOR deberá notificar de esta decisión al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada a la dirección prevista para notificaciones es esta promesa de compraventa en la que se indicará la nueva fecha y hora de firma de la escritura.

Entre los hechos o circunstancias que se pueden presentar se encuentra problemas causados por el clima como inviernos fuertes, incumplimientos de los contratistas del PROMETIENTE VENDEDOR, demoras en las licencias o permisos que deban expedir las autoridades competentes para la realización del proyecto o de sus servicios públicos, incumplimiento de contratistas, demoras ocasionadas en el desembolso de crédito(s) etc.

**SÉPTIMA. ENTREGA.** La entrega se hará simultáneamente con la firma de la escritura de compraventa entregándole al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la(s) llave(s) de la(s) unidad(es) privada(s) objeto de este contrato. EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá solicitar al PROMETIENTE VENDEDOR, por lo menos con una semana de anticipación a la fecha de la entrega, que se realice la respectiva Acta de entrega la que contendrá el respectivo inventario.

**OCTAVA. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL** Las partes manifiestan que la dirección anotada al plé de sus firmas es la dirección para efectos de cualquier notificación judicial o extrajudicial.

**NOVENA. MORA.** La mora se producirá por el simple hecho del retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de cualquiera de las partes, sin necesidad de ningún requerimiento judicial ni extrajudicial a los que renuncian desde ahora las partes.

**DECIMA. CESION.** El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no podrán ceder la presente promesa sin la autorización previa y escrita del PROMETIENTE VENDEDOR. El PROMITENTE VENDEDOR podrá ceder total o parcialmente el presente contrato en cualquier momento sin necesidad de obtener autorización alguna de él (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**DÉCIMA PRIMERA. GASTOS E IMPUESTOS.** Los costos ocasionados se pagarán así, Los derechos notariales que ocasione la escritura de compraventa serán pagados por partes iguales, la retención en la fuente si hubiera a lugar por parte del PROMETIENTE VENDEDOR, el Impuesto de registro (Beneficencia) y los derechos



CONSTRUCCIONES  
PENÁLISA

de Registro Público serán cancelados por el (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** exclusivamente.

**EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) reintegrar al **PROMETIENTE VENDEDOR** antes de la firma de la escritura de compraventa la parte proporcional del valor que este haya pagado por concepto de Impuesto predial unificado de las unidades privadas correspondiente al año en que se firme la escritura de venta. Para determinar el valor a pagar por parte del (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el valor total pagado se dividirá por 360 para obtener el valor diario, y este valor diario se multiplicará por el número de días que haya entre la fecha de la escritura de compraventa y el siguiente treinta y uno (31) de diciembre.

**DECIMA SEGUNDA.- CLÁUSULA COMPROMISORIA:** Toda controversia o diferencia relativa a éste contrato, a su ejecución o liquidación, se resolverá por un Tribunal Institucional de Arbitramento integrado por un árbitro designado por el Director del Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bogotá. El tribunal se sujetará en su funcionamiento a las disposiciones legales, al reglamento adoptado por el centro mencionado, funcionará allí y el Árbitro resolverá las diferencias en derecho.

**DECIMA TERCERA.- REPORTE A CENTRALES DE RIESGO:** EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) al PROMETIENTE VENDEDOR, o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi comportamiento como cliente, el estado de las obligaciones a mi cargo que se desprenden del presente contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar.

**DECIMA CUARTA.- ACUERDO INTEGRAL:** Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad incluyendo la Carta de Instrucciones firmada y respecto del mismo objeto.

**DECIMA QUINTA. ORIGEN DE LOS BIENES Y RECURSOS.** Las partes manifiestan que la propiedad del bien inmueble objeto de este contrato así como las construcciones que se harán en él y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las leyes 365 de 1967, 190 de 1995 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas leyes.



CONSTRUCCIONES  
PEÑALISA

Se firma en Bogotá D.C. a los ocho (8) Días del mes de  
Septiembre del año Dos mil catorce (2014)

**EL PROMETIENTE VENDEDOR,**

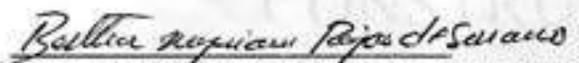
**CONSTRUCCIONES PEÑALISA MALL S.A.S.**



**CONSTRUCCIONES  
PEÑALISA  
MALL**

**LUIS HERNANDO DIAZ,**  
C.C. No 19.298.516 de Bogotá  
Gerente General  
**CONSTRUCCIONES PEÑALISA MALL S.A.S**  
Dirección para notificación: Calle 93 No. 12-54 L-2

**EL PROMETIENTE COMPRADOR,**



**BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO**

C.C. No. 41.696.016 de Bogotá  
Dirección para notificación CLL 127 C No.3-81 Int. 1 Apto 203



Bogotá, 25 de septiembre de 2014

**MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS**

NIT: 900451525-4

**SE PERMITE CERTIFICAR:**

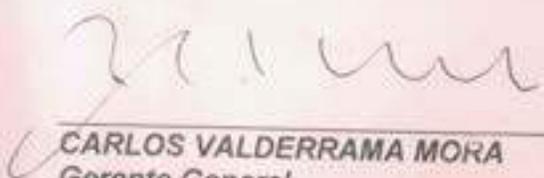
Que la señora **BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO** con cédula de ciudadanía No. **41.696.016** de Bogotá, se encuentra a Paz y Salvo por todo concepto con nuestra organización en lo que se refiere a la compra del apartamento 404 y el parqueadero No. 18 del proyecto **PEÑALISA RESERVADO** del cual su valor es de **TRESCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 315.000.000)** los cuales fueron cancelados en su totalidad.

Marco Promotora Inmobiliaria se compromete a realizar los aportes programados en el cronograma de pagos pactado en la carta de instrucción con número de encargo **10043141738-5**, ante **ALIANZA FIDUCIARIA** dejando saldado en su totalidad el valor anteriormente mencionado.

El presente certificado se expide por solicitud del interesado a los dos (25) días del mes de Septiembre del presente año.

Cordialmente,

**MARCO**  
PROMOTORA  
INMOBILIARIA  
NIT. 900.451.525-4 - IVA REG. COM. 4%

  
**CARLOS VALDERRAMA MORA**

Gerente General

**MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS**

Bogotá, 24 de Septiembre de 2014

C.G.C. 0637/2014

**SEÑORA  
ROSARIO ROJAS CASAS  
CR 21 No.159-13 APTO 403  
BOGOTA**

**Respetada, reciba un Cordial Saludo.**

Para el equipo **PEÑALISA RESERVADO** es un gusto darle la bienvenida oficial a este proyecto; un maravilloso lugar para vivir y disfrutar, por tal motivo nos permitimos enviar **ORIGINAL DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS DEL FIDEICOMISO PEÑALISA RESERVADO** debidamente firmada por el promitente vendedor, correspondiente a la compra del apartamento **No. 405**, en adelante y hasta el momento de escrituración este documento respalda y direcciona su negocio.

Recuerde que usted es muy importante para nosotros y seguimos atentos a responder sus inquietudes.

Cordialmente,



CONSTRUCCIONES  
PEÑALISA  
MALL

**LUIS HERNANDO DIAZ**  
Gerente General  
CONSTRUCCIONES PEÑALISA MALL SAS  
Elaboro: Jazmin Arias Asistente de Gerencia Comercial

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS  
FIDEICOMISO PEÑALISA RESERVADO  
Nº DE ENCARGO: 10043141740-6**

Entre los suscritos: **CONSTRUCCIONES PENALISA MALL S.A.S.**, constituida por documento privado en Bogotá el 03 de Diciembre de 2.013, con matrícula mercantil No 02392507 de la Cámara de Comercio de Bogotá, Nit 900.679.765-5, con domicilio en la ciudad de Bogotá D. C, representada en este acto por su Gerente, **LUIS HERNANDO DIAZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.298.516 expedida en Bogotá, sociedad que en adelante y para todos los efectos legales de este contrato se denominará el **PROMETIENTE VENDEDOR**, por una parte; y por la otra:

**ROSARIO ROJAS CASAS**, mayor(es) de edad, con domicilio en **BOGOTA**, identificado(s) con la cédula de ciudadanía No. **51.624.866** de Bogotá, quien obra:

En su propio nombre, quien en adelante y para todos los efectos legales de este contrato se denominará(n) el (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, hemos celebrado el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes cláusulas, previo las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES:**

1. Que entre las sociedades **GLOBAL CONSTRUCTIONS S.A.** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** se celebó el pasado 4 de diciembre del 2012 el contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** con el objeto de llevar a cabo las preventas del proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO**.
2. Que dicho contrato **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** fue prorrogado en su vencimiento hasta el 4 de junio del año 2014 mediante otro si del 4 de diciembre del 2013 y posteriormente fue prorrogado hasta el 4 de diciembre de 2014 mediante otro si del 4 de junio del 2014.
3. Que este contrato **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** junto con sus derechos y obligaciones fueron cedidos por parte de **GLOBAL CONSTRUCTIONS S.A.** a la sociedad **CONSTRUCCIONES PENALISA MALL S.A.S.** mediante acuerdo firmado el día 20 de marzo de 2014; sociedad que en este contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** actúa como **PROMITENTE VENDEDOR**.
4. Que el Proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO** inicialmente estaba conformado por 77 unidades según lo estipulado en la carta de instrucciones firmada por cada uno de los **ENCARGANTES** lo cual obligaba al **CONSTITUYENTE** en el **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** a obtener 51 cartas de instrucciones suscritas, correspondientes al 65% del total de las unidades como punto de equilibrio y como una de las condiciones para la entrega de los recursos recibidos en **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
5. Que el proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO** cambio el diseño de algunas de las unidades las cuales crecieron en área; lo cual resulto con la modificación del total de las unidades en ventas sin que se hubiera alterado el total de metros cuadrados construidos, ni las especificaciones técnicas y generales del



## CONSTRUCCIONES PEÑALISA

proyecto. El nuevo total de unidades disponibles para venta es de 62 apartamentos, y el 65% de estos que constituye el punto de equilibrio como se definió en la carta de instrucciones será de 40 unidades.

6. Que por efecto de los cambios en los diseños mencionados en el numeral anterior no se modificó ninguna de las condiciones técnicas ni económicas del proyecto que afecten a los ENCARGANTES, que para efectos de este contrato ahora son **PROMITENTES COMPRADORES**.

7. Que con la firma de la presente PROMESA DE COMPRA-VENTA los ENCARGANTES ahora PROMITENTES COMPRADORES reconocen, aceptan y autorizan las modificaciones realizadas y enumeradas en las anteriores consideraciones.

### CLAUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** El **PROMETIENTE VENDEDOR**, se obliga a transferir a título de compraventa a (a los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y este (estos) a su vez se obliga(n) a adquirir, el derecho de dominio y la posesión de las siguientes unidades privadas, que se regulará(n) por el sistema de propiedad horizontal, que se construirán en el lote de terreno distinguido en la nomenclatura actual con el número veintiséis cuarenta y uno (26-41) de la Calle décima (10) del Municipio de Ricaurte, Departamento de Cundinamarca en el proyecto que se denominará **PEÑALISA MALL**. La matrícula inmobiliaria del lote en mayor extensión es la No. **307-10655** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

Los planos de la(s) unidad(es) privada(s) objeto de esta promesa, se anexan a la presente escritura y forman parte integrante de la misma y se firman por las dos partes en señal de aceptación. El PROMETIENTE VENDEDOR radicará ante la autoridad competente el (los) plano(s) para su respectiva aprobación los que serán parte de la Licencia de Construcción que se solicitará.

La(s) unidad(es) privada(s) objeto de esta promesa de compraventa es (son) la(s) siguiente(s):

APARTAMENTO No. 405 con un área total construida de 86,22 metros cuadrados.

PARQUEADERO No. 20 con un área total construida de 2,50 metros Lineales de Ancho y 4,50 metros Lineales de Largo cada uno.

**MUEBLES:** El apartamento se entregará amoblado y con la dotación básica excluyendo línea blanca es decir neveras lavadoras secadoras etc. Dentro del amueblamiento se incluirá:

- Alcobas (camas y mesas de noche)
- Comedores (independientes o auxiliares según plano adjunto con sus sillas)
- Salas (según plano adjunto)
- Mini Split (Aire Acondicionado) en las zonas principales
- LCD de 40 pulgadas



## CONSTRUCCIONES PEÑALISA

Las características de los muebles serán definidas con posterioridad garantizando siempre EL PROMITENTE VENDEDOR que se tratar de muebles acorde con las especificaciones de calidad que concuerdan con la unidad prometida en venta.

En el evento en que la autoridad que aprueba los planos y expide la respectiva Licencia de Construcción exija que se hagan modificaciones a los mismos, y por esta razón se modifiquen los planos, y/o áreas el (los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora la(s) modificación(es) que se le hagan a la(s) unidad(es) privada(s) por esta causa.

Los apartamentos podrán contar con algunos de los servicios hoteleros (ballet parking, room servicie etc.) de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal que los regula. En el reglamento de administración de la propiedad Horizontal se establecerán los servicios que prestara la administración de acuerdo con el presupuesto aprobado por la asamblea general en ítems como: vigilancia, aseo, mantenimiento, seguros etc.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LINDEROS EN MAYOR EXTENSION.** El lote de terreno en mayor extensión en que se construirá(n) la(s) unidad(es) privadas objeto de esta Promesa está ubicado en el Municipio de Ricaurte, Departamento de Cundinamarca, hoy en la Calle décima (10) Numero veintiséis -cuarenta y uno (26-41), el cual tiene una extensión superficial de veintidós mil setecientos treinta metros cuadrados con treinta y tres decímetros cuadrados (22.730.33M2), cuyas medidas y linderos son:

**POR EL NORTE:** del punto cinco (5) al punto seis (6) en ciento cuatro metros con sesenta y seis centímetros (104.66 m) y del punto tres (3) al punto cuatro (4) en diez metros (10.00 m) con la zona del lote Zona de Acceso AV VILLAS Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa.

**POR EL SUR:** del punto M cuarenta y ocho (M48) al punto M cero uno (M01) en ochenta y un metros con noventa y ocho centímetros (81.98 m) , colinda con la carretera pavimentada de Agua de Dios que se desprende de la carretera principal de Girardot - Melgar; en treinta y cinco metros (35.00 m) del punto M CERO UNO ( M01) al punto M cero dos (M02), colinda con terrenos del Conjunto Campestre Ramada Estación (hoy Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa).

**POR EL ESTE:** del punto M cero dos ( M02) al punto M cero tres (M03) en veinte metros (20.00 mts) del punto M cero tres ( M03) al punto M cero cuatro ( M 04) en noventa y cuatro metros con catorce centímetros (94.14 mts) del punto M cero cuatro (M04) al punto al punto tres ( 3) en setenta metros con cincuenta y tres centímetros (70.53 mts) colindando con el Conjunto Campestre Ramada Estación( hoy Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa) y del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en sesenta y cinco metros (65.00 mts) colindando con el predio de zona del Lote Zona de Acceso AV VILLAS Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa.

**POR EL OESTE:** del punto seis ( 6) al punto cincuenta ( 50) en ochenta y siete metros con ochenta y un centímetros ( 87.81mts) del punto cincuenta ( 50) al punto cincuenta y uno ( 51) en sesenta y seis metros con cuarenta y un centímetros ( 61.41 m) del mojón once B ( 11 B ) al mojón diez B ( 10B) en cuarenta metros ( 40.00 m) del mojón diez A ( 10 A ) al punto tres ( 3) en cincuenta y dos metros con veinte cuatro centímetros ( 52.24 m,) del punto tres ( 3) al punto cuatro ( 4) en

diez metros con sesenta y dos centímetros ( 10.62 m) con carretera pavimentada Melgar - Girardot y enclerra.

EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) desde ahora al **PROMETIENTE VENDEDOR** para podrá segregar un(as) área(s) hasta de 17.500 metros cuadrados del lote en mayor extensión. En este evento la(s) unidad(es) privada(s) objeto de esta promesa se construirá(n) en el área que queda como remanente del lote.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: DERECHOS DE COPROPIEDAD.** La(s) unidad(es) privada(s) será(n) regulada(s) por el régimen de propiedad horizontal que se constituirá por lo que el (los) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES) adquirirá(n) al momento de adquirir su(s) unidad(es) privada(s) .el respectivo derecho de copropiedad que le corresponda según el reglamento de propiedad horizontal que se constituirá.

**PARAGRAFO TERCERO: MODIFICACIONES AL REGLAMENTO Y DE UNIDADES NO VENDIDAS NI PROMETIDAS EN VENTA.** El PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de hacer las modificaciones que considere pertinentes a las unidades privadas no vendidas y/o no prometidas en venta, de tal forma que previo el requisito de la obtención de la modificación de la licencia de construcción que aprueba las modificaciones, tendrán plena libertad en cuanto a aspectos tales como fachadas, volumetría, tipos de vivienda, precios de venta, desarrollo de usos diferentes al residencial, área, acabados, diseño, distribución, características etc. de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario.

**PARAGRAFO CUARTO: SERVICIOS PUBLICOS.** Se transferirá(n) al (a los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, todos los derechos del **PROMETIENTE VENDEDOR** sobre todos los servicios públicos que se instalen en la(s) unidad(es) privada(s) objeto de este contrato, que son:

- 1) Acueducto, alcantarillado y recolección de basuras.
- 2) Energía eléctrica.
- 3) Gas natural.

**PARÁGRAFO QUINTO. FOLIO DE MATRICULA Y REGISTRO CATASTRAL.** Al lote en mayor extensión donde se construirán las unidades privadas objeto de esta promesa de compraventa le corresponden la matrícula inmobiliaria No **307-10655** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot y la cédula catastral No **00-00-002-0043-000**.

**PARÁGRAFO SEXTO. CUERPO CIERTO.** No obstante la cabida y los linderos la(s) compraventa(s) se hará(n) como cuerpo cierto.

**PARAGRAFO SEPTIMO. CONDICIÓN RESOLUTORIA.** Las partes renunciarán en la escritura de compraventa a la condición resolutoria por lo que harán la compraventa firme e irresoluble.

**SEGUNDA. TRADICION.** El lote donde se desarrollará el proyecto fue adquirido por ALAN ALBEIRO GONZALEZ VARELA de Jaime Augusto Santos Suárez, Iván Darío Santos Suárez, Marcela Santos Suárez, Mónica Santos Suárez, Liliana María Santos Suárez, Adriana Ximena Santos Suárez, Danilo Santos Suárez y Ruby María Suárez



## CONSTRUCCIONES PEÑALISA

viuda de Santos, a título de compraventa mediante la escritura pública No 2176 del 01 de Agosto de 2.011 de la Notaría 30 de Bogotá, la que fue debidamente registrada.

Posteriormente la propiedad de este lote la adquirió FIDUCIARIA ALIANZA S.A como vocero del Fideicomiso Peñalisa Hotel mediante la escritura pública No 3382 del 26 de Noviembre de 2.012 de la Notaría 42 de Bogotá a título de Constitución de Fiducia Mercantil de Administración. EL PROMETIENTE VENDEDOR es el fideicomitente del fideicomiso constituido.

**TERCERA. SANEAMIENTO, LIMITACIONES Y GRAVAMENES.** El **PROMETIENTE VENDEDOR** manifiesta que el lote donde se construirán las unidades privadas objeto de este contrato es de propiedad de FIDUCIARIA ALIANZA S.A., como vocero del **FIDEICOMISO PEÑALISA HOTEL** quien lo posee quieta, pacífica, regular y públicamente, y lo garantiza libre de toda clase de limitaciones y gravámenes tales como censos, embargos, arrendamientos, demandas, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, etc.,

**PARAGRAFO PRIMERO: HIPOTECA(S) EN MAYOR EXTENSION.** El lote en mayor extensión tiene una hipoteca vigente a favor del Bancolombia S.A. constituida mediante la escritura pública No 0138 de fecha 29 de enero de 2014 otorgada en la Notaría 42 de Bogotá, por lo que al momento de la escrituración de las unidades privadas el lote podrá tener vigente la hipoteca en mayor extensión. Sin embargo la(s) unidad(es) privada(s) se escriturará(n) libres de todo gravamen al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) cuando este (estos) hayan pagado efectivamente la totalidad del precio.

**CUARTA. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES, VALORIZACIONES ETC.** Todos los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, liquidaciones de servicios, multas, cuotas de administración, etc., que se liquiden y/o re liquiden, con anterioridad a la fecha de entrega, del (de los) bien(es) objeto de este contrato, serán de cargo exclusivo del **PROMETIENTE VENDEDOR**, y los que se liquiden de esa fecha en adelante serán de cargo del (de los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**QUINTA. PRECIO.** El precio de venta del (de los) bien(es) objeto de este contrato es la suma de **TRESCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 315.000.000)**, que se discrimina así:

APARTAMENTO No. 405 \$ 300.000.000  
PARQUEADERO (S) No. 20 \$ 15.000.000

**EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** se obliga(n) a pagar en forma solidaria el precio mediante las siguientes cuotas:

CUOTA	VALOR	MES	DÍA	AÑO
1	\$ 200.000	SEPTIEMBRE	8	2014
2	\$ 4.186.700	OCTUBRE	15	2014
3	\$ 4.186.700	NOVIEMBRE	15	2014
4	\$ 4.186.700	DICIEMBRE	15	2014
5	\$ 4.186.700	ENERO	15	2015

6	\$ 4.186.700	FEBRERO	15	2015
7	\$ 4.186.700	MARZO	15	2015
8	\$ 4.186.700	ABRIL	15	2015
9	\$ 4.186.700	MAYO	15	2015
10	\$ 4.186.700	JUNIO	15	2015
11	\$ 4.186.700	JULIO	15	2015
12	\$ 4.186.700	AGOSTO	15	2015
13	\$ 4.186.700	SEPTIEMBRE	15	2015
14	\$ 4.186.700	OCTUBRE	15	2015
15	\$ 4.186.700	NOVIEMBRE	15	2015
16	\$ 4.186.200	DICIEMBRE	15	2015
	<b>\$ 63.000.000</b>	<b>TOTAL</b>		

El saldo final, o sea la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 252.000.000)** por lo menos **una semana** antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

**PARAGRAFO PRIMERO. LUGAR Y FORMA DE PAGO.** EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) a pagar el precio pactado en forma solidaria al PROMITENTE VENDEDOR, mediante consignaciones que realizará en cualquiera de los bancos autorizados por FIDUCIARIA ALIANZA SA., utilizando para ello la Tarjeta Recaudadora que en la fecha se le ha entregado a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) y de acuerdo con lo previsto en la carta de instrucciones por el (ellos) suscrita. EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá en cualquier tiempo cambiar la cuenta y/o el banco y/o la entidad que recibe los pagos notificando al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada por lo menos un mes de anticipación a la fecha en que entre en vigencia esta modificación, cambio que desde ahora aceptan el (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ARRAS RETRACTO.** El quince por ciento (15 %) del precio de estos inmuebles constituyen arras, de acuerdo con lo previsto en el artículo mil ochocientos cincuenta y nueve (1.859) del Código Civil. En caso de cumplimiento del contrato la suma entregada por el (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a título de arras, será abonada al precio estipulado de la venta, al momento de firmarse la Escritura Pública de compraventa que de cumplimiento a esta promesa. El pacto de arras estará vigente hasta la firma de la escritura de compraventa, aún en el caso de que la fecha de la firma fuere prorrogada, es decir, que su vigencia no se limita a dos meses.

En caso en que el PROMETIENTE VENDEDOR incumpla la promesa de compraventa dispondrá de un plazo de sesenta (60) días hábiles para reintegrar a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) el dinero recibido y el valor de las arras.

**SEXTA. ESCRITURA DE COMPRAVENTA.** La ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA prometida, se firmará por las partes el día 20 noviembre de 2015, a las 10 a.m. horas en la Notaría 33 del Círculo de Bogotá, siempre y cuando que el (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) cancelado en su totalidad el precio en la forma acordada. En caso en que por cualquier causa este día no fuere hábil la firma de la escritura se prorrogará para el día hábil siguiente en la misma notaría y a la misma hora prevista.



El PROMETIENTE VENDEDOR podrá cambiar la Notaría en la que se deba suscribir la escritura pública por otra Notaría ubicada en Bogotá D.C. Para el efecto deberá notificar de esta decisión al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada a la dirección prevista para notificaciones en esta promesa de compraventa avisando por lo menos con una semana de anticipación.

**PARAGRAFO PRIMERO. PRORROGA.** En caso en que por hechos o circunstancias no imputables al PROMETIENTE VENDEDOR este no haya podido construir totalmente la(s) unidad(es) privada(s) y/o el proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO** para la fecha prevista para la firma de la escritura de compraventa, el PROMETIENTE VENDEDOR podrá prorrogar la fecha de la firma de la escritura de compraventa hasta por un (1) año sin que haya lugar al pago de ninguna clase de perjuicios. En este caso el PROMETIENTE VENDEDOR deberá notificar de esta decisión al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada a la dirección prevista para notificaciones en esta promesa de compraventa en la que se indicará la nueva fecha y hora de firma de la escritura.

Entre los hechos o circunstancias que se pueden presentar se encuentran problemas causados por el clima como inviernos fuertes, incumplimientos de los contratistas del PROMETIENTE VENDEDOR, demoras en las licencias o permisos que deban expedir las autoridades competentes para la realización del proyecto o de sus servicios públicos, incumplimiento de contratistas, demoras ocasionadas en el desembolso de crédito(s) etc.

**SÉPTIMA. ENTREGA.** La entrega se hará simultáneamente con la firma de la escritura de compraventa entregándole al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la(s) llave(s) de la(s) unidad(es) privada(s) objeto de este contrato. EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá solicitar al PROMETIENTE VENDEDOR, por lo menos con una semana de anticipación a la fecha de la entrega, que se realice la respectiva Acta de entrega la que contendrá el respectivo inventario.

**OCTAVA. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL** Las partes manifiestan que la dirección anotada al pie de sus firmas es la dirección para efectos de cualquier notificación judicial o extrajudicial.

**NOVENA. MORA.** La mora se producirá por el simple hecho del retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de cualquiera de las partes, sin necesidad de ningún requerimiento judicial ni extrajudicial a los que renuncian desde ahora las partes.

**DECIMA. CESION.** El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no podrán ceder la presente promesa sin la autorización previa y escrita del PROMETIENTE VENDEDOR. El PROMITENTE VENDEDOR podrá ceder total o parcialmente el presente contrato en cualquier momento sin necesidad de obtener autorización alguna de él (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**DÉCIMA PRIMERA. GASTOS E IMPUESTOS.** Los costos ocasionados se pagarán así, Los derechos notariales que ocasione la escritura de compraventa serán pagados por partes iguales, la retención en la fuente si hubiera a lugar por parte del PROMETIENTE VENDEDOR, el Impuesto de registro (Beneficencia) y los derechos



CONSTRUCCIONES  
PENALISA

de Registro Público serán cancelados por el (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** exclusivamente.

**EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) reintegrar al **PROMETIENTE VENDEDOR** antes de la firma de la escritura de compraventa la parte proporcional del valor que este haya pagado por concepto de impuesto predial unificado de las unidades privadas correspondiente al año en que se firme la escritura de venta. Para determinar el valor a pagar por parte del (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el valor total pagado se dividirá por 360 para obtener el valor diario, y este valor diario se multiplicará por el número de días que haya entre la fecha de la escritura de compraventa y el siguiente treinta y uno (31) de diciembre.

**DECIMA SEGUNDA.- CLÁUSULA COMPROMISORIA:** Toda controversia o diferencia relativa a éste contrato, a su ejecución o liquidación, se resolverá por un Tribunal Institucional de Arbitramento integrado por un árbitro designado por el Director del Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bogotá. El tribunal se sujetará en su funcionamiento a las disposiciones legales, al reglamento adoptado por el centro mencionado, funcionará allí y el Árbitro resolverá las diferencias en derecho.

**DECIMA TERCERA.- REPORTE A CENTRALES DE RIESGO:** EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) al PROMITENTE VENDEDOR, o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi comportamiento como cliente, el estado de las obligaciones a mi cargo que se desprenden del presente contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar.

**DECIMA CUARTA.- ACUERDO INTEGRAL:** Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad incluyendo la Carta de Instrucciones firmada y respecto del mismo objeto.

**DECIMA QUINTA. ORIGEN DE LOS BIENES Y RECURSOS.** Las partes manifiestan que la propiedad del bien inmueble objeto de este contrato así como las construcciones que se harán en él y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las leyes 365 de 1967, 190 de 1995 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas leyes.



CONSTRUCCIONES  
PENALISA

Se firma en Bogotá D.C. a los CINCO (05) Días del mes de Septiembre del año Dos mil catorce (2014)

**EL PROMETIENTE VENDEDOR,**

**CONSTRUCCIONES PENALISA MALL S.A.S.**



**LUIS HERNANDO DIAZ,**  
C.C. No 19.298.516 de Bogotá  
Gerente General  
**CONSTRUCCIONES PENALISA MALL S.A.S**  
Dirección para notificación: Calle 93 No. 12-54 L-2

**EL PROMETIENTE COMPRADOR,**



**ROSARIO ROJAS CASAS**  
C.C. No. 51.624.866 de Bogotá  
Dirección para notificación: CR 21 No.159-13 Apto 403

Bogotá D.C. 18 de Marzo de 2019

**MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS**

**NIT: 900451525-4**

**SE PERMITE CERTIFICAR:**

Que la Señora **ROSARIO ROJAS CASAS** con cédula de ciudadanía **No. 51.624.866** de Bogotá, se encuentra a **PAZ Y SALVO** por todo concepto con nuestra organización en lo que se refiere a la compra del Apartamento **405** y el Parquedero **N° 20** del Proyecto **PEÑALIZA RESERVADO** cuyo precio fue ya cancelado en su totalidad.

Marco Promotora Inmobiliaria se compromete a realizar los aportes programados en el cronograma de pagos pactado en la carta de instrucción con número de encargo **10043141740-6**, ante **ALIANZA FIDUCIARIA** dejando saldado en su totalidad el valor del mencionado encargo fiduciario.

El presente certificado se expide por solicitud del interesado a los dieciocho (18) días del mes de Marzo de 2019.

Cordialmente,



**CARLOS VALDERRAMA MORA**  
Gerente General



Bogotá, 25 de septiembre de 2014

**MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS**

**NIT: 900451525-4**

**SE PERMITE CERTIFICAR:**

Que la señora **ROSARIO ROJAS CASAS** con cédula de ciudadanía **No. 51,624,866** de Bogotá, se encuentra a Paz y Salvo por todo concepto con nuestra organización en lo que se refiere a la compra del apartamento 405 y el parqueadero No. 20 del proyecto **PEÑALISA RESERVADO** del cual su valor es de **TRESCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 315.000.000)** los cuales fueron cancelados en su totalidad.

Marco Promotora Inmobiliaria se compromete a realizar los aportes programados en el cronograma de pagos pactado en la carta de instrucción con numero de encargo **10043141740-6**, ante **ALIANZA FIDUCIARIA** dejando saldado en su totalidad el valor anteriormente mencionado.

El presente certificado se expide por solicitud del interesado a los dos (25) días del mes de Septiembre del presente año.

Cordial mente,



**CARLOS VALDERRAMA MORA**

**Gerente General**

**MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS**



CONSTRUCCIONES  
PEÑALISA

Bogotá, 24 de Septiembre de 2014

C.G.C. 0634/2014

**SEÑORA**  
**PATRICIA ROJAS CASAS**  
**CR 58 No. 134-57 ETAPA 3 INT 1 APTO 504**  
**BOGOTA**

**Respetada, reciba un Cordial Saludo.**

Para el equipo **PEÑALISA RESERVADO** es un gusto darle la bienvenida oficial a este proyecto; un maravilloso lugar para vivir y disfrutar, por tal motivo nos permitimos enviar **ORIGINAL DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS DEL FIDEICOMISO PEÑALISA RESERVADO** debidamente firmada por el promitente vendedor, correspondiente a la compra del apartamento **No. 304**, en adelante y hasta el momento de escrituración este documento respalda y direcciona su negocio

Recuerde que usted es muy importante para nosotros y seguimos atentos a responder sus inquietudes.

Cordialmente,

\_\_\_\_\_  
**LUIS HERNANDO DIAZ**

Gerente General

CONSTRUCCIONES PEÑALISA MALL SAS

Ubicación: Jardín Arias Asistente de Gerencia - Comercio



CONSTRUCCIONES  
PEÑALISA

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS  
FIDEICOMISO PEÑALISA RESERVADO  
Nº DE ENCARGO: 10043141739-6**

Entre los suscritos: **CONSTRUCCIONES PENALISA MALL S.A.S.**, constituida por documento privado en Bogotá el 03 de Diciembre de 2.013, con matrícula mercantil No 02392507 de la Cámara de Comercio de Bogotá, Nit 900.679.765-5, con domicilio en la ciudad de Bogotá D. C, representada en este acto por su Gerente, **LUIS HERNANDO DIAZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.298.516 expedida en Bogotá, sociedad que en adelante y para todos los efectos legales de este contrato se denominará el **PROMETIENTE VENDEDOR**, por una parte; y por la otra:

**PATRICIA ROJAS CASAS**, mayor(es) de edad, con domicilio en **BOGOTA**, identificado(s) con la cédula de ciudadanía No. **41.793.163** de Bogotá, quien obra:

En su propio nombre, quien en adelante y para todos los efectos legales de este contrato se denominará(n) el (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, hemos celebrado el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes cláusulas, previo las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES:**

1. Que entre las sociedades **GLOBAL CONSTRUCTIONS S.A.** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** se celebró el pasado 4 de diciembre del 2012 el contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** con el objeto de llevar a cabo las preventas del proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO**.
2. Que dicho contrato **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** fue prorrogado en su vencimiento hasta el 4 de junio del año 2014 mediante otro si del 4 de diciembre del 2013 y posteriormente fue prorrogado hasta el 4 de diciembre de 2014 mediante otro si del 4 de junio del 2014.
3. Que este contrato **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** junto con sus derechos y obligaciones fueron cedidos por parte de **GLOBAL CONSTRUCTIONS S.A.** a la sociedad **CONSTRUCCIONES PENALISA MALL S.A.S.** mediante acuerdo firmado el día 20 de marzo de 2014; sociedad que en este contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** actúa como **PROMETIENTE VENDEDOR**.
4. Que el Proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO** inicialmente estaba conformado por 77 unidades según lo estipulado en la carta de instrucciones firmada por cada uno de los **ENCARGANTES** lo cual obligaba al **CONSTITUYENTE** en el **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSION** a obtener 51 cartas de instrucciones suscritas, correspondientes al 65% del total de las unidades como punto de equilibrio y como una de las condiciones para la entrega de los recursos recibidos en **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
5. Que el proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO** cambió el diseño de algunas de las unidades las cuales crecieron en área; lo cual resultó con la modificación del total de las unidades en ventas sin que se hubiera alterado el total de metros cuadrados construidos, ni las especificaciones técnicas y generales del



## CONSTRUCCIONES PEÑALISA

proyecto. El nuevo total de unidades disponibles para venta es de 62 apartamentos, y el 65% de estos que constituye el punto de equilibrio como se definió en la carta de instrucciones será de 40 unidades.

6. Que por efecto de los cambios en los diseños mencionados en el numeral anterior no se modifiquen ninguna de las condiciones técnicas ni económicas del proyecto que afecten a los ENCARGANTES, que para efectos de este contrato ahora son **PROMITENTES COMPRADORES**.

7. Que con la firma de la presente PROMESA DE COMPRA-VENTA los ENCARGANTES ahora PROMITENTES COMPRADORES reconocen, aceptan y autorizan las modificaciones realizadas y enumeradas en las anteriores consideraciones.

### CLAUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** El PROMETIENTE VENDEDOR, se obliga a transferir a título de compraventa a (a los) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES), y este (estos) a su vez se obliga(n) a adquirir, el derecho de dominio y la posesión de las siguientes unidades privadas, que se regulará(n) por el sistema de propiedad horizontal, que se construirán en el lote de terreno distinguido en la nomenclatura actual con el número veintiséis cuarenta y uno (26-41) de la Calle décima (10) del Municipio de Ricaurte, Departamento de Cundinamarca en el proyecto que se denominará **PEÑALISA MALL**. La matrícula inmobiliaria del lote en mayor extensión es la No. **307-10655** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

Los planos de la(s) unidad(es) privada(s) objeto de esta promesa, se anexan a la presente escritura y forman parte integrante de la misma y se firman por las dos partes en señal de aceptación. El PROMETIENTE VENDEDOR radicará ante la autoridad competente el (los) plano(s) para su respectiva aprobación los que serán parte de la Licencia de Construcción que se solicitará.

La(s) unidad(es) privada(s) objeto de esta promesa de compraventa es (son) la(s) siguiente(s):

APARTAMENTO No. 304 con un área total construida de 86.22 metros cuadrados.

PARQUEADERO No. 19 con un área total construida de 2,50 metros Lineales de Ancho y 4,50 metros Lineales de Largo cada uno.

**MUEBLES:** El apartamento se entregará amoblado y con la dotación básica excluyendo línea blanca es decir neveras lavadoras secadoras etc. Dentro del amueblamiento se incluirá:

- Alcobas (camas y mesas de noche)
- Corredores (independientes o auxiliares según plano adjunto con sus sillas)
- Salas (según plano adjunto)
- Mini Split (Aire Acondicionado) en las zonas principales
- LCD de 40 pulgadas



## CONSTRUCCIONES

### PEÑALISA

Las características de los muebles serán definidas con posterioridad garantizando siempre EL PROMITENTE VENDEDOR que se tratar de muebles acorde con las especificaciones de calidad que concuerdan con la unidad prometida en venta.

En el evento en que la autoridad que aprueba los planos y expide la respectiva Licencia de Construcción exija que se hagan modificaciones a los mismos, y por esta razón se modifiquen los planos, y/o áreas el (los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora la(s) modificación(es) que se le hagan a la(s) unidad(es) privada(s) por esta causa.

Los apartamentos podrán contar con algunos de los servicios hoteleros (ballet parking, room servicie etc.) de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal que los regula. En el reglamento de administración de la propiedad Horizontal se establecerán los servicios que prestara la administración de acuerdo con el presupuesto aprobado por la asamblea general en ítems como: vigilancia, aseo, mantenimiento, seguros etc.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LINDEROS EN MAYOR EXTENSION.** El lote de terreno en mayor extensión en que se construirá(n) la(s) unidad(es) privadas objeto de esta Promesa está ubicado en el Municipio de Ricaurte, Departamento de Cundinamarca, hoy en la Calle décima (10) Numero veintiséis -cuarenta y uno (26-41), el cual tiene una extensión superficial de veintidós mil setecientos treinta metros cuadrados con treinta y tres decímetros cuadrados (22.730.33M<sup>2</sup>), cuyas medidas y linderos son:

**POR EL NORTE:** del punto cinco (5) al punto seis (6) en ciento cuatro metros con sesenta y seis centímetros (104.66 m) y del punto tres (3) al punto cuatro (4) en diez metros (10.00 m) con la zona del lote Zona de Acceso AV VILLAS Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa.

**POR EL SUR:** del punto M cuarenta y ocho (M48) al punto M cero uno (M01) en ochenta y un metros con noventa y ocho centímetros (81.98 m) , colinda con la carretera pavimentada de Agua de Dios que se desprende de la carretera principal de Girardot - Melgar; en treinta y cinco metros (35.00 m) del punto M CERO UNO ( M01) al punto M cero dos (M02), colinda con terrenos del Conjunto Campestre Ramada Estación (hoy Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa).

**POR EL ESTE:** del punto M cero dos ( M02) al punto M cero tres (M03) en veinte metros (20.00 mts) del punto M cero tres ( M03) al punto M cero cuatro ( M 04) en noventa y cuatro metros con catorce centímetros (94.14 mts) del punto M cero cuatro (M04) al punto al punto tres ( 3) en setenta metros con cincuenta y tres centímetros (70.53 mts) colindando con el Conjunto Campestre Ramada Estación( hoy Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa) y del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en sesenta y cinco metros (65.00 mts) colindando con el predio de zona del Lote Zona de Acceso AV VILLAS Conjunto Campestre Bosques de Peñalisa.

**POR EL OESTE:** del punto seis ( 6) al punto cincuenta ( 50) en ochenta y siete metros con ochenta y un centímetros ( 87.81mts) del punto cincuenta ( 50) al punto cincuenta y uno ( 51) en sesenta y seis metros con cuarenta y un centímetros ( 61.41 m) del mojón once B ( 11 B ) al mojón diez B ( 10B) en cuarenta metros ( 40.00 m) del mojón diez A ( 10 A ) al punto tres ( 3) en cincuenta y dos metros con veinte cuatro centímetros ( 52.24 m,) del punto tres ( 3) al punto cuatro ( 4) en



## CONSTRUCCIONES PEÑALISA

diez metros con sesenta y dos centímetros ( 10.62 m) con carretera pavimentada Melgar - Girardot y encierra.

EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) desde ahora al **PROMETIENTE VENDEDOR** para podrá segregar un(as) área(s) hasta de 17.500 metros cuadrados del lote en mayor extensión. En este evento la(s) unidad(es) privada(s) objeto de esta promesa se construirá(n) en el área que queda como remanente del lote.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: DERECHOS DE COPROPIEDAD.** La(s) unidad(es) privada(s) será(n) regulada(s) por el régimen de propiedad horizontal que se constituirá por lo que el (los) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES) adquirirá(n) al momento de adquirir su(s) unidad(es) privada(s) .el respectivo derecho de copropiedad que le corresponda según el reglamento de propiedad horizontal que se constituirá.

**PARAGRAFO TERCERO: MODIFICACIONES AL REGLAMENTO Y DE UNIDADES NO VENDIDAS NI PROMETIDAS EN VENTA.** El PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de hacer las modificaciones que considere pertinentes a las unidades privadas no vendidas y/o no prometidas en venta, de tal forma que previo el requisito de la obtención de la modificación de la licencia de construcción que aprueba las modificaciones, tendrán plena libertad en cuanto a aspectos tales como fachadas, volumetría, tipos de vivienda, precios de venta, desarrollo de usos diferentes al residencial, área, acabados, diseño, distribución, características etc. de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario.

**PARAGRAFO CUARTO: SERVICIOS PUBLICOS.** Se transferirá(n) al (a los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, todos los derechos del **PROMETIENTE VENDEDOR** sobre todos los servicios públicos que se instalen en la(s) unidad(es) privada(s) objeto de este contrato, que son:

- 1) Acueducto, alcantarillado y recolección de basuras.
- 2) Energía eléctrica.
- 3) Gas natural.

**PARÁGRAFO QUINTO. FOLIO DE MATRICULA Y REGISTRO CATASTRAL.** Al lote en mayor extensión donde se construirán las unidades privadas objeto de esta promesa de compraventa le corresponden la matrícula inmobiliaria No **307-10655** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot y la cédula catastral No **00-00-002-0043-000**.

**PARÁGRAFO SEXTO. CUERPO CIERTO.** No obstante la cabida y los linderos la(s) compraventa(s) se hará(n) como cuerpo cierto.

**PARAGRAFO SEPTIMO. CONDICIÓN RESOLUTORIA.** Las partes renunciarán en la escritura de compraventa a la condición resolutoria por lo que harán la compraventa firme e irresoluble.

**SEGUNDA. TRADICION.** El lote donde se desarrollará el proyecto fue adquirido por **ALAN ALBEIRO GONZALEZ VARELA** de Jaime Augusto Santos Suárez, Iván Darío Santos Suárez, Marcela Santos Suárez, Mónica Santos Suárez, Liliana María Santos Suárez, Adriana Ximena Santos Suárez, Danilo Santos Suárez y Ruby María Suárez



## CONSTRUCCIONES PEÑALISA

viuda de Santos, a título de compraventa mediante la escritura pública No 2176 del 01 de Agosto de 2.011 de la Notaría 30 de Bogotá, la que fue debidamente registrada.

Posteriormente la propiedad de este lote la adquirió FIDUCIARIA ALIANZA S.A como vocero del Fideicomiso Peñalisa Hotel mediante la escritura pública No 3382 del 26 de Noviembre de 2.012 de la Notaría 42 de Bogotá a título de Constitución de Fiducia Mercantil de Administración. EL PROMETIENTE VENDEDOR es el fideicomitente del fideicomiso constituido.

**TERCERA. SANEAMIENTO, LIMITACIONES Y GRAVAMENES.** El **PROMETIENTE VENDEDOR** manifiesta que el lote donde se construirán las unidades privadas objeto de este contrato es de propiedad de FIDUCIARIA ALIZANZA S.A., como vocero del **FIDEICOMISO PEÑALISA HOTEL** quien lo posee quieta, pacífica, regular y públicamente, y lo garantizan libre de toda clase de limitaciones y gravámenes tales como censos, embargos, arrendamientos, demandas, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, etc.,

**PARAGRAFO PRIMERO: HIPOTECA(S) EN MAYOR EXTENSION.** El lote en mayor extensión tiene una hipoteca vigente a favor del Bancolombia S.A. constituida mediante la escritura pública No 0138 de fecha 29 de enero de 2014 otorgada en la Notaría 42 de Bogotá, por lo que al momento de la escrituración de las unidades privadas el lote podrá tener vigente la hipoteca en mayor extensión. Sin embargo la(s) unidad(es) privada(s) se escriturará(n) libres de todo gravamen al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) cuando este (estos) hayan pagado efectivamente la totalidad del precio.

**CUARTA. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES, VALORIZACIONES ETC.** Todos los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, liquidaciones de servicios, multas, cuotas de administración, etc., que se liquiden y/o re liquiden, con anterioridad a la fecha de entrega, del (de los) bien(es) objeto de este contrato, serán de cargo exclusivo del **PROMETIENTE VENDEDOR**, y los que se liquiden de esa fecha en adelante serán de cargo del (de los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**QUINTA. PRECIO.** El precio de venta del (de los) bien(es) objeto de este contrato es la suma de **TRESCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 315.000.000)**, que se discrimina así:

APARTAMENTO No. 304           \$ 300.000.000  
PARQUEADERO (S) No. 19       \$ 15.000.000

**EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** se obliga(n) a pagar en forma solidaria el precio mediante las siguientes cuotas:

CUOTA	VALOR	MES	DIA	AÑO
1	\$ 200.000	SEPTIEMBRE	8	2014
2	\$ 4.186.700	OCTUBRE	15	2014
3	\$ 4.186.700	NOVIEMBRE	15	2014
4	\$ 4.186.700	DICIEMBRE	15	2014
5	\$ 4.186.700	ENERO	15	2015



CONSTRUCCIONES  
PEÑALISA

6	\$ 4.186.700	FEBRERO	15	2015
7	\$ 4.186.700	MARZO	15	2015
8	\$ 4.186.700	ABRIL	15	2015
9	\$ 4.186.700	MAYO	15	2015
10	\$ 4.186.700	JUNIO	15	2015
11	\$ 4.186.700	JULIO	15	2015
12	\$ 4.186.700	AGOSTO	15	2015
13	\$ 4.186.700	SEPTIEMBRE	15	2015
14	\$ 4.186.700	OCTUBRE	15	2015
15	\$ 4.186.700	NOVIEMBRE	15	2015
16	\$ 4.186.200	DICIEMBRE	15	2015
	<b>\$ 63.000.000</b>	<b>TOTAL</b>		

El saldo final, o sea la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 252.000.000)** por lo menos **una semana** antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

**PARAGRAFO PRIMERO. LUGAR Y FORMA DE PAGO.** EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) a pagar el precio pactado en forma solidaria al PROMITENTE VENDEDOR, mediante consignaciones que realizará en cualquiera de los bancos autorizados por FIDUCIARIA ALIANZA SA., utilizando para ello la Tarjeta Recaudadora que en la fecha se le ha entregado a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) y de acuerdo con lo previsto en la carta de instrucciones por el (ellos) suscrita. EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá en cualquier tiempo cambiar la cuenta y/o el banco y/o la entidad que recibe los pagos notificando al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada por lo menos un mes de anticipación a la fecha en que entre en vigencia esta modificación, cambio que desde ahora aceptan el (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ARRAS RETRACTO.** El quince por ciento (15 %) del precio de estos inmuebles constituyen arras, de acuerdo con lo previsto en el artículo mil ochocientos cincuenta y nueve (1.859) del Código Civil. En caso de cumplimiento del contrato la suma entregada por el (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a título de arras, será abonada al precio estipulado de la venta, al momento de firmarse la Escritura Pública de compraventa que de cumplimiento a esta promesa. El pacto de arras estará vigente hasta la firma de la escritura de compraventa, aún en el caso de que la fecha de la firma fuere prorrogada, es decir, que su vigencia no se limita a dos meses.

En caso en que el PROMETIENTE VENDEDOR incumpla la promesa de compraventa dispondrá de un plazo de sesenta (60) días hábiles para reintegrar a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) el dinero recibido y el valor de las arras.

**SEXTA. ESCRITURA DE COMPRAVENTA.** La ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA prometida, se firmará por las partes el día 20 noviembre de 2015, a las 10 a.m. horas en la Notaría 33 del Círculo de Bogotá, siempre y cuando que el (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) cancelado en su totalidad el precio en la forma acordada. En caso en que por cualquier causa este día no fuere hábil la firma de la escritura se prorrogará para el día hábil siguiente en la misma notaría y a la misma hora prevista.



El PROMETIENTE VENDEDOR podrá cambiar la Notaría en la que se deba suscribir la escritura pública por otra Notaría ubicada en Bogotá D.C. Para el efecto deberá notificar de esta decisión al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada a la dirección prevista para notificaciones es esta promesa de compraventa avisando por lo menos con una semana de anticipación.

**PARAGRAFO PRIMERO. PRORROGA.** En caso en que por hechos o circunstancias no imputables al PROMETIENTE VENDEDOR este no haya podido construir totalmente la(s) unidad(es) privada(s) y/o el proyecto **APARTAMENTOS PEÑALISA RESERVADO** para la fecha prevista para la firma de la escritura de compraventa, el PROMETIENTE VENDEDOR podrá prorrogar la fecha de la firma de la escritura de compraventa hasta por un (1) año sin que haya lugar al pago de ninguna clase de perjuicios. En este caso el PROMETIENTE VENDEDOR deberá notificar de esta decisión al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada a la dirección prevista para notificaciones es esta promesa de compraventa en la que se indicará la nueva fecha y hora de firma de la escritura.

Entre los hechos o circunstancias que se pueden presentar se encuentra problemas causados por el clima como inviernos fuertes, incumplimientos de los contratistas del PROMETIENTE VENDEDOR, demoras en las licencias o permisos que deban expedir las autoridades competentes para la realización del proyecto o de sus servicios públicos, incumplimiento de contratistas, demoras ocasionadas en el desembolso de crédito(s) etc.

**SÉPTIMA. ENTREGA.** La entrega se hará simultáneamente con la firma de la escritura de compraventa entregándole al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la(s) llave(s) de la(s) unidad(es) privada(s) objeto de este contrato. EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá solicitar al PROMETIENTE VENDEDOR, por lo menos con una semana de anticipación a la fecha de la entrega, que se realice la respectiva Acta de entrega la que contendrá el respectivo inventario.

**OCTAVA. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL.** Las partes manifiestan que la dirección anotada al pie de sus firmas es la dirección para efectos de cualquier notificación judicial o extrajudicial.

**NOVENA. MORA.** La mora se producirá por el simple hecho del retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de cualquiera de las partes, sin necesidad de ningún requerimiento judicial ni extrajudicial a los que renuncian desde ahora las partes.

**DECIMA. CESION.** El (los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no podrán ceder la presente promesa sin la autorización previa y escrita del PROMETIENTE VENDEDOR. El PROMITENTE VENDEDOR podrá ceder total o parcialmente el presente contrato en cualquier momento sin necesidad de obtener autorización alguna de él (los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**DÉCIMA PRIMERA. GASTOS E IMPUESTOS.** Los costos ocasionados se pagarán así, Los derechos notariales que ocasione la escritura de compraventa serán pagados por partes iguales, la retención en la fuente si hubiera a lugar por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR**, el Impuesto de registro (Beneficencia) y los derechos



CONSTRUCCIONES

PEÑALISA

de Registro Publico serán cancelados por el (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** exclusivamente.

**EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) reintegrar al **PROMETIENTE VENDEDOR** antes de la firma de la escritura de compraventa la parte proporcional del valor que este haya pagado por concepto de impuesto predial unificado de las unidades privadas correspondiente al año en que se firme la escritura de venta. Para determinar el valor a pagar por parte del (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el valor total pagado se dividirá por 360 para obtener el valor diario, y este valor diario se multiplicará por el número de días que haya entre la fecha de la escritura de compraventa y el siguiente treinta y uno (31) de diciembre.

**DECIMA SEGUNDA.- CLÁUSULA COMPROMISORIA:** Toda controversia o diferencia relativa a éste contrato, a su ejecución o liquidación, se resolverá por un Tribunal Institucional de Arbitramento integrado por un árbitro designado por el Director del Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bogotá. El tribunal se sujetará en su funcionamiento a las disposiciones legales, al reglamento adoptado por el centro mencionado, funcionará allí y el Árbitro resolverá las diferencias en derecho.

**DECIMA TERCERA.- REPORTE A CENTRALES DE RIESGO:** EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) al PROMITENTE VENDEDOR, o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi comportamiento como cliente, el estado de las obligaciones a mi cargo que se desprenden del presente contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar.

**DECIMA CUARTA.- ACUERDO INTEGRAL:** Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad incluyendo la Carta de Instrucciones firmada y respecto del mismo objeto.

**DECIMA QUINTA. ORIGEN DE LOS BIENES Y RECURSOS.** Las partes manifiestan que la propiedad del bien inmueble objeto de este contrato así como las construcciones que se harán en él y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las leyes 365 de 1967, 190 de 1995 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas leyes.



CONSTRUCCIONES  
PEÑALISA

Se firma en Bogotá D.C. a los cinco (05) Días del mes de Septiembre del año Dos mil catorce (2014)

EL PROMETIENTE VENDEDOR,

CONSTRUCCIONES PEÑALISA MALL S.A.S.



CONSTRUCCIONES  
PEÑALISA  
MALL

**LUIS HERNÁNDO DIAZ,**  
C.C. No 19.298.516 de Bogotá  
Gerente General  
CONSTRUCCIONES PENALISA MALL S.A.S  
Dirección para notificación: Calle 93 No. 12-54 L-2

EL PROMETIENTE COMPRADOR,



*Patricia Rojas Casas*

**PATRICIA ROJAS CASAS**  
C.C. No. 41.793.163 de Bogotá  
Dirección para notificación: CR 58 No. 134-57 Etapa 3 Int.1 Apto 504



PROMOTORA  
INMOBILIARIA

Bogotá, 25 de septiembre de 2014.

**MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS**

**NIT: 900451525-4**

**SE PERMITE CERTIFICAR:**

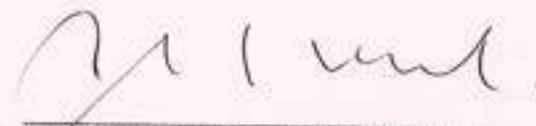
Que la señora **PATRICIA ROJAS CASAS** con cédula de ciudadanía **No. 41,793,163** de Bogotá, se encuentra a Paz y Salvo por todo concepto con nuestra organización en lo que se refiere a la compra del apartamento 304 y el parqueadero No. 19 del proyecto **PEÑALISA RESERVADO** del cual su valor es de **TRESCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 315.000.000)** los cuales fueron cancelados en su totalidad.

Marco Promotora Inmobiliaria se compromete a realizar los aportes programados en el cronograma de pagos pactado en la carta de instrucción con numero de encargo **10043141739-6**, ante **ALIANZA FIDUCIARIA** dejando saldado en su totalidad el valor anterior mente mencionado.

El presente certificado se expide por solicitud del interesado a los dos (25) días del mes de Septiembre del presente año.

Cordial mente,



  
**CARLOS VALDERRAMA MORA**  
*Gerente General*  
**MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS**

Bogotá D.C. 18 de Marzo de 2019

**MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS**

**NIT: 900451525-4**

**SE PERMITE CERTIFICAR:**

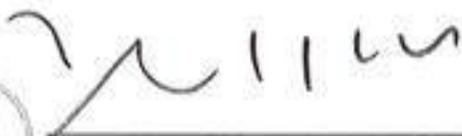
Que la Señora **PATRICIA ROJAS CASAS** con cédula de ciudadanía **No. 41.793.163** de Bogotá, se encuentra a **PAZ Y SALVO** por todo concepto con nuestra organización en lo que se refiere a la compra del Apartamento **304** y el Parquadero **N° 19** del Proyecto **PEÑALIZA RESERVADO** cuyo precio fue ya cancelado en su totalidad.

Marco Promotora Inmobiliaria se compromete a realizar los aportes programados en el cronograma de pagos pactado en la carta de instrucción con número de encargo **10043141739-6**, ante **ALIANZA FIDUCIARIA** dejando saldado en su totalidad el valor del mencionado encargo fiduciario.

El presente certificado se expide por solicitud del interesado a los dieciocho (18) días del mes de Marzo de 2019.

Cordialmente,



  
\_\_\_\_\_  
**CARLOS VALDERRAMA MORA**  
Gerente General



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221027615867126201

Nro Matrícula: 307-28349

Pagina 1 TURNO: 2022-307-1-62158

Impreso el 27 de Octubre de 2022 a las 10:05:58 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 307 - GIRARDOT DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: RICAURTE VEREDA: RICAURTE

FECHA APERTURA: 09-08-1990 RADICACIÓN: 03267 CON: SENTENCIA DE: 26-03-1990

CODIGO CATASTRAL: 256120100000018100500000000000 COD CATASTRAL ANT: 25612010001810050000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

DEL PREDIO QUE EN ADELANTE SE DENOMINARA "PRIMER LOTE" DESMEMBRADO DEL GLOBO DE TERRENO DENOMINADO "POTOSI", SITUADO EN LA VEREDA PEVALISA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE RICAURTE, LOTE QUE TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 292.200.23 M2., JUNTO CON TODAS SUS CONSTRUCCIONES, SERVIDUMBRES Y ANEXIDADES, Y CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA SUCESION DE ROJAS PEDRO JULIO, LA CUAL CONTIENE LA SENTENCIA APROBATORIA DE FECHA 26 DE MARZO DE 1.990 DEL JUZGADO 2 CIVL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.- (ART. 11 DECRETO 1711 DE 1.984).-...SEGUN ESCRITURA #2.836 DE 25 DE AGOSTO DE 1.993 DE LA NOTARIA 30 DE SANTA FE DE BOGOTA, A LOS VENEDORES DESPUES DE HABER EFECTUADO UNA SEGREGACION DE UN LOTE CON EXTENSION DE 840.00 M2., LES QUEDA UN LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE DOSCIENTOS NOVENTA Y UNO MIL TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS CON VEINTITRES CENTIMETROS CUADRADOS (291.360.23 M2.) Y SU NOMENCLATURA ACTUAL ES CALLE 10 #5-151., Y CUYOS LINDEROS DEL LOTE QUE LES QUEDA SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA MENCIONADA ESCRITURA #2.836 DE 25 DE AGOSTO DE 1.993 DE LA NOTARIA 30 DE SANTA FE DE BOGOTA.- (ART. 11 DECRETO 1711 DE 1.984).- DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA #3873 DE 23-06-2006 DE LA NOTARIA 1 DE BOGOTA, ESTE PREDIO QUEDA CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 21 H. 1.360 M2., CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA MENCIONADA ESCRITURA (ART. 11 DECRETO 1711 DE 1984). DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA #3322 DE 11-12-2009 DE LA NOTARIA 39 DE BOGOTA, ESTE PREDIO QUEDA CON UNA EXTENSION DE 181.360,23 M2. CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA MENCIONADA ESCRITURA. (ART. 11 DECRETO 1711 DE 1984).- DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA #4048 DE 31-12-2012 DE LA NOTARIA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTA, ESTE PREDIO QUEDA CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 159.305 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- ESCRITURA #552 DE 31 DE MARZO DE 1.952 DE LA NOTARIA 6 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 20 DE MAYO DE 1.952. ADJUDICACION PARTICION, A FAVOR DE NIETO DE REYES MERCEDES.-02.- ESCRITURA #3.356 DE 27 DE NOVIEMBRE DE 1.964 DE LA NOTARIA 8 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 7 DE ENERO DE 1.965, VALOR DEL ACTO \$1.403.178.80 MCTE. COMPRA VENTA DE: NIETO VDA. DE REYES MERCEDES A FAVOR DE: ALBERTO CALDERON NIETO & CIA. LTDA.-03.- ESCRITURA #363 DE 16 DE FEBRERO DE 1.965 DE LA NOTARIA 8 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 5 DE MARZO DE 1.965. RESOLUCION CONTRATO QUE HACE ALBERTO CALDERON NIETO & CIA. LTDA., A FAVOR DE: NIETO VDA. DE REYES MERCEDES.-04.- ESCRITURA #2.798 DE 16 DE JUNIO DE 1.970 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 24 DE JULIO DE 1.970, VALOR DEL ACTO \$1.300.000.00 MCTE. COMPRA VENTA DE: NIETO VDA. DE REYES MERCEDES A FAVOR DE: ROJAS RAMIREZ PEDRO JULIO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 10 #5-151 LOTE NUMERO 1- PARTE FINCA POTOSI. HOY:

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221027615867126201**

**Nro Matrícula: 307-28349**

Pagina 2 TURNO: 2022-307-1-62158

Impreso el 27 de Octubre de 2022 a las 10:05:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

307 - 20

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 01-08-1990 Radicación: 03267

Doc: SENTENCIA SN DEL 26-03-1990 JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ROJAS PEDRO JULIO

**A: CASAS DE ROJAS HOY VIUDA DE BETHA**

X

**A: ROJAS CASAS FERNANDO**

X

**A: ROJAS CASAS PATRICIA**

X

**A: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO**

X

**A: ROJAS CASAS ROSARIO**

X

**A: ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA**

X

**A: ROJAS DE SERRANO BERTHA MIRIAM**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 09-12-1992 Radicación: 5297

Doc: CORRECCION SN DEL 22-10-1992 JUZGADO 13 DE FAMILIA DE SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 POR LA CUAL SE CORRIGE LO ADJUDICADO A PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, BERTHA MIRIAM ROJAS DE SERRANO, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO, FERNANDO, PATRICIA Y ROSARIO ROJAS CASAS, EN EL SENTIDO DE QUE NO ES UN DERECHO DEL 4.545% SINO UN 8.33, EN EL 50% DEL PRESENTE INMUEBLE.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ROJAS CASAS FERNANDO

DE: ROJAS CASAS PATRICIA

DE: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO

DE: ROJAS CASAS ROSARIO

DE: ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA

DE: ROJAS DE SERRANO BERTHA MIRIAM

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 08-10-1993 Radicación: 6088

Doc: ESCRITURA 2.836 DEL 25-08-1993 NOTARIA 30 DE SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 SEGREGACION LOTE CON EXTENSION DE 840 M2.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: CASAS VDA. DE ROJAS BERTHA**

X

**A: ROJAS CASAS FERNANDO**

X

**A: ROJAS CASAS PATRICIA**

X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221027615867126201**

**Nro Matrícula: 307-28349**

Pagina 3 TURNO: 2022-307-1-62158

Impreso el 27 de Octubre de 2022 a las 10:05:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

<b>A: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS ROSARIO</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS DE SERRANO BERTHA MIRYAM</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-10-1993 Radicación: 6088

Doc: ESCRITURA 2.836 DEL 25-08-1993 NOTARIA 30 DE SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 LOTE QUE QUEDA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

<b>A: CASAS VDA. DE ROJAS BERTHA</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS FERNANDO</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS PATRICIA</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS ROSARIO</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS DE SERRANO BERTHA MIRYAM</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 04-10-1995 Radicación: 5954

Doc: ESCRITURA 2.763 DEL 14-09-1995 NOTARIA 30 DE SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION DERECHO 50% DEL PRESENTE INMUEBLE

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CASAS DE ROJAS BERTHA ELVIA

<b>A: ROJAS CASAS FERNANDO</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS PATRICIA</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS ROSARIO</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS DE SERRANO BERTHA MYRIAM</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 30-08-2006 Radicación: 2006-5397

Doc: ESCRITURA 3873 DEL 23-06-2006 NOTARIA 1 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE LOTE CON EXTENSION SUPERFICIARIA DE 80.000 M2.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ROJAS CASAS FERNANDO	CC# 19397000
DE: ROJAS CASAS PATRICIA	CC# 41793163
DE: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO	CC# 19072184



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221027615867126201**

**Nro Matrícula: 307-28349**

Pagina 4 TURNO: 2022-307-1-62158

Impreso el 27 de Octubre de 2022 a las 10:05:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

DE: ROJAS CASAS ROSARIO	CC# 51624866
DE: ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA	CC# 41663153
DE: ROJAS DE SERRANO BERTHA MYRIAM	CC# 41696016

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 30-08-2006 Radicación: 2006-5397

Doc: ESCRITURA 3873 DEL 23-06-2006 NOTARIA 1 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ROJAS CASAS FERNANDO	CC# 19397000	X
DE: ROJAS CASAS PATRICIA	CC# 41793163	X
DE: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO	CC# 19072184	X
DE: ROJAS CASAS ROSARIO	CC# 51624866	X
DE: ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA	CC# 41663153	X
DE: ROJAS DE SERRANO BERTHA MYRIAM	CC# 41696016	X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 04-08-2008 Radicación: 2008-5407

Doc: OFICIO 0407 DEL 23-07-2008 JUZGADO UNICO LABORAL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL .PROCESO EJECUTIVO DE PRIMERA INSTNANCIA #0267-08.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ROMERO CARTAGENA JOSE MILLER		
<b>A: ROJAS CASAS BERTHA</b>		<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS FERNANDO</b>		<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS MARIA</b>		<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS PATRICIA</b>		<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS PEDRO ANTONIO</b>		<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS ROSARIO</b>		<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 02-10-2009 Radicación: 2009-6480

Doc: OFICIO 951 DEL 28-09-2009 JUZGADO UNICO LABORAL CTO DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL -CANCELACION EMBARGO PROCESO EJECUTIVO DE PRIMERA INSTANCIA #0267-08.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ROMERO CARTAGENA JOSE MILLER



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221027615867126201**

**Nro Matrícula: 307-28349**

Pagina 5 TURNO: 2022-307-1-62158

Impreso el 27 de Octubre de 2022 a las 10:05:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

**A: ROJAS CASAS BERTA**

**A: ROJAS CASAS FERNANDO**

**A: ROJAS CASAS MARIA TERESA**

**A: ROJAS CASAS PATRICIA ROSARIO**

**A: ROJAS CASAS PEDRO ANTONIO**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 11-02-2010 Radicación: 2010-867

Doc: ESCRITURA 3322 DEL 11-12-2009 NOTARIA 39 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE , LOTE CON AREA DE 30.000 M2.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ROJAS CASAS FERNANDO	CC# 19397000
DE: ROJAS CASAS PATRICIA	CC# 41793163
DE: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO	CC# 19072184
DE: ROJAS CASAS ROSARIO	CC# 51624866
DE: ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA	CC# 41663153
DE: ROJAS DE SERRANO BERTHA MYRIAM	CC# 41696016

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 11-02-2010 Radicación: 2010-867

Doc: ESCRITURA 3322 DEL 11-12-2009 NOTARIA 39 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ROJAS CASAS FERNANDO	CC# 19397000	X
DE: ROJAS CASAS PATRICIA	CC# 41793163	X
DE: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO	CC# 19072184	X
DE: ROJAS CASAS ROSARIO	CC# 51624866	X
DE: ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA	CC# 41663153	X
DE: ROJAS DE SERRANO BERTHA MYRIAM	CC# 41696016	X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 10-02-2012 Radicación: 2012-908

Doc: OFICIO 2155 DEL 18-11-2011 SECRETARIA DE HACIENDA Y TESORERIA DE RICAURTE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES -PROCESO DE COBRO POR JURISDICCION COACTIVA.  
RAD. #010-2011.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MUNICIPIO DE RICAURTE

**A: ROJAS CASAS FERNANDO**

**X**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221027615867126201**

**Nro Matrícula: 307-28349**

Pagina 6 TURNO: 2022-307-1-62158

Impreso el 27 de Octubre de 2022 a las 10:05:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

<b>A: ROJAS CASAS PATRICIA</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS ROSARIO</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS DE SERRANO BERTHA MIRIAM</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 26-12-2012 Radicación: 2012-10626

Doc: OFICIO 5290 DEL 12-12-2012 ALCALDIA MUNICIPAL DE RICAURTE VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELACION EMBARGO COACTIVO REF: 010-2011

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MUNICIPIO DE RICAURTE

<b>A: ROJAS CASAS FERNANDO</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS PATRICIA</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS ROSARIO</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS DE SERRANO BERTHA MIRIAM</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 07-03-2013 Radicación: 2013-1639

Doc: ESCRITURA 4048 DEL 31-12-2012 NOTARIA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE LOTE CON AREA DE 22055.00 M2.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

<b>A: ROJAS CASAS FERNANDO</b>	<b>CC# 19397000</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS PATRICIA</b>	<b>CC# 41793163</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO</b>	<b>CC# 19072184</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS CASAS ROSARIO</b>	<b>CC# 51624866</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA</b>	<b>CC# 41663153</b>	<b>X</b>
<b>A: ROJAS DE SERRANO BERTHA MYRIAM</b>	<b>CC# 41696016</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 07-03-2013 Radicación: 2013-1639

Doc: ESCRITURA 4048 DEL 31-12-2012 NOTARIA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

<b>DE: ROJAS CASAS FERNANDO</b>	<b>CC# 19397000</b>	<b>X</b>
<b>DE: ROJAS CASAS PATRICIA</b>	<b>CC# 41793163</b>	<b>X</b>



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221027615867126201**

**Nro Matrícula: 307-28349**

Pagina 7 TURNO: 2022-307-1-62158

Impreso el 27 de Octubre de 2022 a las 10:05:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

DE: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO	CC# 19072184	X
DE: ROJAS CASAS ROSARIO	CC# 51624866	X
DE: ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA	CC# 41663153	X
DE: ROJAS DE SERRANO BERTHA MYRIAM	CC# 41696016	X

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 29-04-2014 Radicación: 2014-3306

Doc: OFICIO 750 DEL 24-02-2014 SECRETARIA DE HACIENDA Y TESORERIA DE RICAURTE VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES PROCESO DE COBRO POR JURISDICCION COACTIVA.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MUNICIPIO DE RICAURTE	
A: ROJAS CASAS FERNANDA	X
A: ROJAS CASAS PATRICIA	X
A: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO	X
A: ROJAS CASAS ROSARIO	X
A: ROJAS QUINTERO MARIA TERESA	X
A: ROJAS SARRANO BERTA MYRIAM	X

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 21-11-2014 Radicación: 2014-11542

Doc: OFICIO 3308 DEL 21-11-2014 SECRETARIA DE HACIENDA Y TESORERIA DE RICAURTE

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ,CANCELACION EMBARGO PROCESO DE JURISDICCION COACTIVA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MUNICIPIO DE RICAURTE	
A: ROJAS CASAS FERNANDO	CC# 19397000
A: ROJAS CASAS PATRICIA	CC# 41793163
A: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO	CC# 19072184
A: ROJAS CASAS ROSARIO	CC# 51624866
A: ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA	CC# 41663153
A: ROJAS DE SERRANO BERTHA MYRIAM	CC# 41696016

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 24-11-2014 Radicación: 2014-11546

Doc: ESCRITURA 1496 DEL 15-10-2014 NOTARIA VEINTISEIS DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$2,618,297,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221027615867126201

Nro Matrícula: 307-28349

Pagina 8 TURNO: 2022-307-1-62158

Impreso el 27 de Octubre de 2022 a las 10:05:58 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

- DE: ROJAS CASAS FERNANDO CC# 19391000
DE: ROJAS CASAS PATRICIA CC# 41793163
DE: ROJAS CASAS PEDRO ARTURO CC# 19072184
DE: ROJAS CASAS ROSARIO CC# 51624866
DE: ROJAS DE QUINTERO MARIA TERESA CC# 41663153
DE: ROJAS DE SERRANO BERTHA MYRIAM CC# 41696016

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEMONINADO FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE - NIT#8605313153

X NIT #8300538122

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 11-08-2017 Radicación: 2017-307-6-7845

Doc: OFICIO 1562 DEL 28-04-2017 SECRETARIA DE HACIENDA DE RICAURTE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA PROCESO DE COBRO POR JURISDICCION COACTIVO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE RICAURTE NIT# 8906800591

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEMONINADO FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE - NIT#8605313153 -

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*19\*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 4 -> 38581
6 -> 69955LOTE
10 -> 74550LOTE
14 -> 79442LOTE

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-214 Fecha: 08-10-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-366 Fecha: 29-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221027615867126201**

**Nro Matrícula: 307-28349**

Pagina 9 TURNO: 2022-307-1-62158

Impreso el 27 de Octubre de 2022 a las 10:05:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-307-1-62158**

**FECHA: 27-10-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

# ALCALDIA DE RICAURTE

Nit 890680059-1

## EXTRACTO DE IMPUESTO PREDIAL

martes, 18 de octubre de 2022

VENCE: **lunes, 31 de octubre de 2022** Página 1 de 1

Cód. Catastral: 25-612-01-00-00-00-0181-0050-0-00-00-0000

Cód. Catastral Ant: 01-00-0181-0050-000

Nit./ C.C 8605313153

Propietario ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL

Area Has. 15 Area Const.

Nombre del Predio C 10 5 151 Lo 1

Area Mts 7702 0

Dirección Predio C 10 5 151 Lo 1

Dirección Correspondencia Código Postal.

calle 163 # 54 - 35 CS 121 B

Ultimo Año Pago 2014 Fecha Pago 07/10/2014 Valor. Pagado 125,791,556 Nro. Recibo 2014147245

Año	I/M/I	N	Avaluo	Impuesto	Interés	Sobre tasa	Sobretasa Ambiental	Int.Sob. Ambiental	Otros Cobros	(-) Dctos- Abonos	Aju	Total
-----	-------	---	--------	----------	---------	---------------	------------------------	-----------------------	-----------------	----------------------	-----	-------

### DEUDA SIN FINANCIAR

2015	15.00	1	2,695,846,000	43,149,536	94,693,858	0	6,472,430	14,204,078	4,314,954	0	0	162,834,856
2016	15.00	1	2,415,065,000	38,541,040	73,418,163	0	5,796,196	11,012,724	3,864,104	0	0	132,732,187
2017	20.00	1	2,487,517,000	49,750,340	78,244,800	0	7,462,551	11,736,720	4,975,034	0	0	152,169,445
2018	20.00	1	2,562,143,000	51,242,860	64,305,592	0	7,686,429	9,645,839	5,124,286	0	0	138,005,006
2019	22.00	1	2,639,007,000	58,058,154	55,706,879	0	8,708,723	8,356,032	5,805,815	0	0	136,835,603
2020	22.00	1	2,718,177,000	59,799,894	36,211,118	0	8,969,984	5,431,668	5,979,989	0	0	116,392,653
2021	22.00	1	2,799,722,000	61,593,884	21,088,143	0	9,239,083	3,163,222	6,159,388	0	0	101,243,720
2022	22.00	1	8,355,041,000	123,187,768	0	0	18,478,165	0	12,318,777	0	0	153,984,710
			<b>SUBTOTAL</b>	<b>485,423,476</b>	<b>423,668,553</b>	<b>0</b>	<b>72,813,521</b>	<b>63,550,283</b>	<b>48,542,347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,093,998,180</b>
			<b>TOTAL</b>	<b>485,423,476</b>	<b>423,668,553</b>	<b>0</b>	<b>72,813,521</b>	<b>63,550,283</b>	<b>48,542,347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,093,998,180</b>

### OTROS COBROS SIN FINANCIAR:

Año	Cod	Concepto	Vir.Concepto	Vir.Interés	Vir.Descuentos	Ajuste	Ley 1056	Total
2022		Alumbrado Público	12,318,777	0	0	0	0	12,318,777
Años		Alumbrado Público	36,223,570	0	0	0	0	36,223,570
<b>TOTALES</b>			<b>48,542,347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48,542,347</b>

**TOTAL A PAGAR: 1,093,998,180.00**

**SON:** UN MIL NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA PESOS MC.



**LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y  
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**

**CERTIFICA**

**Certificado de Vigencia N.: 545302**

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

Una vez revisados los registros que contienen la base de datos de esta Unidad se constató que el (la) señor (a) **LAURA MICHEL NEME ACUÑA**, identificado(a) con la **cédula de ciudadanía No. 1020714362.**, registra la siguiente información.

**VIGENCIA**

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
<b>Abogado</b>	236224	25/11/2013	Vigente

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

	DIRECCIÓN	DEPARTAMENTO	CIUDAD	TELEFONO
<b>Oficina</b>	<b>CARRERA 11A NO. 191- 52 INTERIOR 5 APT 203</b>	BOGOTA D.C.	BOGOTA	3133143716 - 3133143716
<b>Residencia</b>	<b>CARRERA 11A NO. 191- 52 INTERIOR 5 APT 203</b>	BOGOTA D.C.	BOGOTA	3133143716 - 3133143716
<b>Correo</b>	LAURA.NEME@NEMEABOGADOS.COM			

Se expide la presente certificación, a los **16** días del mes de **septiembre** de **2022**.

*Martha Esperanza Cuevas Meléndez*  
**MARTHA ESPERANZA CUEVAS MELÉNDEZ**

**Directora**

## CONSTANCIA DE IMPOSIBILIDAD 139555

**Esta audiencia se realizó de manera virtual de conformidad a los lineamientos del centro de conciliación, a través de la plataforma TEAMS y de conformidad a lo estipulado en la ley 527 de 1999.**

**LA SUSCRITA CONCILIADORA INSCRITA EN LA LISTA OFICIAL DE CONCILIADORES DEL CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ**

### HACE CONSTAR:

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley 640 de 2001 se procede a suscribir la presente constancia en los siguientes términos.

Que la apoderada de los señores, **PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO, MIRIAM ROJAS DE SERRANO Y FERNANDO ROJAS CASA**, le solicitó el pasado 01/11/2022, a este Centro, citar a una audiencia de conciliación virtual, a los representantes legales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A Y MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A**, a fin de resolver las diferencias presentadas, con ocasión al contrato de compraventa de "PRIMER LOTE" denominado "POTOSI" ubicado en la Calle Decima A (10ª) número cinco ciento cincuenta y uno (5-151) del Municipio de Ricaurte, Departamento de Cundinamarca, Con una extensión superficial de doscientos noventa y un mil trescientos sesenta metros cuadrados con veintitrés decímetros cuadrados (291.360.23 M2) junto con todas sus anexidades, costumbres, servidumbres, usos y dependencias alinderado así: Partiendo del punto cinco B (5B) sobre la cerca paralela a la carretera Girardot Melgar y a la derecha del carreteable de diez metros (10.00 mts) de ancho, y con azimut de trece (13) grados, veinte (20) minutos 15 en doscientos noventa y seis metros (296.00 mts) hasta el punto once C (11C), de ahí con azimut de trescientos veintisiete (327) grados treinta minutos (301) pasando por el punto once B (11B) y hasta el punto once A (11A) en cuatrocientos noventa y siete metros (497.000 mts) cerca de alambre, lindando en todo este trayecto con el lote dos (2), que fue adjudicado a la familia

ROJAS ESCOBAR, continua con azimut de cuarenta y tres (43) grados, treinta minutos (30), hasta el punto veintiséis A (26A) sobre la ribera del Río Bogotá en longitud de trescientos quince metros (315.00 mts) lindando en todo este trayecto con terrenos de propiedad de MILAN TRUJILLO, de ahí siguiendo la ribera del río en extensión aproximada de veintiséis metros (26.00mts) hasta el punto B; de este punto B con recorrido de treinta y cinco metros (35.00 mts) hacia el punto A con dirección de treinta y cuatro (34) grados dieciocho (18) SW: del punto A con recorrido de veinticuatro metros (24.00mts) hacia el punto D con dirección de setenta y cinco (75) sic grados, cincuenta y dos minutos (52) SE: del punto D con recorrido de treinta y cinco metros (35.00 mts) hacia el punto C con dirección de treinta y cuatro (34) grados dieciocho minutos (18) NE: de este punto se continua en extensión de seiscientos setenta y cinco metros (675 mts) hasta encontrar el punto veintinueve (29), lindando en todo este trayecto con el Río Bogotá, luego azimut de doscientos diez (210) grados, treinta.

La suscrita conciliadora tras haber sido designada por el Director del Centro, procedió a citar a las partes para el día **9/11/2022, a las 10:00 AM**, de manera virtual, a través de la plataforma TEAMS, reunión a la que asistieron:

#### PARTE CONVOCANTE:

La señora, **PATRICIA ROJAS CASAS**, mayor de edad, identificada con C.C No.41.793.163, en calidad de prometediente vendedora, con domicilio en la carrera 58 No. 134-57 etapa 3, int 1 apto 504 de Bogota , correo electrónico [patriciarojascasas@yahoo.com.co](mailto:patriciarojascasas@yahoo.com.co)

La señora **ROSARIO ROJAS**, mayor de edad, identificada con C.C No. 51.624.866, en calidad de prometediente vendedora, con domicilio en la carrera 21 No. 159-13 apto 403, de Bogota [correorosario\\_rco@yahoo.es](mailto:correorosario_rco@yahoo.es)

La señora **MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO**, mayor de edad, identificada con C.C No. 41.663.153, en calidad de prometediente vendedora, con domicilio en la calle 151 No. 7H-60 casa 12 Conjunto plaza el cedro de Bogota, correo [tereyg2008@hotmail.com](mailto:tereyg2008@hotmail.com)

La señora **BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO**, mayor de edad, identificada con C.C No. 41.696.016, en calidad de prometediente vendedora, con domicilio en la calle 127 C No. 3-81 torre 1, apto 203 de Bogota, [correonerruso@gmail.com](mailto:correonerruso@gmail.com)

El señor **FERNANDO ROJAS CASAS**, mayor de edad, identificado con C.C No. 19.397.000, en calidad de prometediente vendedor, con domicilio en la calle 163 No. 54-35 casa 122, correo [mferc\\_1006@hotmail.com](mailto:mferc_1006@hotmail.com)

Acompañados de su apoderada la doctora **LAURA MICHELL NEME ACUÑA**, mayor de edad, identificada con C.C No. 1.020.714.362, TP No. 236.224 del CSJ, según poder otorgado y ratificado dentro de la presente diligencia, con domicilio en la carrera 11 A No. 191 A-52, cel 3133143716, correo electrónico [laura.neme@nemeabogados.com](mailto:laura.neme@nemeabogados.com)

#### PARTE CONVOCADA:

El señor **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA M**, mayor de edad, identificado con **C.C No.79.411.933**, quien manifiesta estar en la calidad de representante legal de **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS, NIT.900451525-4**, prometedientes compradores, con domicilio en la carrera 11 No. 94 A-25 OFC 201, de Bogota, correo [carlosv@grupomarco.com](mailto:carlosv@grupomarco.com)

La doctora, **NATALIA MARIA TRAVECEDO CORREA**, mayor de edad, identificada con C.C No. 1.082.959.941, en calidad de representante legal para asuntos judiciales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**, actuando como vocera y administradora del **FIDECOMISO POTOSI RICAUTE**, Nit 830.053.812-2 con domicilio en la carrera 15 No. 82-99 de Bogota, correo electrónico

[notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co) [ntravecedo@alianza.com.co](mailto:ntravecedo@alianza.com.co)

El doctor **JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA**, mayor de edad, identificado con C.C no. 80.817.233, TP No. 186.838 del CSJ, quien asiste como apoderado de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, actuando como vocera y administradora del **FIDECOMISO POTOSI RICAUTE**, con domicilio en la calle 127 D No. 70 -34 de Bogotá, correo [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co) quien se refirió de la audiencia antes de su terminación.

## PRETENSIONES:

La parte, convocante a través de su apoderada solicitan a los CONVOCADOS, la restitución del lote "PRIMER LOTE" denominado "POTOSI" ubicado en la Calle Decima A (10ª) número cinco ciento cincuenta y uno (5-151) del Municipio de Ricaurte, Departamento de Cundinamarca, Con una extensión superficial de doscientos noventa y un mil trescientos sesenta metros cuadrados con veintitrés decímetros cuadrados (291.360.23 M2) junto con todas sus anexidades, costumbres, servidumbres, usos y dependencias alinderado así: Partiendo del punto cinco B (5B) sobre la cerca paralela a la carretera Girardot Melgar y a la derecha del carreteable de diez metros (10.00 mts) de ancho, y con azimut de trece (13) grados, veinte(20 ) minutos 15 en doscientos noventa y seis metros (296.00 mts) hasta el punto once C (11C), de ahí con azimut de trescientos veintisiete (327) grados treinta minutos (301) pasando por el punto once B (11B) y hasta el punto once A (11A) en cuatrocientos noventa y siete metros (497.000 mts) cerca de alambre, lindando en todo este trayecto con el lote dos (2), que fue adjudicado a la familia

ROJAS ESCOBAR, continua con azimut de cuarenta y tres (43) grados, treinta minutos (30), hasta el punto veintiséis A (26A) sobre la ribera del Rio Bogotá en longitud de trescientos quince metros (315.00 mts) lindando en todo este trayecto con terrenos de propiedad de MILAN TRUJILLO, de ahí siguiendo la ribera del rio en extensión aproximada de veintiséis metros (26.00mts) hasta el punto B; de este punto B con recorrido de treinta y cinco metros (35.00 mts) hacia el punto A con dirección de treinta y cuatro (34) grados dieciocho (18) SW: del punto A con recorrido del veinticuatro metros (24.00mts) hacia el punto D con dirección de setenta y cinco (75) sic grados, cincuenta y dos minutos (52) SE: del punto D con recorrido de treinta y claco metros (35.00 mts) hacia el punto C con dirección de treinta y cuatro (34) grados dieciocho minutos (18) NE: de este punto se continua en extensión de seiscientos setenta y cinco metros(675 mts) hasta encontrar el punto veintinueve (29), lindando en todo este trayecto con el Rio Bogotá, luego azimut de doscientos diez (210) grados, treinta, Teniendo en cuenta, la resolución del contrato de promesa de compraventa.

A quienes en el curso de la audiencia se les dio el uso de la palabra y después de un intercambio de opiniones, quedó clara la imposibilidad de llegar a un acuerdo conciliatorio en relación con los hechos que motivaron la solicitud de conciliación.

Para constancia se firma el 9/11/2022,

por:

La suscrita conciliadora



**CAROLINA OJEDA ARTUNDUAGA**

**C.C 52.452.947.**

**CASO : 139555.**



**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 11:07:37

Recibo No. AB22612971

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2261297183494**

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

\*\*\*\*\*

EL JUEVES 1 DE DICIEMBRE DE 2022, SE REALIZARÁN LAS ELECCIONES DE JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA MÁS INFORMACIÓN, PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 5941000 EXT. 2597, AL CORREO ELECCIONJUNTADIRECTIVA@CCB.ORG.CO, DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL (AVENIDA EL DORADO #68D-35, PISO 4), O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCB.ORG.CO

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

A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE ESTE CERTIFICADO, EXISTE UNA PETICIÓN EN TRÁMITE, LA CUAL PUEDE AFECTAR EL CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN QUE CONSTA EN EL MISMO.

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: ALIANZA FIDUCIARIA S A  
Nit: 860531315 3  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 00260758  
Fecha de matrícula: 25 de abril de 1986  
Último año renovado: 2022  
Fecha de renovación: 30 de marzo de 2022  
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Cr 15 No. 82 99  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co)  
Teléfono comercial 1: 6447700  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: No reportó.

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 11:07:37

Recibo No. AB22612971

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2261297183494**

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

Páginas web:

WWW.ALIANZAFIDUCIARIA.COM.CO  
WWW.INVERPUNTO.COM.CO  
WWW.ALIANZA.COM.CO  
WWW.PAGOSEGURO.COM.CO

Dirección para notificación judicial: Cr 15 No. 82 99  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación:  
notificacionesjudiciales@alianza.com.co  
Teléfono para notificación 1: 6016447700  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**REFORMAS ESPECIALES**

Por E.P. No. 7569, de la Notaría 6 de Santafé de Bogotá D.C., del 9 de diciembre de 1997, inscrita el 26 de diciembre de 1997 bajo el No. 615860 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: FIDUCIARIA ALIANZA S.A., por el de: ALIANZA FIDUCIARIA.

Por E.P. No. 6257, de la Notaría 6 de santa fe de Bogotá D.C., del 10 de septiembre de 1998, inscrita el 21 de octubre de 1998 bajo el No. 653921 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: ALIANZA FIDUCIARIA por el de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE**

Mediante Oficio No. 0029 del 18 de enero de 2011, inscrito el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Santiago de Cali bajo el No. 00120293 del libro VIII, , comunico que en el proceso ordinario se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 11:07:37**

Recibo No. AB22612971

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2261297183494**

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

-----  
Mediante Oficio No. 18-3621 del 05 de septiembre de 2019, inscrito el 11 de Septiembre de 2019 bajo el No. 00179856 del libro VIII, el Juzgado 33 Civil del Circuito De Bogotá, comunicó que en el proceso verbal de mayor cuantía No. 2019-00223 de: BANCO MULTIBANK S.A., Contra: ALIANZA FIDUCIARIA SA, COOPERATIVA MULTIACTIVA DE PRESTACION DE SERVICIOS - COOPRESTAR, COOPERATIVA MULTIACTIVA PRODUCIR - COOPRODUCIR EN LIQUIDACION, COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS - COOPMULCOM y COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS - COOPSOLUCION EN LIQUIDACION, se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

Mediante Oficio No. 0745 del 17 de agosto de 2021, el Juzgado 29 Civil del Circuito, inscrito el 20 de Agosto de 2021 con el No. 00191220 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso Verbal (Simulación) No. 10013103029-2021-00163-00 de Josue Gomez Rincón C.C. 79.602.340, Contra: Cecilia Martinez Bayona C.C. No. 51.802.339, German Martínez Bayona C.C. No. 79.487.159, CONSTRUCTORA URBANA MB S.A., Andrea Margarita Mesa Villa C.C. No. 51.938.289, Oscar Daniel Leon Martínez C.C. No. 1.019.097.574, Martha Sabina Gomez Ceron C.C. No. 51.759.769, Ana Maria Primo Rojas C.C. No. 52.379.784, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Edelmira Virgüez de Peña C.C. No 23.481.498, Elmer Ahicardo Peña Virgüez C.C. No. 5.712.312, Fernando Augusto Trebilcock Barvo C.C. No. 79.141.928, NGC S.A.S., DISEÑOS VIVARAL LTDA EN LIQUIDACIÓN, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado PARQUE LOTE 129.

Mediante Oficio No. 617 del 30 de marzo de 2022, el Juzgado 4 Civil Municipal de Villavicencio (Meta), inscrito el 19 de Mayo de 2022 con el No. 00197437 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso Declarativo No. 50001400300420200047900 de Oswaldo Jose Quimbayo C.C. 11312530, Contra: ALIANZA FIDUCIARIA SA NIT 860531315-3.

Mediante Oficio No. 00917 del 6 de septiembre de 2022, el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil Del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 19 de Septiembre de 2022 con el No. 00200129 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso verbal (Resolución promesa contrato) No. 11001310304520220029700 de Jorge Santos Acosta C.C. 16.631.948 y Jhon Angel Calero Blanco C.C. 6.316.878 Contra: ALIANZA P.B. S.A.S NIT 900.476.762-1 y ALIANZA FIDUCIARIA NIT 860.531.315 - 3

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 11:07:37

Recibo No. AB22612971

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2261297183494**

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

Mediante Providencia Judicial del 01 de septiembre de 2022, el Juzgado 2 Civil del Circuito de Rionegro (Antioquia), inscrito el 6 de Octubre de 2022 con el No. 00200498 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso verbal (resolución de contrato de promesa de compraventa), No. 056153103002202200171 00 de Luis Ricardo Salazar Arcila C.C. 8.217.554 y Ricardo León Salazar Builes C.C. 15.430.540, contra H.H. GRUPO EMPRESARIAL S.A.S. NIT. 900.764.462-2 y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860531315-3.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 21 de marzo de 2118.

**OBJETO SOCIAL**

La sociedad tendrá por objeto exclusivo la celebración y realización de negocios fiduciarios, públicos o privados (incluyendo pero sin limitarse a fiducias de administración, garantía, inmobiliarias y públicas) de custodia de activos y de confianza, administrador de carteras colectivas, actuar como representante legal de tenedores de bonos y los demás negocios que autoricen normas especiales. Para el desarrollo de su objeto social, la sociedad podrá (A) Adquirir, enajenar, gravar, administrar toda clase de bienes muebles e inmuebles. (B) Intervenir como deudora o como acreedora en toda clase de operaciones de crédito o recibiendo las garantías del caso cuando haya lugar a ellas. (C) Celebrar con establecimientos de crédito y compañías aseguradoras toda clase de operaciones relacionadas con los bienes y negocios de la sociedad. (D) Girar, aceptar, asegurar, cobrar y negociar en general, toda clase de títulos valores y cualesquiera otros derechos personales y títulos de contenido crediticio. (E) Celebrar contratos de prenda, de anticresis, de depósito, de garantía, de administración, de mandato, de comisión y de consignación. (F) Formar parte de otras sociedades que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias de la empresa social o que sean de conveniencia y utilidad para el desarrollo de los negocios sociales o absorber tal clase de empresas.

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 11:07:37

Recibo No. AB22612971

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2261297183494**

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

También podrá fusionarse bajo las modalidades previstas por la ley y celebrar contratos de participación. (G) Constituir filiales o subsidiarias en Colombia o en el exterior, que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias al objeto de la sociedad. - (H) Crear, emitir y negociar títulos y certificados fiduciarios libremente negociables, pudiendo emitir títulos y certificados provisionales o definitivos. (I) Intervenir directa o indirectamente en juicios de sucesión como tutora, curadora o albacea fiduciaria (J) Celebrar contratos de promesa conducentes al establecimiento, constitución desarrollo de los negocios de fideicomiso (K) Crear sinergias con compañías relacionadas. (L) celebrar y ejecutar todos los actos o contratos preparatorios complementarios o accesorios de todos los anteriores o que se relacionen con el objeto social tal cual ha sido determinado en el presente artículo.

**CAPITAL****\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$7.120.000.000,00  
No. de acciones : 142.400.000,00  
Valor nominal : \$50,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor : \$6.193.366.700,00  
No. de acciones : 123.867.334,00  
Valor nominal : \$50,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$6.193.366.700,00  
No. de acciones : 123.867.334,00  
Valor nominal : \$50,00

**NOMBRAMIENTOS****ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 11:07:37

Recibo No. AB22612971

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2261297183494**

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

-----  
**JUNTA DIRECTIVA****PRINCIPALES**

<b>CARGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>
Primer Renglon	Esteban Garcia Mejia	C.C. No. 16820509
Segundo Renglon	Ernesto De Lima Bohmer	C.C. No. 16820469
Tercer Renglon	Ricardo Emilio Obregon Trujillo	C.C. No. 8280722
Cuarto Renglon	Enrique Alberto Bascur Middleton	P.P. No. 561406756
Quinto Renglon	Juan Pablo Pallordet	P.P. No. 545591697
Sexto Renglon	Eduardo Andres Vildosola Cincinnati	P.P. No. F30133498

**SUPLENTES**

<b>CARGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>
Primer Renglon	Pedro Jose Piedrahita Plata	C.C. No. 6052471
Segundo Renglon	De Lima Bohmer Ricardo	C.C. No. 16639057
Tercer Renglon	Frank Joseph Pearl Gonzalez	C.C. No. 79154150
Cuarto Renglon	Therisa Perrin George	P.P. No. 561241171
Quinto Renglon	Armando Borda	P.P. No. AAB237200
Sexto Renglon	Emilio Ramon Echavarria Soto	C.C. No. 70070308

Por Acta No. 84 del 11 de junio de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de julio de 2019 con el No. 02490437 del Libro IX, se designó a:

**PRINCIPALES**

<b>CARGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>
Segundo Renglon	Ernesto De Lima Bohmer	C.C. No. 16820469
Tercer Renglon	Ricardo Emilio Obregon Trujillo	C.C. No. 8280722
Cuarto Renglon	Enrique Alberto Bascur Middleton	P.P. No. 561406756

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 11:07:37

Recibo No. AB22612971

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2261297183494**

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

-----

Quinto Renglon Juan Pablo Pallordet P.P. No. 545591697

**SUPLENTES****CARGO****NOMBRE****IDENTIFICACIÓN**

Primer Renglon Pedro Jose Piedrahita Plata C.C. No. 6052471

Segundo Renglon De Lima Bohmer Ricardo C.C. No. 16639057

Tercer Renglon Frank Joseph Pearl Gonzalez C.C. No. 79154150

Sexto Renglon Emilio Ramon Echavarria Soto C.C. No. 70070308

Por Acta No. 85 del 26 de marzo de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de octubre de 2020 con el No. 02621625 del Libro IX, se designó a:

**SUPLENTES****CARGO****NOMBRE****IDENTIFICACIÓN**

Cuarto Renglon Therisa Perrin George P.P. No. 561241171

Por Acta No. 86 del 18 de mayo de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de octubre de 2020 con el No. 02621626 del Libro IX, se designó a:

**SUPLENTES****CARGO****NOMBRE****IDENTIFICACIÓN**

Quinto Renglon Armando Borda P.P. No. AAB237200

Por Acta No. 86 del 30 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 29 de junio de 2021 con el No. 02719309 del Libro IX, se designó a:

**PRINCIPALES****CARGO****NOMBRE****IDENTIFICACIÓN**

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 11:07:37

Recibo No. AB22612971

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2261297183494**

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

---

Sexto Renglon Eduardo Andres P.P. No. F30133498  
Vildosola Cincinnati

Por Acta No. 89 del 24 de marzo de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 5 de julio de 2022 con el No. 02855099 del Libro IX, se designó a:

**PRINCIPALES**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Esteban Garcia Mejia	C.C. No. 16820509

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 89 del 24 de marzo de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de junio de 2022 con el No. 02846298 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	ERNST & YOUNG AUDIT S A S	N.I.T. No. 860008890 5

Por Documento Privado del 8 de junio de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de junio de 2022 con el No. 02848974 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Giovanna Paola Gonzalez Sanchez	C.C. No. 52215042 T.P. No. 74230-T

Por Documento Privado del 3 de mayo de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de junio de 2022 con el No. 02846299 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Jefferson Alexander	C.C. No. 1022945556

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 11:07:37

Recibo No. AB22612971

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2261297183494

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

-----  
Suplente

Mayorga Valencia

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

## ESTATUTOS

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
545	11-11-1.986	10A. CALI	25-IV- 1.986 NO.189.120
814	11-II-1.988	6 BOGOTA	22-III-1.988 NO.231.746
4.950	19-VII-1.988	6 BOGOTA	8-VIII-1.988 NO.242.492
1.884	25-III-1.992	6 BOGOTA	3-IV -1.992 NO.361.355
4.732	28-VII -1.992	6 BOGOTA	13-VIII-1.992 NO.374.818
5.557	9-VIII-1.991	6 BOGOTA	24-VIII-1.992 NO.375.680
7.357	29-X -1.992	6 STAFE BTA	12-XI -1.992 NO.385.802
3.212	29-IV -1.993	6 BOGOTA	19-V -1.993 NO.406.041
9.028	23-XI -1.993	6 STAFE BTA	30-XI- 1.993 NO.428.934
2.268	8-IV -1.994	6 STAFE BTA	1-VI- 1.994 NO.450.082
6.905	30-IX -1.994	6 STAFE BTA	19-X- 1.994 NO.467.072
4.870	15-VIII-1.995	6 STAFE BTA	5-IX--1.995 NO.507.141
1.868	2- IV -1.996	6 STAFE BTA	11- IV-1.996 NO.533.780
0.863	19- II -1.997	6 STAFE BTA	26- II-1.997 NO.575.377

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0003559 del 17 de junio de 1997 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00590771 del 28 de junio de 1997 del Libro IX
E. P. No. 0007569 del 9 de diciembre de 1997 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00615860 del 26 de diciembre de 1997 del Libro IX
E. P. No. 0003562 del 4 de junio de 1998 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00640809 del 7 de julio de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0006257 del 10 de septiembre de 1998 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00653921 del 21 de octubre de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0002322 del 27 de abril de 1999 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00682015 del 27 de mayo de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0001436 del 21 de marzo	00725080 del 17 de abril de

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 11:07:37

Recibo No. AB22612971

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2261297183494**

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

-----

de 2000 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	2000 del Libro IX
E. P. No. 0000698 del 2 de abril de 2002 de la Notaría 25 de Bogotá D.C.	00823916 del 24 de abril de 2002 del Libro IX
Cert. Cap. del 28 de junio de 2002 de la Revisor Fiscal	00833990 del 4 de julio de 2002 del Libro IX
E. P. No. 0002332 del 9 de agosto de 2004 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00947892 del 13 de agosto de 2004 del Libro IX
E. P. No. 0000796 del 17 de marzo de 2005 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00983074 del 29 de marzo de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0004504 del 28 de noviembre de 2005 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01023694 del 29 de noviembre de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0000622 del 21 de diciembre de 2006 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	01108383 del 9 de febrero de 2007 del Libro IX
E. P. No. 0000445 del 12 de marzo de 2007 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	01117972 del 21 de marzo de 2007 del Libro IX
E. P. No. 1108 del 27 de abril de 2010 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01384920 del 20 de mayo de 2010 del Libro IX
E. P. No. 040 del 13 de enero de 2011 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01511076 del 9 de septiembre de 2011 del Libro IX
E. P. No. 3323 del 15 de noviembre de 2011 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01531977 del 1 de diciembre de 2011 del Libro IX
E. P. No. 3547 del 26 de noviembre de 2013 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01785412 del 28 de noviembre de 2013 del Libro IX
Cert. Cap. del 23 de diciembre de 2013 de la Revisor Fiscal	01793200 del 26 de diciembre de 2013 del Libro IX
E. P. No. 3981 del 23 de diciembre de 2013 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01795334 del 2 de enero de 2014 del Libro IX
E. P. No. 979 del 6 de mayo de 2014 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01834978 del 15 de mayo de 2014 del Libro IX

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 11:07:37

Recibo No. AB22612971

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2261297183494**

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

E. P. No. 1785 del 28 de julio de 2014 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01855845 del 30 de julio de 2014 del Libro IX
E. P. No. 3376 del 30 de diciembre de 2014 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01901553 del 7 de enero de 2015 del Libro IX
E. P. No. 0805 del 28 de abril de 2015 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01937628 del 8 de mayo de 2015 del Libro IX
E. P. No. 1423 del 6 de julio de 2015 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01955329 del 9 de julio de 2015 del Libro IX
E. P. No. 1170 del 13 de junio de 2016 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02113174 del 15 de junio de 2016 del Libro IX
Cert. Cap. No. sinum del 26 de junio de 2018 de la Revisor Fiscal	02355675 del 9 de julio de 2018 del Libro IX
E. P. No. 2938 del 28 de diciembre de 2018 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02412352 del 10 de enero de 2019 del Libro IX
E. P. No. 0503 del 21 de marzo de 2019 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02442181 del 30 de marzo de 2019 del Libro IX

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado No. sinnum del 11 de enero de 2019 de Representante Legal, inscrito el 21 de enero de 2019 bajo el número 02415262 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de control por parte de la sociedad matriz: ALIANZA FIDUCIARIA S A, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:

- ALIANZA VALORES COMISIONISTA DE BOLSA S A

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 3 Artículo 261 del Código de Comercio

Fecha de configuración de la situación de control : 2019-01-01

**CERTIFICAS ESPECIALES**

Por Contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito el 30 de junio de 2009, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 11:07:37**

Recibo No. AB22612971

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2261297183494**

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

-----  
y HELM TRUST S.A., inscrito el 09 de noviembre de 2009, bajo el No. 1339394 del libro IX, fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de dos mil millones de UVR (\$2.000.000.000) a la sociedad HELM TRUST S.A..

Por Contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito el 5 de agosto de 2009, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Quien actúa como vocera y administradora del fideicomiso GRUPO NACIONAL DE CHOCOLATES S.A. y HELM TRUST S.A., inscrito el 23 de noviembre de 2009, bajo el No. 1342270 del libro IX, fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de hasta quinientos mil millones de pesos (\$500.000.000.000) a la sociedad HELM TRIUST S.A.

Por Contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito el 28 de septiembre de 2010, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y HELM FIDUCIARIA S.A. Inscrito el 07 de diciembre de 2010, bajo el No. 01434372 del libro IX, fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de hasta dos mil quinientos millones de UVR (2.500.000.000) a la sociedad HELM FIDUCIARIA S.A.

Por Contrato de representación legal de tenedores de títulos, suscrito el 09 de febrero de 2012, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quién actúa como vocera del patrimonio autónomo fideicomiso cartera comercial COLTEJER y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., inscrito el 01 de agosto de 2012, bajo el No. 01655236 del libro IX, fue nombrada representante legal de tenedores de títulos, en una emisión de hasta treinta y cinco mil millones de pesos (\$35.000.000.000), a la sociedad fiduciaria COLPATRIA S.A.

Por Contrato de representación legal de tenedores de títulos, suscrito el 12 de agosto de 2019, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quién actúa como vocera del patrimonio autónomo TITULARIZACIÓN TMAS-1 y FIDUCIARIA CENTRAL S.A., inscrito el 22 de Agosto de 2019, bajo el No. 02498664 del libro IX, fue nombrada representante legal de tenedores de títulos, en emisión, a la sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Por Documento Privado Sin Núm. del Representane Legal del 25 de septiembre de 2019, inscrito el 1 de Noviembre de 2019 bajo el número 02520872 del libro IX, se aclara el Registro No. 02498664 del libro

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 11:07:37

Recibo No. AB22612971

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2261297183494**

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

IX, en el sentido de indicar que la fecha del Contrato de representación legal de tenedores de títulos fue suscrito el 25 de junio de 2019 y no como se indicó.

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

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

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

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

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 6431

Actividad secundaria Código CIIU: 6611

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 324.975.266.000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6431

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 11:07:37

Recibo No. AB22612971

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2261297183494**

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

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 31 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 6 de octubre de 2022. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 11:07:37**

Recibo No. AB22612971

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2261297183494**

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

---

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



CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: B22612708BC899

11 DE NOVIEMBRE DE 2022 HORA 10:44:58

AB22612708 PÁGINA: 1 DE 3  
\* \* \* \* \*



\*\*\*\*\*

EL JUEVES 1 DE DICIEMBRE DE 2022, SE REALIZARÁN LAS ELECCIONES DE JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA MÁS INFORMACIÓN, PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 5941000 EXT. 2597, AL CORREO ELECCIONJUNTADIRECTIVA@CCB.ORG.CO, DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL (AVENIDA EL DORADO #68D-35, PISO 4), O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE 60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS

\*\*\*\*\*

QUE, LOS DATOS DEL EMPRESARIO Y/O EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HAN SIDO PUESTOS A DISPOSICIÓN DE LA POLICÍA NACIONAL A TRAVÉS DE LA CONSULTA A LA BASE DE DATOS DEL RUES

\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

=====

|ADVERTENCIA: ESTA SOCIEDAD NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACION LEGAL DE |  
|RENOVAR SU MATRICULA MERCANTIL. POR TAL RAZON LOS DATOS CORRESPONDEN |  
| A LA ULTIMA INFORMACION SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL |  
| FORMULARIO DE MATRICULA Y/O RENOVACION DEL AÑO : 2020 |  
=====

CERTIFICA:

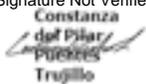
NOMBRE : MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S A S  
N.I.T. : 900451525 4 ADMINISTRACIÓN : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN  
DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02121972 DEL 19 DE JULIO DE 2011

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :5 DE AGOSTO DE 2020  
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020



ACTIVO TOTAL : 4,500,974

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CR 13 # 97 - 76 OF 501  
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.  
EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : CARLOSMORA@GMAIL.COM  
DIRECCION COMERCIAL : CR 13 # 97 - 76 OF 501  
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.  
EMAIL COMERCIAL : CARLOSMORA@GMAIL.COM

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 7 DE JULIO DE 2011, INSCRITA EL 19 DE JULIO DE 2011 BAJO EL NUMERO 01496834 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA IDEAL TECHNOLOGIES CORPORATIONS COLOMBIA S A S QUE PODRÁ USAR LA ABREVIATURA IDEAL TECH SAS.

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NO. 2 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 27 DE ABRIL DE 2013, INSCRITA EL 7 DE MAYO DE 2013 BAJO EL NÚMERO 01728588 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD CAMBIO SU NOMBRE DE: IDEAL TECHNOLOGIES CORPORATIONS COLOMBIA S A S QUE PODRÁ USAR LA ABREVIATURA IDEAL TECH SAS POR EL DE: MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S A S.

CERTIFICA:

REFORMAS:

DOCUMENTO NO.	FECHA	ORIGEN	FECHA	NO. INSC.
2	2013/04/27	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2013/05/07	01728588

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA SOCIEDAD ES INDEFINIDO

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO SOCIAL LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: 1. LA PROMOCIÓN, CONCEPTUALIZACIÓN, ESTRUCTURACIÓN, PLANIFICACIÓN, DIRECCIÓN, EJECUCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE TODA CLASE DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, Y/O DESARROLLOS RELACIONADAS CON LA ARQUITECTURA, LA INGENIERÍA CIVIL Y ELÉCTRICA Y CUALQUIERA DE SUS RAMAS. 2. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE TODA CLASE DE OBRAS RELACIONADAS CON LA ARQUITECTURA, LA INGENIERÍA CIVIL Y CUALQUIER OTRA CONEXA, COMPLEMENTARIA O AFÍN, TALES COMO EDIFICIOS, OFICINAS, CONSULTORIOS, CLÍNICAS, CENTROS COMERCIALES, CLUBES, HOTELES Y CUALQUIER OBRA RELACIONADA DIRECTA O INDIRECTAMENTE CON LAS ÁREAS MENCIONADAS YA SEA POR CUENTA PROPIA O DE TERCEROS. 3. LA FABRICACIÓN, IMPORTACIÓN, EXPORTACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE TODA CLASE DE ARTÍCULOS ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, MUEBLES, SANITARIOS E INSUMOS PARA LA CONSTRUCCIÓN. 4. PLANEACIÓN, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANISMO, VÍAS, OBRAS PUBLICAS EN PREDIOS PROPIOS Y DE TERCEROS MEDIANTE CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES. 5. LA ADQUISICIÓN A CUALQUIER TITULO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y LA POSTERIOR ENAJENACIÓN DE LOS MISMOS A CUALQUIER TITULO. 6. LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE CONSULTORÍA RELACIONADAS CON EL ÁREA INMOBILIARIA, EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LA CONSTRUCCIÓN, GERENCIA DE OBRA, E INTERVENTORÍA DE PROYECTOS. 7. LA PROMOCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES NUEVOS O USADOS. 8. EL ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPOS PARA LA CONSTRUCCIÓN O CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD RELACIONADA. 9. LA VENTA DE ACABADOS DE CONSTRUCCIÓN CUALQUIERA SEA SU TIPO. 10. LA PARTICIPACIÓN EN CONCURSOS Y LICITACIONES PARA CUALQUIER ACTIVIDAD RELACIONADA CON EL NEGOCIO DE LA CONSTRUCCIÓN, 11. LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TRANSPORTES Y ACARREOS. 12. LA ADMINISTRACIÓN Y MANEJO DE NEGOCIOS Y BIENES DE TERCEROS. 13. EL EJERCICIO DEL MANDATO DENTRO DE SU MÁS AMPLIA CONCEPCIÓN CON LAS



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

**CÓDIGO VERIFICACIÓN: B22612708BC899**

11 DE NOVIEMBRE DE 2022 HORA 10:44:58

AB22612708

PÁGINA: 2 DE 3

\* \* \* \* \*

RESTRICCIONES LEGALES. 1. LA AGENCIA Y REPRESENTACIÓN DE CASAS NACIONALES Y EXTRANJERAS QUE TENGAN ACTIVIDADES IGUALES, SEMEJANTES, CONEXAS O COMPLEMENTARIAS CON LA SOCIEDAD EN GENERAL, LA SOCIEDAD PODRÁ DESARROLLAR EN GENERAL CUALQUIER ACTIVIDAD QUE TENGA RELACIÓN DIRECTA O INDIRECTA CON EL OBJETO SOCIAL. EN DESARROLLO DE LOS MISMOS PODRÁ LA SOCIEDAD EJECUTAR TODOS LOS ACTOS O CONTRATOS QUE FUEREN CONVENIENTES O NECESARIOS PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL Y QUE TENGAN RELACIÓN CON EL OBJETO MENCIONADO, TALES COMO: OBTENER LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO, PERMISOS E VENTAS Y TODOS AQUELLAS ACTOS NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR ENAJENACIÓN DE LOS INMUEBLES, TRÁMITES ANTE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DEMÁS LICENCIAS Y PERMISOS A QUE HAYA LUGAR, ADQUIRIR, ENAJENAS Y EXPLOTAR A CUALQUIER TITULO TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES YA SEAN ESTOS ÚLTIMOS URBANOS O RURALES, HIPOTECARLOS O DARLOS EN PRENDA SEGÚN EL CASO O GRAVARLOS EN CUALQUIER OTRA FORMA, ADQUIRIR Y ENAJENAR ACCIONES, DERECHOS, CUOTAS O PARTES DE INTERÉS SOCIAL, GIRAR, CREAR, O NEGOCIAR TÍTULOS VALORES COMO BONOS, LETRAS DE CAMBIO, CEDULAS, PAGARES, PAPELES, CIRCULARES, ETC., PUDIENDO DESCONTARLOS Y CELEBRAR TODAS LAS OPERACIONES RELACIONADAS CON ÉSTOS, ASÍ COMO CON ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITOS Y COMPAÑÍAS DE SEGUROS, ORGANIZAR, PROMOVER, FORMAR Y FINANCIAR SOCIEDADES O EMPRESAS QUE TIENDAN A FACILITAR, ENSANCHAR Y COMPLEMENTAR LOS NEGOCIOS SOCIALES, DENTRO Y FUERA DEL PAÍS Y SUSCRIBIR ACCIONES O CUOTAS EN ELLAS, DAR Y RECIBIR DINERO U OTROS VALORES A TITULO DE MUTUO, CON O SIN INTERESES, CON GARANTÍAS REALES, PRENDARIAS O CON GARANTÍAS PERSONALES, SUSCRIBIR PRESTAMOS CON PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, CELEBRAR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, ABRIR CUENTAS BANCARIAS, GIRAR, AVALAR, ENDOSAR, ACEPTAR, ADQUIRIR, PROTESTAR, CANCELAR, PAGAR Y RECIBIR EN PAGO INSTRUMENTOS NEGOCIABLES U OTROS TÍTULOS VALORES Y EN GENERAL REALIZAR EN CUALQUIER PARTE DEL PAÍS O DEL EXTERIOR TODA CLASE DE OPERACIONES CIVILES Y MERCANTILES QUE TENGAN RELACIÓN CON EL OBJETO PRINCIPAL ENUNCIADO. PODRÁ TAMBIÉN LA SOCIEDAD CONSTITUIR COMPAÑÍAS FILIALES PARA EL ESTABLECIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE EMPRESAS DESTINADAS A LA REALIZACIÓN DE CUALQUIERA DE LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL OBJETO SOCIAL Y TOMAR INTERESES COMO PARTICIPE, ASOCIADA O ACCIONISTA EN OTRAS EMPRESAS, ENAJENAR SUS CUOTAS, DERECHOS O ACCIONES Y EN GENERAL CELEBRAR O EJECUTAR TODA CLASE DE CONTRATOS, ACTOS Y OPERACIONES DE CARÁCTER CIVIL, COMERCIAL, QUE GUARDEN RELACIÓN DE MEDIO CON EL OBJETO SOCIAL EXPRESADO EN EL PRESENTE ARTÍCULO Y TODAS AQUELLAS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS Y CUMPLIR LAS OBLIGACIONES LEGALES Y CONVENCIONALES DERIVADAS DE LA EXISTENCIA Y DE LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LA COMPAÑÍA TALES COMO REGISTRAR PATENTES, MARCAS, NOMBRES Y ENSEÑAS COMERCIALES, LEMAS COMERCIALES Y TODOS LOS DERECHOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL E INTELECTUAL ANTE LAS AUTORIDADES COMPETENTES. LA SOCIEDAD NO PODRÁ CANCELAR CON

SUS BIENES OBLIGACIONES DIFERENTES A LAS SUYAS PROPIAS.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

4390 (OTRAS ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS Y OBRAS DE INGENIERÍA CIVIL)

ACTIVIDAD SECUNDARIA:

6810 (ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS)

OTRAS ACTIVIDADES:

6820 (ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA)

CERTIFICA:

CAPITAL:

\*\* CAPITAL AUTORIZADO \*\*

VALOR : \$100,000,000.00  
NO. DE ACCIONES : 10,000.00  
VALOR NOMINAL : \$10,000.00

\*\* CAPITAL SUSCRITO \*\*

VALOR : \$100,000,000.00  
NO. DE ACCIONES : 100,000.00  
VALOR NOMINAL : \$1,000.00

\*\* CAPITAL PAGADO \*\*

VALOR : \$100,000,000.00  
NO. DE ACCIONES : 100,000.00  
VALOR NOMINAL : \$1,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL: LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA ESTARÁ A CARGO DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA, ACCIONISTA O NO, QUIEN TENDRÁ UN SUPLENTE DESIGNADO PARA UN TÉRMINO INDEFINIDO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

CERTIFICA:

\*\* NOMBRAMIENTOS \*\*

QUE POR ACTA NO. 02 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 16 DE ENERO DE 2012, INSCRITA EL 16 DE ENERO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01599082 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

REPRESENTANTE LEGAL

VALDERRAMA MORA CARLOS ALBERTO

C.C. 000000079411933

QUE POR ACTA NO. 2 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 27 DE ABRIL DE 2013, INSCRITA EL 7 DE MAYO DE 2013 BAJO EL NUMERO 01728591 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE

CRISTO TREJOS VIVIANA

C.C. 000000052205926

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LA SOCIEDAD SERÁ GERENCIADA, ADMINISTRADA Y REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL REPRESENTANTE LEGAL Y SU SUPLENTE, QUIENES NO TENDRÁN RESTRICCIONES DE CONTRATACIÓN POR RAZÓN DE LA NATURALEZA NI DE LA CUANTÍA DE LOS ACTOS QUE CELEBRE SIEMPRE Y CUANDO ESTOS NO SUPEREN UNA SUMA DE DINERO EQUIVALENTE A MIL (3000) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES VIGENTES. POR LO TANTO, SE ENTENDERÁ QUE EL REPRESENTANTE LEGAL Y/O SU SUPLENTE PODRÁN CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

**CÓDIGO VERIFICACIÓN: B22612708BC899**

11 DE NOVIEMBRE DE 2022 HORA 10:44:58

AB22612708

PÁGINA: 3 DE 3

\* \* \* \* \*

FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. EL REPRESENTANTE LEGAL SE ENTENDERÁ INVESTIDO DE LOS MÁS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCIÓN DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARÁ OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL. LE ESTÁ PROHIBIDO AL REPRESENTANTE LEGAL Y A LOS DEMÁS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD, POR SÍ O POR INTERPUESTA PERSONA, OBTENER BAJO CUALQUIER FORMA O MODALIDAD JURÍDICA PRÉSTAMOS POR PARTE DE LA SOCIEDAD U OBTENER DE PARTE DE LA SOCIEDAD AVAL, FIANZA O CUALQUIER OTRO TIPO DE GARANTÍA DE SUS OBLIGACIONES PERSONALES.

**CERTIFICA:**

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

\* \* \* EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE \* \* \*  
\* \* \* FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO \* \* \*

**INFORMACION COMPLEMENTARIA**

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE RIT Y PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS  
CONTRIBUYENTE INSCRITO EN EL REGISTRO RIT DE LA DIRECCION DISTRITAL DE  
IMPUESTOS, FECHA DE INSCRIPCION : 19 DE JULIO DE 2011  
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 5 DE AGOSTO DE  
2020

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A [WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO](http://WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO) PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

**TAMAÑO EMPRESA**

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2.2.1.13.2.1 DEL DECRETO 1074 DE 2015 Y LA RESOLUCIÓN 2225 DE 2019 DEL DANE EL TAMAÑO DE LA

EMPRESA ES MICROEMPRESA

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O INSCRITO EN EL FORMULARIO RUES:

INGRESOS POR ACTIVIDAD ORDINARIA \$0

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA QUE PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERÍODO - CIIU : 4390

\*\*\*\*\*  
\*\* ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA \*\*  
\*\* SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. \*\*  
\*\*\*\*\*

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,  
VALOR : \$ 6,500

\*\*\*\*\*  
PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A [WWW.CCB.ORG.CO](http://WWW.CCB.ORG.CO)  
\*\*\*\*\*

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

\*\*\*\*\*  
FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.  
\*\*\*\*\*



CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

**TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
PEDRO ARTURO ROJAS CASAS VS. MARCO PROMOTORA  
INMOBILIARIA S.A.S.  
123788**

**Acta No. 8**

En la ciudad de Bogotá D.C., el tres (3) de marzo del dos mil veintiuno (2021), mediante el uso de medios tecnológicos tal como lo autorizan los artículos 23 y 31 de la Ley 1563 de 2012, 10 del Decreto Legislativo 491 del 2020 y el Decreto Legislativo 806 del 2020, se reunió el Tribunal de Arbitraje constituido para dirimir las controversias surgidas entre las partes antes referidas, integrado por los Árbitros **EDGAR RAMÍREZ BAQUERO (Presidente)**, **ANTONIO PABÓN SANTANDER** y **FRANCISCO IGNACIO HERRERA GUTIÉRREZ** y se constituyó en audiencia.

También se hizo presente el doctor **CARLOS MAYORCA ESCOBAR**, secretario del Tribunal quien rindió el siguiente,

**INFORME SECRETARIAL**

Dentro del término previsto en el artículo 27 de la Ley 1563 de 2020, ninguna de las partes realizó el pago de la proporción de gastos y honorarios que le correspondía.

Hasta aquí el informe secretarial.

A continuación, el Tribunal se dispuso a surtir el trámite establecido en la Ley 1563 de 2012, y procede a resolver mediante,

**AUTO 14**

Bogotá D.C., tres (3) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Decláranse extinguidos para este caso los efectos de la cláusula compromisoria que dio lugar a la constitución de este Tribunal.

**SEGUNDO:** Declárense concluidas las funciones de este Tribunal Arbitral.

**TERCERO:** Ordénase la expedición de copia auténtica de la presente providencia con destino a cada una de las partes.

**CUARTO:** Por Secretaría, devuélvase el expediente al Director del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá con toda la actuación surtida hasta la fecha.

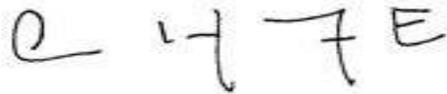
**Notifíquese y cúmplase,**

**EDGAR RAMÍREZ BAQUERO**  
Árbitro-Presidente

**ANTONIO PABÓN SANTADER**  
Árbitro

**FRANCISCO I. HERRERA GUTIERREZ**  
Árbitro

**CARLOS MAYORCA ESCOBAR**  
Secretario del Tribunal



**CARLOS MAYORCA ESCOBAR**  
Secretario

La presente decisión fue adoptada en los términos del artículo 23 de la Ley 1563 de 2012, el artículo 10 del Decreto Legislativo 491 del 2010 y el Decreto Legislativo 806 del 2020 y se suscribe por el secretario en constancia de lo anterior.

**TRIBUNAL ARBITRAL  
DE PEDRO ARTURO ROJAS CASAS VS. MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
123788**

---

**JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., dieciocho de enero de dos mil veintitrés.

Radicado. **110013103025 2022 00448 00 C-2** (Demanda Acumulada)

Satisfechos los requisitos del numeral 2° del artículo 148 del Estatuto Procesal, y por reunir las exigencias legales se ADMITE la presente demanda acumulada VERBAL promovida por BERTHA MIRYAM ROJAS DE SERRANO, ROSARIO ROJAS CASAS, MARÍA TERESA ROJAS DE QUINTERO y PATRICIA ROJAS CASAS contra CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA, MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (como vocera del Fideicomiso Potosí Ricaurte)

Trámítese por el procedimiento verbal.

De la demanda y sus anexos, córrase traslado a la parte demandada por el término legal de VEINTE (20) DÍAS.

Notifíquese por estado la presente providencia a la parte demandada, atendiendo que los mismos se encuentran notificados por conducta concluyente en el cuaderno principal, (inciso 2° numeral 3° artículo 148 C. G. P.) No obstante, el lapso para ejercer su derecho de defensa en esta acumulada, empezará a contar una vez le sea enviado el expediente digital por parte de la secretaría de despacho, a fin de que tenga acceso a la presente demanda acumulada. Secretaría, proceda de conformidad, remitiendo a la parte pasiva el expediente, y contabilizando los términos legales, de lo cual deberá obrar constancia.

Se reconoce personería a la abogada LAURA MICHEL NEME ACUÑA como apoderado judicial de la parte actora, en los términos y para los efectos del poder conferido.

Notifíquese.

El Juez,

**LUIS AUGUSTO DUEÑAS BARRETO**  
**(3)**

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.  
Secretaría

Notificación por Estado

La providencia anterior se notificó por anotación en estado el 19 de enero  
de 2023

KATHERINE STEPANIAN LAMY  
Secretaria

DLR

**Firmado Por:**

**Luis Augusto Dueñas Barreto**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 025**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ae9914400327f85c54adbbadc5506b1a3631b00a4a446f2a94d6f1bedb5508e**

Documento generado en 18/01/2023 03:47:34 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



J. Romero &amp; Asociados SAS &lt;jromeroasociados@gmail.com&gt;

---

**OTORGAMIENTO PODER - AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL RAD. 139555**

---

**Notificaciones Judiciales Alianza Fiduciaria** <notificacionesjudiciales@alianza.com.co>

8 de noviembre de 2022, 21:39

Para: Jromero&amp; Asociados &lt;jromeroasociados@gmail.com&gt;

Cc: Esneider Estivens Leguizamón Sierra &lt;eleguizam@alianza.com.co&gt;, Claudia Arenas Rodríguez &lt;carenas@alianza.com.co&gt;, Ángela Milena Alsina Posada &lt;aalsina@alianza.com.co&gt;, Tatiana Andrea Ortiz Betancur &lt;tortiz@alianza.com.co&gt;, Diana Carolina Prada Jurado &lt;diprada@alianza.com.co&gt;

Señores:

**CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN  
CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ**

E. S. D.

**Convocante:** Patricia Rojas Casas, Rosario Rojas Casas y Otros.**Convocado:** Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S y Otros.**Referencia:** 139555.**Asunto:** Poder.

**DIANA CAROLINA PRADA JURADO**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.013.785 de Bogotá, en calidad de Representante Legal para Asuntos Judiciales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima (10a) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, que anexo; sociedad que para efectos del presente poder especial, actúa **única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE**, confiero poder especial, amplio y suficiente a **JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA**, en los términos del documento adjunto.

Por favor confirmar recibido.

Atentamente,

**Diana C. Prada Jurado**

Abogada Senior Procesos

Alianza Fiduciaria

Tel: 60 (1) 6447700

diprada@alianza.com.co

Dirección Av Cr 15 No. 82 - 99

Bogotá - Colombia



En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dra Ana María Giraldo - Principal y Dr Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico Alianza Fiduciaria: [defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com) o Alianza Valores: [defensoriaalianzavalores@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzavalores@legalcrc.com) - Teléfono: +60 (1) 6108161 - +60 (1) 6108164 - Dirección: *carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá* - Pagina Web: <https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria/>

**"Si no es necesario, no imprima este correo. Todos somos responsables por el cuidado del medio ambiente".**

---

**3 adjuntos** **Poder. Fid potosi Ricaurte.pdf**  
250K **SUPERFINANCIERA AF NOVIEMBRE 2022.pdf**  
47K **CAMARA AF NOVIEMBRE 2022.pdf**  
155K

Señores:  
**CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN**  
**CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ**  
E. S. D.

**Convocante:** Patricia Rojas Casas, Rosario Rojas Casas y Otros.

**Convocado:** Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S y Otros.

**Referencia:** 139555.

**Asunto:** Poder.

**DIANA CAROLINA PRADA JURADO**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.013.785 de Bogotá, en calidad de Representante Legal para Asuntos Judiciales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima (10a) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, que anexo; sociedad que para efectos del presente poder especial, actúa **única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE**, confiero poder especial, amplio y suficiente a **JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.817.233 de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional No. 186.838 del C. S. de la J., cuyo correo electrónico es [jromeroasociados@gmail.com](mailto:jromeroasociados@gmail.com), para que en nombre y representación del citado patrimonio Autónomo asista a la Audiencia de Conciliación extrajudicial de la referencia, que tendrá lugar el 9 de noviembre de 2022 a las 10:00 a.m., o para una nueva fecha si la audiencia es aplazada o suspendida.

El Doctor **JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA** cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de transigir, sustituir, conciliar, desistir, renunciar, reasumir, suscribir, aportar y todas aquéllas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión, así como también las atinentes al artículo 77 del C.G.P.

Mi apoderado está facultado para realizar todos los actos, gestiones, y diligencias que sean necesarias para el perfeccionamiento del presente mandato, siempre dentro de los límites del mismo.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera y administradora del FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE** recibirá notificaciones en el correo electrónico [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co)

Confiero,

Acepto,



Firmado digitalmente por  
Diana Carolina Prada Jurado  
Fecha: 2022.11.08 21:36:57  
9530r

**DIANA CAROLINA PRADA JURADO**  
C.C. No. 53.013.785 de Bogotá D.C.  
Representante Legal para Asuntos Judiciales  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera y  
administradora del Patrimonio Autónomo  
denominado **FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE**

**JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA**  
C.C. 80.817.233  
T.P. No. 186.838 del C. S. de la J.

SEÑOR  
JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
E.S.D.



DEMANDANTE: PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO  
ROJAS CASAS, BERTHA MYRIAM  
ROJAS DE SERRANO, MARIA TERESA ROJAS DE  
QUINTERO  
DEMANDADO: ALIANZA FIDUCIARIA Y OTROS  
TIPO DE PROCESO: RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA  
RADICADO: 2022-00448

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA ACUMULADA

**JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA**, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.817.233 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional No. 186.838 del Consejo Superior de la Judicatura obrando en mi calidad de apoderado judicial de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE identificado con NIT No. 830.053.812-2** por medio del presente escrito, dentro del término legalmente establecido me permito **CONTESTAR LA DEMANDA ACUMULADA** en los siguientes términos con fundamento en la información brindada por mis poderdantes;

#### I. A LOS HECHOS

**Al Hecho Primero:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Segundo:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Tercero:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Cuarto:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada, máxime cuando de los documentos aportados no se encuentra el contrato de promesa de compraventa.

**Al Hecho Quinto:** No es cierto que para garantizar los pagos de la promesa de compraventa los promitentes vendedores se hayan tenido que constituir como beneficiarios del contrato de fiducia pues i) de acuerdo con los hechos señalados por el demandante, el contrato de promesa de compraventa que centra el litigio de este proceso se suscribió entre los señores Rojas y MARCO INMOBILIARIA PROMOTORA S.A.S por lo que, mi representada no suscribió dicho contrato, mucho menos hace parte del mismo; ii) no existe documento alguno donde ALIANZA FIDUCIARIA S.A. haya manifestado su voluntad en indicar que garantizaría las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, por lo que no es cierto lo manifestado por la apoderada de la parte demandante.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

**Al Hecho Sexto:** Es cierto.

**Al Hecho Séptimo:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Octavo:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Noveno:** No es cierto.

Es importante que Su señoría revise el contrato de cesión sobre derechos fiduciarios aportado por la misma apoderada de la parte demandante, pues ella misma se contradice e incurre en falacias al manifestar que la señora PATRICIA ROJAS CASAS no firmó el documento porque cuestionaba la validez jurídica del mismo. Esto no es cierto porque el mismo documento indica en su encabezado que la señora ROSARIO ROJAS CASAS actúa en nombre propio y en representación de PATRICIA ROJAS CASAS, por lo que lo dicho por la abogada carece de sustento factico y probatorio.

No es cierto que el contrato de cesión de derechos fiduciarios haya sido firmado y aceptado por mi representada. mi representada no participó en ese negocio jurídico porque los cedentes fueron los demandantes y el cesionario fue MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S. La firma del representante legal de mi representada se encuentra allí porque **ALIANZA FUDUCIARIA S.A se notificó de la cesión que realizaron, más no porque haga parte de dicho negocio.** Es claro que si se realiza una cesión de derechos fiduciarios obligatoriamente se debe notificar la cesión a la Fiduciaria. Lo anterior no demuestra ninguna actuación engañosa. Esta manifestación es una afectación al buen nombre de mi representada pues no existe prueba siquiera sumaria que demuestre que su actuar estuvo permeado de mala fe, más allá del dicho de la apoderada de la parte demandante.

**Al Hecho Décimo:** No es cierto que para garantizar los pagos de la promesa de compraventa los promitentes vendedores se hayan tenido que constituir como beneficiarios del contrato de fiducia pues i) de acuerdo con los hechos señalados por el demandante, el contrato de promesa de compraventa que centra el litigio de este proceso se suscribió entre los señores Rojas y MARCO INMOBILIARIA PROMOTORA S.A.S por lo que, mi representada no suscribió dicho contrato, mucho menos hace parte del mismo; ii) no existe documento alguno donde ALIANZA FIDUCIARIA S.A haya manifestado su voluntad en indicar que garantizaría las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, por lo que no es cierto lo manifestado por la apoderada de la parte demandante.

**Al Hecho Décimo Primero:** No nos consta. Mi representada en calidad de Fiduciaria solamente se le debe notificar la cesión de derechos fiduciarios realizada, mi representada no tiene injerencia en la relación contractual u obligaciones que tengan las partes que suscriben la cesión de derechos por lo que no se puede realizar manifestación alguna respecto a esto.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

**Al Hecho Décimo Segundo:** No es cierto. teniendo en cuenta que cada contrato tuvo su negociación previa y las fechas que fueron señaladas en los documentos corresponden a la materialización de esta.

El contrato de cesión de derechos y obligaciones fiduciarias se celebró el 25 de septiembre de 2014, junto con la firma de la escritura. La fecha de la Escritura es diferente por el tiempo en que tomó la Notaria para enviar a la Fiduciaria el documento para que fuera firmado por el representante legal de la misma, como consta en la remisión de esta.

**Al Hecho Décimo Tercero:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Décimo Cuarto:** No nos consta, son hechos que pertenecen a un fideicomiso diferente del cual represento por tanto no me puedo pronunciar frente a este.

**Al Hecho Décimo Quinto:** Solo le consta a mi representada el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso POTOSI RICAURTE. Las demás manifestaciones contenidas en este hecho no le constan a mi representada y no le son oponibles.

**Al Hecho Décimo Sexto:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Hecho Décimo Séptimo:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Décimo Octavo:** Solo le consta a mi representada el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso POTOSI RICAURTE. Las demás manifestaciones contenidas en este hecho no le constan a mi representada y no le son oponibles.

**Al Hecho Décimo Noveno:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Vigésimo:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Vigésimo Primero:** Solo le consta a mi representada el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso POTOSI RICAURTE. Las demás manifestaciones contenidas en este hecho no le constan a mi representada y no le son oponibles.

**Al Hecho Vigésimo Segundo:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Vigésimo Tercero:** Solo le consta a mi representada el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso POTOSI RICAURTE. Las demás



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

manifestaciones contenidas en este hecho no le constan a mi representada y no le son oponibles.

**Al Hecho Vigésimo Cuarto:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Vigésimo Quinto:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Vigésimo Sexto:** No nos consta, son hechos que competen directamente a MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA y no a la compañía que represento.

**Al Hecho Vigésimo Séptimo:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Vigésimo Octavo:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Vigésimo Noveno:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Trigésimo:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Trigésimo Primero:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Trigésimo Segundo:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Trigésimo Tercero:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Trigésimo Cuarto:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada, sino que vinculan directamente al fideicomitente y beneficiario del fideicomiso.

**Al Hecho Trigésimo Quinto:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada, sino que vinculan directamente al fideicomitente y beneficiario del fideicomiso.

**Al Hecho Trigésimo Sexto:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Trigésimo Séptimo:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Trigésimo Octavo:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.



**Al Hecho Trigésimo Noveno:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

**Al Hecho Cuadragésimo:** No es cierto. la Abogada incurre en falacias por cuanto, primero, el proceso ante el Tribunal de Arbitramento nunca se llevó a cabo porque los Promitentes Vendedores, quienes actuaron en calidad de demandantes, no cancelaron los gastos ni los honorarios de los árbitros. Esto lo evidencia su Señoría en el mismo documento que fue aportado por la parte demandante.

Segundo, el Tribunal de Arbitramento solamente fue iniciado por el aquí demandante, no se conformó la totalidad de la parte (los 06 Promitentes Vendedores) para acudir a dicha instancia, incumpléndose la clausula compromisoria.

Tercero, en dicha instancia de acuerdo con lo manifestado por mi poderdante no se realizó ningún ofrecimiento toda vez que el Tribunal de Arbitramento no concluyó porque no se pagaron los gastos y honorarios de los árbitros.

**Al Hecho Cuadragésimo Primero:** No es cierto. De acuerdo con lo señalado en dicha Acta no es posible que se haya declarada extinguida para ese caso los efectos de la clausula compromisoria que dio lugar a la constitución del Tribunal, pues primero, los gastos y honorarios no fueron pagados; segundo, como se ha reiterado en líneas atrás, la parte que inició el Tribunal de Arbitramento no se conformó en debida forma, razón por la cual no se agotó la clausula compromisoria como lo indica la apoderada de la parte demandante.

**Al Hecho Cuadragésimo Segundo:** No es cierto. De acuerdo con lo señalado en dicha Acta no es posible que se haya declarada extinguida para ese caso los efectos de la clausula compromisoria que dio lugar a la constitución del Tribunal, pues primero, los gastos y honorarios no fueron pagados; segundo, como se ha reiterado en líneas atrás, la parte que inició el Tribunal de Arbitramento no se conformó en debida forma, razón por la cual no se agotó la clausula compromisoria como lo indica la apoderada de la parte demandante.

**Al Hecho Cuadragésimo Tercero:** No es cierto. la Abogada incurre en falacias por cuanto, primero, el proceso ante el Tribunal de Arbitramento nunca se llevó a cabo porque los Promitentes Vendedores, quienes actuaron en calidad de demandantes, no cancelaron los gastos ni los honorarios de los árbitros. Esto lo evidencia su Señoría en el mismo documento que fue aportado por la parte demandante.

Segundo, el Tribunal de Arbitramento solamente fue iniciado por el demandante **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS**, no se conformó la totalidad de la parte (los 06 Promitentes Vendedores) para acudir a dicha instancia, incumpléndose la clausula compromisoria.

Tercero, en dicha instancia de acuerdo con lo manifestado por mi poderdante no se realizó ningún ofrecimiento toda vez que el Tribunal de Arbitramento no concluyó porque no se pagaron los gastos y honorarios de los árbitros.

**Al Hecho Cuadragésimo Cuarto:** No es un hecho es una actuación procesal.



**Al Hecho Cuadragésimo Quinto:** No es un hecho es una actuación procesal.

**Al Hecho Cuadragésimo Sexto, Cuadragésimo Séptimo, Cuadragésimo Octavo:** No es cierto, de acuerdo con lo manifestado por mi representada en la audiencia de conciliación celebrada se presentaron una serie de irregularidades de las cuales yo, como apoderado del Fideicomiso Potosí Ricaurte en dicha audiencia de conciliación también evidencié y que me permito traer a colación:

1. Existió una indebida representación por parte de Alianza Fiduciaria S.A pues la representante legal designada para asuntos judiciales sólo se encargaba de la representación de la compañía Alianza Fiduciaria S.A, más no ejercía representación del Fideicomiso Potosí Ricaurte, pues yo lo estaba representando de acuerdo al poder que me fue debidamente otorgado y que se anexa a esta contestación. Es de su conocimiento que una Fiduciaria constituye varios Fideicomisos, por lo que cada uno resulta independiente del otro y el que era objeto de conciliación era el Fideicomiso Potosí Ricaurte, la conciliación no era directamente con Alianza Fiduciaria S.A.
2. Teniendo en cuenta esta grave irregularidad, procedí a manifestar esto en la audiencia, a lo que la representante legal para asuntos judiciales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A manifestó que también podía ejercer la representación del Fideicomiso Potosí Ricaurte, sin documento alguno que acreditara que había sido asignada para representar dicho fideicomiso. A pesar de lo anterior la conciliadora de la Cámara de Comercio, continuó de manera arbitraria la audiencia.
3. En mi calidad de apoderado del Fideicomiso Potosí Ricaurte nuevamente advertí dicha irregularidad y le indiqué a la conciliadora que debía incluir esa situación en el acta de conciliación, situación que no fue incluida.
4. Al advertir que en la audiencia de conciliación no se le estaban brindando las garantías suficientes me retiré de la audiencia, indicándole a la conciliadora que me retiraba por dicha situación.

**Al Hecho Cuadragésimo Noveno:** No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

## II. A LAS PRETENSIONES

Con el debido respeto, me permito manifestar a su Señoría que, **ME OPONGO A CADA UNA DE LAS PRETENSIONES, DECLARACIONES Y CONDENAS** deprecadas por la parte demandante, las cuales no deben tener prosperidad alguna por carecer las mismas de los fundamentos fácticos y jurídicos necesarios para ello, como claramente se demostrará en el proceso ya que, el Contrato de Promesa de Compraventa objeto de litigio no fue suscrito por mi representada, razón por la cual, las obligaciones contenidas en él y en los documentos modificatorios no le son vinculantes y mucho menos exigibles.

## III. EXCEPCIONES

### 1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

De conformidad con lo expuesto frente a los Hechos de la Demanda es claro que; primero, el Contrato de Promesa de Compraventa se suscribió por una Parte denominada Promitente Comprador y otra denominada Promitente Vendedor; esta última se encuentra conformada por seis (6) miembros entre los cuales se encuentran las aquí demandantes; segundo, el Contrato de Promesa de Compraventa es un contrato de índole comercial y se acoge a la normatividad del Código de Comercio; tercero, al ser un Contrato Mercantil se presume la existencia de solidaridad entre los miembros que componen una parte y; cuarto, el Contrato de Promesa de Compraventa fue prorrogado entre las Partes. Por ende, el Contrato objeto de litigio se encuentra vigente por cinco de los seis miembros de la parte contractual denominada Promitente Vendedor, es claro que, los efectos de esta permean a todos sus miembros incluyendo a las demandantes.

Por otra parte, las demandantes pretenden que se declare el Incumplimiento del Contrato objeto del litigio careciendo de legitimidad para hacerlo por cuanto, no representa a la totalidad de la parte contractual denominada Promitente Vendedor, hace falta una persona para que se entienda que la parte vendedora se encuentra conformada.

Es importante destacar a su Señoría que, lo que se suscita aquí simplemente es un conflicto al interior de la parte denominada Promitente Vendedor quienes a diferencia de lo que argumenta las demandantes, debe ser identificada como una sola por cuanto, la contratación se dio como una unidad y no por separado además de que, el objeto contractual es común y proindiviso por ende, para que, el demandante pueda deshacer el contrato como es su objetivo debe representar a la parte contractual denominada Promitente Vendedor y no solo a ellas cuatro por cuanto, no se encuentra legitimada para desconocer la voluntad de los demás miembros de la Parte.

Con fundamento en lo anterior es claro que, la parte demandante por sí mismo sin que exista la representación de la totalidad de la parte contractual que para el presente caso hace falta el señor FERNANDO ROJAS CASAS que componen la parte denominada Promitente Vendedor, no se encuentra legitimada para rescindir un contrato, podría encontrarse legitimado para hacerlo frente a su Parte pero, no respecto a la totalidad del mismo como efectivamente se expone y, el Juzgado carece de competencia para ajustar y/o modificar las pretensiones del demandante por cuanto, al hacerlo incurriría en una extralimitación de funciones así como también, en una violación a la objetividad que se profesa de quien ostenta la calidad de Juez.

## **2. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA**

De acuerdo con las confesiones realizadas por la apoderada de la parte demandante las partes que suscribieron el contrato de promesa de compraventa fuer entre los señores } PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, ROSARIO, ROJAS CASAS, BERTHA MIRYAM ROJAS CASAS, FERNANDO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS CASAS Y PATRICIA ROJAS CASAS en calidad de PROMITENTES VENDEDORES y la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S. en calidad de PROMITENTE VENDEDOR. Supuestamente, ese contrato fue modificado en cuatro ocasiones.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

Mi representada no suscribió ningún contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble que es objeto de litigio, mucho menos suscribió los documentos modificatorios que manifiesta la abogada de la parte demandante. No existe prueba alguna que demuestre la relación de mi representada con la suscripción de dicho contrato. Es por ello que, mi representada no puede satisfacer las pretensiones que fueron señaladas en el escrito de la demanda pues no tienen vinculación alguna dentro del negocio jurídico que es objeto de resolución, no tiene la calidad de parte, su Señoría no puede adoptar una decisión sobre las pretensiones, por lo que se le solicita a su Señoría que declare la presente excepción de mérito en la medida que la misma tiene la calidad de prosperar.

### 3. IMPOSIBILIDAD DE DECRETO DE SOLIDARIDAD COMERCIAL

No existe la solidaridad que alega la parte demandante toda vez que son negocios jurídicos ajenos en los cuales las obligaciones, responsabilidades y derechos que se derivan de los mismos recaen entre las partes que suscriben directamente los documentos y como en ninguno de los documentos que dieron origen a los negocios jurídicos de Alianza Fiduciaria S.A se hace referencia a otro tipo de negociación no será posible conocer si existían o no obligaciones mas aun cuando cada uno de los documentos se expone que las obligaciones se han cumplido a cabalidad y se otorgan los paz y salvos correspondientes.

### 4. IMPROCEDENCIA DE LAS PRETENSIONES

La presente excepción se formula con fundamento en las pretensiones expuestas en la demanda las cuales involucran a terceros ajenos al Contrato de Promesa de Compraventa primigenio quienes, al actuar de buena fe, los efectos que llegaren a generarse de una sentencia en contra, no le serían oponibles y como consecuencia de ello las pretensiones se tornan improcedentes y de imposible cumplimiento y/o ejecución. También debido a la existencia de una mezcla entre dos contratos totalmente diferente como lo son el Contrato de Promesa de Compraventa y el Documento privado, en el primero obviándose la cláusula compromisoria, por lo que, su Señoría carece de competencia para pronunciarse al respecto.

## IV. PRUEBAS

### 1. INTERROGATORIO DE PARTE

A la demandante señora **PATRICIA ROJAS CASAS, BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS Y MARÍA TERESA ROJAS DE QUINTERO**, estos últimos quienes entrarían a conformar el litisconsorcio necesario al ostentar la calidad de Promitentes Vendedores dentro del Contrato objeto de litigio.

### 2. TESTIMONIOS

En caso que su Señoría considere que, los señores:



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

1. Fernando Rojas Casas, quien es el otro hermano de los demandantes que aún no hace parte del litisconsorcio necesario
2. Carolina Ojeda Artunduaga identificada con cédula de ciudadanía 52.452.947 para que rinda testimonio sobre los hechos ocurridos en la audiencia de conciliación celebrada en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio.

Las direcciones de notificación de los testigos serán otorgadas al momento del decreto de las pruebas testimoniales y, nosotros asumimos la responsabilidad de la comparecencia de los testigos a la audiencia respectiva.

### 3. Documentales

Solicito a su Señoría tenga como prueba las documentales aportadas en la primera contestación de la demanda, no se relacionan nuevamente teniendo en cuenta que las partes ya tuvieron acceso al expediente judicial y ya las conocen.

De igual manera se solicita tenga como pruebas documentales las siguientes;

1. Poder debidamente conferido para la audiencia de conciliación celebrada ante la Cámara de Comercio el 09 de noviembre de 2022.

### V. ANEXOS

No se adjunta poder ni certificado de existencia y representación legal de mi representada teniendo en cuenta que ya me encuentro reconocida dentro del proceso judicial.

### VI.- NOTIFICACIONES

Mi representada recibe notificaciones en el correo electrónico: [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co)

El suscrito recibe notificaciones en la dirección electrónica [jromeroasociados@gmail.com](mailto:jromeroasociados@gmail.com)

Del señor Juez con el mayor respeto.

Atentamente,



**JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA**  
C.C No. 80.817.233  
T.P. No. 186.838 del H. C. S. de la J.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

**2022 448 EXCEPCIONES PREVIAS Y CONTESTACION DEMANDA ACUMULADA**

J. Romero &amp; Asociados SAS &lt;jromeroasociados@gmail.com&gt;

Mié 22/02/2023 12:23 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. &lt;ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

 3 archivos adjuntos (913 KB)

ACUMULADA EXCEPCIONES PREVIAS 2022-0448 ALIANZA FIDUCIARIA.pdf; ACUMULADA C ALIANZA FIDUCIARIA 2022-00448.pdf; 1PRUEBAS ALIANZA FIDUCIARIA.pdf;

SEÑORES

JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA

ESD

DEMANDANTE: PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS, BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO

DEMANDADO: MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A

TIPO DE PROCESO: RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA

RADICADO: 2022-00448

ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS Y CONTESTACIÓN DEMANDA ACUMULADA

En mi calidad de apoderado reconocido dentro del proceso de la referencia y teniendo en cuenta que el link del expediente fue enviado el 25 de enero de 2023 me permito allegar escrito de excepciones previas y contestación de la demanda de conformidad con los documentos que se adjuntan.

Atentamente,

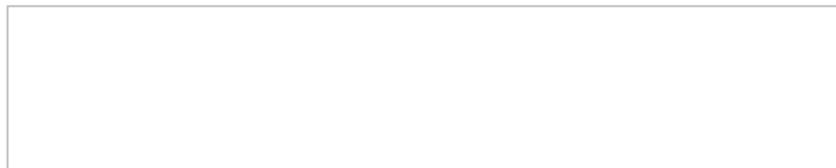
JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA

C.C No. 80.817.233

T.P. No. 186.838 del H. C. S. de la J.

--

Cordialmente,



---

Aviso de Confidencialidad: La información contenida en este mensaje es estrictamente confidencial y pertenece a **J. ROMERO & ASOCIADOS S.A.S.** Si Usted no es el destinatario real, por favor destruya este mensaje. Queda prohibida la reproducción parcial o total de la misma sin autorización expresa del Emisor. **J. ROMERO & ASOCIADOS S.A.S.** no se hace responsable por los daños que los equipos puedan sufrir por consecuencia de

este mensaje.

Confidentiality Notice: The information contained in this message is strictly confidential and is the exclusive property of **J. ROMERO & ASOCIADOS S.A.S.** If you are not the intended recipient please delete this message. It is prohibited the partial or total reproduction without subsequent written confirmation. **J. ROMERO & ASOCIADOS S.A.S.** is not liable for the presence of any virus in it that causes or may cause damage to your equipment or software.

**SEÑOR  
CAMARA DE COMERCIO  
CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION CCB  
E.S.D.**

**ASUNTO: DERECHO DE PETICION CASO 139555**

**CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, identificado con Cédula de Ciudadanía número 79.411.933 de Bogotá D.C. obrando en mi calidad de representante legal de **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con el NIT.900451525-4 de conformidad con el certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad demandada dentro del proceso verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa con numero de radicado 2022-448 que cursa en el Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá, haciendo uso del artículo 23 de la Constitución Policita me permito indicar lo siguiente;

1. La parte demandante del proceso judicial de la referencia corresponde a PEDRO ARTURO ROJAS CASAS identificado con cedula de ciudadanía 19072184, PATRICIA ROJAS CASAS identificada con cedula de ciudadanía 41793163 , ROSARIO ROJAS CASAS identificada con cedula de ciudadanía 51624866, BERTHA MYRIRAM ROJAS DE SERRANO CASAS identificada con cedula de ciudadanía 41696016 Y MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO CASAS identificada con cedula de ciudadanía 41663153.
2. Los demandantes señalados anteriormente citaron a mi representada a audiencia de conciliación ante su entidad el día 09 de noviembre de 2022 y se profirió acta de imposibilidad de acuerdo por parte de la conciliadora CAROLINA OJEDA ARTUNDUAGA.

Teniendo en cuenta lo anterior, y haciendo uso del artículo 173 del Código General del Proceso se solicita rinda la siguiente información en aras de que la misma obre como prueba dentro del proceso judicial con numero de radicado 2022-448 que cursa en el Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá;

1. Sírvase remitir copia del expediente del caso 139555
2. Sírvase remitir copia de la grabación de la audiencia de conciliación celebrada el 09 de noviembre de 2022.

No siendo otro el objeto del presente se adjunta:

- Certificado de existencia y representación legal de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS.

Puedo recibir respuesta a esta petición al correo electrónico [carlosvmora@gmail.com](mailto:carlosvmora@gmail.com) y [jromeroasociados.empresarial@gmail.com](mailto:jromeroasociados.empresarial@gmail.com)

Atentamente,

*carlos valderrama*

CARLOS ABERTO VALDERRAMA MORA  
REPRESENTANTE LEGAL  
MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S



LINA BARRETO &lt;jromeroasociados.empresarial@gmail.com&gt;

## DERECHO DE PETICION

webmaster@supersociedades.gov.co <webmaster@supersociedades.gov.co>

21 de febrero de 2023, 10:41

Para: LINA BARRETO <jromeroasociados.empresarial@gmail.com>

Apreciado usuario,

De acuerdo a su solicitud le informo que se le asignó el número de radicado 2023-01-093097

En razón a la inmensurable e imprevisible demanda de solicitudes de radicación electrónica que viene recibiendo la Superintendencia de Sociedades, durante el período de Aislamiento Preventivo Obligatorio decretado por el Gobierno Nacional como consecuencia de la pandemia generada por el Coronavirus COVID-19, sumado a problemas técnicos inesperados, presentados en nuestra plataforma, por medio del presente, le informamos que el proceso de radicación se ha visto afectado y presenta retrasos. En consecuencia, en virtud de las disposiciones contenidas en el parágrafo del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, nos permitimos informarle que su petición inicia su trámite a partir de la fecha y procederemos a dar respuesta en el término fijado por la ley, el cual en ningún caso superará del doble del inicialmente previsto.

**“Artículo 14. Términos para resolver las distintas modalidades de peticiones.** Salvo norma legal especial y so pena de sanción disciplinaria, toda petición deberá resolverse dentro de los quince (15) días siguientes a su recepción.

*Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones:*

- 1. Las peticiones de documentos deberán resolverse dentro de los diez (10) días siguientes a su recepción. Si en ese lapso no se ha dado respuesta al peticionario, se entenderá, para todos los efectos legales, que la respectiva solicitud ha sido aceptada y, por consiguiente, la administración ya no podrá negar la entrega de dichos documentos al peticionario, y como consecuencia las copias se entregarán dentro de los tres (3) días siguientes.*
- 2. Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción.*

**Parágrafo.** Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad deberá informar de inmediato, y en todo caso antes del vencimiento del término señalado en la ley, esta circunstancia al interesado expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, el cual no podrá exceder del doble del inicialmente previsto.”

*“Para el caso en concreto de los Procesos de Insolvencia y Mercantiles adelantados en nuestra Entidad, se advierte que para el control de términos, los radicados se entenderán recibidos con la fecha del envío del correo electrónico y no con la fecha del día de la radicación en la Superintendencia”.*

Agradecemos su comprensión y presentamos excusas.

Cordialmente,



Gestion Documental  
Superintendencia de Sociedades  
Av. El Dorado No. 51-80, Bogotá 111321, Colombia  
Tel. (571) 2201000

**AVISO LEGAL:** *Este correo electrónico, incluyendo cualquier información adjunta, es emitido para la(s) persona(s) o sociedad(es) nombrada(s) y puede contener información sujeta a reserva y/o confidencialidad. Usted no deberá divulgar, difundir, copiar, socializar o usar esta información sin autorización previa del emisor o titular de la información. Si Ud. no es el destinatario nombrado, por favor borre este mensaje y notifique a su emisor.*

---

**De:** LINA BARRETO <[jromeroasociados.empresarial@gmail.com](mailto:jromeroasociados.empresarial@gmail.com)>

**Enviado:** martes, 21 de febrero de 2023 8:32

**Para:** [webmaster@supersociedades.gov.co](mailto:webmaster@supersociedades.gov.co) <[webmaster@SUPERSOCIEDADES.GOV.CO](mailto:webmaster@SUPERSOCIEDADES.GOV.CO)>; Notificaciones Judiciales <[notificacionesjudiciales@SUPERSOCIEDADES.GOV.CO](mailto:notificacionesjudiciales@SUPERSOCIEDADES.GOV.CO)>

**Asunto:** DERECHO DE PETICION

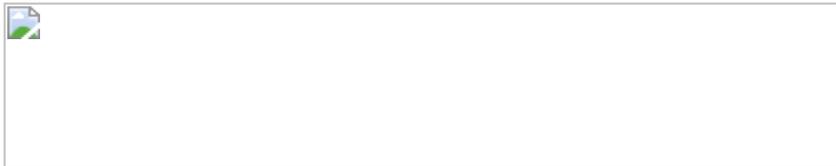
SEÑORES  
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES  
E.S.D

En documento adjunto se remite derecho de petición y anexos para su respectivo trámite.

Atentamente,  
LINA MARIA BARRETO FORERO  
C.C 1032489570

TP 346290 CSJ

--



**SEÑOR  
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES  
DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INSOLVENCIA  
E.S.D.**



**SUJETO DEL PROCESO: CONSTRUCCIONES PEÑALISA  
S.A.S EN REORGANIZACIÓN**  
**RADICADO: 89.509**  
**ASUNTO: DERECHO DE PETICION**

**LINA MARIA BARRETO FORERO**, identificada con Cédula de Ciudadanía número 1.032.489.570 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional No. 346.290 del Consejo Superior de la Judicatura obrando en mi calidad de apoderada judicial de la sociedad demandada **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.**, dentro del proceso verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa con numero de radicado 2022-448 que cursa en el Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá, haciendo uso del artículo 23 de la Constitución Policita me permito indicar lo siguiente;

1. La parte demandante del proceso judicial de la referencia corresponde a PEDRO ARTURO ROJAS CASAS identificado con cedula de ciudadanía 19072184, PATRICIA ROJAS CASAS identificada con cedula de ciudadanía 41793163 , ROSARIO ROJAS CASAS identificada con cedula de ciudadanía 51624866, BERTHA MYRIRAM ROJAS DE SERRANO CASAS identificada con cedula de ciudadanía 41696016 Y MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO CASAS identificada con cedula de ciudadanía 41663153.
2. De conformidad con la certificación expedida por el representante legal de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S EN REORGANIZACION indica que la compañía fue admitida dentro de la reorganización empresarial mediante auto del 28 de mayo de 2019 bajo el número de radicado 89509.
3. Que los demandantes señalados en el numeral primero se encuentran incluidos como en la graduación y calificación de créditos.

Teniendo en cuenta lo anterior, y haciendo uso del articulo 173 del Código General del Proceso se solicita rinda la siguiente información en aras de que la misma obre como prueba dentro del proceso judicial con numero de radicado 2022-448 que cursa en el Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá;

1. Sírvase certificar si los demandantes se encuentran reconocidos como acreedores de CONSTRUCCIONES PEÑALISA SAS EN REORGANIZACION y a que clase pertenecen
2. Sírvase certificar por cuáles obligaciones fueron incluidos los demandantes como acreedores en dicho proceso concursal



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

3. Sírvase indicar cuáles son las consecuencias de iniciar demanda en contra de una sociedad concursada, cuando los acreedores se encuentran incluidos en el proyecto de graduación y calificación de créditos.

No siendo otro el objeto del presente se adjunta:

- Certificación expedida por el representante legal de CONSTRUCCIONES PEÑALISA SAS EN REORGANIZACION
- Poder debidamente otorgado para representar a MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA SAS dentro del proceso jurídico

Puedo recibir respuesta a esta petición al correo electrónico [jromeroasociados.empresarial@gmail.com](mailto:jromeroasociados.empresarial@gmail.com)

Atentamente,



**LINA MARIA BARRETO FORERO**  
C.C No. 1.032.489.570 de Bogotá  
T.P. No. 346.290 del H. C. S. de la J.



**J. ROMERO & ASOCIADOS**



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial



LINA BARRETO <jromeroasociados.empresarial@gmail.com>

---

## Derecho de petición

---

**Carlos Valderrama M.** <carlosvmora@gmail.com>  
Para: INFOCAC@ccb.org.co  
Cco: jromeroasociados.empresarial@gmail.com

22 de febrero de 2023, 10:05

Respetados Señores:  
Por medio de la presente envío el siguiente Derecho de petición.

Cordialmente

Carlos A.Valderrama  
Marco Promotora Inmobiliaria SAS  
Representante Legal

---

### 2 adjuntos

 **DERECHO DE PETICION CAMARA DE COMERCIO MPI.pdf**  
37K

 **camara.pdf**  
127K

SEÑOR  
JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
E.S.D.



DEMANDANTE: PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO  
ROJAS CASAS, BERTHA MYRIAM  
ROJAS DE SERRANO, MARIA TERESA ROJAS DE  
QUINTERO  
DEMANDADO: MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S Y  
OTROS  
TIPO DE PROCESO: RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA  
RADICADO: 2022-00448

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA ACUMULADA

LINA MARIA BARRETO FORERO, identificada con Cédula de Ciudadanía número 1.032.489.570 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional No. 346.290 del Consejo Superior de la Judicatura obrando en mi calidad de apoderada judicial de la sociedad **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.**, dentro del término legalmente establecido me permito **CONTESTAR LA DEMANDA ACUMULADA** en los siguientes términos con fundamento en la información brindada por mis poderdantes;

### I. A LOS HECHOS

**Al Hecho Primero:** No nos consta.

**Al Hecho Segundo:** Es cierto que, el 04 de septiembre de 2014 se suscribió entre los Promitentes Vendedores y mi poderdante un Contrato de Promesa de Compraventa sobre el Inmueble denominado “Finca Potosí” (En adelante “Contrato de Promesa de Compraventa”); respecto al objeto nos acogemos a lo que se expone en la Cláusula Primera del Contrato antes referido.

**Al Hecho Tercero:** Parcialmente cierto. Como se mencionó en el hecho sexto, son documentos diferentes de los cuales, mi poderdante no recuerda cuál se suscribió primero pues el contrato de promesa de compraventa también tiene fecha del 04 de septiembre de 2014, además, en ninguna parte del documento denominado “Documento Privado de la Promesa de Compraventa 2014 del Lote N°1 Potosí” (En adelante “Documento Privado”) se establece conexidad alguna con el Contrato de Promesa de Compraventa, se determina predio alguno, el cual tampoco es determinado, el valor no corresponde por ende, no es admisible la afirmación realizada por la apoderada de la parte actora.

Ahora, respecto al numeral 3 no nos consta cómo se realizaron la división del dinero por parte de los demandantes, es un hecho ajeno a mi representada. Respecto al



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

numeral 4 de dicho documento privado, los Promitentes Vendedores aceptaron que el pago de los DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL PESOS (\$ 2.354.711.000) se realizara con la entrega de apartamentos del proyecto PENALISA RESERVADO desarrollado por la sociedad CONSTRUCCIONES PENALISA SAS hoy CONSTRUCCIONES PENALISA SAS EN REORGANIZACION. Sociedad con la cual los Señores Rojas firmaron promesas de compraventa y vinculaciones al Fideicomiso Peñalisa Reservado cuyo Fideicomitente era la sociedad CONSTRUCCIONES PENALISA SAS. Lo anterior claramente evidencia que hubo una subrogación de la obligación pues quien sería el encargado de cumplir con esta forma de pago es CONSTRUCCIONES PEÑALISA SAS y no mi representado en calidad de Promitente Comprador. Para probar lo anterior se adjuntan las promesas de compraventa suscrita entre los Promitentes Compradores y Construcciones Peñalisa S.A.S.

**Al Hecho Cuarto:** Parcialmente cierto. De acuerdo con la interpretación contractual que se le debe dar al mencionado contrato, dicho numeral se debe entender de la siguiente manera, el patrimonio autónomo regulará los derechos y obligaciones de las partes, en dado caso que existan o subsistan obligaciones y derechos en el tiempo de ejecución del Fideicomiso.

**Al Hecho Quinto:** Parcialmente cierto. Mi poderdante entregó como parte de pago de sus obligaciones consagradas en el Contrato de Promesa de Compraventa a sus Promitentes Vendedores por lo que, no es cierto que se haya hecho a título de garantía de una obligación como equivocadamente lo expone la apoderada del Demandante, es más, los Promitentes Vendedores eran concedores de la Alianza existente entre Construcciones Peñalisa S.A.S. y mis poderdantes por ende, el dinero del pago de los Apartamentos entregados no se transferiría a la Fiduciaria del Proyecto sino que, esos Apartamentos serían entregados por la Constructora como pago por las gestiones realizadas por mis poderdantes respecto al proyecto Peñalisa Reservado, tan es así que Construcciones Peñalisa S.A.S. emitió los respectivos paz y salvo en los que consta que, fueron pagados íntegramente por parte de mi poderdante, como claramente consta en la certificación que adjuntó la parte demandante.

Se debe tener en cuenta igualmente que fruto de los siguientes documentos privados que se suscribieron entre los Promitentes Vendedores y mi representado se acordó la subrogación de una parte de la obligación con los contratos de promesa de compraventa que suscribieron estos con CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S.

**Al Hecho Sexto:** Es cierto

**Al Hecho Séptimo:** No es cierto. El lote no fue entregado en satisfacción física ni material pues el lote tenía varios vicios en sus linderos. Los Promitentes Vendedores anteriormente habían subdividido el lote y vendieron parte de él a otro comprador. La parte del lote vendido traspasaba o cubría parte del predio que fue vendido a mi representada. Lo anterior conllevó a que se iniciaran querellas policivas en contra de mi prohijada que entorpecieron el desarrollo y el disfrute de manera idónea, pues los Promitentes Vendedores faltando a la obligación contenida en la cláusula quinta y sexta del contrato de promesa de compraventa debían hacer la entrega real y



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

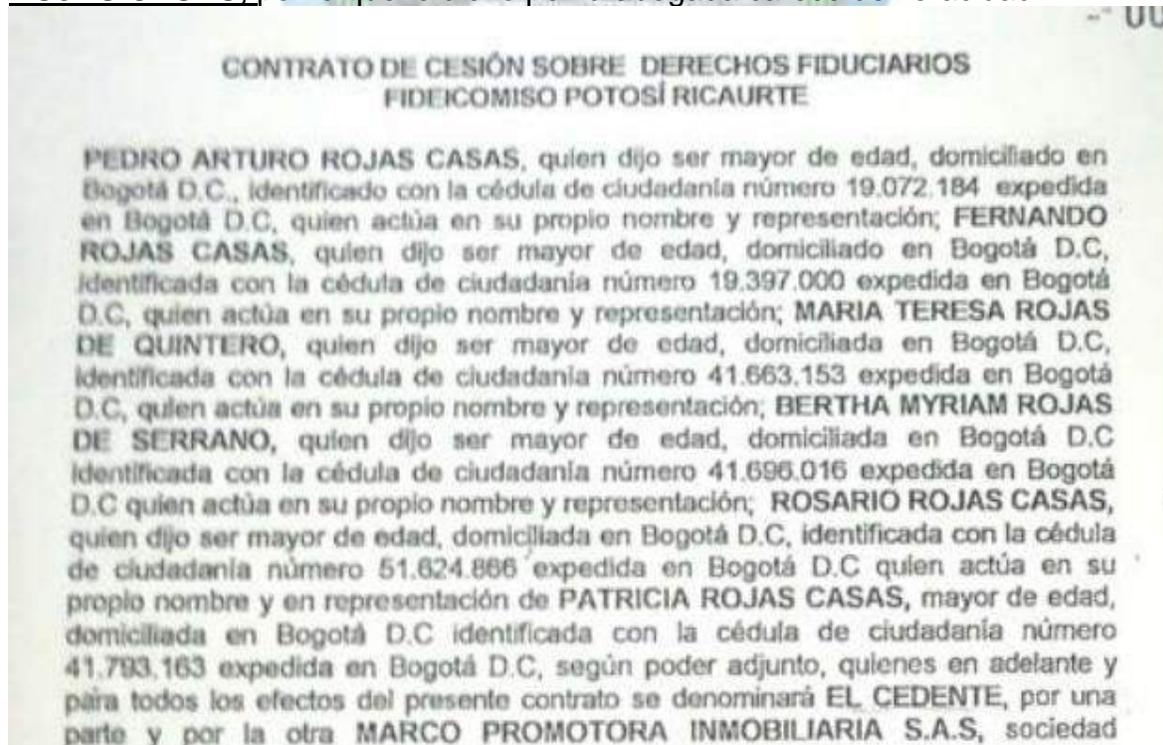
material del inmueble realizando todos los saneamientos que tuvieran que hacerse sobre el mismo.

No es cierto que se hayan realizado pagos tardios. Dichos pagos se realizaron oportunamente, de acuerdo a lo manifestado por mi representado, algunos de ellos fueron realizados por mi representada directamente a la Secretaria de Hacienda por impuestos que los Promitentes Vendedores debían por varios años. Nuevamente esto demuestra otro incumplimiento a las obligaciones señaladas en el contrato de promesa de compraventa, pues claramente en la cláusula quinta se especificó que los promitentes vendedores entregarían a paz y salvo el inmueble por todo concepto, incluyéndose aquí, todo tipo de impuestos.

**Al Hecho Octavo:** Es cierto.

**Al Hecho Noveno:** No es cierto, la cesión de los derechos fiduciarios suscrita por los Promitentes Vendedores se dio en virtud de las obligaciones previas y necesarias para llevar a cabo el Contrato de Compraventa prometido en el Contrato de Promesa de Compraventa.

Ahora, me permito llamar la atención de su Señoría pues la apoderada de la parte demandante está usando falacias para hacer incurrir en error a su Señoría por lo siguiente; no es cierto que la señora PATRICIA ROJAS CASAS no haya firmado la cesión "supuestamente" porque cuestiona la validez jurídica del documento. Si su Señoría evidencia el mismo contrato de cesión que aportó la apoderada de la parte demandante, visible en folio 56 de los anexos se evidencia que la señora ROSARIO ROJAS CASAS actúa en nombre propio **y en representación de PATRICIA ROJAS CASAS**, por lo que lo dicho por la abogada carece de veracidad.



Es claro que, si las demandantes hubieran visto en el señor CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA una actitud insinuada, ladina y amañada, es obvio que las



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

aquí demandantes no hubieran firmado dicha cesión, pues al realizar un negocio jurídico que tiene gran cuantía, hubiera actuado con delicada diligencia. Las descripciones que hace la abogada de la parte demandante sobre el supuesto actuar que tuvo mi representada, es una clara injuria sobre su buen nombre, pues como lo puede evidenciar su Señoría en la cesión de derechos sobre derechos fiduciarios del Fideicomiso Potosí Ricaurte, los promitentes vendedores de manera libre y voluntaria, haciendo uso de su autonomía de la voluntad deciden ceder el 100% de sus derechos, en ningún momento hubo vicios sobre su consentimiento, por lo que, lo manifestado por la abogada del demandante es una falacia que no tiene sustento factico ni jurídico.

**Al Hecho Décimo:** Es cierto siempre y cuando se interprete que, existe la posibilidad de existencia de Pacto en contrario entre las Partes. Además, se indica que dicha cláusula se pactó únicamente para el contrato de Promesa de Compraventa, no haciéndose extensiva para los negocios jurídicos que se derivaran de ella o se suscribieran aparte.

De igual manera no se puede olvidar que el contrato de promesa de compraventa y el contrato de cesión sobre derechos fiduciarios son negocios totalmente independientes y prevalece la autonomía privada de las partes, por lo que, si los demandantes decidieron ceder su posición contractual, lo hicieron de manera voluntaria, siendo este acto valedero.

No se puede olvidar lo establecido en el numeral 1.3 de la Cláusula Primera del Contrato de Promesa de Compraventa “1.3 Las Partes acuerdan que la adquisición del derecho de propiedad del Inmueble, será estructurada mediante la constitución de un patrimonio autónomo en una fiduciaria autorizada por la superintendencia financiera de Colombia, el cual regulará los derechos y obligaciones de las partes” en concordancia con el numeral 9 de la cláusula segunda “Que conoce y acepta que el PROMETIENTE COMPRADOR podrá diseñar un vehículo legal para adquirir el Inmueble en los términos del presente Contrato a su total discreción y elección” Aceptar lo afirmado por la apoderada de los actores, daría lugar a la existencia de un incumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa por parte de los Promitentes Vendedores por lo que, el demandante carecería de legitimidad para iniciar la presente acción.

**Al Hecho Décimo Primero:** No es cierto, es una afirmación carente de sustento fáctico y probatorio por cuanto, el mismo Contrato de Promesa de Compraventa permite determinar que, la transferencia de dominio del inmueble objeto de promesa, se haría antes del pago de las obligaciones pecuniarias previstas a cargo de mi poderdante. Adicional a ello, no existe ningún incumplimiento por parte de mi poderdante

**Al Hecho Décimo Segundo:** No es cierto. teniendo en cuenta que son negocios jurídicos complejos y por tanto tienen etapas de negociación. Las fechas señaladas en cada uno de ellos corresponde a la materialización de una negociación previa.

El contrato de cesión de derechos y obligaciones fiduciarias se celebró el 25 de septiembre de 2014, junto con la firma de la escritura. La fecha de la Escritura es diferente por el tiempo en que tomó la Notaria para enviar a la Fiduciaria el documento para que fuera firmado por el representante legal de la misma, como consta en la remisión de esta.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

**Al Hecho Décimo Tercero:** No es cierto, la obligación contenida en la cláusula quinta, numeral 4 fue subrogada a la sociedad CONTRUCCIONES PEÑALISA SAS hoy en reorganización empresarial, lo anterior con total anuencia y consentimiento de los Promitentes Vendedores, razón por la cual el cumplimiento de la entrega de los apartamentos a cada uno de los Promitentes Vendedores, no puede ser una obligación atribuible a mi representada.

Esta situación fue aceptada de manera voluntaria por parte de las demandantes, tan es así, que ellas hace parte del Proyecto de Calificación y graduación de créditos de la concursada y en la oportunidad otorgada para realizar las objeciones pertinentes, no manifestaron ninguna objeción ante la Superintendencia de Sociedades, por lo que, no pueden ahora, para el año 2022 mediante la presente demanda manifestar su inconformidad a lo que ellas mismas aceptaron hace unos años, lo anterior se prueba con la constancia emitida por CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S que se adjunta.

Teniendo en cuenta lo anterior, los demandantes buscan mediante la presente acción judicial cobrarle a mi representado una deuda que en primer lugar le corresponde a CONSTRUCCIONES PEÑALISA SAS EN REORGANIZACION y que se encuentra dentro del Proyecto de Calificación y graduación ante la Superintendencia de Sociedades, por lo que, al ser una deuda anterior a la confirmación del acuerdo, quedarán sujetas al proyecto de graduación y calificación de créditos y como son conocedores que no pueden interponer demanda alguna en contra de CONSTRUCCIONES PEÑALISA SAS EN REORGANIZACION, buscan mediante esta acción judicial cobrarle a mi representada lo adeudado por un tercero incurriendo en lo señalado en el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, actuando de mala fe.

**Al Hecho Décimo Cuarto:** No nos consta, es un hecho que no tiene relación directa con mi representada.

**Al Hecho Décimo Quinto:** No nos consta, es un hecho que no tiene relación directa con mi representada.

**Al Hecho Décimo Sexto:** Es cierto

**Al Hecho Décimo Séptimo:** Es cierto

**Al Hecho Décimo Octavo:** No nos consta, es un hecho que no tiene relación directa con mi representada.

**Al Hecho Décimo Noveno:** Es cierto.

**Al Hecho Vigésimo:** Es cierto.

**Al Hecho Vigésimo Primero:** No nos consta, es un hecho que no tiene relación directa con mi representada.

**Al Hecho Vigésimo Segundo:** Es cierto.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

**Al Hecho Vigésimo Tercero:** No nos consta, es un hecho que no tiene relación directa con mi representada.

**Al Hecho Vigésimo Cuarto:** Es cierto.

**Al Hecho Vigésimo Quinto:** Es cierto.

**Al Hecho Vigésimo Sexto:** No es cierto. el Otro si firmado fue por CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA MIL PESOS (\$4.294.130.000) no por DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA MIL PESOS.

Respecto al numeral 4 de dicho documento privado, los Promitentes Vendedores aceptaron que el pago de los DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA MIL PESOS (\$ 2.666.130.000) se realizara con la entrega de apartamentos del proyecto PENALISA RESERVADO desarrollado por la sociedad CONSTRUCCIONES PENALISA SAS hoy CONSTRUCCIONES PENALISA SAS EN REORGANIZACION. Sociedad con la cual los Señores Rojas firmaron promesas de compraventa y vinculaciones al Fideicomiso Peñalisa Reservado cuyo Fideicomitente era la sociedad CONSTRUCCIONES PENALISA SAS. Lo anterior claramente evidencia que hubo una subrogación de la obligación pues quien sería el encargado de cumplir con esta forma de pago es CONSTRUCCIONES PEÑALISA SAS y no mi representado en calidad de Promitente Comprador. Para probar lo anterior se adjuntan las promesas de compraventa suscrita entre los Promitentes Compradores y Construcciones Peñalisa S.A.S.

**Al Hecho Vigésimo Séptimo:** Es cierto.

**Al Hecho Vigésimo Octavo Noveno, Trigésimo:** No es cierto. Mi poderdante entregó como parte de pago de sus obligaciones consagradas en el Contrato de Promesa de Compraventa a sus Promitentes Vendedores. El Contrato de Promesa de Compraventa ha sido prorrogado en cinco oportunidades por los Promitentes Vendedores existiendo plena voluntad, conocimiento y solidaridad en sus decisiones de conformidad con lo establecido en el artículo 825 del Código de Comercio.

No es posible que, argumete exigencia de cumplimiento de obligaciones cuando, estas han sido prorrogadas por los Promitentes Vendedores y las mismas son comunes y proindivisas, lo que hace inviable la escindir las como equivocadamente lo pretende el demandante.

**Al Hecho Trigésimo Primero:** No es cierto. El proyecto PEÑALISA RESERVADO no pertenece a mi representada sino a CONSTRUCCIONES PEÑALISA SAS EN REORGANIZACION por lo que, mi representado no podía modificar la fecha en que los apartamentos iban a ser entregados.

**Al Hecho Trigésimo Segundo:** No es cierto. el Contrato de Promesa de Compraventa ha sido prorrogado en cinco oportunidades por los Promitentes Vendedores existiendo plena voluntad, conocimiento y solidaridad en sus



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

decisiones de conformidad con lo establecido en el artículo 825 del Código de Comercio.

No es posible que, argumente exigencia de cumplimiento de obligaciones cuando, estas han sido prorrogadas por los Promitentes Vendedores y las mismas son comunes y proindivisas, lo que hace inviable la escindirlas como equivocadamente lo pretende el demandante.

**Al Hecho Trigésimo Tercero:** No es cierto. el Contrato de Promesa de Compraventa ha sido prorrogado en cinco oportunidades por los Promitentes Vendedores existiendo plena voluntad, conocimiento y solidaridad en sus decisiones de conformidad con lo establecido en el artículo 825 del Código de Comercio.

No es posible que, argumente exigencia de cumplimiento de obligaciones cuando, estas han sido prorrogadas por los Promitentes Vendedores y las mismas son comunes y proindivisas, lo que hace inviable la escindirlas como equivocadamente lo pretende el demandante.

**Al Hecho Trigésimo Cuarto:** Es parcialmente cierto, aunque irrelevante para el presente caso; de acuerdo con lo manifestado por mi poderdante actualmente existe un Acuerdo de Pago de las obligaciones expuestas en el hecho.

**Al Hecho Trigésimo Quinto:** Es parcialmente cierto, aunque irrelevante para el presente caso; de acuerdo con lo manifestado por mi poderdante actualmente existe un Acuerdo de Pago de las obligaciones expuestas en el hecho.

**Al Hecho Trigésimo Sexto:** Es cierto, de conformidad con el certificado de fecha expedido por el representante legal de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S que se aporta a esta contestación. Desconocemos si el número del auto corresponde al indicado por la apoderada de la parte demandante.

**Al Hecho Trigésimo Séptimo:** No es cierto. al momento de la entrega del inmueble el demandante incumplió con la entrega del mismo, como se respondió en el hecho séptimo, los primeros pagos fueron realizados a la Secretaria de Hacienda, pues los promitentes vendedores tenían deudas con dicha entidad.

De igual manera, como ya se mencionó, parte del lote fue subdividido y parte de él fue vendida a otro comprador. La parte del lote vendido traspasaba o cubría parte del predio que fue vendido a mi representada. Lo anterior conllevó a que se iniciaran querellas policivas en contra de mi representada que entorpecieron el desarrollo y el disfrute de manera idónea, pues los Promitentes Vendedores faltando a la obligación contenida en la cláusula quinta y sexta del contrato de promesa de compraventa donde debían hacer la entrega real y material del inmueble realizando todos los saneamientos que tuvieran que hacerse sobre el mismo.

Finalmente, se indica que la obligación señalada en el numeral 4 de la promesa de compraventa fue subrogada a CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S sociedad que actualmente se encuentra en proceso de reorganización, la cual es deudora del demandante frente a este punto.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

**Al Hecho Trigésimo Octavo:** No es cierto. el Contrato de Promesa de Compraventa ha sido prorrogado en cinco oportunidades por los Promitentes Vendedores existiendo plena voluntad, conocimiento y solidaridad en sus decisiones de conformidad con lo establecido en el artículo 825 del Código de Comercio.

No es posible que, argumente exigencia de cumplimiento de obligaciones cuando, estas han sido prorrogadas por los Promitentes Vendedores y las mismas son comunes y proindivisas, lo que hace inviable la escindirlas como equivocadamente lo pretende el demandante.

Igualmente, se aclara que el documento privado que se indica en dicho hecho, es un documento diferente al contrato de promesa de compraventa, mi poderdante no recuerda cuál se suscribió primero pues el contrato de promesa de compraventa también tiene fecha del 04 de septiembre de 2014, además, en ninguna parte del documento denominado "Documento Privado de la Promesa de Compraventa 2014 del Lote N°1 Potosí" se establece conexidad alguna con el Contrato de Promesa de Compraventa, se determina predio alguno, el cual tampoco es determinado, el valor no corresponde por ende, no es admisible la afirmación realizada por la apoderada de la parte actora.

**Al Hecho Trigésimo Noveno:** No es cierto, nuevamente se indica que la entrega de los apartamentos debía realizarla CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S en reorganización, no MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S pues se recuerda que se subrogó dicha obligación a los nuevos contratos de promesa de compraventa que suscribieron los Promitentes Vendedores con CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S de forma independiente al contrato de promesa de compraventa suscrito con mi representado, lo anterior se realizó teniendo el pleno consentimiento de los Promitentes Vendedores.

De igual manera, como se ha reiterado a lo largo de este escrito, los demandantes se encuentran incluidos como acreedores dentro del proyecto de graduación y calificación de créditos por lo que, mediante la presente demanda no pueden buscar el reconocimiento de una obligación que mi representada no debe, pues quien la debe es CONSTRUCCIONES PEÑALISA SAS y tampoco puede buscar el reconocimiento de una obligación que ya se encuentra incluida dentro del proyecto de calificación y graduación de créditos pues los demandantes estaría actuando de mala fe y serian acreedores de las sanciones señaladas en la Ley 1116 de 2006.

**Al Hecho Cuadragésimo:** No es cierto. La parte demandante pretende que se declare el Incumplimiento del Contrato objeto del litigio careciendo de legitimidad para hacerlo por cuanto, no representa a la parte contractual denominada Promitente Vendedor, hace falta una persona para que se entienda que la parte vendedora se encuentra conformada. Es importante destacar a su Señoría que, lo que se suscita aquí simplemente es un conflicto al interior de la parte denominada Promitente Vendedor quienes a diferencia de lo que argumenta las demandantes, debe ser identificada como una sola por cuanto, la contratación se dio como una unidad y no por separado además que, el objeto contractual es común y proindiviso por ende, para que, el demandante pueda deshacer el contrato como es su objetivo debe representar a la parte contractual denominada Promitente Vendedor y no solo



a ellas cuatro por cuanto, no se encuentra legitimado para desconocer la voluntad de los demás miembros de la Parte.

Con fundamento en lo anterior es claro que, la parte demandante por sí mismo sin que exista la representación de la totalidad de la parte contractual que para el presente caso hace falta el señor FERNANDO ROJAS CASAS que componen la parte denominada Promitente Vendedor, no se encuentra legitimada para rescindir un contrato, podría encontrarse legitimado para hacerlo frente a su Parte pero, no respecto a la totalidad del mismo como efectivamente se expone y, el Juzgado carece de competencia para ajustar y/o modificar las pretensiones del demandante por cuanto, al hacerlo incurriría en una extralimitación de funciones así como también, en una violación a la objetividad que se profesa de quien ostenta la calidad de Juez.

**Al Hecho Cuadragésimo Primero:** Es parcialmente cierto, se aclara que quien interpuso la demanda fue únicamente el señor **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS** haciendo falta los otros cinco miembros que componen la Parte Vendedora.

**Al Hecho Cuadragésimo Segundo:** No es cierto. De acuerdo con lo señalado en dicha Acta no es posible que se haya declarada extinguida para ese caso los efectos de la cláusula compromisoria que dio lugar a la constitución del Tribunal, pues primero, los gastos y honorarios no fueron pagados; segundo, como se ha reiterado en líneas atrás, la parte que inició el Tribunal de Arbitramento no se conformó en debida forma, razón por la cual no se agotó la cláusula compromisoria como lo indica la apoderada de la parte demandante.

**Al Hecho Cuadragésimo Tercero:** No es cierto. La Abogada incurre en falacias por cuanto, primero, el proceso ante el Tribunal de Arbitramento nunca se llevó a cabo porque los Promitentes Vendedores, quienes actuaron en calidad de demandantes, no cancelaron los gastos ni los honorarios de los árbitros. Esto lo evidencia su Señoría en el mismo documento que fue aportado por la abogada del señor PEDRO ARTURO ROJAS CASAS y ahora por la abogada de las aquí demandantes.

Segundo, el Tribunal de Arbitramento solamente fue iniciado por el demandante PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, no se conformó la totalidad de la parte (los 06 Promitentes Vendedores) para acudir a dicha instancia, incumpléndose la cláusula compromisoria.

Tercero, en dicha instancia de acuerdo con lo manifestado por mi poderdante no se realizó ningún ofrecimiento toda vez que el Tribunal de Arbitramento no concluyó porque no se pagaron los gastos y honorarios de los árbitros.

**Al Hecho Cuadragésimo Cuarto:** No es un hecho, es una actuación procesal.

**Al Hecho Cuadragésimo Quinto:** No es un hecho, es una actuación procesal.

**Al Hecho Cuadragésimo Sexto, Cuadragésimo Séptimo, Cuadragésimo Octavo:** No es cierto y me permito tachar de falso el documento aportado como constancia de no acuerdo. Mi representada manifiesta que en dicha diligencia se presentaron una serie de irregularidades que la apoderada de la parte demandante



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

omite y que el documento proferido por la Cámara de Comercio plasmó hechos contrarios a la realidad por lo siguiente;

1. Existió una indebida representación por parte de Alianza Fiduciaria S.A pues la representante legal designada para asuntos judiciales sólo se encargaba de la representación de la compañía Alianza Fiduciaria S.A, más no ejercía representación del Fideicomiso Potosí Ricaurte. Es de su conocimiento que una Fiduciaria constituye varios Fideicomisos, por lo que cada uno resulta independiente del otro y el que era objeto de conciliación era el Fideicomiso Potosí Ricaurte, la conciliación no era directamente con Alianza Fiduciaria S.A.
2. Mi representado ostentaba la calidad de Fideicomitente dentro del Fideicomiso Potosí Ricaurte. Esta condición lo acredita para que los negocios o las actuaciones que se lleven a cabo respecto al Fideicomiso sean autorizadas por él. Si quien fue citado a la audiencia de conciliación fue el Fideicomiso Potosí Ricaurte, quien debía autorizar quien acudía como representante legal judicial sería MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, no como lo hizo de manera arbitraria la representante legal para asuntos judiciales de Alianza Fiduciaria S.A
3. A pesar de que el abogado que representó al FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE en dicha diligencia dejó de presente esa situación, la representante legal para asuntos judiciales de Alianza Fiduciaria S.A manifestó que también ejercía representación frente al Fideicomiso Potosí Ricaurte, sin documento alguno que la acreditara. La conciliadora de la cámara de comercio, arbitrariamente continuó con la audiencia de conciliación. La anterior situación nuevamente fue advertida por el abogado e incluso dijo que dejarán señaladas todas las irregularidades en el acta, y si su Señoría la revisa detalladamente, estas situaciones no fueron plasmadas.
4. Lo anterior situación conllevó a que el apoderado se retirara de la audiencia de conciliación antes de que esta terminara porque consideró que a su representada se le estaba vulnerando sus derechos fundamentales.

**Al Hecho Cuadragésimo Noveno:** No es cierto y la apoderada de la parte demandante ha incurrido en falacias e injurias hacia mi representada pues esta siempre ha estado dispuesta a reunirse y escuchar a los demandantes, lo anterior se demuestra con los documentos aportados por la apoderada de PEDRO ARTURO ROJAS. Allí se evidencia los múltiples acercamientos que han tenido las partes.

## II. A LAS PRETENSIONES

Con el debido respeto, me permito manifestar a su Señoría que, **ME OPONGO A CADA UNA DE LAS PRETENSIONES, DECLARACIONES Y CONDENAS** deprecadas por la parte demandante, las cuales no deben tener prosperidad alguna por carecer las mismas de los fundamentos fácticos y jurídicos necesarios para ello, como claramente se demostrará en el proceso ya que, el Contrato de Promesa de Compraventa objeto de litigio se encuentra vigente y sin que obre incumplimiento



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

alguno de las obligaciones allí establecidas; por ende, para desvirtuar lo expuesto por el demandante, me permito proponer las siguientes excepciones;

### III. A LAS PRUEBAS

Me permito tachar de falso el documento numero 24 señalado en el acápite de pruebas del escrito de la demanda por las razones expuestas en los hechos 46. 47 y 48 y que reitero en este aparte;

El documento contiene hechos contrarios a la realidad por lo que su falsedad resulta ser ideológica por lo siguiente;

1. Existió una indebida representación por parte de Alianza Fiduciaria S.A pues la representante legal designada para asuntos judiciales sólo se encargaba de la representación de la compañía Alianza Fiduciaria S.A, más no ejercía representación del Fideicomiso Potosí Ricaurte. Es de su conocimiento que una Fiduciaria constituye varios Fideicomisos, por lo que cada uno resulta independiente del otro y el que era objeto de conciliación era el Fideicomiso Potosí Ricaurte, la conciliación no era directamente con Alianza Fiduciaria S.A.
2. Mi representado ostentaba la calidad de Fideicomitente dentro del Fideicomiso Potosí Ricaurte. Esta condición lo acredita para que los negocios o las actuaciones que se lleven a cabo respecto al Fideicomiso sean autorizadas por él. Si quien fue citado a la audiencia de conciliación fue el Fideicomiso Potosí Ricaurte, quien debía autorizar quien acudía como representante legal judicial sería MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, no como lo hizo de manera arbitraria la representante legal para asuntos judiciales de Alianza Fiduciaria S.A
3. A pesar de que el abogado que representó al FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE en dicha diligencia dejó de presente esa situación, la representante legal para asuntos judiciales de Alianza Fiduciaria S.A manifestó que también ejercía representación frente al Fideicomiso Potosí Ricaurte, sin documento alguno que la acreditara. La conciliadora de la Cámara de Comercio, arbitrariamente continuó con la audiencia de conciliación. La anterior situación nuevamente fue advertida por el abogado e incluso dijo que dejarán señaladas todas las irregularidades en el acta, y si su Señoría la revisa detalladamente, estas situaciones no fueron plasmadas.
4. Lo anterior situación conllevó a que el apoderado se retirara de la audiencia de conciliación antes de que esta terminara porque consideró que a su representada se le estaba vulnerando sus derechos fundamentales.

Para soportar la anterior se solicita se cite como testigos:

1. Conciliadora asignada por la Cámara de Comercio, la doctora CAROLINA OJEDA ARTUNDUAGA identificada con cédula de ciudadanía 52.452.947 para que manifieste lo ocurrido en dicha audiencia de conciliación.
2. Natalia Maria Travecedo Correa identificada con cédula de ciudadanía 1.082.959.941 quien actuó como representante legal para asuntos judiciales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A y rendirá testimonio sobre los hechos

J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial



ocurridos en la audiencia de conciliación celebrada el 09 de noviembre de 2022.

De igual manera, de conformidad con el artículo 173 del CGP se adjunta petición elevada a la Cámara de Comercio para que remita el expediente de dicha conciliación, así como la grabación de la audiencia para que su Señoría evidencie que no se cumplió a cabalidad el requisito de procedibilidad.

#### IV. EXCEPCIONES

##### 1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

De conformidad con lo expuesto frente a los Hechos de la Demanda es claro que; primero, el Contrato de Promesa de Compraventa se suscribió por una Parte denominada Promitente Comprador y otra denominada Promitente Vendedor; esta última se encuentra conformada por seis (6) miembros entre los cuales se encuentran las aquí demandantes; segundo, el Contrato de Promesa de Compraventa es un contrato de indole comercial y se acoge a la normatividad del Código de Comercio; tercero, al ser un Contrato Mercantil se presume la existencia de solidaridad entre los miembros que componen una parte y; cuarto, el Contrato de Promesa de Compraventa fue prorrogado entre las Partes. Por ende, el Contrato objeto de litigio se encuentra vigente por cinco de los seis miembros de la parte contractual denominada Promitente Vendedor, es claro que, los efectos de esta permean a todos sus miembros incluyendo a las demandantes.

Por otra parte, las demandantes pretenden que se declare el Incumplimiento del Contrato objeto del litigio careciendo de legitimidad para hacerlo por cuanto, no representa a la totalidad de la parte contractual denominada Promitente Vendedor, hace falta una persona para que se entienda que la parte vendedora se encuentra conformada. Es importante destacar a su Señoría que, lo que se suscita aquí simplemente es un conflicto al interior de la parte denominada Promitente Vendedor quienes a diferencia de lo que argumenta las demandantes, debe ser identificada como una sola por cuanto, la contratación se dio como una unidad y no por separado además de que, el objeto contractual es común y proindiviso por ende, para que, el demandante pueda deshacer el contrato como es su objetivo debe representar a la parte contractual denominada Promitente Vendedor y no solo a ellas cuatro por cuanto, no se encuentra legitimada para desconocer la voluntad de los demás miembros de la Parte.

Con fundamento en lo anterior es claro que, la parte demandante por sí mismo sin que exista la representación de la totalidad de la parte contractual que para el presente caso hace falta el señor FERNANDO ROJAS CASAS que componen la parte denominada Promitente Vendedor, no se encuentra legitimada para rescindir un contrato, podría encontrarse legitimado para hacerlo frente a su Parte pero, no respecto a la totalidad del mismo como efectivamente se expone y, el Juzgado carece de competencia para ajustar y/o modificar las pretensiones del demandante por cuanto, al hacerlo incurriría en una extralimitación de funciones así como también, en una violación a la objetividad que se profesa de quien ostenta la calidad de Juez.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

## 2. INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO

La parte demandante argumenta la existencia de diversos incumplimientos, varios de los cuales son inexistentes, otros en los que carecemos de legitimidad en la causa por pasiva y otros carecen de conexidad con el Contrato del que imputa incumplimientos. Por ende, consideramos necesario proceder a pronunciarnos frente a cada uno de ellos;

Las demandantes argumentan incumplimiento del Contrato objeto de litigio bajo el presupuesto que, no se le ha pagado la suma acordada y, no se le ha entregado los Apartamentos y garajes prometidos; sea lo primero exponer que, no existe incumplimiento en el pago de las sumas acordadas y previstas en contrato toda vez que, el Contrato objeto de Litigio ha sido modificado mediante cinco (5) Otro Sí a saber;

1. Otro Sí No. 1 al Contrato de Promesa de Compraventa del 15 de marzo de 2019
2. Otro Sí No. 2 al Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de junio de 2019
3. Otro Sí No. 3 al Contrato de Promesa de Compraventa del 6 de septiembre de 2019
4. Otro Sí No. 4 al Contrato de Promesa de Compraventa del 03 de diciembre de 2019
5. Otro Sí No. 1 al Contrato de Promesa de Compraventa del 07 de noviembre de 2020

Por ende, es claro que, al existir esa prórroga acordada entre las Partes, no existe el incumplimiento alegado por la parte demandante más aún si se tiene en cuenta que, ellas mismas, expone que recibieron el dinero acordado en uno de los Otro Sí sin manifestar oposición alguna al mismo por ende, consintiendo claramente en la Modificación acordada además que, de conformidad con lo que se ha expuesto a lo largo de la presente contestación, es claro que, la negociación y suscripción de las modificaciones se surtieron con el Promitente Vendedor respecto de las cuales la parte actora es concedora y no presentó oposición alguna.

En segundo lugar, frente al supuesto incumplimiento en la entrega de los Apartamentos y garajes es importante destacar que, dicha modalidad de pago no aparece consagrada en el Contrato de Promesa de Compraventa sino en un acuerdo privado suscrito entre las Partes por ende, dicha modalidad carece de relación de causalidad frente al Contrato objeto de litigio. Sin embargo, nos permitimos destacar que, mi poderdante conforme a la certificación expedida por Construcciones Peñalisa S.A.S. adquirió la totalidad de los inmuebles establecidos en el Documento Privado y autorizó que los mismos fueran entregados acorde lo establecido en el citado documento, situación distinta es que dicha Constructora entrara en proceso de restructuración empresarial siendo esta la legitimada para responder por la entrega de dichos inmuebles y no mi poderdante, lo cual era de conocimiento de la parte demandante y de su hermano quienes ostentan su misma calidad contractual.

Finalmente, las demandantes argumentan incumplimientos frente a pagos de impuestos prediales y obligaciones derivadas del predio causadas con posterioridad a la transferencia de dominio realizada por los Promitentes Vendedores así las



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

cosas, las supuestas obligaciones incumplidas carecen de nexo causal con los Promitentes Vendedores y por consiguiente con la parte demandante por cuanto, una vez existe la transferencia de dominio del inmueble, éste entra al patrimonio de quien recibe el inmueble y por ende, las obligaciones que tenían los anteriores dueños del predio, cesan ya que, las que se causen de ahí en adelante solo son imputables al nuevo dueño por ende, dicho argumento no es más que la prueba del desespero del demandante para tratar de oponerse a la voluntad de la mayoría de la Parte Contractual a la cual pertenece y hacer privilegiar su posición sin fundamento alguno.

Así las cosas, es claro que las pretensiones expuestas por el demandante, no están llamadas a prosperar

### **3. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA**

Como se señaló en la excepción de mérito anterior, los Promitentes Vendedores aceptaron que el pago de los DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL PESOS (\$ 2.354.711.000) se realizara con la entrega de apartamentos del proyecto PENALISA RESERVADO desarrollado por la sociedad CONSTRUCCIONES PENALISA SAS hoy CONSTRUCCIONES PENALISA SAS EN REORGANIZACION. Sociedad con la cual los Señores Rojas firmaron promesas de compraventa y vinculaciones al Fideicomiso Peñalisa Reservado cuyo Fideicomitente era la sociedad CONSTRUCCIONES PENALISA SAS. Esta situación demuestra que existió una subrogación de la obligación pues quien sería el encargado de cumplir con esta forma de pago es CONSTRUCCIONES PEÑALISA SAS y no mi representado en calidad de Promitente Comprador.

Así las cosas, al no ser mi prohijado el constructor ni el propietario del proyecto inmobiliario, la obligación de la entrega no puede recaer en él sino en la Constructora, por ende, carece de legitimidad en la causa por pasiva frente a este hecho ya que, mi prohijado cumplió con adquirir los inmuebles como efectivamente lo expone la certificación que se anexa pero, quien debe entregarlo es la Constructora, no mi prohijado. Tanto es así que, los demandantes ostentan la calidad de acreedor dentro del Proceso de Reestructuración Empresarial de la sociedad Construcciones Peñalisa S.A.S. como claramente lo expone en su demanda y se ratifica en la certificación expedida por la sociedad, la cual se aporta. Por ende, es claro que, tampoco es posible imputar incumplimiento alguno por esta causa más aun cuando, la parte demandante aceptó hacerse parte dentro del proceso de Reestructuración Empresarial.

### **4. EXISTENCIA DE PROCESO DE REORGANIZACION VIGENTE**

Teniendo en cuenta que mi representada subrogó la obligación de la entrega de los apartamentos correspondiéndole cumplir esta obligación a CONTRUSCCIONES PEÑALISA SAS EN REORGANIZACIÓN y que esta fue aceptada por los demandantes al punto de firmar con la constructora contratos de compraventa de bienes futuros, quien es deudora respecto a esta obligación es la constructora.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

Como se mencionó en los hechos, la constructora entró en proceso de reorganización empresarial y dentro del proyecto de graduación y calificación de créditos se incluyó las obligaciones que fueron subrogadas por MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, esto es, la entrega de los apartamentos y de los parqueaderos.

Los aquí demandantes se encuentran incluidos como acreedores y han asistido a las múltiples audiencias que ha realizado la Superintendencia de Sociedades, sin que hayan realizado manifestación alguna respecto de su acreencia.

Como la Ley 1116 de 2006 indica que una vez inicie el proceso de reorganización, no pueden admitirse ni continuar demanda en contra del deudor, pretenden por medio de esta acción judicial cobrar una deuda que ya no se encuentra en cabeza de mi representada y que única y exclusivamente le compete a CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S EN REORGANIZACION y que peor aún, se encuentra inmensa dentro del proyecto de graduación y calificación, demostrándose así una mala fe por parte de los demandantes pues buscan cobrarle a mi representada una obligación que le pertenece a un tercero.

## 5. CONTRATO VIGENTE Y OPONIBLE AL DEMANDANTE

De conformidad con lo expuesto frente a los hechos de la demanda así como en las anteriores excepciones, se deduce que el Contrato de Promesa de Compraventa objeto de litigio se encuentra vigente, sin incumplimiento alguno por ninguna de las Partes Contractuales y es oponible a la parte demandante quien, pretende desconocer sus efectos a pesar de haberse beneficiado de los mismos sin haber presentado oposición alguna, esto debido a las Otro Sí Modificatorios los cuales son oponibles a las Partes Contractuales y a cada uno de los Miembros de las mismas, de conformidad con la normatividad comercial en esta materia.

## 4. IMPROCEDENCIA DE LAS PRETENSIONES

La presente excepción se formula con fundamento en las pretensiones expuestas en la demanda las cuales involucran a terceros ajenos al Contrato de Promesa de Compraventa primigenio quienes al actuar de buena fe, los efectos que llegaren a generarse de una sentencia en contra, no le serían oponibles y como consecuencia de ello las pretensiones se tornan improcedentes y de imposible cumplimiento y/o ejecución. También debido a la existencia de una mezcla entre dos contratos totalmente diferente como lo son el Contrato de Promesa de Compraventa y el Documento privado, en el primero obviándose la cláusula compromisoria, por lo que, su Señoría carece de competencia para pronunciarse al respecto.

## IV. PRUEBAS

### 1. INTERROGATORIO DE PARTE

Comendidamente solicito a su Señoría se decrete la práctica de los siguientes interrogatorios;

1. A la demandante señora **PATRICIA ROJAS CASAS, BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS**



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

**CASAS Y MARÍA TERESA ROJAS DE QUINTERO**, estos últimos quienes entrarían a conformar el litisconsorcio necesario al ostentar la calidad de Promitentes Vendedores dentro del Contrato objeto de litigio.

## 2. TESTIMONIOS

En caso que su Señoría considere que, los señores:

3. Fernando Rojas Casas, quien es el otro hermano de los demandantes que aún no hace parte del litisconsorcio necesario
4. Carolina Ojeda Artunduaga identificada con cédula de ciudadanía 52.452.947 quien fungió como conciliadora celebrada en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio el 09 de noviembre de 2022 y rendirá testimonio sobre los hechos ocurridos en la audiencia de conciliación celebrada.
5. Natalia Maria Travecedo Correa identificada con cédula de ciudadanía 1.082.959.941 quien actuó como representante legal para asuntos judiciales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A y rendirá testimonio sobre los hechos ocurridos en la audiencia de conciliación celebrada el 09 de noviembre de 2022.

Las direcciones de notificación de los testigos serán otorgadas al momento del decreto de las pruebas testimoniales y, nosotros asumimos la responsabilidad de la comparecencia de los testigos a la audiencia respectiva.

## 3. Documentales

Solicito a su Señoría tenga como prueba las documentales aportadas en la primera contestación de la demanda, no se relacionan nuevamente teniendo en cuenta que las partes ya tuvieron acceso al expediente judicial y ya las conocen.

De igual manera se solicita tenga como pruebas documentales las siguientes;

1. Derecho de petición radicado ante la Superintendencia de Sociedades
2. Constancia de envío derecho de petición Superintendencia de Sociedades
3. Derecho de petición radicado ante la Cámara de Comercio
4. Constancia de envío derecho de petición

## OFICIAR:

Su señoría, de conformidad con el artículo 173 del Código General del Proceso, mi representada radico con anterioridad a la presentación de esta demanda los derechos de petición señalados en el acápite de pruebas. En caso de no obtener respuesta o que la misma sea negada solicito a la señora Juez que oficie a las respectivas entidades en la oportunidad procesal correspondiente para que den respuesta a la solicitud.

De igual manera se indica que en caso de recibir respuesta a los derechos de petición, se enviará la respuesta al despacho.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

## V.ANEXOS

No se adjunta poder ni certificado de existencia y representación legal de mi representada teniendo en cuenta que ya me encuentro reconocida dentro del proceso judicial.

## VI- NOTIFICACIONES

Mi representada recibe notificaciones en el correo electrónico [carlosvmora@gmail.com](mailto:carlosvmora@gmail.com)

La suscrita recibe notificaciones en la dirección electrónica [jromeroasociados.empresarial@gmail.com](mailto:jromeroasociados.empresarial@gmail.com)

Del señor Juez con el mayor respeto.

Atentamente,



**LINA MARIA BARRETO FORERO**  
C.C No. 1.032.489.570 de Bogotá  
T.P. No. 346.290 del H. C. S. de la J.



**J. ROMERO & ASOCIADOS**



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

jromeroasociados@gmail.com  
Móvil: 3108507462  
Calle 127 D # 70 C-34 de Bogotá  
www.jromeroasociados.com  
Bogotá D.C.

## 2022 448 EXCEPCIONES PREVIAS Y CONTESTACION DEMANDA ACUMULADA MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA

LINA BARRETO <jromeroasociados.empresarial@gmail.com>

Miércoles 22/02/2023 12:29 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑORES

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.S.D.

DEMANDANTE: PEDRO ARTURO ROJAS CASAS

DEMANDADO: MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A

TIPO DE PROCESO: RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA

RADICADO: 2022-00448

ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS Y CONTESTACION DEMANDA ACUMULADA

LINA MARIA BARRETO FORERO, identificada con Cédula de Ciudadanía número 1.032.489.570 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional No. 346.290 del Consejo Superior de la Judicatura obrando en mi calidad de apoderada judicial de la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S., dentro del término legalmente establecido me permito CONTESTAR LA DEMANDA ACUMULADA de conformidad con los documentos que se adjuntan.

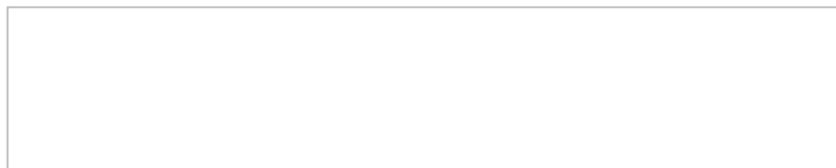
Atentamente,

LINA MARIA BARRETO FORERO

C.C No. 1.032.489.570 de Bogotá

T.P. No. 346.290 del H. C. S. de la J.

--



**JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

**SECRETARÍA**

Bogotá D.C. 31 de marzo de 2023

**TRASLADO No. 002/T-002**

**PROCESO No. 11001310302520220044800**

**Artículo: 370**

**Código: Código General del Proceso**

**Inicia: 10 de abril de 2023**

**Vence: 14 de abril de 2023**

**KATHERINE STEPANIAN LAMY**

Secretaria



JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO  
Carrera 10ª No. 14-33 P-12°

[Ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:Ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Link micrositio: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-025-civil-del-circuito-de-bogota>

Bogotá D.C.

# **CUADERNO EXCEP. PREVIAS DDA. ACUMULADA No. 6**

**Clase de Proceso:**

VERBAL

**Demandante(s):**

PEDRO ARTURO ROJAS CASAS

**Demandado(s):**

MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (como vocera del Fideicomiso Potosi Ricaurte) y CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA.

**Radicado No.**

**11001310302520220044800**

SEÑOR  
JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
E.S.D.



DEMANDANTE: **PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS, BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO**

DEMANDADO: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A Y OTROS**

TIPO DE PROCESO: **RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA**

RADICADO: **2022-00448**

ASUNTO: **EXCEPCIONES PREVIAS DEMANDA ACUMULADA**

**JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA**, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.817.233 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional No. 186.838 del Consejo Superior de la Judicatura obrando en mi calidad de apoderado judicial de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE** identificado con NIT No. 830.053.812-2 por medio del presente escrito, respetuosamente me dirijo a su Señoría con el fin de interponer las siguientes **EXCEPCIONES PREVIAS RESPECTO A LA DEMANDA ACUMULADA**, que se fundamentan en los siguientes hechos;

1. De conformidad con los hechos de la demanda, el supuesto contrato de Promesa de Compraventa fue suscrito únicamente entre los señores **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS, BERTHA MIRYAM ROJAS CASAS, FERNANDO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS CASAS Y PATRICIA ROJAS CASAS** en calidad de **PROMITENTES VENDEDORES** y la sociedad **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.** en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**
2. De conformidad con lo expuesto por los demandantes el contrato de promesa de compraventa contiene una cláusula compromisoria, la cual, fue indebidamente agotada, ya que esta solo fue agotada respecto al demandante **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS**, no frente a los demás demandantes, por ende, la cláusula compromisoria se encuentra vigente para las demandantes en esta demanda acumulada.
3. No existe documento alguno que, permita acreditar que el demandante **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS** representa a los demás promitentes vendedores que de conformidad con lo expuesto en los hechos, constituyen la parte denominada promitente vendedor, todos en conjunto y no de forma independiente como equivocadamente lo pretende el señor **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS** demandante, aceptar lo buscado por el demandante, viola la solidaridad contractual prevista en materia comercial y que se encuentra regulada por el artículo 825 del Código de Comercio; lo mismo sucedió frente a la convocatoria efectuada por este demandante del Tribunal de Arbitraje.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

[jromeroasociados@gmail.com](mailto:jromeroasociados@gmail.com) / [colombiastartup2020@gmail.com](mailto:colombiastartup2020@gmail.com)

Tel. 6015637312 / Móvil: 3108507462

Calle127D #70C-34

Bogotá D.C.

4. El demandante **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS** presentó demanda ante el Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, encontrándose satisfecho el requisito de la cláusula compromisoria **solamente para él y no para las cinco (5) personas restantes que conforman la parte Promitente Vendedor.**

## EXCEPCIONES PREVIAS

### 1. EXISTENCIA DE CLÁUSULA COMPROMISORIA.

De conformidad con los hechos de la demanda, se destaca claramente la existencia de una cláusula compromisoria o de pacto arbitral acordada entre las Partes del citado contrato.

Esta circunstancia claramente permite determinar a la luz de lo establecido por la Ley 1563 de 2012 que los conflictos suscitados frente al supuesto contrato de promesa de compraventa deben ser dirimidos ante un Tribunal Arbitral y no ante su Señoría como equivocadamente lo pretende el demandante.

Si bien **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS** en su calidad de demandante, argumenta ser un miembro de los seis (6) que componen la Parte contractual denominada Promitente Vendedor, de los documentos aportados en el escrito de la demanda no se evidencia que él **REPRESENTE A TODA LA PARTE DENOMINADA PROMITENTE VENDEDOR**, no la representa dentro de la presente demanda, ni tampoco la representó cuando acudió al Tribunal Arbitral por cuanto, de lo aportado, claramente se observa que;

Primero, el Tribunal Arbitral fue convocado únicamente por el demandante, omitiendo vincular a sus hermanos por lo que, claramente no representa a la parte y como tal, no hay lugar a agotar la cláusula compromisoria como equivocadamente lo afirma.

Segundo, el señor **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS** demandante se encuentra en clara contraposición con los demás que integran la parte denominada PROMITENTE VENDEDOR tan es así que, los convocó como contraparte a una audiencia de conciliación para dirimir este asunto, sin obtener respuesta por parte de ellos, como claramente obra en el plenario dentro de la constancia de inasistencia caso 136576 que el mismo demandante aportó.

Así las cosas, como la parte denominada Promitente Vendedor es plural, el requisito de la cláusula compromisoria se debió satisfacer por parte de las 6 personas que conforman la parte Promitente Vendedora. Cuestión que, al no haberse efectuado, ocasionada la procedencia de la presente excepción previa.

Ahora, de acuerdo con el documento aportado en el escrito de la demanda, me permito indicar que en el Acta No. 8 del Tribunal Arbitral señalan que “ninguna de las partes realizó el pago de la proporción de gastos y honorarios que le correspondía” razón por la cual el Tribunal de Arbitramento nunca se llevó a cabo.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

[jromeroasociados@gmail.com](mailto:jromeroasociados@gmail.com) / [colombiastartup2020@gmail.com](mailto:colombiastartup2020@gmail.com)

Tel. 6015637312 / Móvil: 3108507462

Calle127D #70C-34

Bogotá D.C.

Por otra parte, me permito llamar la atención de su señoría, frente a lo señalado por la Corte Constitucional en sentencia C-662 de 2004 que señala **“La excepción de compromiso o cláusula compromisoria es una excepción que surge o se origina del pacto previo establecido entre las partes, tendiente a someter el contrato o convenio suscrito entre ellas, a la resolución de un tribunal de arbitramento, bajo un procedimiento y condiciones señalado en el contrato. Así, resulta aparentemente claro que si las partes voluntariamente se han sometido a este mecanismo de resolución de conflictos conocido de antemano por ellas, deba ser esa la instancia ante la cual se resuelva el debate jurídico por lo que podría considerarse infundado, que ellas mismas desconozcan la cláusula correspondiente y acudan a la jurisdicción ordinaria para la solución de su controversia. Por consiguiente, la excepción descrita le permite al demandado alegar la existencia de ésta cláusula dentro del proceso, a fin de desvirtuar la competencia funcional del juez ordinario para conocer del asunto, y llevar el conflicto a instancias del tribunal de arbitramento previamente pactado para el efecto.”**

En el mismo sentido, el jurista Hernando Morales Molina ha indicado **“el compromiso y la cláusula compromisoria determinan la renuncia a hacer valer las pretensiones consiguientes ante los jueces, por lo cual en caso de que existiendo ellos se someta la cuestión a la jurisdicción ordinaria, el demandado puede hacer valer la excepción previa de compromiso (...) pues si ello ocurre en el primer momento el juez no puede darle curso a la demanda por carencia de jurisdicción, y en el segundo debe decretar de plano la nulidad de lo actuado por igual motivo, porque dicha causal es insaneable”<sup>1</sup>**

Con fundamento en lo antes expuesto, solicito a su Señoría declarar la existencia de la cláusula compromisoria y como consecuencia de ello rechace la presente demanda por carecer de jurisdicción para conocer la presente causa.

## 2. FALTA DE JURISDICCIÓN

Su Señoría, como claramente se expuso anteriormente, es clara la existencia de una cláusula compromisoria dentro del contrato de promesa de compraventa objeto de litigio, así las cosas, teniendo en cuenta lo anterior, las partes allí involucradas de forma voluntaria, clara y sin que haya lugar a dudas, expresaron su consentimiento frente a que los conflictos que se derivaren del referido contrato, debían ser resueltos ante un Tribunal de Arbitraje; por ende, la jurisdicción ordinaria de la cual, su Señoría hace parte, no puede dirimir el presente asunto hasta tanto la jurisdicción arbitral efectúe un pronunciamiento frente a todas y cada una de las partes involucradas en el contrato.

## 3. INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE

La ley 2213 de 2022 en su artículo 5 señala en primer lugar **“Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento”** si se revisa la dirección

<sup>1</sup> Curso de Derecho Procesal Civil, Parte Especial, 7ª edición, Ed. ABC, Bogotá, p. 423



electrónica desde la cual fue otorgado el poder, la misma no coincide con los correos electrónicos de los demandantes que fueron señalados en el acápite de notificaciones de la demanda. Con esta situación no se puede acreditar verdaderamente que el poder se haya conferido por los demandantes, pues lo confirió [juancamiloserrano23@gmail.com](mailto:juancamiloserrano23@gmail.com) JUAN CAMILO SERRANO ROJAS, quien no es parte dentro del proceso judicial.

Para que el poder sea debidamente confiero por mensaje de datos debe emitirse desde los correos electrónicos de las demandantes, situación que no ocurrió en el presente caso. El documento que se allega en el correo electrónico no acredita que el poder proviene de las personas que solicitan la representación.

De igual manera, el mencionado artículo señala “*en el poder se indicará expresamente la dirección del correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados*”. De la revisión que se realiza al poder se evidencia que en el mismo no se incluyó el correo electrónico de la apoderada de la parte demandante.

Es por lo anterior que al no realizarse el procedimiento establecido en la ley 2213 de 2022, las demandantes se encuentran indebidamente representadas, por lo que se le solicita a su Señoría que declare esta excepción pues la misma esta llamada a prosperar.

#### **4. INEPTITUD DE A DEMANDA POR FALTA DE AGOTAMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD**

La constancia de no acuerdo contiene hechos contrarios a la realidad por lo que su falsedad resulta ideológica por lo siguiente;

1. Existió una indebida representación por parte de Alianza Fiduciaria S.A pues la representante legal designada para asuntos judiciales sólo se encargaba de la representación de la compañía Alianza Fiduciaria S.A, más no ejercía representación del Fideicomiso Potosí Ricaurte, pues yo lo estaba representando de acuerdo al poder que me fue debidamente otorgado y que se anexa a esta contestación. Es de su conocimiento que una Fiduciaria constituye varios Fideicomisos, por lo que cada uno resulta independiente del otro y el que era objeto de conciliación era el Fideicomiso Potosí Ricaurte, la conciliación no era directamente con Alianza Fiduciaria S.A.
2. Teniendo en cuenta esta grave irregularidad, procedí a manifestar esto en la audiencia, a lo que la representante legal para asuntos judiciales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A manifestó que también podía ejercer la representación del Fideicomiso Potosí Ricaurte, sin documento alguno que acreditara que había sido asignada para representar dicho fideicomiso. A pesar de lo anterior la conciliadora de la Cámara de Comercio, continuó de manera arbitraria la audiencia.
3. En mi calidad de apoderado del Fideicomiso Potosí Ricaurte nuevamente advertí dicha irregularidad y le indiqué a la conciliadora que debía incluir esa situación en el acta de conciliación, situación que no fue incluida.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

[jromeroasociados@gmail.com](mailto:jromeroasociados@gmail.com) / [colombiastartup2020@gmail.com](mailto:colombiastartup2020@gmail.com)

Tel. 6015637312 / Móvil: 3108507462

Calle127D #70C-34

Bogotá D.C.

4. Al advertir que en la audiencia de conciliación no se le estaban brindando las garantías suficientes me retiro de la audiencia, indicándole a la conciliadora que me retiraba por dicha situación.

Teniendo en cuenta que la presente causa corresponde a un proceso declarativo, y que la misma parte demandante manifiesta que no solicitó la práctica de medidas cautelares, debió satisfacer en debida forma el requisito de procedibilidad de la conciliación, por lo que, al no haberse cumplido claramente se configura la presente excepción por lo que se le solicita a su Señoría que declare la misma.

#### **5. INEPTITUD DE LA DEMANDA- FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA**

Su Señoría, como claramente se ha expuesto a lo largo de este memorial, se encuentra plenamente probado y confesado por la parte demandante que; primero, la parte denominada promitente vendedor se encontraba conformada por seis personas incluyéndolo a las demandantes y; segundo, no existe documento alguno ni prueba si quiera sumaria que permita determinar que, representa a los demás integrantes de la parte; así las cosas, salta a la vista la falta de legitimación que como demandantes tienen para obligar a los demás que integran la parte a hacer algo de lo cual, claramente discrepan, como ya lo demostraron tanto en el supuesto Tribunal de Arbitraje que omitió esta circunstancia así como también en la conciliación fracasada en la que, los cita como convocados otorgándoles la calidad de demandados, circunstancia que fue corregida por su señoría en el auto admisorio al ordenar la conformación del litisconsorcio necesario.

También es importante destacar que, se desconoce si existió o no un incumplimiento del contrato frente a la parte como tal debido a la omisión de pronunciamiento de quienes la conforman, y, a diferencia de lo que equivocadamente interpreta las demandantes, no puede atribuirse la representación de los demás que conforman la parte denominada Promitente Vendedor quienes de conformidad con lo expuesto por ellas mismas, han suscrito OTROS SÍ al contrato de promesa de compraventa por lo cual, se desconoce y la misma parte demandante tampoco tiene conocimiento de si verdaderamente hay o no un incumplimiento.

De igual forma, es claro que, al tratarse de una obligación conjunta adoptada por los miembros de la parte contractual denominada Promitente Vendedor y no propia de las demandantes como equivocadamente lo interpretan, el conflicto del demandante se debe suscitar inicialmente al interior de la Parte Contractual y no le es dable atribuirse una calidad que no ostenta para argumentar un incumplimiento contractual cuando, para la Parte que dice representar es clara la inexistencia del mismo.

Así las cosas, debido a que, las demandantes no acreditan tener toda la representación de quienes componen la parte contractual denominada Promitente Vendedor, es claro que, incurre en una indebida representación ya que, se alude ostentar una calidad que no tiene y que ellas claramente así lo confiesan en la demanda.



Por otra parte, es claro que, el Contrato objeto de litigio es un Contrato Mercantil por ende, le son aplicables las normas del Libro IV del Código de Comercio en especial las del Título I Capítulo I del libro señalado; así las cosas, es claro que, cuando se tratan de Contratos cuyas Partes se encuentran conformadas por varios miembros, se presume la existencia de solidaridad entre los mismos por ende, en el presente caso al existir Otro Sí al Contrato de Promesa de Compraventa que prorroga las obligaciones y lo mantiene vigente suscrito por cinco de los seis miembros de la parte contractual denominada Promitente Vendedor es claro que, los efectos de la misma permean a todos sus miembros incluyendo a las Demandantes quienes, dentro de su demanda pretenden la terminación del Contrato de Promesa de Compraventa por incumplimiento de las obligaciones, circunstancia que claramente se encuentra desvirtuada lo cual ocasiona que, las demandantes carezcan de legitimidad en la causa por activa para solicitar la terminación de un contrato sin representar a la Parte que integra pero, si contradecir los acuerdos y voluntades consagradas por éstos en los Otro Sí suscritos, más aún cuando, de conformidad con lo expuesto en la misma demanda, los efectos de estos acuerdos modificatorios, han cobijado al demandante prueba de ello, es la afirmación de que, ha recibido pagos a título de intereses que, son un efecto de los Otro Sí suscritos.

## **6. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES**

Por otra parte, me permito destacar a su Señoría que, existe una ineptitud en la demanda frente a las siguientes circunstancias;

Primero, existe una indebida acumulación de pretensiones que no guardan conexidad entre ellas, no guarda coherencia, ni consecuencialidad entre las pretensiones principales y las consecuenciales toda vez que, se tratan de negocios jurídicos totalmente distintos.

Su Señoría, frente a este aspecto es claro que, las demandantes buscan que se declare el incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa y que de conformidad con lo confesado en la demanda, solo se encuentran involucrados como parte, las demandantes y un hermano más, respecto a los cuales, cinco han demandado, faltando uno, claramente desvirtúa la legitimidad en la causa pretendida por activa, ostentando la calidad de promitente vendedor y; por la otra se encuentra el demandado MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S., excluyéndose como claramente manifiesta el demandante, a mi prohijada ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE.

Por otra parte, la ineptitud de la demanda, también se desprende frente al argumento de ostentar una calidad que tiene que es la de Promitente Vendedor ya que, al ser la parte plural, se requiere que su composición sea integrada por el 100% de esta, circunstancia que no ocurre.

También es importante señalar a su Señoría que, la promesa de contrato supuestamente suscrita entre las Partes, se prometía en venta supuestamente el inmueble a favor de la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S., el demandante no aportó ningún documento que permita inferir que, transfirió el inmueble



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

[jromeroasociados@gmail.com](mailto:jromeroasociados@gmail.com) / [colombiastartup2020@gmail.com](mailto:colombiastartup2020@gmail.com)

Tel. 6015637312 / Móvil: 3108507462

Calle127D #70C-34

Bogotá D.C.

al PROMITENTE COMPRADOR o que éste le pidió que constituyera una fiducia, recalcando que, **UNO DE LOS REQUISITOS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE ES QUE CONSTE POR ESCRITO POR ENDE, AL NO CONSTAR POR ESCRITO, SE ELIMINA UNO DE LOS REQUISITOS NO SOLO DE EXISTENCIA SINO TAMBIÉN DE VALIDEZ DE LA SUPUESTA PROMESA Y COMO CONSECUENCIA DE ELLO, DEJA DE TENER Oponibilidad frente a las PARTES.** Esta circunstancia, solicito de forma respetuosa que sea estudiada por su Señoría.

Volviendo al asunto, no existe comunicación dirigida a mi prohijada ALIANZA FIDUCIARIA S.A. que permita inferir que, la constitución del FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE se dio en virtud al supuesto contrato de promesa de compraventa, le cual pretende el demandante la declaración de incumplimiento. Por ende, **NO EXISTE VÍNCULO ALGUNO ENTRE UN SUPUESTO INCUMPLIMIENTO DE UNA PROMESA DE COMPRAVENTA QUE, NO CUMPLE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA LEY Y LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE,** más aún cuando, es el demandante junto con sus hermanos quienes entregan a mi prohijada de forma voluntaria el inmueble para constituir el fideicomiso, de esta forma, incumplen el contrato de promesa de compraventa objeto de litigio por cuanto, la promesa de compraventa de bien inmueble busca la transferencia del bien inmueble al promitente comprador pero, con la constitución del fideicomiso, el bien inmueble se convierte en un patrimonio autónomo el cual continúa en cabeza de los promitentes vendedores al ostentar la calidad de fideicomitentes, circunstancia diferente es que, ellos a través de un contrato totalmente diferente, cedan sus derechos fiduciarios a favor de un tercero. Así las cosas, no existe conexidad alguna entre las pretensiones principales y las consecuenciales, al versar cada una de ellas sobre negocios jurídicos independientes, suscritos con partes diferentes.

Finalmente, es importante recalcar que, la parte demandante confunde los efectos y los requisitos de tres contratos que según ellas y sin prueba alguna manifiesta que, se encuentran atados a saber; el primer contrato es uno de promesa de compraventa que de conformidad con la ley, debe versar única y exclusivamente por escrito, por ende, los supuestos otro sí y modificatorios, también corren la suerte del principal; segundo, en ese contrato, él al igual que los demás que integran la parte de Promitente Vendedor, se obligan a vender al Promitente Comprador, circunstancia que nunca sucedió y solo funda sus pretensiones en su afirmación carente de sustento fáctico, jurídico y probatorio al exponer que, en virtud de esa promesa, constituyó el fideicomiso; el segundo contrato, es el contrato de fiducia por medio del cual, él junto con sus hermanos constituyeron un fideicomiso denominado POTOSI RICAURTE en el que ostenta la calidad de fideicomitentes y beneficiarios, mientras que mi prohijada de fiduciaria, el cual es totalmente independiente del contrato de promesa de compraventa y; finalmente, el contrato de cesión de derechos fiduciarios que se da nuevamente entre los mismos intervinientes del contrato de promesa de compraventa pero, en ninguna parte se hace referencia que, surge o tiene como sustento el cumplimiento de obligaciones previstas en el contrato de promesa de compraventa.

De igual manera, y no menos importante, como se señaló en la excepción número 2 “indebida representación” De conformidad con el artículo 84 del Código General del Proceso, dentro de los requisitos formales de la demanda se encuentra el poder



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

[jromeroasociados@gmail.com](mailto:jromeroasociados@gmail.com) / [colombiastartup2020@gmail.com](mailto:colombiastartup2020@gmail.com)

Tel. 6015637312 / Móvil: 3108507462

Calle127D #70C-34

Bogotá D.C.

debidamente conferido, que para el presente caso, como se confirió mediante mensaje de datos, debe cumplir lo señalado en la Ley 2213 de 2022 cumpliendo a su vez las características del artículo 73 y 74 del Código General del Proceso. Si el poder no cuenta con los requisitos establecidos allí consecuentemente la demanda carecerá de los requisitos formales para que se le dé curso.

Así las cosas, solicito a su Señoría, declarar la presente excepción previa y ordenar el archivo del proceso.

#### **7. NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.**

Como se ha mencionado a lo largo de este escrito, la parte demandante esta conformada por seis (6) personas, y no sólo por el señor **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS** y las señoras **PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS, BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO**, así las cosas no se da cumplimiento a lo señalado en el artículo 61 del Código General del Proceso, pues de la lectura que se da al escrito de la demanda, el acto jurídico que se estudia en esta demanda debe ser resuelto de manera uniforme y no puede decidirse sin la comparecencia de todas las personas que componen la parte Promitente Vendedor pues son ellos quienes intervinieron directamente en dichos actos y la demanda deberá formularse por todos ellos.

Para sustentar las presentes Excepciones Previas al igual que, las Excepciones de Mérito expuestas en la Contestación de Demanda se solicita tenga en cuenta los documentos aportados en el escrito de excepciones previas de la demanda de **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS**.

Del señor Juez con el mayor respeto,

Atentamente,

  
\_\_\_\_\_  
**JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA**  
C.C No. 80'817.233 de Bogotá  
T.P. No. 186.838 del H. C. S. de la J.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

[jromeroasociados@gmail.com](mailto:jromeroasociados@gmail.com) / [colombiastartup2020@gmail.com](mailto:colombiastartup2020@gmail.com)

Tel. 6015637312 / Móvil: 3108507462

Calle127D #70C-34

Bogotá D.C.

SEÑOR  
JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
E.S.D.



DEMANDANTE: PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO  
ROJAS CASAS, BERTHA MYRIAM  
ROJAS DE SERRANO, MARIA TERESA ROJAS DE  
QUINTERO  
DEMANDADO: MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA Y OTROS  
TIPO DE PROCESO: RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA  
RADICADO: 2022-00448  
ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS DEMANDA ACUMULADA

LINA MARIA BARRETO FORERO, identificada con Cédula de Ciudadanía número 1.032.489.570 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional No. 346.290 del Consejo Superior de la Judicatura obrando en mi calidad de apoderada judicial de la sociedad **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.**, por medio del presente escrito, respetuosamente me dirijo a su Señoría con el fin de interponer las siguientes **EXCEPCIONES PREVIAS RESPECTO A LA DEMANDA ACUMULADA**, que se fundamentan en los siguientes hechos;

1. De conformidad con los hechos de la demanda, el supuesto contrato de Promesa de Compraventa fue suscrito únicamente entre los señores **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS, BERTHA MIRYAM ROJAS CASAS, FERNANDO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS CASAS Y PATRICIA ROJAS CASAS** en calidad de **PROMITENTES VENDEDORES** y la sociedad **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.** en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**
2. De conformidad con lo expuesto por los demandantes el contrato de promesa de compraventa contiene una cláusula compromisoria, la cual, fue indebidamente agotada, ya que esta solo fue agotada respecto al demandante **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS**, no frente a los demás demandantes, por ende, la cláusula compromisoria se encuentra vigente para las demandantes en esta demanda acumulada.
3. No existe documento alguno que, permita acreditar que el demandante **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS** representa a los demás promitentes vendedores que de conformidad con lo expuesto en los hechos, constituyen la parte denominada promitente vendedor, todos en conjunto y no de forma independiente como equivocadamente lo pretende el señor **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS** demandante, aceptar lo buscado por el demandante, viola la solidaridad contractual prevista en materia comercial y que se encuentra regulada por el artículo 825 del Código de Comercio; lo mismo sucedió frente a la convocatoria efectuada por este demandante del Tribunal de Arbitraje.
4. El demandante **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS** presentó demanda ante el Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, encontrándose satisfecho el requisito de la clausula compromisoria **solamente para él y no para las cinco (5) personas restantes que conforman la parte Promitente Vendedor.**



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

[jromeroasociados@gmail.com](mailto:jromeroasociados@gmail.com) / [colombiastartup2020@gmail.com](mailto:colombiastartup2020@gmail.com)

Tel. 6015637312 / Móvil: 3108507462

Calle127D #70C-34

Bogotá D.C.

## EXCEPCIONES PREVIAS

### 1. EXISTENCIA DE CLÁUSULA COMPROMISORIA.

De conformidad con los hechos de la demanda, se destaca claramente la existencia de una cláusula compromisoria o de pacto arbitral acordada entre las Partes del citado contrato.

Esta circunstancia claramente permite determinar a la luz de lo establecido por la Ley 1563 de 2012 que los conflictos suscitados frente al supuesto contrato de promesa de compraventa deben ser dirimidos ante un Tribunal Arbitral y no ante su Señoría como equivocadamente lo pretenden las aquí demandantes.

Si bien **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS** en su calidad de demandante, argumenta ser un miembro de los seis (6) que componen la Parte contractual denominada Promitente Vendedor, de los documentos aportados en el escrito de la demanda no se evidencia que él **REPRESENTE A TODA LA PARTE DENOMINADA PROMITENTE VENDEDOR**, no la representa dentro de la presente demanda, ni tampoco la representó cuando acudió al Tribunal Arbitral por cuanto, de lo aportado, claramente se observa que;

Primero, el Tribunal Arbitral fue convocado únicamente por el demandante, omitiendo vincular a sus hermanos por lo que, claramente no representa a la parte y como tal, no hay lugar a agotar la cláusula compromisoria como equivocadamente lo afirma.

Segundo, el señor **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS** demandante se encuentra en clara contraposición con los demás que integran la parte denominada PROMITENTE VENDEDOR tan es así que, los convocó como contraparte a una audiencia de conciliación para dirimir este asunto, sin obtener respuesta por parte de ellos, como claramente obra en el plenario dentro de la constancia de inasistencia caso 136576 que el mismo demandante aportó.

Así las cosas, como la parte denominada Promitente Vendedor es plural, el requisito de la cláusula compromisoria se debió satisfacer por parte de las 6 personas que conforman la parte Promitente Vendedora. Cuestión que, al no haberse efectuado, ocasionada la procedencia de la presente excepción previa.

Ahora, de acuerdo con el documento aportado en el escrito de la demanda, me permito indicar que en el Acta No. 8 del Tribunal Arbitral señalan que “ninguna de las partes realizó el pago de la proporción de gastos y honorarios que le correspondía” razón por la cual el Tribunal de Arbitramento nunca se llevó a cabo.

Por otra parte, me permito llamar la atención de su señoría, frente a lo señalado por la Corte Constitucional en sentencia C-662 de 2004 que señala ***“La excepción de compromiso o cláusula compromisoria es una excepción que surge o se origina del pacto previo establecido entre las partes, tendiente a someter el contrato o convenio suscrito entre ellas, a la resolución de un tribunal de arbitramento, bajo un procedimiento y condiciones señalado en el contrato. Así, resulta aparentemente claro que si las partes voluntariamente se han sometido a este mecanismo de resolución de conflictos conocido de antemano por ellas, deba ser esa la instancia ante la cual se resuelva el debate jurídico por lo que podría considerarse infundado, que ellas mismas desconozcan la cláusula correspondiente y acudan a la jurisdicción ordinaria para la solución de su controversia. Por consiguiente, la excepción descrita le permite al***



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

[jromeroasociados@gmail.com](mailto:jromeroasociados@gmail.com) / [colombiastartup2020@gmail.com](mailto:colombiastartup2020@gmail.com)

Tel. 6015637312 / Móvil: 3108507462

Calle127D #70C-34

Bogotá D.C.

*demandado alegar la existencia de ésta cláusula dentro del proceso, a fin de desvirtuar la competencia funcional del juez ordinario para conocer del asunto, y llevar el conflicto a instancias del tribunal de arbitramento previamente pactado para el efecto.”*

En el mismo sentido, el jurista Hernando Morales Molina ha indicado “**el compromiso y la cláusula compromisoria determinan la renuncia a hacer valer las pretensiones consiguientes ante los jueces**, por lo cual en caso de que existiendo ellos se someta la cuestión a la jurisdicción ordinaria, el demandado puede hacer valer la excepción previa de compromiso (...) pues si ello ocurre en el primer momento el juez no puede darle curso a la demanda por carencia de jurisdicción, y en el segundo debe decretar de plano la nulidad de lo actuado por igual motivo, porque dicha causal es insaneable”<sup>1</sup>

Con fundamento en lo antes expuesto, solicito a su Señoría declarar la existencia de la cláusula compromisoria y como consecuencia de ello rechace la presente demanda por carecer de jurisdicción para conocer la presente causa.

## 2. FALTA DE JURISDICCIÓN

Su Señoría, como claramente se expuso anteriormente, es clara la existencia de una cláusula compromisoria dentro del contrato de promesa de compraventa objeto de litigio, así las cosas, teniendo en cuenta lo anterior, las partes allí involucradas de forma voluntaria, clara y sin que haya lugar a dudas, expresaron su consentimiento frente a que los conflictos que se derivaren del referido contrato, debían ser resueltos ante un Tribunal de Arbitraje; por ende, la jurisdicción ordinaria de la cual su Señoría hace parte, no puede dirimir el presente asunto hasta tanto la jurisdicción arbitral efectúe un pronunciamiento frente a todas y cada una de las partes involucradas en el contrato.

## 3. INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE

La ley 2213 de 2022 en su artículo 5 señala en primer lugar “*Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento*” si se revisa la dirección electrónica desde la cual fue otorgado el poder, la misma no coincide con los correos electrónicos de los demandantes que fueron señalados en el acápite de notificaciones de la demanda. Con esta situación no se puede acreditar verdaderamente que el poder se haya conferido por los demandantes, pues lo confirió [juancamiloserrano23@gmail.com](mailto:juancamiloserrano23@gmail.com) JUAN CAMILO SERRANO ROJAS, quien no es parte dentro del proceso judicial.

Para que el poder sea debidamente confiero por mensaje de datos debe emitirse desde los correos electrónicos de las demandantes, situación que no ocurrió en el presente caso. El documento que se allega en el correo electrónico no acredita que el poder proviene de las personas que solicitan la representación.

De igual manera, el mencionado artículo señala “*en el poder se indicará expresamente la dirección del correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el*

<sup>1</sup> Curso de Derecho Procesal Civil, Parte Especial, 7ª edición, Ed. ABC, Bogotá, p. 423



*Registro Nacional de Abogados*". De la revisión que se realiza al poder se evidencia que en el mismo no se incluyó el correo electrónico de la apoderada de la parte demandante.

Es por lo anterior que al no realizarse el procedimiento establecido en la ley 2213 de 2022, las demandantes se encuentran indebidamente representadas, por lo que se le solicita a su Señoría que declare esta excepción pues la misma esta llamada a prosperar.

#### **4. INEPTITUD DE A DEMANDA POR FALTA DE AGOTAMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD**

La constancia de no acuerdo contiene hechos contrarios a la realidad por lo que su falsedad resulta ideológica por lo siguiente;

1. Existió una indebida representación por parte de Alianza Fiduciaria S.A pues la representante legal designada para asuntos judiciales sólo se encargaba de la representación de la compañía Alianza Fiduciaria S.A, más no ejercía representación del Fideicomiso Potosí Ricaurte. Es de su conocimiento que una Fiduciaria constituye varios Fideicomisos, por lo que cada uno resulta independiente del otro y el que era objeto de conciliación era el Fideicomiso Potosí Ricaurte, la conciliación no era directamente con Alianza Fiduciaria S.A.
2. Mi representado ostentaba la calidad de Fideicomitente dentro del Fideicomiso Potosí Ricaurte. Esta condición lo acredita para que los negocios o las actuaciones que se lleven a cabo respecto al Fideicomiso sean autorizadas por él. Si quien fue citado a la audiencia de conciliación fue el Fideicomiso Potosí Ricaurte, quien debía autorizar quien acudía como representante legal judicial sería MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, no como lo hizo de manera arbitraria la representante legal para asuntos judiciales de Alianza Fiduciaria S.A
3. A pesar de que el abogado que representó al FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE en dicha diligencia dejó de presente esa situación, la representante legal para asuntos judiciales de Alianza Fiduciaria S.A manifestó que también ejercía representación frente al Fideicomiso Potosí Ricaurte, sin documento alguno que la acreditara. La conciliadora de la Cámara de Comercio, arbitrariamente continuó con la audiencia de conciliación. La anterior situación nuevamente fue advertida por el abogado e incluso dijo que dejarán señaladas todas las irregularidades en el acta, y si su Señoría la revisa detalladamente, estas situaciones no fueron plasmadas.
4. Lo anterior situación conllevó a que el apoderado se retirara de la audiencia de conciliación antes de que esta terminara porque consideró que a su representada se le estaba vulnerando sus derechos fundamentales.

Teniendo en cuenta que la presente causa corresponde a un proceso declarativo, y que la misma parte demandante manifiesta que no solicitó la práctica de medidas cautelares, debió satisfacer en debida forma el requisito de procedibilidad de la conciliación, por lo que, al no haberse cumplido claramente se configura la presente excepción por lo que se le solicita a su Señoría que declare la misma.

#### **5. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES**

Por otra parte, me permito destacar a su Señoría que, existe una ineptitud en la demanda frente a las siguientes circunstancias;



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

[jromeroasociados@gmail.com](mailto:jromeroasociados@gmail.com) / [colombiastartup2020@gmail.com](mailto:colombiastartup2020@gmail.com)

Tel. 6015637312 / Móvil: 3108507462

Calle127D #70C-34

Bogotá D.C.

Primero, existe una indebida acumulación de pretensiones que no guardan conexidad entre ellas, no guarda coherencia, ni consecuencialidad entre las pretensiones principales y las consecuenciales toda vez que, se tratan de negocios jurídicos totalmente distintos.

Su Señoría, frente a este aspecto es claro que, los demandantes buscan que se declare el incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa y que de conformidad con lo confesado en la demanda, solo se encuentran involucrados como parte, las demandantes y un hermano más, respecto a los cuales cinco han demandado, faltando uno, claramente desvirtúa la legitimidad en la causa pretendida por activa, ostentando la calidad de promitente vendedor

Por otra parte, la ineptitud de la demanda, también se desprende frente al argumento de ostentar una calidad que tiene que es la de Promitente Vendedor ya que, al ser la parte plural, se requiere que su composición sea integrada por el 100% de esta, circunstancia que no ocurre.

Finalmente, es importante recalcar que, los aquí demandantes confunden los efectos y los requisitos de tres contratos que según ellos y sin prueba alguna manifiesta que, se encuentran atados a saber; el primer contrato es uno de promesa de compraventa que de conformidad con la ley, debe versar única y exclusivamente por escrito, por ende, los supuestos otro sí y modificatorios, también corren la suerte del principal; segundo, en ese contrato, los Promitentes Vendedores, se obligan a vender al Promitente Comprador, circunstancia que nunca sucedió y solo funda sus pretensiones en su afirmación carente de sustento fáctico, jurídico y probatorio al exponer que, en virtud de esa promesa, constituyó el fideicomiso; el segundo contrato, es el contrato de fiducia por medio del cual, las demandantes junto con sus hermanos constituyeron un fideicomiso denominado POTOSI RICAURTE en el que ostenta la calidad de fideicomitentes y beneficiarios, mientras que mi prohijada de fiduciaria, el cual es totalmente independiente del contrato de promesa de compraventa y; finalmente, el contrato de cesión de derechos fiduciarios que se da nuevamente entre los mismos intervinientes del contrato de promesa de compraventa pero, en ninguna parte se hace referencia que, surge o tiene como sustento el cumplimiento de obligaciones previstas en el contrato de promesa de compraventa.

De igual manera, y no menos importante, como se señaló en la excepción numero 2 “indebida representación” De conformidad con el artículo 84 del Código General del Proceso, dentro de los requisitos formales de la demanda se encuentra el poder debidamente conferido, que para el presente caso, como se confirió mediante mensaje de datos, debe cumplir lo señalado en la Ley 2213 de 2022 cumpliendo a su vez las características del artículo 73 y 74 del Código General del Proceso. Si el poder no cuenta con los requisitos establecidos allí consecuentemente la demanda carecerá de los requisitos formales para que se le dé curso.

Es por lo anterior su Señoría que se encuentran elementos que tienen la calidad de prosperar y que impiden continuar con el presente proceso teniendo en cuenta las consecuencias procesales que se deriven de la misma.

Así las cosas, solicito a su Señoría, declarar la presente excepción previa y ordenar el archivo del proceso.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

---

[jromeroasociados@gmail.com](mailto:jromeroasociados@gmail.com) / [colombiastartup2020@gmail.com](mailto:colombiastartup2020@gmail.com)

Tel. 6015637312 / Móvil: 3108507462

Calle127D #70C-34

Bogotá D.C.

**6. NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.**

Como se ha mencionado a lo largo de este escrito, la parte demandante está conformada por seis (6) personas, y no sólo por el señor **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS** y las señoras **PATRICIA ROJAS CASAS, ROSARIO ROJAS CASAS, BERTHA MYRIAM ROJAS DE SERRANO, MARIA TERESA ROJAS DE QUINTERO** así las cosas no se da cumplimiento a lo señalado en el artículo 61 del Código General del Proceso, pues de la lectura que se da al escrito de la demanda, el acto jurídico que se estudia en esta demanda debe ser resuelto de manera uniforme y no puede decidirse sin la comparecencia de todas las personas que componen la parte Promitente Vendedor pues son ellos quienes intervinieron directamente en dichos actos y la demanda deberá formularse por todos ellos.

Para sustentar las presentes Excepciones Previas al igual que, las Excepciones de Mérito expuestas en la Contestación de Demanda se solicita tenga en cuenta los documentos aportados en el escrito de excepciones previas de la demanda de **PEDRO ARTURO ROJAS CASAS**.

Del señor Juez con el mayor respeto,

Atentamente,



**LINA MARIA BARRETO FORERO**  
C.C No. 1032489570 de Bogotá  
T.P. No. 346.290 del H. C. S. de la J.

**J. ROMERO & ASOCIADOS**



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

[jromeroasociados@gmail.com](mailto:jromeroasociados@gmail.com) / [colombiastartup2020@gmail.com](mailto:colombiastartup2020@gmail.com)

Tel. 6015637312 / Móvil: 3108507462

Calle127D #70C-34

Bogotá D.C.

## 2022 448 EXCEPCIONES PREVIAS Y CONTESTACION DEMANDA ACUMULADA MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA

LINA BARRETO <jromeroasociados.empresarial@gmail.com>

Miércoles 22/02/2023 12:29 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑORES

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.S.D.

DEMANDANTE: PEDRO ARTURO ROJAS CASAS

DEMANDADO: MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A

TIPO DE PROCESO: RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA

RADICADO: 2022-00448

ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS Y CONTESTACION DEMANDA ACUMULADA

LINA MARIA BARRETO FORERO, identificada con Cédula de Ciudadanía número 1.032.489.570 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional No. 346.290 del Consejo Superior de la Judicatura obrando en mi calidad de apoderada judicial de la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S., dentro del término legalmente establecido me permito CONTESTAR LA DEMANDA ACUMULADA de conformidad con los documentos que se adjuntan.

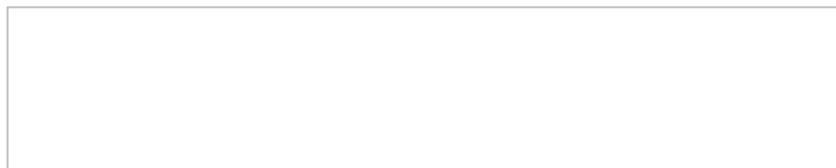
Atentamente,

LINA MARIA BARRETO FORERO

C.C No. 1.032.489.570 de Bogotá

T.P. No. 346.290 del H. C. S. de la J.

--



**JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

**SECRETARÍA**

Bogotá D.C. 31 de marzo de 2023

**TRASLADO No. 002/T-002**

**PROCESO No. 11001310302520220044800**

**Artículo: 101**

**Código: Código General del Proceso**

**Inicia: 10 de abril de 2023**

**Vence: 12 de abril de 2023**

**KATHERINE STEPANIAN LAMY**

Secretaria