



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., catorce (14) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

ACCIÓN DE TUTELA: No. 2023 - 00454

Accionante: ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS en nombre propio.
Accionadas: SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO (DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES y DIRECCIÓN FINANCIERA). **Vinculadas:** CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. (Proyecto Primavera 6-39 II), BANCO DAVIVIENDA S.A., BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A., partes e intervinientes en la acción de protección al consumidor radicada con el No. 2021-497443.

Procede el Despacho a resolver sobre la admisión de la acción de tutela presentada por **ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS** en nombre propio y en contra de la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** (DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES y DIRECCIÓN FINANCIERA); por la presunta vulneración de sus derechos fundamentales *a la igualdad, debido proceso, mínimo vital y prelación de los derechos de su menor hija.*

COMPETENCIA

Este despacho judicial es competente para conocer y fallar la presente solicitud de amparo, de conformidad con el numeral segundo (2°) del artículo 2.2.3.1.2.1. del Decreto 1983 de 2017 y el Decreto 333 de 2021.

En virtud de ello el despacho dispone:

1. Por reunir los requisitos exigidos por el artículo 14 del Decreto 2591 de 1991 y de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3.1.2.1. del Decreto 1069 de 2015 modificado por artículo 1° del Decreto 1983 de 2017, y en lo pertinente el Decreto 333 de 2021, el Despacho precede a **ADMITIR** la presente acción de tutela.

2. En el **término de un (1) día**, la accionada deberá pronunciarse sobre los fundamentos fácticos del amparo y aportar la documentación que estime necesaria para dar claridad a los cargos que le fueron endilgados.

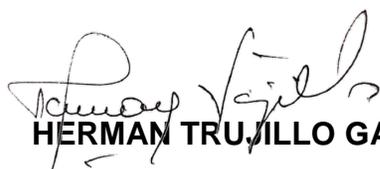
3. En garantía de los derechos fundamentales invocados, se ordena la vinculación como tercera de interés eventual a la **Constructora Las Galias S.A. (Proyecto Primavera 6-39 II), Banco Davivienda S.A., Banco Agrario de Colombia, La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., partes e intervinientes en la acción de protección al consumidor radicada con el No. 2021-497443;** para que en el **término de un (1) día proceda,** en los mismos términos de la accionada principal.

En este orden de ideas, la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO (DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES),** deberá notificar a las partes e intervinientes en el expediente de su conocimiento, para que, dentro del mismo término otorgado a ésta para pronunciarse sobre los hechos base de la acción constitucional, debiendo acreditarlo de manera inmediata a este Despacho.

Sin perjuicio de lo anterior, y como quiera que no se cuenta con información de notificación electrónica de las partes e intervinientes en la acción de protección al consumidor radicada con el No. 2021-497443, proceda secretaría de conformidad en el micrositio designado a esta Dependencia Judicial publicando el listado de personas expuesto en el hecho quinto.

4. Notifíquese a las partes por el medio más expedito, remitiéndoles copia del escrito de tutela y sus anexos.

CÚMPLASE,


HERMAN TRUJILLO GARCÍA
JUEZ

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

Ref.: ACCIÓN DE TUTELA DE ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS CONTRA LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Respetado señor Juez:

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. identificada con la cédula de ciudadanía 1.075.269.548 expedida en la ciudad de Neiva (Huila), de manera comedida me permito dirigirme a ustedes con el fin de presentar **ACCIÓN DE TUTELA**, en contra de la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**, por la violación a mis derechos constitucionales fundamentales a la **igualdad (artículo 13)**; al **debido proceso (artículo 29)**; al **ingreso mínimo vital y móvil (artículo 53)**, y la **prelación de los derechos de mis menores hijos (artículo 44)**. Esta acción tiene origen en los siguientes

HECHOS

1. Me desempeño como auxiliar de primera infancia, con ingresos de un salario mínimo, e intenté acceder a una vivienda de interés social en el **PROYECTO PRIMAVERA 6-39 II**, promovido por la **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.** Para hacerlo suscribí contrato de **OPCIÓN** con **LA CONSTRUCTORA** de acuerdo con el modelo de vinculación de esta última, en el cual **LA CONSTRUCTORA** sólo se compromete a “preferir al opcionado” en la venta de sus inmuebles, si es que cumple con los objetivos de sus proyectos, y sin soportar ninguna consecuencia en caso de incumplir cualquiera de sus obligaciones.

Las cláusulas 3.7. y 8.3. del acuerdo mencionado eran esenciales para la solución del caso.

De acuerdo con la 3.7., el **CONTRATO** terminaría—sin aplicación de la penalidad por incumplimiento prevista en el contrato—si el crédito necesario para continuar con su ejecución era negado al consumidor, en el caso concreto a mi.

sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, de acuerdo con las instrucciones impartidas. 7) Si a **EL OPCIONADO** luego de haber presentado la solicitud de crédito ante la entidad financiera, ésta se lo niega o lo considera No viable, **EL OPCIONADO** acepta expresamente, desde ahora, que el **CONTRATO** se entenderá automáticamente terminado y consecuentemente disuelto el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la Cláusula Novena de éste Contrato. **LA OPCIONANTE** informará entonces dentro de los siguientes diez (10) días calendario a la Entidad Fiduciaria sobre la cancelación del Contrato para que ésta devuelva las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, de acuerdo con las instrucciones que se impartan.

Como excepción a lo anterior, la cláusula 8.3. disponía que, en caso de que el crédito mencionado fuera negado al consumidor por haber “disminui[do] su capacidad de endeudamiento, con la adquisición de nuevos créditos” o por presentar mora en el pago de sus obligaciones, se castigaría al consumidor con la aplicación de la cláusula penal contenida en el contrato.

3. Si **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** o cualquiera de los opcionados llegaren a disminuir su capacidad de endeudamiento, con la adquisición de nuevos créditos o presentan moras diferentes informadas en los reportes de las centrales de Riesgo (**DATA CREDITO-CIFIN**) hechas el día 21 JULIO 2020, consultas debidamente autorizadas por **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** se entenderá que ha habido un incumplimiento por parte del **OPCIONADO**, pudiendo así **LA OPCIONANTE** dar por terminado unilateralmente el presente contrato. Las moras que presente **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** a la fecha de la separación según el reporte de las centrales de riesgo deberán quedar a **PAZ Y SALVO** durante el mes siguiente de la fecha de la negociación.

De acuerdo con lo acordado en el **CONTRATO**, en su debido momento acudí al Banco DAVIVIENDA a solicitar un crédito por **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/cte. (\$ 59.000.000 M/cte.)** para seguir con la ejecución del contrato, pero mi solicitud fue rechazada.

En vista de lo anterior, la informé al personal de la **CONSTRUCTORA**, que la redirigió a **LA HIPOTECARIA**, empresa que me manifestaron que podría concederme el crédito requerido.

Esta empresa también me negó el crédito, por lo que volví a las oficinas de la **CONSTRUCTORA**, con la voluntad de buscar soluciones a mi caso y desconociendo, por mi condición de consumidora no experta, lo permitido por la cláusula 3.7. en mi favor.

Es importante mencionar que, para este momento, aún no se habían causado las cuotas que yo había pagado por adelantado en ejecución del contrato, por lo que no sólo estaba al día, sino que contaba con un saldo a mi favor con relación al plan de pagos.

Sin embargo, en esta ocasión, el funcionario de la **CONSTRUCTORA** me dijo que No se hace devolución de dinero, si quiere comuníquese con el área jurídica”.

Me informaron que las opciones eran:

- Ceder mi posición contractual por DOSCIENTOS MIL PESOS M/cte (\$ 200.000 M/cte.) a un familiar, o por DOS MILLONES DE PESOS M/cte. (\$ 2.000.000 M/cte) a un tercero;
- Pagar la totalidad del precio que debía financiarse con mis propios medios, y con un aumento sensible de los cobros mensuales que tendría que cubrir; acceder a un denominado “inmueble atípico” en el **PROYECTO PRIMAVERA 6-39**, de una sola habitación; o desistir del contrato con cobro de la penalidad contractual, equivalente a la totalidad del dinero que yo ya había entregado a **LA CONSTRUCTORA**.

El personal de la **CONSTRUCTORA LAS GALIAS** no mencionó la disposición expresa en mí favor, es decir, la que permitía y exigía terminar el contrato en ese momento.

Frente a semejante actitud del personal de la **CONSTRUCTORA**, que ni siquiera me permitió a exponer las características del caso, busqué asesoría legal y comuniqué formalmente a la **CONSTRUCTORA LAS GALIAS** pidiendo la aplicación de la cláusula 3.7. mencionada.

A lo largo de **dos meses y cinco comunicaciones**, y como se narra en detalle en los hechos y fundamentos jurídicos de la demanda, que se anexa, **LA CONSTRUCTORA** dijo cosas que no eran ciertas y desconoció sus obligaciones expresa e infundadamente: a) manifestó que la **HIPOTECARIA** sí había aprobado el crédito que solicité, a pesar de constar prueba en contrario; b) inventó una disposición contractual que, según **LA CONSTRUCTORA**, impedía

la aplicación de la cláusula 3.7. alegada en mi favor; c) Me hicieron llenar un formato de desistimiento unilateral en la que pretendió hacerle aceptar la aplicación de la cláusula penal contractual en su contra y; d) menos de seis horas después de recibir dicho formato, dio por terminado el CONTRATO intempestivamente, alegando una moratoria que sólo da cuenta de los dos meses que habían pasado desde que la consumidora se acercó a informarle la negación del crédito hipotecario que justificaba la terminación inmediata del contrato.

Así la **CONSTRUCTORA** retuvo los dineros entregados a título de pena.

2. **El 15 de diciembre de 2021**, inicié demanda de **ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR contra CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.** (en adelante LA CONSTRUCTORA) sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con Nit. **800.161.633-4**, ante la Superintendencia de Industria y Comercio, de acuerdo con sus funciones jurisdiccionales determinadas en el artículo 24 del Código General del Proceso en concordancia con la ley 1480 de 2011, estatuto del Consumidor. La demanda fue radicada con el número **2021-497443**. Posteriormente fue inadmitida mediante auto fechado el 11/01/2022, el cual me fue notificado en el estado del 12/01/2022, siendo subsanado dentro del término de ley. Luego de que **LA CONSTRUCTORA LAS GALIAS** interpuso recurso contra el auto admisorio, contestó la demanda; la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES** mediante **AUTO NÚMERO 12540 DE 2023 del 06/02/2023** fijo fecha para la audiencia prevista en el artículo 392 del C.G.P. para el día 15 de marzo de 2023 a las 2:30 PM. a través de medios virtuales.
3. En la audiencia de juzgamiento realizada el **día 15 de marzo de 2023**, decidió:

“DECISIÓN En mérito de lo anterior la Superintendencia de Industria y Comercio en ejercicio de las facultades jurisdiccionales conferidas por la Ley 1480 de 2011 y el artículo 24 del Código General del Proceso, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: Declarar que la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS, identificada con NIT. 800.161.633-4, vulneró los derechos de la consumidora, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia. **SEGUNDO:** Ordenar a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS, identificada** con NIT. 800.161.633-4 que, a favor de la señora ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.075.269.548, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes ACTA # 2117 16/03/2023 Al contestar favor indique el número de radicación que se indica a continuación: Radicación: 12-202481- -147-0 – 2015-03-05 11:38:38 a la ejecutoria de la presente providencia, devuelva la suma de **VEINTIDÓS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS M/CTE. (\$22.349.124)**. La suma a reembolsar deberá indexarse con base en el I.P.C. para la fecha en que se verifique el pago, empleando para el efecto la siguiente fórmula:

$$Vp = Vh \times (I.P.C. \text{ actual}) / (I.P.C. \text{ inicial})$$

En donde Vp corresponde al valor a averiguar y Vh al monto cuya devolución se ordena. **TERCERO:** Se ordena a la parte demandante que, dentro del término improrrogable de treinta (30) días hábiles, contados a partir del día siguiente al vencimiento del plazo concedido para darle cumplimiento a la orden impartida en la Sentencia, informe a este Despacho si la demandada dio cumplimiento o no a la orden señalada en esta providencia, lo anterior, con el objetivo de dar inicio al trámite jurisdiccional de verificación del cumplimiento, conforme lo señalado en el numeral 11° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, so pena de declarar el archivo de la actuación en sede de verificación del cumplimiento, con sustento en el desistimiento tácito contemplado en el numeral 1° del artículo 317 del Código General del Proceso. **CUARTO:** El retraso en el cumplimiento de la orden causará una multa a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio, por el equivalente a una séptima parte del valor del salario mínimo legal mensual vigente por cada día de retardo, de conformidad con lo dispuesto literal a) del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011. **QUINTO:** En caso de persistir el incumplimiento de la orden que se imparte la Superintendencia de Industria y Comercio, podrá decretar el cierre temporal del establecimiento de comercio, de conformidad con el literal b) del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011. **SEXTO:** Sin perjuicio del trámite de la imposición de alguna de las sanciones previstas en los numerales que anteceden, téngase en cuenta que la sentencia presta mérito ejecutivo y ante el incumplimiento de la orden impartida por parte de la demandada, el consumidor podrá adelantar ante los jueces competentes la ejecución de la obligación. **SÉPTIMO:** Condenar en costas a la parte demandada. Para el efecto se fija por concepto de Agencias en Derecho, atendiendo los lineamientos que en tal sentido ha establecido el Consejo Superior de la Judicatura mediante Acuerdo No. PSAA-16-10554 del 5 de agosto de 2016, la suma de **DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$2.350.000), que serán pagados por dicho extremo procesal. Por Secretaría efectúese la correspondiente liquidación". (negrillas fuera del original).**

4. Mediante auto 61519 de fecha AUTO NÚMERO 61519 del 05/06/2023 el despacho aprobó la liquidación de costas por valor de dos millones trescientos cincuenta mil pesos (\$2'350.000.oo).
5. Luego de ser requerida por incumplimiento LA CONSTRUCTORA el día 11/04/2023 informé que ya había hecho la consignación a la Superintendencia de Industria y Comercio de los montos a los que había sido condenada en la sentencia.
6. Se solicitó se me entregara el título tanto a la **DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES** como a la **DIRECCION FINANCIERA** de la Superintendencia, sin embargo, hasta la fecha esto no se ha cumplido.
7. Yo me desempeño como Auxiliar de atención a la primera infancia, en un colegio del municipio de Sopo. No recibo prestaciones sociales. En diciembre y enero, no me pagan sueldo. Actualmente habito con mi hija de 7 años de nombre Laura Alejandra Rodríguez Artunduaga y mi compañero **MAURICIO ALEJANDRO RODRÍGUEZ JURADO**, que además

esta en **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** en el **JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD** con el proceso número 2022-0205.

8. A pesar de llevar casi dos años con la imposibilidad de acceder a los más de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20'000. 000.00)** a los que tengo derecho como se demostró en el proceso adelantado en la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**, esta entidad, de forma inexplicable los retiene, a pesar de que mis apoderados han ido en varias oportunidades a solicitar su entrega y además han radicado memoriales en el mismo sentido. El dinero consignado por **LA CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, al estar en poder de la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** NO GANA intereses sino que por el contrario pierde valor diariamente.
9. La situación actual económica tanto mía y de mi familia es muy difícil y por lo tanto esos recursos que son de mi propiedad son vitales para poder subsistir.

Esta acción tiene los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Las omisiones de la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** en la entrega de los dineros de mi propiedad vulneran tanto mis derechos constitucionales fundamentales a la igualdad (artículo 13); al debido proceso (artículo 29); al ingreso mínimo vital y móvil (artículo 53), y la prelación de los derechos de mi menor hija (artículo 44).

A continuación presentaré las bases jurídicas de cada uno de los derechos mencionados:

- **INGRESO MINIMO VITAL Y MÓVIL (Artículo 53)**

Dada mi situación socio económica, así como la de mi compañero, la dilación en la entrega de las sumas, que ya fueron consignadas por la **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, que son de mi propiedad constituye una vulneración a mi ingreso mínimo vital y móvil de rango constitucional. Sobre el mismo tenemos que la jurisprudencia ha expresado que:

Sentencia T-678/17 Magistrado Ponente: Carlos Bernal Pulido Acción de tutela presentada por Domingo Vidal Severiche Cárdenas, en contra del Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Wilches; la Administradora Colombiana de Pensiones – Colpensiones y la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Santander	DERECHO AL MINIMO VITAL Y APLICACION PROPORCIONAL DEL EMBARGO DE PENSIONES ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES- Procedencia excepcional <i>La Corte Constitucional ha admitido la procedencia de la acción de tutela contra las decisiones de los jueces, en su calidad de autoridades públicas, cuando incurran en graves falencias que las hagan incompatibles con la Constitución y afecten los derechos fundamentales de las partes. En todo caso, dicha procedencia es excepcional, “con el fin de que no se desconozcan los principios de cosa juzgada, autonomía e independencia judicial, seguridad jurídica, y la naturaleza subsidiaria que caracteriza al mecanismo”.</i>
---	---

Limitada – Financiera Comultrasan	<p>ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES- Requisitos generales y especiales de procedibilidad</p> <p>MINIMO VITAL-Protección constitucional</p> <p>DERECHO FUNDAMENTAL AL MINIMO VITAL-Reiteración de jurisprudencia</p> <p>MINIMO VITAL-Concepto</p> <p><i><u>El derecho al mínimo vital ha sido definido por esta Corte como "la porción de los ingresos del trabajador o pensionado que están destinados a la financiación de sus necesidades básicas, como son la alimentación, la vivienda, el vestido, el acceso a los servicios públicos domiciliarios, la recreación, la atención en salud, prerrogativas cuya titularidad es indispensable para hacer efectivo el derecho a la dignidad humana, valor fundante del ordenamiento jurídico constitucional".</u></i> (Subrayas y negrillas fuera del original)</p> <p>DERECHO AL MINIMO VITAL-Contenido y alcance</p> <p>MINIMO VITAL DE SUBSISTENCIA-Concepto no es meramente cuantitativo sino también cualitativo</p>
--------------------------------------	--

- **VIOLACIÓN DEL DERECHO A LA IGUALDAD Y APLICACIÓN DEL TEST INTEGRAL DE IGUALDAD Y JUICIO DE PROPORCIONALIDAD**

Desde el punto de vista constitucional en desarrollo del artículo 13 de la constitución política de 1991, la Corte Constitucional ha desarrollado una serie de herramientas metodológicas para determinar si se está dando un trato desigual y discriminatorio, violatorio del derecho de la igualdad, como resultado de un

[...] tratamiento distinto a situaciones que deberían recibir una misma respuesta en derecho o porque la ley cuestionada da el mismo trato a quienes deberían ser objeto de un régimen diferenciado, con la indicación de las razones por las cuales dicha distinción se considera discriminatoria. (Colombia, Corte Constitucional, 2016)

La Corte Constitucional en la sentencia C-104 de 2016 ha establecido que:

[...]En consecuencia, se requiere que en el caso concreto se indique claramente (i) a quiénes se está otorgando un trato diferenciado; (ii) en qué sentido se da esa diferenciación, y (iii) con base en qué criterios se presenta la misma. Una vez establecidos estos tres puntos, se examina su

validez constitucional bajo los parámetros del juicio integrado de igualdad, al cual se referirá este fallo más adelante”¹.

Así se ha establecido como mecanismo unificado de prueba la prueba de igualdad y de razonabilidad, que ha sido ampliamente estudiado por la doctrina.

“Por otro lado, Jaramillo Jassir (2010), resalta la adopción por parte de la Corte Constitucional del test de igualdad, cuyo origen está ligado con la Corte Europea de Derechos Humanos.

En ese sentido, el test de igualdad es una herramienta de verificación si un supuesto de hecho trasgrede el principio-derecho de la igualdad, es decir, si un caso de trato diferencial determinado resulta ser o no discriminatorio; dicho instrumento tiene su origen en, según este autor, la sentencia C-230 de 1992, se requiere que la comprobación de tres elementos i) empírico: que gire en torno a diferentes casos; ii) normativo: la norma tenga como finalidad justificar proporcional y racionalmente la diferencia de trato; iii) valorativo: que la medida que se haya tomado sea razonablemente la adecuado con base en los principios y valores constitucionales.

No obstante, su aplicación está sujeta a ser revisada a través de los criterios tomados prestados del procedimiento establecido por la Corte Suprema de los Estados Unidos, que permiten establecer la intensidad, clasificándola en leve, intermedio y estricto, dependiendo si existen o no criterios de diferenciación catalogados como sospechosos por la jurisprudencia, el cual tiene su origen en el artículo 13 de Constitución Política y son sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica, siendo estricta si existen alguno de estos supuestos.

Al respecto, Bernal Pulido (2012) ha manifestado que la jurisprudencia colombiana, desde la sentencia C-022 de 1996, se ha desarrollado dos tendencias respecto al test de igualdad, por un lado, una basada en la jurisprudencia alemana relacionada con el principio de proporcionalidad, la otra, tiene cimientos en la jurisprudencia norteamericana, que se compone por tres ítems, su evolución jurisprudencial frente al tema se afina con la sentencia C-093 de 2001 al proponer “un modelo integrado del test de razonabilidad que, al menos en teoría, persigue aprovechar las ventajas de estos dos modelos de test” (pág. 11). Este autor (2012) explica dicha simbiosis donde el principio de proporcionalidad es la medula espinal de esta estructura, cuya aplicación varía de acuerdo con el tipo de afectación de derechos respecto trato diferenciado establecidos por el Estado. Sin embargo, considera que la pregunta capital que se ha perpetuado desde la

¹ Corte Constitucional Sentencia C-104 de 2016

sentencia C-022 de 1996 como guía metodológica para resolver problemáticas relacionadas con el principio de igualdad “¿cuál es el criterio relevante para establecer un trato desigual?, o, en otras palabras, ¿es razonable la justificación ofrecida para el establecimiento de un trato desigual?” (Bernál Pulido, 2012, pág. 11).

Ahora bien, Fernández Alonso (2013) identifica que, si bien es cierto las relaciones laborales son protegidas ampliamente por el ordenamiento jurídico colombiano, incluyendo el bloque de constitucionalidad, se exponen vulneraciones a los derechos fundamentales de los empleadores a sus trabajadores, resaltando la situación de la cada una de las situaciones de discriminación de género sufrida por la mujer para ser empleada (edad, embarazo, discapacidad), las cuales han sido analizadas jurisprudencialmente por la Corte Constitucional con base en el test de proporcionalidad, y el test de razonabilidad, donde con éste supera la generalidad abstracta del derecho a la igualdad por una concreta, quien establece cinco requisitos establecidos por dicha corporación, para la comprobación la existencia de un trato diferenciado justificado: i) Diferenciación en los supuestos de hecho; ii) Presencia de una finalidad o valoración dentro de la norma que justifique la diferenciación en el trato; iii) Exista una validez de carácter constitucional de esa finalidad; iv) la relación entre el hecho, la norma y el fin sean eficaces; v) que dicha relación sean proporcionales”².

La misma Corte Constitucional mediante sentencia C-431 de 2010 explica cómo hay un trato desigual o discriminatorio cuando en lugar de aplicar de forma uniforme una norma a todas las personas, se les aplica a unos y a otros no. Esto es, tiene como consecuencia que al violar el derecho a la igualdad dos personas terminan teniendo consecuencias jurídicas diferentes, aunque ellas tengan una situación fáctica que se encuadra en un mismo presupuesto de hecho.

Así es papel del juez es realizar el control respecto de ese eventual trato discriminatorio es estudiarlo y definir si las autoridades, en el caso concreto, el Ministerio de Educación Nacional, a través de la aplicación de los test respectivos.

La Sentencia C-229/11 regula el derecho a la igualdad en regímenes especiales. Trato diferenciado, así como igualdad de trato para personas que están en la igual situación. No excluye la posibilidad de dar

² Hernandez Piscal, Carlos Alberto. Diferencia entre los oficiales de armas y administrativos del Ejército Nacional en materia de igualdad laboral y prestacional. Trabajo de grado para optar al título de Maestría. Facultad de Derecho. Universidad Militar Nueva Granada. 2022.

tratamientos diferentes a hechos y sujetos con idénticas hipótesis, siempre que tenga una razón objetiva, clara y suficiente.

La sentencia T-141/13 reitera el juicio de proporcionalidad y test de igualdad. Para dirimir si los tratos desiguales tienen justificación. La Corte Constitucional se encarga de usar un test de proporcionalidad frente algunas situaciones específicas, entre ellas, la idoneidad de la medida, la validez del fin que se persigue, y la probable afectación de diversos derechos fundamentales, y así determinar si se vulneró o no el principio-derecho de igualdad.

La Sentencia T-323/15 hace un examen sobre la evolución jurisprudencial del test de igualdad, que desde su génesis, ha desarrollado criterios diversos, con base en el modelo europeo del juicio de igualdad relacionado con el principio de proporcionalidad, y el modelo norteamericano, el cual distingue tres escrutinios de igualdad, para materializarse en lo que actualmente se conoce como “juicio integrado de igualdad”, el cual articula los mencionados modelos en pos de una mejor concepción de la realidad social colombiana.

La sentencia C-586/16 (Colombia, Corte Constitucional, 2016) hace un estudio sobre la igualdad sus dimensiones como valor, principio y derecho fundamental. Habla respecto sobre la igualdad laboral respecto al trato, reiterando lo establecido en su jurisprudencia sobre la metodología utilizada para el test de igualdad, los elementos del juicio integrado de igualdad.

La sentencia T-239/18 (Colombia, Corte Constitucional, 2018) fija que la cláusula de la igualdad surge también proscripción de discriminación, relativo al trato perjudicial y diferente dado a una persona, con base en elementos categóricos tales como sexo, raza, ideas políticas, género o religión. Hace mención que las mujeres como grupo han sufrido de discriminación de género de manera tradicional en todos los niveles políticos, económicos, sociales, educativos y laborales. En ese espectro, existen varios instrumentos nacionales e internacionales que establecen su protección en cada una de estas esferas. Sobre ello, existe un expreso reconocimiento que cualquier manifestación de violencia contra la mujer es una forma de discriminación.

La sentencia C-038/21 (Colombia, Corte Constitucional, 2021) expresa que al ser la igualdad un concepto relacional, es decir, debe ser cotejado entre conjuntos de personas, necesita un criterio o *tertium comparationis* que resulta de apreciar las similitudes relevantes y las disparidades irrelevantes, como quiera que las personas en abstracto son iguales, pero en concreto los individuos son singulares y distintos, y por ello está el trato diferenciado, que en últimas debe ser objetivo y razonable, y por ende no puede ser meramente subjetivo o prohibido

por la Constitución, como la raza, el sexo, el origen familiar o nacional, la religión, la lengua, , la opinión filosófica o política.

Esta jurisprudencia (Colombia, Corte Constitucional, 2021), al revisar el test de igualdad hace unas precisiones sobre el escrutinio leve o débil, el intermedio y el estricto, donde:

i) Escrutinio leve o débil: se utiliza como regla general, conforme a la presunción de constitucionalidad que tiene el legislador al expedir leyes, en casos relacionados a materia tributaria, económicas, de política internacional, sobre competencias constitucionales fijadas en un órgano constitucional, sobre normas preconstitucionales derogadas que siguen produciendo efectos, al no valorar inicialmente la puesta en peligro del derecho en cuestión.

ii) Escrutinio intermedio: se emplea cuando la medida podría dañar el gozo de un derecho constitucional no fundamental o existe un indicio arbitrario manifiesto en la grave afectación de la libre competencia. (Colombia, Corte Constitucional, 2021). De igual forma se usa en casos donde haya normas fundadas en criterios sospechosos para favorecer grupos discriminados históricamente (Colombia, Corte Constitucional, 2021); o puede afectar gravemente la libre competencia. En estos casos, donde se instauran acciones afirmativas, como la normatividad que utiliza criterios raza o género que promueven el acceso de la mujer o grupos étnicos a la educación superior o la política.

iii) Escrutinio estricto: se emplea en situaciones donde exista una clasificación sospechosa, tales como el sexo, la raza, el origen nacional o familiar, la lengua, la religión, la opinión política o filosófica, ya descritas antes en el artículo 13, inciso 1 de la Carta Política, en concordancia con el artículo 26 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y el artículo 1.1. de la Convención Americana de Derechos Humanos, o en grupos marginados, personas en condición de debilidad manifiesta, o que no cuentan con un acceso efectivo para tomar de decisiones, o cuando se hace una diferenciación entre grupos y personas para el goce de un derecho fundamental, o minorías insulares. Al examinarse una disposición creadora de privilegios o se funda en rasgos permanentes de los individuos que no pueden despojarse de ellas por que perderían su identidad.

“En la siguiente tabla se exponen las acciones a tomar en cada uno de estos escrutinios:

Tabla 1

Clasificación de acciones dentro del escrutinio realizado en el test de igualdad

Escrutinio leve o débil	Escrutinio intermedio	Escrutinio estricto o fuerte
<p>1. Comprobar si la actividad legislativa se ejerció dentro de la razonabilidad.</p> <p>2. No se haya adoptado decisiones caprichosas o arbitrarias.</p> <p>3. Acreditar que la disposición que contiene el trato diferencial sea la adecuada para lograr una finalidad no prohibida por la Constitución.</p> <p>4. Determinar si el medio y la finalidad no estén prohibidos constitucionalmente.</p> <p>5. Establecer que el medio resulta adecuado o idóneo para conseguir el objetivo planteado;</p> <p>6. Confirmar que, si la medida contempla un objetivo o fin legítimo, ni de una distinción prohibida constitucionalmente y es apropiada conseguir esa finalidad propuesta.</p>	<p>1. La finalidad sea importante constitucionalmente y el medio sea conducente y efectivo para obtenerlo.</p> <p>2. La medida no sea desproporcionada de forma evidente.</p>	<p>1. El fin que persigue la norma es legítimo e imperioso.</p> <p>2. El medio seleccionado debe ser necesario, además de efectivamente conducente, y resulte irremplazable con otro u otros menos lesivos o perjudiciales frente al principio-derecho de igualdad.</p> <p>3. Los beneficios de tomar la medida rebasan o no las limitaciones impuestas sobre el derecho a la igualdad; esto es, si la disposición es proporcional en sentido estricto.</p>

Nota: Elaboración propia a partir de Colombia, Corte Constitucional. (24 de febrero de 2021). *Sentencia C-038/21*. Obtenido de Página web Corte Constitucional: https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2021/C-038-21.htm#_ftnref97

En la siguiente tabla se puede observar las etapas de la prueba integrado de igualdad:

Tabla 2

Etapas del test integrado de igualdad

Juicio de razonabilidad	Juicio de proporcionalidad
<p>Incluye comprobar que el trato diferente posee una justificación razonable y objetiva.</p>	<p>Estima confirmar si el trato diferente es proporcional, es decir, que no existan alternativas que lesionen de menor manera el principio-derecho</p>

Juicio de razonabilidad	Juicio de proporcionalidad
	<p>a la igualdad. Como resultado, tras verificarse que dicho trato es objetivamente desigual, debe indagarse si existe una razón constitucional que lo justifique, como la concurrencia o la protección de otros bienes jurídicos o derechos fundamentales con el principio de igualdad.</p> <p>De todas formas, quebrantar con la igualdad hace ineludible que el trato diferenciado sea legitimado en la protección de bienes especialmente amparados, pues, de lo contrario, sería catalogado como arbitrario.</p>

Nota: Elaboración propia a partir de Colombia, Corte Constitucional. (24 de febrero de 2021). *Sentencia C-038/21*. Obtenido de Página web Corte Constitucional: https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2021/C-038-21.htm#_ftnref97³

Al no ejecutar lo ordenado por la ella misma en la sentencia de 15 de marzo de 2023, y a pesar de que **LA CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, ya ha consignado las sumas ordenadas, la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** esta vulnerando mi derecho a igual trato frente a los demás ciudadanos que acuden ante la jurisdicción para hacer efectivos sus derechos. Hoy la sentencia esta ejecutoriada, la decisión de la entidad de ordenar el pago de las sumas fue cumplida por la demandada, se ha solicitado tanto verbal como por escrito la entrega y la burocracia – en su peor acepción- ha impedido que ello se concrete, vulnerando mi derecho a la igualdad -de forma inaceptable, frente a los demás ciudadanos.

- **DERECHO AL DEBIDO PROCESO (ARTÍCULO 29)**

Invoco el Artículo 29 de la Constitución Política de Colombia el cual determina: ***“Artículo 29. El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio “.***

De acuerdo con lo anterior se evidencia que se me vulnera este derecho con el incumplimiento de la orden dada por la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**, en su condición de juez – según lo estipula el artículo 116 constitucional y el 24 del Código General del Proceso-, máxime teniendo en cuenta que ya fueron consignados por **LA CONSTRUCTORA LAS GALIAS**.

- **PRELACIÓN DE LOS DERECHOS DE MI HIJA**

³ Hernandez Piscal, Carlos Alberto. Diferencia entre los oficiales de armas y administrativos del Ejército Nacional en materia de igualdad laboral y prestacional. Trabajo de grado para optar al título de Maestría. Facultad de Derecho. Universidad Militar Nueva Granada. 2022.

Es claro que la inoperancia de los funcionarios de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO para entregar los dineros que la DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES de esa entidad ordenó en la sentencia pronunciada el 15 de marzo, esto es HACE MÁS DE CUATRO MESES, y luego de que LA CONSTRUCTORA LAS GALIAS consignara las sumas decididas por la Juez de la SIC, está colocando en riesgo los derechos fundamentales de mi hija, dadas mis condiciones socio económicas, así como las de mi familia. Recuerdo que los derechos de los niños prevalecen sobre los demás como lo ha determinado la Corte Constitucional en reciente sentencia:

“69. En efecto, la mencionada ley entiende por protección integral de las niñas, niños y adolescentes *“el reconocimiento como sujetos de derechos, la garantía y cumplimiento de los mismos, la prevención de su amenaza o vulneración y la seguridad de su restablecimiento inmediato en desarrollo del principio del interés superior”*⁴, que alude al deber de todas las personas a garantizar la satisfacción integral y simultánea de todos sus Derechos Humanos, que son universales, interdependientes y prevalentes⁵.

70. Dicha prevalencia de los derechos de las niñas, niños y adolescentes consiste en que *“todo acto, decisión o medida administrativa, judicial o de cualquier naturaleza que deba adoptarse en relación con los niños, las niñas y los adolescentes, prevalecerán los derechos de estos, en especial si existe conflicto entre sus derechos fundamentales con los de cualquier otra persona.”* De tal manera que, si dos o más disposiciones legales, administrativas o disciplinarias entran en conflicto, se debe aplicar la más favorable al interés superior del niño, niña o adolescente⁶.

71. La jurisprudencia constitucional igualmente ha destacado, en varias oportunidades⁷, la relevancia de los derechos fundamentales de los niños. A modo de ilustración, la **sentencia C-507 de 2004** sostuvo que los derechos fundamentales de los niños se tratan de derechos de protección por lo que es imperativo adoptar medidas para garantizar su efectividad⁸. Es por ello que *“la salvaguarda de los menores de edad no es ‘tan solo una garantía objetiva sino la expresión de un derecho subjetivo fundamental a recibir protección.’”*⁹ Así lo anotó la **sentencia T-307 de 2006**: *“Dentro de las medidas de carácter fáctico, (...), se encuentran aquellas acciones de la administración que suponen la movilización de recursos, tanto materiales como humanos, para impedir que los derechos de los niños sean vulnerados. Dentro de las medidas de orden normativo, existen toda una serie de mandatos dirigidos a establecer normas*

⁴ Ley 1098 de 2006, artículo 7.

⁵ Ley 1098 de 2006, artículo 8.

⁶ Ley 1098 de 2006, artículo 9.

⁷ Fallos T-067 y T-068 de 1994, T-907 de 2004, T-307 de 2006, T-868 de 2009 T-218 de 2013, T-405A de 2013, T-200 de 2014, T-162 de 2015, T-362 de 2016, T-089 de 2018 y T-440 de 2018, entre otros.

⁸ Sentencias T-089 de 2018 y T-440 de 2018.

⁹ *“Cita correspondiente a la Sentencia T-089 de 2018.”* Reiterada en la sentencia T-440 de 2018.

especiales de protección, como aquellas orientadas a limitar la edad a partir de la cual los niños pueden realizar actividades de índole laboral.

(...) Este derecho a la protección. es correlativo al deber del Estado de adoptar normas jurídicas que protejan al menor, habida cuenta de su vulnerabilidad, de sus condiciones reales de vida a medida que evoluciona la sociedad y su entorno inmediato, y de su exposición a soportar las consecuencias de las decisiones que adopten los mayores sin considerar el interés superior del menor”¹⁰.

72. Ahora bien, según este Tribunal¹¹, los entes administrativos y/o judiciales, al aplicar la prevalencia de los derechos de las niñas, niños y adolescentes en desarrollo del principio del interés superior del menor de edad dentro de los trámites de reconocimiento y pago de derechos pensionales, como lo es la pensión de sobrevivientes, deben examinar de forma integral las condiciones fácticas y jurídicas y advertir las pautas fijadas en el orden jurídico en procura del bienestar de la niñez¹².

(Sentencia T- 108/2022. Acción de tutela formulada por OLVN, como agente oficiosa y/o en representación de la menor de edad MLMV, contra la Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantías Protección S.A. Magistrada Ponente (E): KARENA CASELLES HERNÁNDEZ)

MANIFESTACIÓN BAJO JURAMENTO

Manifiesto de forma expresa y libre que no he interpuesto acción de tutela contra la misma entidad ni por los mismos hechos que han dado lugar a la presente.

ANEXOS

- ACTA AUDIENCIA DE JUZGAMIENTO PROCESO SIC 2021 497443 DE ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROSCONTRA CONSTRUCTORA LAS GALIAS
- AUTO PROCESO LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL MAURICIO ALEJANDRO RODRIGUEZ JURADO 2022-205 JUZ 12 CIVIL MPAL ORALIDAD
- DEMANDA SUBSANADA CON ANEXOS SIC 2021 497443 ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS VS. CONSTRUCTORA LAS GALIAS
- HISTORIA PROCESO SIC 2021 497443 ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS VS. CONSTRUCTORA LAS GALIAS
- MEMORIALES SOLICITANDO ENTREGA DE TITULO DE ABRIL Y JUNIO

NOTIFICACIONES

¹⁰ Sentencia C-507 de 2004, reiterada en las sentencias T-307 de 2006 y T-440 de 2018.

¹¹ Sentencias T-408 de 1995, C-997 de 2004, T-293 y T-968 de 2009 y T-078 de 2010, T-291A de 2012, T-270 de 2016, T-635, T-708 de 2017 y T-440 de 2018, entre otras.

¹² Ver sentencias T-488 de 1995, T-510 de 2003, T-588B de 2014, T-708 de 2017 y T-440 de 2018.

La Superintendencia de Industria y Comercio recibe notificaciones en el Correo exclusivo notificaciones judiciales: notificacionesjud@sic.gov.co y además tiene las siguientes direcciones y teléfonos

Servicio de correspondencia y radicación

Av. Carrera 7 No. 31a - 36 pisos 3 - Bogotá

Horario de Atención Presencial: Lunes a Viernes de 8:00 a.m a 4:30 p.m

Líneas de atención

Contact center +57 (601) 592 0400 Bogotá - Línea Gratuita Nacional: 01 8000 910165

Teléfono Conmutador: +57 (601) 587 0000 - Bogotá

Recibo notificaciones en el correo electrónico eliartunduaga@hotmail.com, el teléfono celular **314 3883331**

Me suscribo.

Atentamente,

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS

C.C. N° 1.075.269.548

Bogotá D.C., 25 de abril de 2023

SEÑORES;

**SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES
E. S. D.**

RAD. NO.: 21-497443

REF.: ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR (ART. 56 DE LA LEY 1480 DE 2011).

DEMANDANTE: ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS

DEMANDADO: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. (en adelante: la CONSTRUCTORA)

DIEGO FERNANDO REY GUERRERO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.0324.69.912, con tarjeta profesional No. 289.084 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de **ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. identificada con la cédula de ciudadanía 1.075.269.548 expedida en la ciudad de Neiva (Huila), de manera respetuosa remito la presente, **considerando que:**

- 1) Que el día 31 de marzo de 2023, la demandada, realizo consignación en el Banco Agrario como deposito judicial a favor del proceso de referencia.
- 2) Que el cobro por parte de la demandante, Elizabeth Artunduaga Claros, no puede ser realizado hasta que la Superintendencia de Industria y Comercio, realice la orden y autorización mediante el Portal Web Transaccional del Banco Agrario para el pago de este deposito a la señora Artunduaga.
- 3) Que el día 16 de marzo de 2023, la Delegatura para Asuntos Jurisdicciones, resolvió

PRIMERO: Declarar que la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, identificada con NIT. 800.161.633-4, vulneró los derechos de la consumidora, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Ordenar a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, identificada con NIT. 800.161.633-4 que, a favor de la señora **ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.075.269.548, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, devuelva la suma de VEINTIDÓS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS M/CTE. (\$22.349.124).

La suma a reembolsar deberá indexarse con base en el I.P.C. para la fecha en que se verifique el pago, (...) (Subrayado Propio)

Ordenando la devolución del dinero a la demandante y no la constitución de un depósito judicial a ordenes de la Superintendencia de Industria y Comercio.

- 4) Que la Sala de Casación Laboral de la Corte Suprema de Justicia, ha manifestado que:

“Así, esta Sala recuerda que, en lo atinente a los depósitos judiciales, las autoridades judiciales se rigen por los Acuerdos expedidos por el Consejo Superior de la Judicatura, en virtud de sus facultades constitucionales y legales, en especial, las conferidas en el artículo 257 de la Constitución Política, el artículo 9 de la Ley 66 de 1993, y los artículos 81 y 85 de la Ley 270 de 1996.”¹

Y en concordancia con el acuerdo PCSJA21-11731 de 2021, la constitución de un depósito judicial debe ser ordenada por la autoridad judicial.

¹ Corte Suprema De Justicia, Sala De Casación Laboral, Magistrado Ponente: Omar Ángel Mejía Amador; Número De Proceso T 91307, Número De Providencia: StI2606-2021

- 5) Que el día 29 de marzo de 2023, no habiendo recibido ninguna comunicación por parte de la condenada, y a pesar de ya contar con todos los datos necesarios para cumplir lo ordenado, le fue remitido a la condenada, un memorial solicitando el cumplimiento de lo ordenado por el Despacho, así como una nueva mención de los datos a los cuales podía realizar bien contacto o el pago de la obligación dineraria.

En consideración de lo anterior, muy respetuosamente, **solicito que:**

- 1) Se realicen la orden de pago por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el Portal Web Transaccional del Banco Agrario, y las demás gestiones necesarias por parte del despacho para que la señora Artunduaga, puede realizar el cobro del depósito judicial.
- 2) Considere el despacho, no realizado el cumplimiento de la sentencia de fecha 16 de marzo de 2023, hasta que la demandante obtenga de manera efectiva la devolución de la suma de dinero ordenada en la providencia.
- 3) En consecuencia, del punto anterior, respetuosamente se solicita, sea iniciado el trámite jurisdiccional de verificación del cumplimiento, así como el cobro de una multa a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio, por el equivalente a una séptima parte del valor del salario mínimo legal mensual vigente por cada día de retardo, de conformidad con lo dispuesto literal a) del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

Cordialmente,



DIEGO FERNANDO REY GUERRERO

C.C.: 1.032.469.912

T.P.: 289.084

E-MAIL: dye-rey@hotmail.com

Bogotá D.C., 07 de junio de 2023

SEÑORES;
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
DIRECCIÓN FINANCIERA
E. S. D.

**ASUNTO: SOLICITUD ORDEN DE PAGO TITULO DEPOSITO
JUDICIAL RAD. NO.: 21-497443**

**REF.: ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR (ART. 56 DE LA
LEY 1480 DE 2011).**

DEMANDANTE: ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS

**DEMANDADO: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. (en adelante: la
CONSTRUCTORA)**

DIEGO FERNANDO REY GUERRERO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.0324.69.912, con tarjeta profesional No. 289.084 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de **ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. identificada con la cédula de ciudadanía 1.075.269.548 expedida en la ciudad de Neiva (Huila), de manera respetuosa remito la presente, **considerando que:**

- 1) Que el día 31 de marzo de 2023, la demandada, realizo consignación en el Banco Agrario como deposito judicial a favor del proceso de referencia.
- 2) Que el cobro por parte de la demandante, Elizabeth Artunduaga Claros, no puede ser realizado hasta que la Superintendencia de Industria y Comercio, realice la orden y autorización mediante el Portal Web Transaccional del Banco Agrario para el pago de este deposito a la señora Artunduaga.
- 3) Que el día 16 de marzo de 2023, la Delegatura para Asuntos Jurisdicciones, resolvió

PRIMERO: *Declarar que la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, identificada con NIT. 800.161.633-4, vulneró los derechos de la consumidora, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.*

SEGUNDO: *Ordenar a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, identificada con NIT. 800.161.633-4 que, a favor de la señora **ELIZABETH***

ARTUNDUAGA CLAROS, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.075.269.548, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, devuelva la suma de VEINTIDÓS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS M/CTE. (\$22.349.124). (...) (Subrayado Propio)

- 4) Que ha consecutivo veintiséis (26) del expediente, se realizo la solicitud de orden y autorizacion para el pago del Depósito Judicial, sin que, a la fecha, se haya realizado o brindado una respuesta.
- 5) Que el día lunes cinco (5) de junio la señora **ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS** se acercó a la sede principal de la SIC, en la cual el servicio de Atención al Ciudadano, le indico que debía dirigir la presente solicitud a la Dirección Financiera de la Entidad.

En consideración de lo anterior, muy respetuosamente, **solicito que:**

- 1) Se realicen la autorización y orden de pago por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el Portal Web Transaccional del Banco Agrario, y las demás gestiones necesarias para que la señora Artunduaga, puede realizar el cobro del depósito judicial.

Cordialmente,



DIEGO FERNANDO REY GUERRERO

C.C.: 1.032.469.912

T.P.: 289.084

E-MAIL: dye-rey@hotmail.com

ACTA # 2117

16/03/2023

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES

Procesos: Verbales Sumarios – Acciones de Protección al Consumidor

Radicación: 21-497443

Demandante: ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS

Demandada: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.

Ciudad y fecha: Bogotá, D.C., quince (15) de marzo de 2023

Hora de inicio: 2:35 p.m.

Hora de finalización: 4:26 p.m.

INTERVINIENTES

Por la parte demandante: Compareció la señora **ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.075.269.548, quien en audiencia confirió poder a su apoderado judicial, el doctor **JAVIER FRANCISCO FRANCO MONGUA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.007.648 y portador de la T.P. No. 124.216 del C.S. de la J., a quien se le reconoció personería jurídica para actuar en el presente trámite, de acuerdo al poder debidamente conferido.

Por la parte demandada: Compareció el doctor **LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.018.420.445, en calidad de representante legal para asuntos judiciales de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, identificada con NIT. 800.161.633-4, junto con su apoderada judicial, la doctora **GABRIELA DEL MAR MANTILLA MUÑOZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.098.763.810 y portadora de la T.P. No. 318.142 del C.S. de la J. a quien se le reconoció personería jurídica para actuar en el presente trámite, de acuerdo al poder debidamente conferido.

Por la Superintendencia de Industria y Comercio: La suscrita **NATALIA ANDREA ALONSO MOLINA**, abogada del Grupo de Trabajo de Defensa del Consumidor

Etapas adelantadas:

En desarrollo de la audiencia entre otras se efectuó lo siguiente:

1. Se efectuó el respectivo control de legalidad.
2. Se declaró fracasada la etapa de conciliación.
3. Se interrogó al extremo demandante y demandado.
4. Se fijaron hechos, pretensiones, excepciones y se fijó el objeto del litigio.
5. Se presentaron los alegatos de conclusión por las partes.
6. Se profirió la respectiva sentencia que a su tenor en la parte resolutive indicó lo siguiente.

DECISIÓN

En mérito de lo anterior la Superintendencia de Industria y Comercio en ejercicio de las facultades jurisdiccionales conferidas por la Ley 1480 de 2011 y el artículo 24 del Código General del Proceso, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: Declarar que la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, identificada con NIT. 800.161.633-4, vulneró los derechos de la consumidora, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Ordenar a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, identificada con NIT. 800.161.633-4 que, a favor de la señora **ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.075.269.548, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes

ACTA # 2117

16/03/2023

a la ejecutoria de la presente providencia, devuelva la suma de **VEINTIDÓS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS M/CTE. (\$22.349.124).**

La suma a reembolsar deberá indexarse con base en el I.P.C. para la fecha en que se verifique el pago, empleando para el efecto la siguiente fórmula:

$$V_p = V_h \times \frac{(\text{I.P.C. actual})}{(\text{I.P.C. inicial})}$$

En donde V_p corresponde al valor a averiguar y V_h al monto cuya devolución se ordena.

TERCERO: Se **ordena** a la parte demandante que, dentro del término improrrogable de treinta (30) días hábiles, contados a partir del día siguiente al vencimiento del plazo concedido para darle cumplimiento a la orden impartida en la Sentencia, **informe** a este Despacho si la demandada dio cumplimiento o no a la orden señalada en esta providencia, lo anterior, con el objetivo de dar inicio al trámite jurisdiccional de verificación del cumplimiento, conforme lo señalado en el numeral 11° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, **so pena** de declarar el archivo de la actuación en sede de verificación del cumplimiento, con sustento en el desistimiento tácito contemplado en el numeral 1° del artículo 317 del Código General del Proceso.

CUARTO: El retraso en el cumplimiento de la orden causará una multa a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio, por el equivalente a una séptima parte del valor del salario mínimo legal mensual vigente por cada día de retardo, de conformidad con lo dispuesto literal a) del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

QUINTO: En caso de persistir el incumplimiento de la orden que se imparte la Superintendencia de Industria y Comercio, podrá decretar el cierre temporal del establecimiento de comercio, de conformidad con el literal b) del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

SEXTO: Sin perjuicio del trámite de la imposición de alguna de las sanciones previstas en los numerales que anteceden, téngase en cuenta que la sentencia presta mérito ejecutivo y ante el incumplimiento de la orden impartida por parte de la demandada, el consumidor podrá adelantar ante los jueces competentes la ejecución de la obligación.

SÉPTIMO: Condenar en costas a la parte demandada. Para el efecto se fija por concepto de Agencias en Derecho, atendiendo los lineamientos que en tal sentido ha establecido el Consejo Superior de la Judicatura mediante Acuerdo No. PSAA-16-10554 del 5 de agosto de 2016, la suma de **DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$2.350.000)**, que serán pagados por dicho extremo procesal. Por Secretaría efectúese la correspondiente liquidación.

Por la Superintendencia de Industria y Comercio:

Firmado digitalmente por:
NATALIA ANDREA
ALONSO MOLINA
Fecha: 2023.03.16
08:18:56 COT
Razón: Delegatura
Asuntos Jurisdiccionales
Ubicación: Bogotá,
Colombia



NATALIA ANDREA ALONSO MOLINA
Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales
Superintendencia de Industria y Comercio

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Bogotá, D. C., Septiembre -28- de dos mil veintidós (2022).

No. 2022-0205

PROCESO: LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL

DEUDOR: MAURICIO ALEJANDRO RODRÍGUEZ JURADO.

Encontrándose el presente asunto al Despacho a petición del señor Juez, habiéndose designado liquidador sin que este hiciera mención alguna de su nombramiento, no obstante, una vez efectuado el control de legalidad previsto en el art. 132 del C.G. del P., observa el Despacho que no es procedente proseguir con el trámite aquí surtido.

ANTECEDENTES

El presente expediente fue asignado por reparto, previa remisión virtual que hizo el **CENTRO DE CONCILIACIÓN y ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN ASEMGLAS**, por fracaso en la negociación de deudas del concursado MAURICIO ALEJANDRO RODRÍGUEZ JURADO a fin de que se decrete de plano la apertura de la liquidación patrimonial conforme lo dispuesto en el artículo 563 del C.G.P.

CONSIDERACIONES

Si bien es cierto, aquí se adelantó el procedimiento de liquidación patrimonial, al examinar nuevamente los requisitos de la solicitud del trámite de la negociación de deudas, a la luz del artículo 539 del C.G.P, se advierte que el numeral 4) establece que el insolvente anexará una relación completa y detallada de sus bienes, a lo cual el señor RODRÍGUEZ JURADO, manifestó que no posee, ni bienes inmuebles o muebles a excepción de los elementos necesarios para su subsistencia por valor de \$5.000.000,00, luego indicó que devenga mensualmente la suma de \$1.917.779 (fl. 16) derivados de dos vinculaciones laborales con la Secretaria de Educación de Cundinamarca y la Escuela tecnológica Instituto Técnico Central, que invierte para sus gastos propios, así como para el pago de una cuota mensual alimentaria por \$416.000 y el pago mensual de matrícula escolar por \$130.000., gastos que totalizó en \$2.337.000 mensuales (fls. 17 y 19).

En ese sentido, imperioso es tener en cuenta que la razón de ser de la liquidación patrimonial, es la venta de los activos para que con el fruto de ella se pague en forma ordenada el pasivo¹, en otras palabras es el procedimiento judicial mediante el cual, el patrimonio de una persona natural no comerciante se extingue mediante la adjudicación efectuada por intermedio del liquidador, de los bienes que conforman el activo anterior al inicio del procedimiento a fin de atender las acreencias, en la proporción y con plena observancia de la prelación legal.

¹ Álvaro Barrero Buitrago. Manual de Procedimiento Concursales, Tercera Edición.

Como estipula el artículo 565 numeral 2º del Código General del Proceso, la liquidación presume un rompimiento patrimonial, pues los bienes del deudor se fragmentan, dejándose una parte correspondiente a todos y cada uno de sus acreedores existentes al momento de la apertura del procedimiento, y otra parte que no integrará el trámite liquidatorio tales como las obligaciones y bienes adquiridos con posterioridad a la fecha de la apertura del procedimiento.

De otra parte, la doctrina ha definido la Liquidación Patrimonial, como *"(...) aquel proceso, para el presente caso judicial, mediante el cual se reciben los créditos y deudas de una persona natural no comerciante con el fin de proceder a extinguir las obligaciones contraídas; es decir, busca poner fin a una serie de relaciones entabladas entre el deudor y sus acreedores."*²

En ese orden de ideas, revisadas las actuaciones adelantadas en el plenario y realizado el correspondiente control de legalidad, se avizora que el deudor relacionó en su solicitud de insolvencia de persona natural no comerciante, una cartera en mora que ascendía a 01 de septiembre de 2021 a la suma de \$138.470.259,00., y sin bienes para adjudicar, sin que ingrese en este rubro sus ingresos laborales mencionados de \$1.917.779,00., el cual sirve para la subsistencia mínima del deudor, de su su hijo, y las del presente procedimiento, y que al tenor de lo dispuesto por los numerales 1 y 2 del Art. 565 del CGP, no ingresa como activo para ser liquidado.

Sobre este aspecto, itérese, el despacho observa que no existen bienes para solventar las acreencias del solicitante, en tanto que los bienes enseres en cuantía de \$5.000.000 son inembargables, por lo que a lo único que conlleva dar apertura y trámite al proceso de liquidación patrimonial sería al desgaste del aparato jurisdiccional en virtud a que por sustracción de materia no alcanzaría a pagar ni siquiera en menor proporción la totalidad de las obligaciones adeudadas, por lo que esta instancia en aras de los principios de celeridad y economía procesal que se debe aplicar en los procesos judiciales, se abstendrá de dar apertura al trámite de liquidación patrimonial, como pasará a explicarse.

Ante ese panorama, según se dijo en párrafos precedentes, la liquidación patrimonial consiste en recibir los créditos y deudas de una persona natural no comerciante, para así proceder a liquidar su patrimonio y obtener la extinción de las obligaciones contraídas, por conducto del proceso judicial, el que se convierte en el escenario en el que se definen las diferencias entre el deudor y sus acreedores para poner fin a la situación de anormalidad.

Igualmente, en el caso bajo consideración es claro que, lo que indica el 100% de los créditos del deudor mutarían a obligaciones naturales, situación que es un efecto de la adjudicación establecido en el numeral 1º del artículo 571 del C. G. del P.

Teniendo en cuenta lo expuesto y al realizar un análisis concienzudo del caso que nos ocupa, es imperioso resaltar que proceder con la apertura de la liquidación patrimonial sería desdibujar el proceso liquidatorio, en tanto, en este caso no habría una satisfacción mínima de los acreedores, por el contrario, éstos asumirían la consecuencia de ser mutadas sus obligaciones a naturales, sin tan siquiera obtener provecho alguno de los

² Régimen de Insolvencia de la Persona Natural no Comerciante. Autor: Juan José Rodríguez Espitia. Edt. Universidad Externado de Colombia. Edición: Agosto de 2015. Pág. 279.

bienes del deudor, simplemente porque éste no posee bienes, lo que también significa que no se cumple con el objeto de la ley en lo concerniente a la liquidación patrimonial, el cual radica en evidenciarse la falta de liquidez del deudor y su cese de pagos, y por ello proceder a cubrir dichas obligaciones con la adjudicación de los bienes muebles o inmuebles susceptibles de embargo, que serían los bienes adjudicables.

Al respecto, en un caso de similar connotación el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali, señaló:

"...En todo caso no pasa desapercibido para esta Sala de Decisión que la suma referida anteriormente se torna irrisoria en relación al capital adeudado por el deudor (\$ 93.505.581), inclusive sin intereses, por lo que de tramitarse la liquidación conllevaría necesariamente a la mutación de un 98% de las obligaciones a cargo del deudor a naturales, sin que sea admisible interpretar que el espíritu de la norma sea sanear las obligaciones del deudor sin una retribución mínima a los acreedores.

Corolario, esta Sala considera que rechazar la liquidación patrimonial, no fue el resultado de un criterio subjetivo o producto del antojo del juzgador, sino que obedecen a una interpretación legítima sentada bajo una posición consecuente con la finalidad del proceso patrimonial y a los hechos concretos del caso, de ahí que, no se hayan desconocido prerrogativas superiores.

Del mismo modo, debe precisársele al accionante que el objetivo del proceso de insolvencia de persona natural no comerciante es establecer alternativas para el pago de sus deudas y así restablecer su condición financiera, y concretamente la liquidación patrimonial (Art. 563 C.G.P.) conlleva la extinción parcial del patrimonio de una persona natural a través de los activos y no mutar sus obligaciones a naturales..."³

En ese sentido, y en vista de que se torna improcedente continuar con el trámite de la presente liquidación patrimonial, por no existir bienes a adjudicar para la satisfacción de las acreencias que posee el solicitante, atendiendo a que el ingreso devengado por las relaciones laborales anotadas a percibir por el deudor no puede considerarse como activos por devengarse con posterioridad de la iniciación al proceso de negociación de deudas, razón está que conlleva a abstenerse de dar apertura del proceso liquidatorio, además de comunicar tal determinación al deudor, sus acreedores e intervinientes, y finalmente el archivo del proceso.

Por lo anterior, se **DISPONE:**

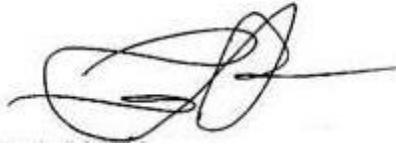
1. **ABSTENERSE DE CONTINUAR** con el trámite de LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL del deudor MAURICIO ALEJANDRO RODRÍGUEZ JURADO identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.032.368.404 por ser improcedente la misma, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

2. **COMUNICAR** tal determinación al deudor, sus acreedores e intervinientes.

³Sentencia del 08 de mayo de 2018. Magistrado ponente Dr. CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA. Radicación 009-2018-00066-01. Aprobado acta n° 35.

3. **ARCHIVAR** el expediente, una vez en firme este auto, previas las anotaciones en los libros radicadores respectivos.

NOTIFÍQUESE,



FRANCISCO ÁLVAREZ CORTÉS
Juez

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE
BOGOTÁ, D. C.

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO
No. _____ en el día de hoy -29- de Septiembre de
2022.

SAÚL ANTONIO PÉREZ PARRA
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Bogotá, D. C., Septiembre -28- de dos mil veintidós (2022).

No. 2022-0111
PROCESO: SUCESIÓN INTESTADA
CAUSANTE: JOSE E. SANTOS LOZANO.

Para todos los fines pertinentes, téngase en cuenta que una vez vencido el término del emplazamiento de los herederos del causante, no se hizo presente ningún interesado interesado a hacerse parte del presente sucesorio.

De otro lado, se REQUIERE A LA PARTE ACTORA, para que dentro del término de treinta (30) días, contados a partir del día siguiente de la notificación por estado del presente proveído, proceda a RETIRAR Y ACREDITAR EL DILIGENCIAMIENTO de los oficios 0682 y 0683 del 21 de julio de 2022, dirigidos a la DIAN y SECRETARIA DE HACIENDA.

ADVIÉRTASELE que, si no da cumplimiento a lo aquí ordenado dentro del término indicado, se TENDRÁ POR DESISTIDA TÁCITAMENTE LA ACTUACIÓN, conforme a lo contemplado en el inciso segundo del numeral 1º del art. 317 en comento.

NOTIFÍQUESE,

FRANCISCO ÁLVAREZ CORTÉS
Juez

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE
BOGOTÁ, D. C.

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO
No. _____ en el día de hoy -29- de Septiembre de
2022.

SAÚL ANTONIO PÉREZ PARRA
Secretario

Bogotá D.C., 18 de enero de 2022

SEÑORES;

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES

E. S. D.

RAD. No.: 21-497443

REF.: ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
(ART. 56 DE LA LEY 1480 DE 2011).

DEMANDANTE: ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS

DEMANDADO: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. (en adelante:
la CONSTRUCTORA)

Respetados Señores:

DIEGO FERNANDO REY GUERRERO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.0324.69.912, con tarjeta profesional No. 289.084 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de **ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. identificada con la cédula de ciudadanía 1.075.269.548 expedida en la ciudad de Neiva (Huila), por medio del presente escrito procedo a SUBSANAR la demanda en los términos ordenados por el Despacho en Auto No. 429 de 2022, de la siguiente manera:

1. Se desiste de la pretensión tercera condenatoria del libelo de la demanda.
2. Se desiste de la pretensión tercera condenatoria del libelo de la demanda.
3. Se desiste de la pretensión tercera condenatoria del libelo de la demanda.
4. Se aclaran las pretensiones discriminando las mismas entre condenatorias, declarativas, principales y subsidiarias.

5. Las pretensiones ascienden a Veintitrés Millones Quinientos Mil Pesos (\$23.500.000) M/cte
6. Se adiciona constancia de remisión de poder en mensaje de datos como anexo No. 18 en la demanda.

Se adiciona a la presenta la demanda subsanada con sus anexos.

Cordialmente,



DIEGO FERNANDO REY GUERRERO

C.C.: 1.032.469.912

T.P.: 289.084

E-MAIL: dye-rey@hotmail.com

TÉL: 3172273923

Bogotá D.C., 18 de enero de 2022

SEÑORES;

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES

E. S. D.

**REF.: ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
(ART. 56 DE LA LEY 1480 DE 2011).**

DEMANDANTE: ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS

**DEMANDADO: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. (en adelante:
la CONSTRUCTORA)**

Respetados Señores:

DIEGO FERNANDO REY GUERRERO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.0324.69.912, con tarjeta profesional No. 289.084 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de **ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. identificada con la cédula de ciudadanía 1.075.269.548 expedida en la ciudad de Neiva (Huila), tal y como consta en el poder que se adjunta (anexo 1), de manera comedida me permito dirigirme a ustedes con el fin de presentar **ACCIÓN JURISDICCIONAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR**, en contra de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con Nit. 800.161.633-4, según el certificado de existencia y representación legal que se adjunta como anexo 3, representada legalmente por el señor **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.0266.522, o quien haga sus veces, demanda que interpongo en los términos del artículo 24 del Código General del Proceso, conforme a los fundamentos de hecho y de derecho que relaciono a continuación.

RESUMEN DEL CASO

La DEMANDANTE, se desempeña como auxiliar de primera infancia, con ingresos de un salario mínimo, que intentó acceder a una vivienda de interés social en el PROYECTO PRIMAVERA 6-39 II, promovido por la DEMANDADA.

Para hacerlo, firmó contrato de OPCIÓN con la CONSTRUCTORA de acuerdo con el modelo de vinculación de esta última, en el cual la DEMANDADA sólo se compromete a “preferir al opcionado” en la venta de sus inmuebles, si es que cumple con los objetivos de sus proyectos, y sin soportar ninguna consecuencia en caso de incumplir cualquiera de sus obligaciones.

Son especialmente relevantes, en el caso que nos ocupa, las cláusulas 3.7. y 8.3. del acuerdo mencionado.

De acuerdo con la 3.7., el CONTRATO terminaría—sin aplicación de la penalidad por incumplimiento prevista en el contrato—si el crédito necesario para continuar con su ejecución era negado al consumidor.

sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, de acuerdo con las instrucciones impartidas. 7) Si a **EL OPCIONADO** luego de haber presentado la solicitud de crédito ante la entidad financiera, ésta se lo niega o lo considera No viable, **EL OPCIONADO** acepta expresamente, desde ahora, que el **CONTRATO** se entenderá automáticamente terminado y consecuentemente disuelto el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la Cláusula Novena de éste Contrato. **LA OPCIONANTE** informará entonces dentro de los siguientes diez (10) días calendario a la Entidad Fiduciaria sobre la cancelación del Contrato para que ésta devuelva las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, de acuerdo con las instrucciones que se impartan.

Como excepción a lo anterior, la cláusula 8.3. disponía que, en caso de que el crédito mencionado fuera negado al consumidor por haber “disminui[do] su capacidad de endeudamiento, con la adquisición de nuevos créditos” o por presentar mora en el pago de sus obligaciones, se castigaría al consumidor con la aplicación de la cláusula penal contenida en el contrato.

3. Si **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** o cualquiera de los opcionados llegaren a disminuir su capacidad de endeudamiento, con la adquisición de nuevos créditos o presentan moras diferentes informadas en los reportes de las centrales de Riesgo (**DATA CREDITO-CIFIN**) hechas el día 21 JULIO 2020, consultas debidamente autorizadas por **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** se entenderá que ha habido un incumplimiento por parte del **OPCIONADO**, pudiendo así **LA OPCIONANTE** dar por terminado unilateralmente el presente contrato. Las moras que presente **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** a la fecha de la separación según el reporte de las centrales de riesgo deberán quedar a **PAZ Y SALVO** durante el mes siguiente de la fecha de la negociación.

De acuerdo con lo acordado en el CONTRATO, en su debido momento la DEMANDANTE acudió al Banco DAVIVIENDA a solicitar un crédito por CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/cte. (\$ 59.000.000 M/cte.) para seguir con la ejecución del contrato, pero su solicitud fue rechazada. (anexo 12)

En vista de lo anterior, la DEMANDANTE acudió al personal de la DEMANDADA, que la redirigió a LA HIPOTECARIA, empresa que—le manifestaron—podría concederle el crédito requerido.

Esta empresa también negó la solicitud de la DEMANDANTE (anexo 13), por lo que esta volvió a las oficinas de la CONSTRUCTORA, con la voluntad de buscar soluciones a su caso y desconociendo, por su condición de consumidora no experta, lo permitido por la cláusula 3.7. en su favor.

Es importante mencionar que, para este momento, aún no se habían causado las cuotas que la consumidora había pagado por adelantado en ejecución del contrato, por lo que no sólo estaba al día, sino que contaba con un saldo a su favor con relación a su plan de pagos.

Sin embargo, en esta ocasión, el personal de la CONSTRUCTORA le manifestó sin ambigüedades que

“No se hace devolución de dinero, si quiere comuníquese con el área jurídica”.

Manifestaron que las opciones de la DEMANDANTE eran:

- a) Ceder su posición contractual por DOSCIENTOS MIL PESOS M/cte (\$ 200.000 M/cte.) a un familiar, o por DOS MILLONES DE PESOS M/cte. (\$ 2.000.000 M/cte) a un tercero;
- b) Pagar la totalidad del precio que debía financiarse por sus propios medios, y con un aumento sensible de los cobros mensuales que tendría que cubrir;
- c) acceder a un denominado “inmueble atípico” en el PROYECTO PRIMAVERA 6-39, de una sola habitación; ó
- d) desistir del contrato con cobro de la penalidad contractual, equivalente a la totalidad del dinero entregado a la DEMANDADA por la consumidora.

El personal de la DEMANDADA no mencionó la disposición expresa en favor de la DEMANDANTE, que permitía y exigía terminar el contrato en ese momento.

Frente a semejante actitud del personal de la DEMANDADA, que ni siquiera permitió a la DEMANDANTE sentarse a exponer su asunto, la DEMANDANTE buscó asesoría legal y se comunicó formalmente con la DEMANDADA, esta vez alegando la aplicación de la cláusula 3.7. mencionada.

A lo largo de dos meses y cinco comunicaciones, y como se narra en detalle en los hechos y fundamentos jurídicos de esta demanda, la DEMANDADA mintió a la consumidora y desconoció sus obligaciones expresa e infundadamente: **a)** manifestó que la HIPOTECARIA sí había aprobado el crédito solicitado por la consumidora, a pesar de constar prueba en contrario; **b)** *inventó* una disposición contractual que, según la CONSTRUCTORA, impedía la aplicación de la cláusula 3.7. alegada por la consumidora; **c)** obligó a la consumidora a llenar un formato de desistimiento unilateral en la que pretendió hacerle aceptar la aplicación de la cláusula penal contractual en su contra y; **d)** menos de seis horas después de recibir dicho formato, dio por terminado el CONTRATO intempestivamente, alegando una moratoria que sólo da cuenta de los dos meses que habían pasado desde que la consumidora se acercó a informarle la negación del crédito hipotecario que justificaba la terminación inmediata del contrato.

A la fecha de esta demanda, La CONSTRUCTORA retiene los dineros pagados por la DEMANDANTE.

HECHOS

Sobre la identidad de las partes

1. **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.** es una sociedad comercial dedicada, de manera general, al ejercicio de la ingeniería en el ramo de la construcción, la explotación de minerales, la distribución de productos alimenticios, confitería y en general productos de consumo masivo que se ofrecen en venta al consumidor colombiano.
2. En desarrollo de su objeto social, **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, promovió el proyecto inmobiliario denominado Primavera 6-39 II, ubicado en la Calle 6 N° 39-71 en la ciudad de Bogotá D.C.
3. La **DEMANDANTE** se desempeña como Auxiliar de atención a la primera infancia, en el Liceo Infantil El Mundo de los Niños.



Tomado de: Google Maps, 4.61762376253349, -74.12212908700025

4. Narra la **DEMANDANTE** que:

Entra un poco antes de las 7:00 a.m. hasta las 2:00 de la tarde, se queda a adelantar trabajo y a ayudar. Inició devengando un salario de un Millón de Pesos, el cual fue devaluado a la suma de Ochocientos Mil Pesos por motivo de la pandemia.

La **DEMANDANTE** no recibe prestaciones sociales. En diciembre y enero, no le pagan sueldo.

Solía recibir entre \$ 300 000 y \$ 500 000 mensuales por cuidar niños, de forma esporádica, pero esto se suspendió por la PANDEMIA.

- Actualmente, la DEMANDANTE habita una vivienda en arriendo con su hija menor de edad.

Sobre la relación de consumo entre las partes

- El día 21 de julio de 2020, la DEMANDANTE se acercó a la sala de ventas de la CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., ubicada en la Calle 6 N° 39-71, estando allí se le expuso la oferta de adquirir una vivienda en el proyecto inmobiliario denominado CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 – 39.
- El día 1° de agosto de 2020 las PARTES suscribieron de manera electrónica el documento “CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA – PROYECTO CON FIDUCIA” (anexo 14) en el cual se estipuló como objeto contractual: “*LA OPCIONANTE se obliga para con EL OPCIONADO a preferirlo en el momento en el cual la primera decida y pueda vender el(los) inmueble(s) relacionados en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra – Numeral 3, para lo cual las partes celebrarán una promesa de compraventa (...)*”
- El valor de la Opción de compra sería cubierto a través de los siguientes conceptos:

Cuota Inicial	Separación	\$ 500.000,00
	Total Cuotas Mensuales	\$ 45.604.012,00
	Subsidio De Vivienda Familiar Colsubsidio	\$ 26.334.090,00
	Subsidio De Vivienda Familiar Mi Casa Ya	\$ 17.556.060,00
Crédito Hipotecario		\$ 59.000.000,00
Total		\$148,994,162.00

Sobre la ejecución del contrato

- La DEMANDANTE efectuó: **a.** los pagos correspondientes a la separación del inmueble; **b.** las cuotas 1 a 5; **c.** las cuotas 6 a 10, y una parte de la cuota 11, **por adelantado** (anexo 15) por un total de VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$23.500.000) M/cte.
- De acuerdo con lo acordado en el CONTRATO, en su debido momento la DEMANDANTE acudió al Banco DAVIVIENDA S.A. a solicitar un crédito por CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/cte. (\$ 59.000.000 M/cte.) para cubrir sus obligaciones, pero su solicitud fue rechazada. (anexo 12)
- La DEMANDANTE se comunicó con la DEMANDADA a su central de tramites, para informar sobre la negativa de DAVIVIENDA frente a su solicitud de crédito, y se le indico que podía realizar el trámite con la entidad financiera LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A., identificada con NIT. 900.628.930-6 (en adelante: LA HIPOTECARIA).
- Esta empresa también negó la solicitud de la DEMANDANTE (anexo 13).

13. Por este motivo, el día 16 de mayo de 2021, la DEMANDANTE se acercó a la sala de ventas del proyecto “CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 -39”, para informar sobre el nuevo rechazo en la búsqueda del crédito hipotecario y buscar soluciones para su caso, pero ni siquiera se le permitió sentarse y se le manifestó que,

“No se hacen devolución de dinero, si quiere comuníquese con el área jurídica”

14. Los representantes de la DEMANDADA informaron que las opciones de la DEMANDANTE eran:

- a) Ceder su posición contractual por DOSCIENTOS MIL PESOS M/cte (\$ 200.000 M/cte.) a un familiar, o por DOS MILLONES DE PESOS M/cte. (\$ 2.000.000 M/cte) a un tercero;
- b) Pagar la totalidad del precio que debía financiarse por sus propios medios, y con un aumento sensible de los cobros mensuales que tendría que cubrir;
- c) acceder a un denominado “inmueble atípico” en el PROYECTO PRIMAVERA 6-39, de una sola habitación; ó
- d) desistir del contrato con cobro de la penalidad contractual, equivalente a la totalidad del dinero entregado a la DEMANDADA por la consumidora.

15. **En ningún momento se le puso de presente que podía optar por la devolución del dinero con base en el clausulado del Contrato de Opción de Compra, Clausula Segunda. – Precio, Parágrafo Tercero:**

(...) En caso que LA OPCIONANTE no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará a EL OPCIONADO carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la CLÁUSULA NOVENA de este contrato. LA OPCIONANTE devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio.

- Ni se le puso de presente lo preceptuado en la Cláusula Tercera, Numeral Séptimo, del contrato de opción:**

7) Si a EL OPCIONADO luego de haber presentado la solicitud de crédito ante la entidad financiera, ésta se lo niega o lo considera No viable, EL OPCIONADO acepta expresamente, desde ahora, que el CONTRATO se entenderá automáticamente terminado y consecuentemente disuelto el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la Cláusula Novena de éste Contrato. LA OPCIONANTE informará entonces dentro de los siguientes diez (10) días calendario a la Entidad Fiduciaria sobre la cancelación del

Contrato para que ésta devuelva las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, de acuerdo con las instrucciones que se impartan.

16. En comunicación de 22 de junio de 2021, y después de haber buscado consejo legal, la DEMANDANTE denunció ante la CONSTRUCTORA esta situación, y requirió formalmente la terminación del CONTRATO que los vinculaba, con sustento en el clausulado mencionado.
17. La CONSTRUCTORA, con mala fe manifiesta, respondió que la entidad financiera a la que acudió la DEMANDANTE le había manifestado que sí le otorgaría el crédito hipotecario, lo que no sólo es abiertamente falso, sino que constituye una declaración in sustentada y evidentemente dirigida a generar una representación falsa de los hechos relevantes de este caso, en una consumidora inexperta y sometida a la posición dominante de la CONSTRUCTORA. (anexo 5)
18. Todavía más, la CONSTRUCTORA alegó que la situación de la consumidora encajaba en una disposición inexistente del CONTRATO, fingida por la CONSTRUCTORA a partir de una referencia cercenada, distorsionada y claramente contradictoria del numeral 3. del PARÁGRAFO 1. de la cláusula OCTAVA del acuerdo.

Adicional a eso informamos que, si las condiciones laborales del cliente cambiaron se está incumpliendo a la cláusula octava numeral 3,

CLAUSULA OCTAVA: INCUMPLIMIENTO Si EL OPCIONADO incumple por su parte, pagará a LA OPCIONANTE el valor de la opción estipulada en la cláusula novena, suma ésta que será exigible ejecutivamente desde la misma fecha de suscripción de éste Contrato, sin necesidad de requerimientos o de constitución en mora, a la cual renuncia EL OPCIONADO a favor de LA OPCIONANTE, y con la sola afirmación del incumplimiento.

PARAGRAFO PRIMERO: Expresamente se declara que constituye incumplimiento por parte de EL OPCIONADO y por lo tanto el contrato quedará sin efecto y EL OPCIONANTE tendrá derecho a hacer suya la suma estipulada como el valor de la opción estipulada en la cláusula novena en el presente Contrato, en los siguientes casos:

3. "Si EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR o cualquiera de los opcionados llagaren a disminuir su capacidad de endeudamiento,"

En realidad, la cláusula citada dispone:

3. Si EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR o cualquiera de los opcionados llagaren a disminuir su capacidad de endeudamiento, con la adquisición de nuevos créditos o presentan moras diferentes informadas en los reportes de las centrales de Riesgo (DATACREDITO-CIFIN) hechas el día 21 JULIO 2020 , consultas debidamente autorizadas por EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR se entenderá que ha habido un incumplimiento por parte del OPCIONADO, pudiendo así LA OPCIONANTE dar por terminado unilateralmente el presente contrato . Las moras que presente EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR a la fecha de la separación según el reporte de las centrales de riesgo deberán quedar a PAZ Y SALVO durante el mes siguiente de la fecha de la negociación.

19. Ante lo anterior, la DEMANDANTE emitió nueva comunicación a la CONSTRUCTORA, en la que anexó prueba de que su solicitud crediticia había sido rechazada por la HIPOTECARIA, en contra de lo manifestado por la CONSTRUCTORA. (anexo 6)
20. A su turno, la CONSTRUCTORA respondió con un correo electrónico sin formalidad alguna, y en el que le ordenó a la DEMANDANTE entregar una carta de negociación emitida por DAVIVIENDA, amenazando con la terminación del CONTRATO con aplicación de penalidades contractuales en su contra.
21. El 25 de agosto de 2021, para darle a la CONSTRUCTORA la oportunidad de corregir su actuación y dejar constancia de la actitud de su personal, la DEMANDANTE envió un nuevo requerimiento, en el que expresamente trajo a la atención de la CONSTRUCTORA estas irregularidades. (anexo 8)

22. Al día siguiente, la CONSTRUCTORA contestó a este último requerimiento limitándose a manifestar que:

“para iniciar el proceso de terminación o cancelación del negocio, es necesario que el cliente radique directamente en la sala de ventas el formato de desistimiento diligenciado y firmado.” (Anexo 9)

23. Con esta comunicación, la CONSTRUCTORA remitió un formato en el que inducía a la DEMANDANTE a aceptar el cobro de la cláusula penal en su contra, a manifestar que desistía del contrato sin justa causa, y a aceptar un trámite de dos semanas para el análisis de su caso.

24. Al día siguiente, el 3 de septiembre, la DEMANDANTE remitió el formato diligenciado, manifestando expresamente que seguía asumiendo la buena fe de la CONSTRUCTORA y que, a pesar de la redacción maliciosa del formato que se le pidió allegar firmado, entendía que la CONSTRUCTORA tenía conocimiento del trámite surtido por la DEMANDANTE, y que la única interpretación razonable de esta remisión era que la CONSTRUCTORA deseaba cumplir con formalidades procedimentales para asegurar la devolución de los dineros adeudados.

25. A pesar de haberse otorgado un plazo de 2 semanas para responder, la CONSTRUCTORA lo hizo en menos de 6 horas, dando por terminado el CONTRATO, alegando como causa la mora en los pagos que la DEMANDANTE dejó de realizar desde la fecha en que le fue negado el crédito hipotecario que requería para continuar ejecutando el negocio (anexo 11)

26. En esta comunicación, y en contradicción con sus comunicaciones de 24 de junio de 2021, 11 de julio de 2021 y 27 de agosto de 2021, la CONSTRUCTORA no alegó que la terminación se debiera a una aparente reducción de la capacidad crediticia de la DEMANDANTE; no alegó que la terminación se debiera a la falta de una carta de negociación con DAVIVIENDA; ni alegó que el crédito solicitado por la DEMANDANTE a LA HIPOTECARIA hubiera sido aceptado.

27. La CONSTRUCTORA, a la fecha de la presentación de esta demanda, no ha devuelto los saldos entregados por la DEMANDANTE en ejecución del CONTRATO; no ha reconocido la aplicabilidad de la cláusula 3.7. del CONTRATO; no ha explicado la razón por la que sus representantes se han negado a aplicarla, ni ha explicado por qué estos mismos representantes fingieron la improcedente aplicabilidad de la reformada cláusula 8.3. del acuerdo entre las partes.

28. El 29 de septiembre, la DEMANDANTE presentó un derecho de petición de información frente a DAVIVIENDA S.A., solicitando que se le entregara la información y registro de sus interacciones con el Banco en busca del crédito hipotecario mencionado en el hecho 10.

29. El 14 de octubre, el Banco respondió a esta solicitud negativamente.

PRETENSIONES

Declarativas Principales

1. Que se DECLARE que entre las PARTES existió una relación de consumo, plasmada contractualmente en el “*CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA – PROYECTO CON FIDUCIA*”, suscrito entre las PARTES el día 1° de agosto de 2020.

2. Que se DECLARE que el “*CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA – PROYECTO CON FIDUCIA*”, suscrito entre las PARTES el día 1° de agosto de 2020 es de adhesión, y que su clausulado fue predispuesto por la DEMANDADA.
3. Que se DECLARE que la CLÁUSULA 9. del “*CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA – PROYECTO CON FIDUCIA*”, suscrito entre las PARTES el día 1° de agosto de 2020 es abusiva e ineficaz, por establecerse en un modelo contractual que no puede imponer obligaciones a los consumidores.
4. Que se DECLARE que la DEMANDADA infringió los derechos de los Consumidores consagrados en la Ley 1480 de 2011, por faltar a su deber de suministrarle a los Consumidores información completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, en especial desde el momento en que la DEMANDANTE informó sobre la negación del crédito necesario para continuar con la ejecución del CONTRATO entre las PARTES.
5. Que se DECLARE que la CONSTRUCTORA infringió los derechos de los Consumidores consagrados en la Ley 1480 de 2011, por renegar de su obligación legal de garantizar el cumplimiento de sus compromisos adquiridos.
6. Que se DECLARE que la CONSTRUCTORA infringió los derechos de los Consumidores consagrados en la Ley 1480 de 2011, al modificar unilateralmente el contrato que vinculaba a las partes.
7. Que se DECLARE que la terminación del “*CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA – PROYECTO CON FIDUCIA*”, suscrito entre las PARTES el día 1° de agosto de 2020 ejercida por la DEMANDADA el 6 de septiembre de 2021 se ejecutó sin justa causa y en ejercicio abusivo de la posición dominante de la CONSTRUCTORA.

Declarativa Subsidiaria

1. De manera SUBSIDIARIA a la pretensión 3. declarativa, inmediatamente anterior, Que se DECLARE que la CLÁUSULA 9. del “*CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA – PROYECTO CON FIDUCIA*”, suscrito entre las PARTES el día 1° de agosto de 2020 es abusiva e ineficaz, por establecerse unilateral y exclusivamente en favor de la CONSTRUCTORA.

Condenatorias Principales

1. Que, como consecuencia de prosperar cualquiera de las pretensiones declarativa principal 3. o declarativa subsidiaria 1., ORDENE a la CONSTRUCTORA restituir a la DEMANDANTE la suma de VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$23.500.000) M/cte., depositados en la cuenta 2005123465 a nombre de la FIDUCIARIA BOGOTÁ, por concepto de pago de cuotas del inmueble Apartamento 1203 de la torre 2 del proyecto “*CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 – 39*”.

2. Que, ordene a la DEMANDADA a devolver las sumas a cuyo pago se le condene, debidamente indexadas.

Condenatoria Subsidiaria

1. Que, de manera subsidiaria a la pretensión 1. condenatoria, inmediatamente anterior, y como consecuencia de prosperar cualquiera de las pretensiones declarativas 4., 5. o 6., ORDENE a la CONSTRUCTORA, a título de efectividad de la garantía, a cumplir con los términos y condiciones contenidos en el “*CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA – PROYECTO CON FIDUCIA*”, suscrito entre las PARTES el día 1° de agosto de 2020, y, a restituir a la DEMANDANTE la suma de VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$23.500.000) M/cte., depositados en la cuenta 2005123465 a nombre de la FIDUCIARIA BOGOTÁ, por concepto de pago de cuotas del inmueble Apartamento 1203 de la torre 2 del proyecto “*CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 – 39*”.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Son fundamentos de derecho de esta demanda: La Constitución Política, y en particular su artículo 51.; la Ley 1480 de 2011 y, especialmente, los artículos 3.1.6., 4., 34., 37., 42., 43., 57., 58.; el código civil colombiano y, especialmente, sus artículos 1602, 1603, 1624., el Código de Comercio y, especialmente, su artículo 862.

En particular, rogamos se atiendan los siguientes argumentos de DERECHO:

Sobre la cláusula penal en el clausulado de adhesión de la DEMANDADA

La tipología contractual utilizada por la DEMANDADA, por interpretación favorable al consumidor, hace inoponible la cláusula penal del contrato a la DEMANDANTE, **pues se trata de un contrato de opción en el que la DEMANDANTE aparece como opcionada, modelo que no tiene la virtud de imponer sanciones contra la consumidora por no ejercer sus derechos.**

Aún si se considera que la cláusula penal cabe en el modelo del contrato de opción, esta cláusula es abusiva a la luz del derecho del consumidor, **pues el contrato impuesto por la CONSTRUCTORA impide expresamente que esta penalidad se le pueda llegar a aplicar a la DEMANDADA.**

Inaplicabilidad de la cláusula penal en el marco de un CONTRATO DE OPCIÓN

De acuerdo con las cláusulas primera y segunda del “*CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA – PROYECTO CON FIDUCIA*”, la CONSTRUCTORA GALIAS S.A. concedía la opción de preferir a la DEMANDANTE como suscriptora de un CONTRATO DE

PROMESA DE COMPRAVENTA del inmueble 1203 de la torre 2 del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 – 39.

Es decir que el CONTRATO entre las PARTES se debería enmarcar, como expresamente lo dispone su redacción, en lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley 51 de 1918, según la cual:

Artículo 23. La opción impone al que la concede la obligación de cumplir su compromiso.

Pero si el CONTRATO es de opción, como su denominación lo declara, sólo otorgaría derechos al consumidor, y no podría incluirse en él una cláusula que lo obligue a ejercer la opción que se le otorga

Si así se hace, se desnaturalizaría el modelo contractual elegido, en desmedro de los beneficios que esta figura ofrece a la parte débil contractual.

Según enseña Jorge Oviedo Albán:

Quien concede una opción, se obliga a que si el otro quiere, él celebra un contrato; pero el obligado a celebrar un contrato posteriormente no es sino uno de los contratantes: **el que concede la opción, de manera que la contraparte en la opción no asume obligaciones.**¹ [énfasis añadido]

El artículo 34. de la Ley 1480 manda expresamente aplicar la interpretación más favorable al consumidor, que no es el redactor del contrato; que es la parte débil contractual; que está sometido a la experticia del productor; que acude a contratar en un ramo que no es el de su propia actividad económica; y que queda sometido a relaciones contractuales masivas en las que su voluntad e intereses particulares difícilmente pueden materializarse en el contrato sino es por la intervención protectora del ordenamiento jurídico.

ARTÍCULO 34. INTERPRETACIÓN FAVORABLE. Las condiciones generales de los contratos serán interpretadas de la manera más favorable al consumidor. En caso de duda, prevalecerán las cláusulas más favorables al consumidor sobre aquellas que no lo sean.

No se puede afirmar que el contrato entre las partes es ‘un contrato de opción con acuerdos particulares’ que modifican su naturaleza, pues **quien impone la obligación de tomar una opción no ofrece una opción, sino una obligación bilateral.**

En el marco del derecho de consumo, esto implicaría emitir información abiertamente falsa dirigida a **fingir una figura contractual beneficiosa para el consumidor, enmascarando una figura mucho menos conveniente a sus intereses.**

Estas situaciones reenviarían a la aplicación del artículo 38. citado.

¹ Oviedo Albán, Jorge, *Apuntes sobre el contrato bilateral de promesa en el derecho privado colombiano*, En: *Revista NVERSITAS*, Vol. 52, Bogotá: Universidad Javeriana (2003) pp. 611-666.

En consecuencia, la cláusula penal contenida en el contrato de consumo entre las partes debe interpretarse como inoponible al consumidor, pues no se puede reprochar al opcionado el abstenerse de ejercer una opción que entra a su patrimonio como un crédito, una relación obligacional en la que sólo la DEMANDADA opcionante es obligada, y en la que el consumidor tiene la potestad de ejercer o no su derecho.

Abusividad de la cláusula penal unilateral

Aun si se acepta la validez genérica de la cláusula penal en el clausulado impuesto por la CONSTRUCTORA, su proforma le otorga amplísimas potestades para evadir la obligación aparentemente bilateral de la cláusula penal, e incluso la exime de cumplir enteramente con sus obligaciones.

De acuerdo con las cláusulas 3.3. y 3.4. del contrato firmado, el acuerdo entre la CONSTRUCTORA y los consumidores financieros podrá terminarse, sin aplicación de la cláusula penal:

novena **3)** Cuando por cualquier circunstancia el proyecto no pudiese ser concluido o tuviere que se suspendido caso en el cual no habrá lugar al pago de la Opción estipulada en la cláusula novena . **4)** En el caso en que no se llegue al punto de equilibrio en ventas o no se cumpliera con los requisitos pactados en el contrato firmado entre la Constructora y la Fiduciaria caso en el cual no habrá lugar al pago de la Opción. **5)** Si ocurre cualquiera de los incumplimientos enumerados en la

Salta de inmediato a la atención que *concluir el proyecto*, así como *llegar al punto de equilibrio* necesario para ejecutarlo, son nada menos que las obligaciones esenciales en las que se enmarca toda la actividad que la CONSTRUCTORA debe ejecutar dentro del CONTRATO; son las expectativas del consumidor que busca adquirir una vivienda de interés social, cuando contrata con la CONSTRUCTORA, y son indispensables para la satisfacción de su interés contractual.

Estipular que el CONTRATO podrá terminarse sin penalidad cuando “por cualquier circunstancia el proyecto no pudiese ser concluido” es tanto como cubrir la propia negligencia, la culpa y aún la mera liberalidad de la CONSTRUCTORA, con la absurda y expresa consecuencia de que el incumplimiento total de las obligaciones de la DEMANDADA está claramente cubierto por esta excepción a la aplicación de la cláusula penal.

Así pues, y aún si se asume que el contrato que nos incumbe es bilateral y válido, la penalidad estipulada en el clausulado de adhesión de la DEMANDADA es abusiva e ineficaz.

De acuerdo con el artículo 42 del Estatuto del Consumidor:

CONCEPTO Y PROHIBICIÓN. Son cláusulas abusivas aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos

La lista-no-exhaustiva del artículo 43. de la misma normativa nos aclara que son abusivas las estipulaciones que:

1. Limiten la responsabilidad del productor o proveedor de las obligaciones que por ley les corresponden [...]

Por Ley, por supuesto, las PARTES están obligadas a cumplir los contratos que firman, y la inaplicabilidad de sanciones a la parte contractual dominante que redacta el contrato, no es menos que una limitación patente de su responsabilidad.

6. Vinculen al consumidor al contrato, aun cuando el productor o proveedor no cumpla sus obligaciones;

Tal el efecto expreso de las cláusulas 3.3. y 3.4. del CONTRATO.

7. Concedan al productor o proveedor la facultad de determinar unilateralmente si el objeto y la ejecución del contrato se ajusta a lo estipulado en el mismo

Tal lo que se permite la CONSTRUCTORA al imponer una cláusula penal de ejecución automática y unilateral en contra del consumidor.

Con más precisión, y sirviéndonos de guía para el análisis de las estipulaciones denunciadas, la lista de la Directiva 13/93 de la Unión Europea condena como abusivas las “cláusulas que tengan por objeto o por efecto”:

c) prever un compromiso en firme del consumidor mientras que la ejecución de las prestaciones del profesional está supeditada a una condición cuya realización depende únicamente de su voluntad ;

Tal lo que implican las cláusulas 3.3. y 3.4. del Contrato, cuando disponen que el mismo terminará sin aplicación de penalidad alguna cuando la CONSTRUCTORA no cumpla con sus obligaciones, “por cualquier circunstancia”.

d) permitir que el profesional retenga las cantidades abonadas por el consumidor, si éste renuncia a la celebración o la ejecución del contrato, sin disponer que el consumidor tiene derecho a percibir del profesional una indemnización por una cantidad equivalente cuando sea éste el que renuncie ;

Tal el efecto de las amplias excepciones explícitas en la redacción del CONTRATO, que hacen irreal la aplicación de la cláusula penal contra la CONSTRUCTORA.

f) autorizar al profesional a rescindir el contrato discrecionalmente, si al consumidor no se le reconoce la misma facultad, o permitir que el profesional se quede con las cantidades abonadas en concepto de prestaciones aún no efectuadas si es el propio profesional quien rescinde el contrato ;

Tal, exactamente, la consecuencia de la cláusula penal unilateral, que permite al CONTRATANTE incumplir sus obligaciones a plenitud sin penalidad alguna, mientras que, al mismo tiempo, dispone que el valor total del contrato de opción será retenido y cobrado al consumidor como penalidad en caso de que este último sea el incumplido.

Excepciones de responsabilidad similares a las contenidas en la cláusula 3.3. y 3.4. del CONTRATO entre las partes fueron evaluadas en un asunto notorio llevado ante los tribunales arbitrales del Centro de Arbitraje y Conciliación de la CCB, y sobre su consecuencia sobre la naturaleza de la cláusula penal contractual se dijo:

Revisada la totalidad del cuerpo contractual se observa:

3.4.2. Los eventos (o casos) que prevé el propio contrato para la aplicación de la cláusula penal previstos en los párrafos Segundo Tercero y Sexto de la cláusula primera (Vinculación), Parágrafo tercero cláusulas segunda (Valor y forma de pago de los aportes) los párrafos primero y quinto de la cláusula Quinta (Otorgamiento de la escritura), la Cláusula décima segunda (Terminación unilateral anticipada) y párrafo de la misma cláusula tienen un elemento común; **en todos los eventos la pena es aplicable al beneficiario pero en ningún caso al fideicomitente (GRADECO S.A.S) o AL FIDUCIARIO ALIANZA S.A..** [énfasis añadido]

3.4.4. **Como puede verse existe una preocupación constante del fideicomitente y el fiduciario por proteger sus intereses, garantizar el pago efectivo pactado dándose el derecho de terminar el contrato y aplicar las penas reteniendo las sumas recibidas hasta el monto de la pena.** El Tribunal considera que estas precauciones son lícitas siempre y cuando no exijan cargas excesivas al beneficiario, o no dejen al mero juicio del fideicomitente y/o la fiduciaria la determinación sobre el cumplimiento del contrato. [énfasis añadido]

3.4.5. EL hecho de que se trate de un contrato predisposto, no significa per sé que en él haya ambigüedad¹⁰⁹ o cláusulas abusivas y de hecho en el contrato que se analiza hay varias disposiciones comunes que en nada sugieren un desequilibrio o ventaja desmedida del redactor del contrato; **sin embargo, resulta evidente en el contrato en estudio que la cláusula penal es claramente ambigua respecto del contrato en su totalidad, pues en efecto, solo puede ser aplicada en contra del beneficiario; no obstante, en su texto se habla de que se pacta entre ellos una pena que es en realidad un derecho y tasación de perjuicios anticipada que beneficia exclusivamente a una de las partes del contrato, así hay en realidad ambigüedad manifiesta en esta disposición.** [énfasis añadido]

3.4.6. Este tipo de conducta contractual por parte de quien predispone el contrato, de dejar una cláusula ambigua en su texto, que en apariencia crea confianza para el beneficiario, pero en realidad no le da ninguna prerrogativa real, es un tipo de abuso del derecho porque resulta evidente la desproporción significativa de la disposición en donde el poder de las partes en la creación de obligaciones no es simétrico y da como resultado una disposición notoriamente desventajosa para una de las partes, que de aplicarse solo en los casos previstos por el propio contrato **dejaría la penalización del incumplimiento del fideicomitente y fiduciario a un régimen de probanza claramente desproporcionado en su exigencia y dificultad,** frente al incumplimiento del beneficiario en el cual hay una tasación anticipada de perjuicios.² [énfasis añadido]

² GONZALO PACHÓN MÁRQUEZ Y OTROS v GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S. Y OTRO, Ante el Tribunal constituido bajo la administración de Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá (11520), Laudo arbitral del 23 de Octubre de 2015.

Como conclusión necesaria de lo aquí expuesto, la cláusula penal del contrato entre las partes es unilateral, pues a pesar de que declara ser bilateral, se enmarca en un contrato con excepciones claramente dirigidas a impedir que esta cláusula llegue a aplicarse a la CONSTRUCTORA.

Establecida su unilateralidad, la cláusula penal es abusiva, pues **a)** impone una pesada condena al consumidor que no se refleja en las que puede llegar a afrontar productor; **b)** porque permite al productor terminar el contrato sin consecuencia, mientras no permite lo mismo al consumidor; **c)** porque permite al redactor del contrato juzgar su incumplimiento y valorar anticipadamente los perjuicios que puede cobrar de manera automática, mientras que impone al consumidor la carga de probar cualquier responsabilidad de la parte fuerte contractual, así como el monto de los perjuicios producidos por esta responsabilidad; y **d)** porque prevé un compromiso en firme del consumidor frente al contrato, mientras que la ejecución de las prestaciones de la parte fuerte contractual quedan supeditadas a una condición cuya realización depende únicamente de su voluntad.

La Ley demanda que esta cláusula abusiva sea declarada ineficaz de pleno derecho, para lo cual tiene competencia la delegatura de asuntos jurisdiccionales de la SIC, a través del procedimiento aquí desarrollado.

Incumplimiento de obligaciones legales CONSTRUCTORA

La CONSTRUCTORA incumplió su obligación de otorgar información clara, veraz y verificable a la DEMANDANTE, modificó unilateralmente el CONTRATO entre las partes e incumplió su deber de garantizar el cumplimiento de sus compromisos adquiridos.

Incumplimiento del deber de información

De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 1480 de 2011:

ARTÍCULO 23. INFORMACIÓN MÍNIMA Y RESPONSABILIDAD. Los proveedores y productores deberán suministrar a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre los productos que ofrezcan y, sin perjuicio de lo señalado para los productos defectuosos, serán responsables de todo daño que sea consecuencia de la inadecuada o insuficiente información. En todos los casos la información mínima debe estar en castellano.

De acuerdo con el artículo 2.1.1. de la Circular Única de la Superintendencia De Industria y Comercio, tratándose la prohibición de emitir información engañosa, recuerda la entidad que es tal la que:

induzca a error o pueda inducir a error a los consumidores o personas a las que se dirige o afecta y que, debido a su carácter engañoso, **puede afectar su comportamiento económico.**

La Superintendencia de Industria y Comercio advierte que el deber de información no se limita al periodo contractual, en donde se le presta más atención, sino que se extiende al periodo de ejecución del contrato, y aún más allá de su terminación;

tanto productores y proveedores como consumidores y usuarios deben actuar con lealtad y corrección en todas las etapas que estructuran la relación de consumo. Esto se traduce, para el caso de la información, en que los productores y proveedores están en la obligación de suministrar la información que necesita el consumidor, no solo para efectos de tomar una decisión de consumo acertada, **sino la que requiere con posterioridad a la manifestación de su decisión**, por ejemplo, la que sea necesaria para el correcto mantenimiento o conservación de un bien [... más adelante, y tratando el mismo tema se precisa que] En efecto, el consumidor, por la asimetría que caracteriza la relación de consumo, la mayoría de las veces está en imposibilidad de verificar la veracidad de las afirmaciones que le suministra el empresario (llámese productor o proveedor), por el contrario, debe poder depositar su confianza en que su contraparte está entregándole información cierta sobre el bien o servicio. [...] [E]l momento oportuno por regla general se presentará antes de que el consumidor tome la decisión de consumo. No obstante, **no se puede desconocer que el deber de suministrar información persiste durante la vigencia de la relación de consumo e incluso luego de su terminación.**³

La Superintendencia Financiera, en este sentido, ha declarado el incumplimiento de la obligación de información, llegando a declarar ineficaces los acuerdos modificatorios del mismo:

Frente a la transacción y como se enunciara en audiencia, se torna ineficaz [...], en tanto, no solamente se suscribió incumpliendo por la pasiva los deberes propios de que trata toda relación de obrar con buena fe (art. 871 del C. de Co.) y a la luz de los principios que deben regir este tipo de negociaciones como son los de la debida diligencia [...] y el de transparencia e información cierta, suficiente y oportuna, ya que “...las entidades vigiladas deberán suministrar a los consumidores financieros información cierta, suficiente, clara y oportuna, que permita, especialmente, que los consumidores financieros conozcan adecuadamente sus derechos, obligaciones y los costos en las relaciones que establecen con las entidades vigiladas.”, amén de “c) Suministrar información comprensible y publicidad transparente, clara, veraz, oportuna acerca de sus productos y servicios ofrecidos en el mercado.”, **situaciones que deben ser observadas en todo el desarrollo contractual**, (artículos 3º y 7º Ley 1328 de 2009⁴ [...] [énfasis añadido]

Ninguna interpretación razonable del marco de protección al consumidor puede suponer que, una vez celebrado el contrato de consumo, la parte fuerte queda habilitada para engañar al consumidor, incluso renegando de los términos de sus obligaciones con estos engaños.

³ Mariño López, Diana, *Protección al Consumidor en Colombia, Una aproximación desde las competencias de la Superintendencia de Industria y Comercio*, Bogotá: SIC (2017) pp. 129-227

⁴ Superintendencia Financiera, Delegatura, exp. 2018-1216 Sentencia anticipada de 1 de junio de 2021.

Lo cierto es que, durante la ejecución del contrato, se mantiene el desequilibrio natural entre las partes de la relación de consumo, y este desequilibrio se agrava por el sometimiento del consumidor al pacto beneficioso a la parte fuerte, por ejemplo—y como en este caso—por la entrega de sus recursos escasos al productor, con la imposibilidad de recuperarlos, por el sometimiento al juicio unilateral del incumplimiento contractual por la parte fuerte del contrato, y por el sometimiento a la ejecución unilateral de las penalidades derivadas de este juicio.

En los documentos anexados a esta demanda, y que provienen de la DEMANDADA, queda probado:

1. que la información emitida en las asesorías prestadas a la DEMANDANTE por el personal de la DEMANDADA, y en la comunicación de 24 de junio de 2021, estaba dirigida expresamente a la DEMANDANTE, en el marco de la relación de consumo entre las partes, y que su contenido se refería a esa relación, exclusivamente. (Hechos 14., 17., y 18.)
2. Que la información emitida se entregó frente a una contratante que acudió a su contraparte contractual, experta y parte fuerte del contrato, para buscar la información necesaria para proteger sus intereses y ejecutar sus derechos, en diligente cumplimiento de sus obligaciones como consumidora.
3. Que dicha información tiene un carácter engañoso y fraudulento, pues contradijo el texto expreso del acuerdo entre las partes, citando un fragmento descontextualizado de una de sus cláusulas cuyo sentido, así presentado, contradice el real, claro y literal sentido del CONTRATO.
4. Que dicha información tiene un carácter engañoso, así mismo, porque finge una declaración de LA HIPOTECARIA que la misma empresa contradijo, sin que se pueda encontrar una razón eximente que explique la contradicción entre la información real y la fingida por la CONSTRUCTORA.
5. Que el propósito de esta información engañosa fue generar en la consumidora la representación de que la DEMANDADA tenía el derecho y ejercería la potestad de apoderarse de los dineros que debe devolverle por virtud del CONTRATO.
6. Que esta información, reiterada por la DEMANDADA, tuvo el efecto material de frustrar, por dos meses, la posibilidad de que la DEMANDANTE pudiera ejercer sus derechos contractuales y que, sin la intervención de la autoridad jurisdiccional, permitirá que la DEMANDADA se apropie de los mismos.
7. Que la DEMANDADA pretendió, efectivamente, aprovecharse de la desinformación remitida y del tiempo en que se sostuvo en su actitud fraudulenta, para fingir una terminación basada en una mora que no es más que la constancia del término durante el cual la CONSTRUCTORA evadió los requerimientos de la DEMANDANTE.

Este incumplimiento de la DEMANDADA frente a su deber de información es sustento fraudulento y abusivo de la retención indebida de los dineros reclamados por la DEMANDANTE, y debe ser sancionado por el adjudicador judicial en el trámite al que acudimos, de acuerdo con la competencia general a él otorgado para la materialización de las garantías de Ley a favor del consumidor.

Modificación unilateral y garantía frente a compromisos adquiridos

En Sentencia 7390 del 30 de noviembre de 2016, la Superintendencia de Industria y Comercio (“SIC”) estableció que la efectividad de la garantía no solo se suscribe a la calidad del objeto vendido o del servicio prestado sino también:

al cumplimiento de los términos y condiciones pactados desde el momento mismo en que se realizó el contrato, dentro de los cuales naturalmente se encuentra la oportunidad de la entrega del bien o en la prestación del servicio, pues la no entrega o prestación o aún la simple dilación, constituye una vulneración a los intereses legítimos de los consumidores.⁵

El cumplimiento de una estipulación clara y no discutida, cuyo supuesto fáctico está igualmente demostrado, es tan exigible como la entrega de un producto cuando se paga el precio del contrato.

Por otra parte, pretender extraer una obligación de un fragmento cercenado y descontextualizado de una cláusula, que además contradice su sentido literal, **es modificación unilateral de los términos del contrato**, y es tan reprochable para el derecho del consumidor como la actitud del productor que pretende cobrar una obligación modal o sometida a plazo como pura y simple, simplemente negándose a leer el texto que describe la condición.

Absurdo sería proteger al consumidor de las cláusulas abusivas, si no se lo protege del desconocimiento liso y llano de un clausulado válido, o si se permite al productor modificarlo con el único efecto de librarse de su vinculatoriedad.

De allí que el artículo 38. del Estatuto del Consumidor disponga que:

ARTÍCULO 38. CLÁUSULAS PROHIBIDAS. En los contratos de adhesión, no se podrán incluir cláusulas que permitan al productor y/o proveedor modificar unilateralmente el contrato o sustraerse de sus obligaciones.

Y queda expuesto que la CONSTRUCTORA se negó de plano a ejecutar los términos expresos del CONTRATO entre las partes, no sólo por hacer oídos sordos a lo expresamente dispuesto en la cláusula 3.7. del acuerdo entre las PARTES, sino por la irracional, fraudulenta y abusiva interposición de una excepción contractual inexistente, que no equivale a nada distinto que a una modificación unilateral del contrato.

Ambas prácticas se mantuvieron durante dos meses, a pesar de la notificación expresa de la DEMANDANTE sobre la irregular actuación de los representantes de la DEMANDADA.

La DEMANDADA, así notificada, no alegó ninguna controversia contractual, sino que trató de librarse de la irregularidad de sus actuaciones remitiendo un formato engañoso con el que pretendió inducir en nuevo error a la DEMANDANTE, induciéndola a declarar que

⁵ Superintendencia de Industria y Comercio. Sentencia 7390 del 30 de noviembre de 2016

terminaba el CONTRATO de manera unilateral, sin justa causa y asumiendo el cobro de la cláusula penal.

Es claro que en lo anterior no hay disputa alguna sobre la validez y sentido de la cláusula 3.7. del acuerdo entre las partes, sino un desconocimiento liso y llano de la CONSTRUCTORA frente a sus compromisos adquiridos, cuyo cumplimiento es parte de su obligación de garantía al consumidor.

Es claro, así mismo, que el desconocimiento de la CONSTRUCTORA frente a sus obligaciones inculcó una modificación unilateral del CONTRATO que la vinculaba a la consumidora DEMANDANTE, pues se sustentó en la intempestiva alegación de una excepción al CONTRATO que simplemente no existe en el clausulado impuesto por la CONSTRUCTORA.

Esta estrategia dolosa y abusiva reclama con urgencia la condena de la autoridad jurisdiccional en este procedimiento, no sólo para que proteja los derechos de la aquí accionante, sino para que, a través de sanción, castigue la actitud fraudulenta de la DEMANDADA.

Ausencia de daño

De acuerdo con el artículo 58.9. del Estatuto del Consumidor;

Al adoptar la decisión definitiva, el Juez de conocimiento o la Superintendencia de Industria y Comercio resolverá sobre las pretensiones de la forma que considere más justa para las partes según lo probado en el proceso, con plenas facultades para fallar infra, extra y ultrapetita, y emitirá las órdenes a que haya lugar con indicación de la forma y términos en que se deberán cumplir.

El contrato y sus obligaciones son en tanto están en función de su objeto, y la relevancia, pertinencia, importancia, o viabilidad de ejecutar las cláusulas contractuales depende de su correlación con la satisfacción de ese objeto contractual.

En el caso de las penalidades contractuales, su legitimidad abstracta no implica para el que las reclama nada más que la presunción de validez de su actuación, mas no la imposibilidad de controvertirla. En el escenario del derecho de consumo, esta discusión es particularmente relevante.

En decisión reciente, apoyada en la norma antes citada y en el marco de la pandemia, esta delegatura declaró que: **a)** las constructoras han visto un crecimiento económico sustancial en su actividad, aún en las condiciones que padece el país; **b)** la terminación de los contratos que vinculan a los consumidores con las constructoras no producen a estas ningún daño, pues las últimas conservan—como en este caso—los inmuebles que podrán vender en un mercado al que no le falta demanda; **c)** una buena parte de los consumidores—como la demandante—se han visto afectados negativamente por los efectos de la pandemia; y **d)** en este contexto, el cobro de la cláusula penal sólo procede allí en donde se puede comprobar el daño que debe ser resarcido por el cobro de la mentada cláusula, y no procede, por equidad y justicia real, que una constructora se apropie de estos recursos por la mera aplicación mecánica de la cláusula penal.

es claro que existe un desequilibrio en la aplicabilidad de la cláusula penal pues afecta en gran medida a la parte más débil de la relación de consumo [...] la economía por la parte de la constructora no ha tenido un impacto como lo han tenido otros sectores [...] en esa medida, si se aplicara esa cláusula, sería totalmente desequilibrada en contra de los intereses de la parte más débil, y por esas razones, el despacho, atendiendo a las facultades que establece el artículo 58.9. [...] encuentra un desequilibrio al aplicar una cláusula que va en contravía de la protección del derecho del consumidor.⁶

Y es claro que, en el caso que nos convoca, el cobro de la penalidad exigida no se refleja en ningún daño causado a la DEMANDADA, que **a)** no ha visto reducido su patrimonio, expectativas u oportunidades económicas; **b)** conserva la oportunidad de vender el inmueble que vendería ‘preferiblemente’ a la DEMANDANTE, y que **c)** mal puede alegar, salvo que lo pruebe, que su relación con la DEMANDANTE implica una fracción inmensa o tan siquiera relevante de sus negocios, capaz de afectar su giro económico.

Por el contrario, la DEMANDADA ha ganado y sigue percibiendo los rendimientos financieros de pagos que se acumularon en su patrimonio a lo largo de un año y que, incluso, fueron pagados por adelantado por la DEMANDANTE, sin que esto le supusiera descuento o beneficio alguno al consumidor.

En la parte DEMANDADA, se encuentra una CONSTRUCTORA que cuenta con un capital total de SETECIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/cte (\$ 725,988,640,000 M/cte) que no ha visto sus ingresos reducidos por la pandemia y que, en cambio, asumirá, en un solo proyecto, la construcción de “3.946 viviendas de interés social, un Centro Felicidad (CEFE) y espacio público mejorado con alamedas, ciclorrutas y parques.” (noticia de 8 de septiembre)⁷ lo que da cuenta de su favorable situación económica.

Recuérdese por sobre todo—pues este contexto no puede ignorarse en las relaciones de consumo—que nos encontramos en una disputa entre una constructora con las características mencionadas, y una madre soltera de una niña de 11 de años; con ingresos de apenas un salario mínimo; afectada por la pandemia que nos afecta a todos, pero no a todos por igual; que entró en este contrato con la esperanza de obtener una vivienda de interés social; que confió en las posibilidades ofrecidas por LAS GALIAS para acceder a una vivienda digna; y que ahora se ve privada de la totalidad de los recursos que pudo invertir para alcanzar esta meta.

En este contexto, el cobro de la cláusula penal a la DEMANDANTE le habrá generado un enriquecimiento sin justa causa, y correlativo al empobrecimiento de una madre soltera de clase baja, que acudió a la CONSTRUCTORA para tratar de adquirir una vivienda de interés social.

La equidad, sobre la cual debe basarse la solución de esta acción, no entrega una solución distinta a la que proponen las consideraciones anteriores a este acápite, y la

⁶ Transcripción de la audiencia de Sentencia de 13 de mayo de 2021, en Acción de Protección al Consumidor con radicado 20-416020, SIC.

⁷ Disponible en: <https://www.eltiempo.com/bogota/documental-contara-la-historia-del-barrio-san-bernardo-en-bogota-613830>

CONSTRUCTORA está invitada a reconocer la inmensa injusticia de pretender extraer ganancias de una madre soltera y en situación socioeconómica precaria; ganancias que simplemente no encuentran contraprestación en ningún servicio prestado, en ningún producto entregado, ni en ningún daño soportado.

Procedencia de la sanción dispuesta en el numeral 10 del artículo 58 de la ley 1480 de 2011

Como consta en los documentos remitidos a la CONSTRUCTORA y adjuntos a esta DEMANDA, la DEMANDANTE requirió en dos oportunidades a la CONSTRUCTORA para que cesara en las actitudes que podían ser tomadas como errores o malos entendidos:

Comprendo que los sistemas de atención a usuarios implican malentendidos que pueden aceptarse transitoriamente como de buena fe, dado el volumen de trabajo de una empresa como la CONSTRUCTORA, que debe relacionarse con un número elevadísimo de consumidores en el ejercicio ordinario de sus actividades.

[...]

Sin embargo, es indispensable aclarar y entender que cualquier malentendido racional que la CONSTRUCTORA pueda alegar como de buena fe se acaba con la recepción de esta comunicación. [énfasis en el original]

[...]

Imploro a la CONSTRUCTORA que desista de su improcedente actitud frente a esta clienta, me ahorre los costos y las demoras de un proceso jurisdiccional contra la empresa, y se ahorre por esta vía los costos y sanciones que se transmitirán más tarde o más temprano a la empresa, para lo cual no tiene que hacer más que actuar con legalidad y lealtad, retribuyendo los dineros que me pertenecen y que la empresa no podrá conservar sino hasta la fecha en que se le condene a restituirlos, previa declaración y castigo de sus prácticas desleales.

Por lo que se ha expuesto, la CONSTRUCTORA **simplemente no puede alegar:**

1. que su ejecución del CONTRATO se sustenta en una interpretación razonable de sus obligaciones, pues contradice la literalidad de un clausulado de uso habitual en el medio de su actividad; que usualmente garantiza a los consumidores la devolución de su dinero por causa de la negación del crédito necesario para continuar con la ejecución del contrato; y que fue redactado por la DEMANDADA.
2. que su interposición amañada de una cláusula contractual citada fuera de contexto y de manera cercenada se dio de buena fe, pues basta leer las seis palabras siguientes de la cláusula mencionada para entender que su sentido es enteramente contrario al que pretendió extraer la CONSTRUCTORA.
3. que no mintió cuando afirmó que LA HIPOTECARIA había manifestado que garantizaría el crédito solicitado por la DEMANDANTE, pues obra prueba emitida por la propia HIPOTECARIA (anexo 13), manifestando sin ambigüedad que el

crédito no sería otorgado, y esta prueba fue allegada a la DEMANDADA sin que esta reconociera su yerro en ningún momento. (anexo 6)

4. que no tuvo oportunidad de corregir su actuación irregular, pues fue requerida en dos oportunidades para hacerlo, y sólo aprovechó estas oportunidades, primero para inducir a la DEMANDANTE a firmar un formato de desistimiento, e inmediatamente después para servirse de dicho formato para fingir que terminaba el contrato por mora de la DEMANDANTE.

De acuerdo con el numeral 10 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, en las acciones de protección al consumidor:

Si la decisión final es favorable al consumidor, la Superintendencia de Industria y Comercio y los Jueces podrán imponer al productor o proveedor que no haya cumplido con sus obligaciones contractuales o legales, además de la condena que corresponda, una multa de hasta ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio, que se fijará teniendo en cuenta circunstancias de agravación debidamente probadas, tales como la **gravedad del hecho, la reiteración en el incumplimiento de garantías o del contrato, la renuencia a cumplir con sus obligaciones legales**, inclusive la de expedir la factura y las demás circunstancias. No procederá esta multa si el proceso termina por conciliación, transacción, desistimiento o cuando el demandado se allana a los hechos en la contestación de la demanda. La misma multa podrá imponerse al consumidor que actúe en forma temeraria.

Estas consideraciones, mientras que no hacen al interés particular de la DEMANDANTE, aportan al interés del PROCESO y al interés general de los consumidores protegidos por esta delegatura.

Rogamos, por fuera de las pretensiones de esta DEMANDA, que la autoridad jurisdiccional ejerza sus poderes legales para sancionar la actitud fraudulenta de la CONSTRUCTORA;

1. que se prueba renuente a cumplir con sus obligaciones a pesar de haber sido expresamente notificada sobre la irregularidad de su conducta;
2. que se negó a revertir una conducta flagrantemente contraria a sus obligaciones;
3. que modificó unilateralmente su contrato con un consumidor para renegar de sus obligaciones;
4. que trató de inducir al consumidor a manifestar que daba terminación unilateral e injustificada del contrato, aceptando el cobro de la cláusula penal por parte de la constructora;
5. que al final, y para tratar de legitimar su estrategia fraudulenta contra su clienta, pretendió recriminarle una mora de dos meses que no da cuenta de nada distinto al término durante el cual la CONSTRUCTORA se negó a cumplir con sus obligaciones legales y contractuales.

COMPETENCIA Y CUANTÍA

Es usted competente para tramitar esta demanda, de conformidad con el artículo 24 del Código General del Proceso, el cual establece que los procesos relacionados con el ejercicio de los derechos de los consumidores serán conocidos por la Superintendencia de Industria y Comercio en primera instancia.

Al respecto, el artículo 58 de la Ley 1480 de 2011 establece que la Superintendencia de Industria y Comercio es quien conocerá a prevención los procesos que versen sobre violación a los derechos de los consumidores establecidos en normas generales o especiales en todos los sectores de la economía, con competencia en todo el territorio nacional, reemplazando al juez de primera o única instancia competente por razón de la cuantía y el territorio.

Bajo la gravedad de juramento manifiesto que el presente proceso es de mínima cuantía conforme con el artículo 25 del Código General del Proceso, el cual señala que el proceso será de mínima cuantía cuando sus pretensiones patrimoniales no excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv). Lo anterior, toda vez que el valor que se solicita como condena asciende a un total de VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$23.500.000) M/cte

JURAMENTO ESTIMATORIO

En los términos del artículo 206 del Código General del Proceso, me permito presentar el Juramento Estimatorio de la presente demanda por VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$23.500.000) M/cte

PRUEBAS Y ANEXOS

Pruebas documentales aportadas

1. Poder especial otorgado por la DEMANDANTE.
2. Certificado SIRNA.
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de la DEMANDADA.
4. Reclamación directa 1., de 22 de junio de 2021.
5. Contestación a reclamación directa 1 del 24 de junio de 2021, en donde consta la información engañosa que trató de hacer valer la DEMANDADA y su rechazo de sus obligaciones.
6. Reclamación Directa 2., del 08 de julio de 2021.
7. Contestación a reclamación directa 2 del 08 de julio de 2021.
8. Reclamación directa 3., del 25 de agosto de 2021.
9. Contestación a reclamación directa 3 del 27 de agosto de 2021.
10. Reclamación directa 4., de 03 de septiembre de 2021.
11. Contestación a reclamación directa 4. Terminación unilateral del contrato.
12. Constancia de solicitud de documentos en el que conste el Trámite de solicitud de crédito hipotecario ante DAVIVIENDA S.A. del 29 de septiembre de 2021.

13. Constancia de negación de crédito hipotecario ante LA HIPOTECARIA S.A. del 02 de julio de 2021
14. CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA Primavera II.
15. Documento Tu Plan de Pagos - PRIMAVERA 6 del 25 de mayo de 2021.
16. Recorte de prensa ELTIEMPO.COM -San Bernardo, el barrio que desaparece en Bogotá tendrá documental.
17. Respuesta de DAVIVIENDA S.A. a solicitud de 29 de septiembre de 2021, fechada como de 14 de octubre de 2021.
18. Constancia de remisión en mensaje de datos de poder especial.

Documentos en poder de la DEMANDADA

Ruego al Señor Juez que ordene a la DEMANDADA entregar los siguientes documentos.

1. Los soportes que den cuenta de los rendimientos financieros obtenidos por la DEMANDADA por los recursos entregados por la DEMANDANTE en ejecución del CONTRATO entre las PARTES.
2. Cinco contratos de OPCIÓN del PROYECTO PRIMAVERA 6-39 II, que den cuenta de la ejecución del proyecto al que estuvo vinculada la DEMANDANTE.
3. Modelos actuariales o similares, si existieran, que den cuenta del procedimiento utilizado por la CONSTRUCTORA para realizar las simulaciones de crédito utilizadas para evaluar la posibilidad de que sus potenciales clientes puedan obtener los créditos inmobiliarios necesarios para vincularse a sus proyectos.
4. Soportes de las asesorías presenciales y telefónicas brindadas a la DEMANDANTE por parte de la DEMANDADA, entre el mes de marzo y hasta el mes de julio de 2021, incluidos. (Mencionados en los hechos 11., 13., 14. y 15.)
5. Estados financieros de la CONSTRUCTORA de los últimos tres años, que den cuenta del estado de los negocios de la DEMANDADA.

Declaración de parte

1. Según los artículos 191 y 198 del Código General del Proceso, respetuosamente solicito al Despacho ordenar la práctica de la declaración de parte de la señora Elizabeth Artunduaga Claros para que en su calidad de Consumidora y Opcionada del proyecto inmobiliario denominado Primavera 6-39 II, declare sobre los hechos relacionados con el proceso.

Interrogatorio de parte

2. Solicito a su Despacho ordenar y hacer comparecer al señor **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.0266.522, en su calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, o quien haga sus veces, para que, en audiencia, cuya fecha y hora fijará el Despacho, absuelva el interrogatorio que mediante escrito o verbalmente le formularé, respecto de los hechos de la demanda.

El señor **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO** puede ser notificado en las direcciones de notificación de la empresa a la que representa: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., Avenida Carrera 9 No. 101 – 67 Piso 6 de Bogotá D.C., Teléfonos 745 ext. 2610 ó 2608, Correo electrónico: notificaciones@galias.com.co, juridico@galias.com.co

Solicitudes

1. OFICIE, señor Juez, al Banco **DAVIVIENDA S.A.** para que entregue la información que la DEMANDANTE le solicitó sin éxito en derecho de petición de 29 de septiembre de 2011, como consta en los hechos 28. y 29. de esta demanda.

DAVIVIENDA S.A. está representada legalmente por EFRAÍN ENRIQUE FORERO FONSECA, o quien haga sus veces, y recibe notificaciones judiciales al correo electrónico notificacionesjudiciales@davivienda.com.

NOTIFICACIONES

Las notificaciones se recibirán así:

1. **LA DEMANDANTE:** ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS, en la Carrera 11 # 22 sur - 51, Bogotá D.C. Y al correo electrónico eliartunduaga@hotmail.com
2. **LA DEMANDADA:** CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., recibirá notificaciones en la Avenida Carrera 9 No. 101 – 67 Piso 6 de Bogotá D.C., Teléfonos 745 ext. 2610 o 2608, Correo electrónico: notificaciones@galias.com.co, juridico@galias.com.co
3. **EL APODERADO:** DIEGO FERNANDO REY GUERRERO, recibirá notificaciones en la Calle 25ª # 31ª – 63, al teléfono 3172273923, y al correo electrónico: dye-rey@hotmail.com

Cordialmente,



DIEGO FERNANDO REY GUERRERO
C.C.: 1.032.469.912
T.P.: 289.084
E-MAIL: dye-rey@hotmail.com
TÉL: 3172273923

Contenido

Resumen del Caso	2
Hechos	4
Sobre la identidad de las partes	4
Sobre la relación de consumo entre las partes	5
Sobre la ejecución del contrato.....	5
Pretensiones	8
Declarativas	8
Condenatorias	9
Fundamentos de Derecho	10
Sobre la cláusula penal en el clausulado de adhesión de la DEMANDADA.....	10
Inaplicabilidad de la cláusula penal en el marco de un CONTRATO DE OPCIÓN ...	10
Abusividad de la cláusula penal unilateral	12
Incumplimiento de obligaciones legales CONSTRUCTORA	15
Incumplimiento del deber de información.....	15
Modificación unilateral y garantía frente a compromisos adquiridos	18
Ausencia de daño.....	19
Procedencia de la sanción dispuesta en el numeral 10 del artículo 58 de la ley 1480 de 2011	21
Competencia y Cuantía.....	23
Juramento Estimatorio.....	23
Pruebas y Anexos	23
Pruebas documentales aportadas	23
Documentos en poder de la DEMANDADA	24
Declaración de parte	24
Interrogatorio de parte	24
Notificaciones.....	25

1. Poder



Señores

Delegatura para asuntos jurisdiccionales – Superintendencia de Industria y Comercio

Asunto: Poder Especial

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 1.075.269.548, expedida en la ciudad de Neiva (Huila), (en adelante la "Poderdante"), a través del presente documento confiero PODER amplio y suficiente a (1) **DIEGO FERNANDO REY GUERRERO**, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. **1'032.469.912** de BOGOTÁ D.C., y Tarjeta Profesional No. **289.084** expedida por el Consejo Superior de la Judicatura; (2) **JOSE DANIEL CHAMORRO VASQUEZ**, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. **1'085.925.841** de BOGOTÁ D.C., y Tarjeta Profesional No. **332.328** expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, (los "Apoderados"), para que, conjunta o separadamente, en nombre y representación del Poderdante, realicen y cumplan los siguientes encargos:

1. Interpongan la acción de protección del consumidor del artículo 56.3. de la Ley 1480 de 2011, en contra de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, identificada con NIT. 800.161.633-4.

Los Apoderados quedan investidos de las facultades de que trata el Art. 77 del C. G del P, y especialmente para conciliar, recibir, desistir, transigir y sustituir, dar, solicitar pruebas anticipadas y cualquier medida cautelar, sustituir el presente poder, reasumirlo, interponer acciones de tutela y en general, para todo aquello que convenga a la defensa de los derechos de la Poderdante, dentro de las actuaciones de referencia.

Atentamente,

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS,
C.C. No. 1.075.269.548

Acepto,

DIEGO FERNANDO REY GUERRERO
C.C. No. 1.032.469.912, expedida en Bogotá
T.P. No. 289.084 expedida por el C. S. de la J.
Correo: dye-rey@hotmail.com

JOSE DANIEL CHAMORRO VASQUEZ
C.C. No. 1.085.925, expedida en Ipiales
T.P. No. 332.328 expedida por el C. S. de la J.
Correo: jdchamorro@una.edu.co



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y
CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069
de 2015



7050874

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Diecisiete (17) del Circulo de Bogotá D.C., compareció: ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1075269548 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



60mv70d8rm3n
17/11/2021 16:21:04

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



JIMMY ELMAN ROMERO CASTRO
Notario Diecisiete (17) del Circulo de Bogotá D.C.
Encargado



Notaría 17 del Circulo Notarial de la Ciudad de Bogotá, D.C.
TRAMITE A SOLICITUD DEL INTERESADO

ESPACIO EN BLANCO



2. Certificado Sirna



**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.: 449318

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) **DIEGO FERNANDO REY GUERRERO**, identificado(a) con la **cédula de ciudadanía No. 1032469912.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	289084	02/05/2017	Vigente

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

	DIRECCIÓN	DEPARTAMENTO	CIUDAD	TELEFONO
Oficina	CRA 15 # 122 - 39 TORRE 1 OF. 612	BOGOTA D.C.	BOGOTA	- 3172273923
Residencia	CALLE 23 C # 72 B - 51 APART. 511	BOGOTA D.C.	BOGOTA	-
Correo	DYE-REY@HOTMAIL.COM			

Se expide la presente certificación, a los **3** días del mes de **octubre** de **2021**.

Martha Esperanza Cuevas Meléndez
MARTHA ESPERANZA CUEVAS MELÉNDEZ
Directora

- Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.
2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co a través del número de certificado y fecha expedición.
3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración

4. Reclamación Directa 1 del 22 de junio de 2021

Bogotá D.C., 22 de junio de 2021

Señores,

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

Avenida Carrera 9° # 101 – 67 Piso 6 Oficina 602, Bogotá D.C.

DANIEL SÁNCHEZ PRIETO

Representante legal

REFERENCIA: RECLAMACIÓN DIRECTA NUMERAL 5 ARTÍCULO 58
DE LA LEY 1480 DE 2011 – DEVOLUCIÓN DINERO

CLIENTE: ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS

CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA: INMUEBLE 02-1203 – CONJUNTO CERRADO
PRIMAVERA 6 - 39

Respetados Señores:

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 1.075.269.548 expedida en la ciudad de Neiva (Huila), de manera comedida me permito dirigirme a ustedes con el fin de presentar una **RECLAMACIÓN DIRECTA**, la cual elevo en los términos del Numeral 5° del Artículo 58 del Estatuto del Consumidor, con base en los siguientes:

I. HECHOS

PRIMERO: El día 21 de julio de 2020, me acerque a la sala de ventas de la CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., ubicada en la Calle 6 N° 39-71, estando allí se me expuso la oferta de adquirir una vivienda en el proyecto inmobiliario denominado CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 – 39, ubicado en la Calle 6 # 39 – 71, Bogotá D.C.

SEGUNDO: Estando allí me enseñaron las especificaciones de construcción (*cfr. Anexo 1*), documento que contiene las condiciones de construcción, distribución de las edificaciones,

número de unidades inmobiliarias, espacios comunes, información sobre la cimentación y estructura, servicios generales, distribución de los parqueaderos, entre otras.

TERCERO: Luego de evaluar los documentos mencionados, tome la decisión de adquirir el inmueble Apartamento 1203 de la Torre 2, por lo cual el asesor de ventas me entregó el documento titulado “*CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA*” (cfr. Anexo 2)

CUARTO: Se me informó que para poder optar por el inmueble debía separarlo, de manera que efectué el pago de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/cte., los cuales fueron incluidos en el Numeral 5° Plan de pagos del documento denominado “*CUADRO RESUMEN CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA*” (cfr. Anexo 3).

QUINTO: Posteriormente el día 1° de agosto de 2020 suscribimos de manera electrónica el documento “*CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA – PROYECTO CON FIDUCIA*” (cfr. Anexo 4), en el cual se estipuló como objeto contractual:

“LA OPCIONANTE se obliga para con EL OPCIONADO a preferirlo en el momento en el cual la primera decida y pueda vender el(los) inmueble(s) relacionados en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra – Numeral 3, para lo cual las partes celebrarán una promesa de compraventa (...)”

SEXTO: En la cláusula tercera del mencionado documento se estipuló que, el término de vigencia de la opción de compra sería de doce (12) meses contados a partir de la firma del contrato.

SEPTIMO: Respecto al surgimiento de la opción de compra, en la cláusula cuarta se estableció que está se daría una vez que el opcionante tomará la “*decisión de vender el(los) inmueble(s), por haber obtenido la Licencia de Construcción y haber radicado los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda (...)*”.

OCTAVO: Como valor de la opción de compra la CONSTRUCTORA GALIAS S.A., estipuló que sería del quince por ciento (15%) del valor por el cual se suscribiría la promesa de compraventa, para lo cual se señaló como valor de referencia el señalado en el numeral 5°

del Cuadro Resumen de la Opción de Compra, es decir, sobre los CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS (148.994.162) M/cte,

NOVENO: El valor de la Opción de compra sería cubierto a través de los siguientes conceptos:

Cuota Inicial	Separación	\$ 500,000.00
	Total Cuotas Mensuales	\$ 45,604,012.00
	Subsidio De Vivienda Familiar Colsubsidio	\$ 26,334,090.00
	Subsidio De Vivienda Familiar Mi Casa Ya	\$ 17,556,060.00
Crédito Hipotecario		\$ 59,000,000.00

DECIMO: Efectué los pagos correspondientes a la separación del inmueble, las cuotas 1 a 10 y una parte de la cuota 11, (*cf. Anexo 4*) para un total de VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$23.500.000) moneda legal colombiana.

DECIMO PRIMERO: En el mes de abril del presente año, me fue informado que el Crédito Hipotecario al cual habita optado con Banco La Hipotecaria S.A., no fue aprobado.

DECIMO SEGUNDO: Motivo por el cual el día 16 de mayo de 2021, me acerque a la sala de ventas del proyecto “*CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 -39*”, para solicitar la devolución del dinero con base en el clausulado del Contrato de Opción de Compra, Clausula Segunda. – Precio, Parágrafo Tercero:

(...) En caso que LA OPCIONANTE no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará a EL OPCIONADO carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la CLÁUSULA NOVENA de este contrato. LA OPCIONANTE devolverá entonces a los veinte (20) días

hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio.

Y Clausula Tercera, Numeral Séptimo:

7) Si a EL OPCIONADO luego de haber presentado la solicitud de crédito ante la entidad financiera, ésta se lo niega o lo considera No viable, EL OPCIONADO acepta expresamente, desde ahora, que el CONTRATO se entenderá automáticamente terminado y consecuentemente disuelto el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la Cláusula Novena de éste Contrato. LA OPCIONANTE informará entonces dentro de los siguientes diez (10) días calendario a la Entidad Fiduciaria sobre la cancelación del Contrato para que ésta devuelva las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, de acuerdo con las instrucciones que se impartan.

DECIMO TERCERO: Sin embargo, el funcionario encargado, me informó que no era posible realizar la devolución del dinero, que las únicas opciones con las que contaba era conseguir una persona a la cual ceder la opción y ella me haría la devolución del dinero o desistir de la opción de compra, en cuyo caso perdería el dinero que depositado a nombre de la FIDUCIARIA BOGOTÁ en la cuenta 2005123465, con lo cual considero se me fue inducida en error.

DECIMO CUARTO: Así mismo por motivos sobrevinientes ligados a la pandemia global de Covid-19, que afecto tan gravemente a Colombia, en este momento mis ingresos mensuales se han visto disminuidos considerablemente, y sin la aprobación del crédito hipotecario por parte de Banco La Hipotecaria, me encuentro en la imposibilidad de continuar con el negocio asumiendo el valor que el Crédito Hipotecaria iba a cubrir.

II. PETICIONES

PRIMERO: Dar por terminado el “CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA – PROYECTO CON FIDUCIA”, suscrito el día 1° de agosto de 2020, de acuerdo a lo preceptuado en la Cláusula Segunda. – Precio, Parágrafo Tercero y en Clausula Tercera, Numeral Séptimo.

SEGUNDO: La devolución de los VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS (\$23.500.000) M/cte., depositados en la cuenta 2005123465 a nombre de la FIDUCIARIA BOGOTÁ, por concepto del inmueble Apartamento 1203 de la torra 2 del proyecto “*CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 – 39*”.

NOTIFICACIONES

Estaré atenta a recibir notificaciones en la Transversal 74 # 11A – 35, T13, Apto 403, Bogotá D.C.

Y al correo electrónico eliartunduaga@hotmail.com

Agradezco su atención, esperando pronta y positiva respuesta.

Cordialmente,

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS,

C.C. 1.075.269.548 expedida en la ciudad de Neiva (Huila)

5. Respuesta Reclamación Directa 1 del 24 de junio de 2021

BOGOTA D.C
24 DE JUNIO 2021

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS
3143883331
eliartunduaga@hotmail.com
1075269548

REF: RESPUESTA A SOLICITUD 109776

Señora Elizabeth;

Damos respuesta a su solicitud en los siguientes términos;

Se revisa negociación para el inmueble APTO-02-1203 del proyecto Primavera 6-39 firmada en Julio del 2020, desde ese momento se suscribe por voluntad de las partes contrato de opción de compra en el cual se valida y el plan de pagos se estipula como entidad crediticia Davivienda,

f) Por Concepto de Crédito Hipotecario

CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE	\$ 59.000.000.00
Entidad Crediticia	Fecha Límite para presentar
DAVIVIENDA	10 MAYO 2021

6. Dirección y teléfono para efectos de notificación de EL OPCIONADO

Ciudad	Dirección	Teléfono
BOGOTÁ D.C.	Transversal 74 # 11A - 35 T13 APTO 403	3143883331
Correo Electrónico	eliartunduaga@hotmail.com	

7. Lugar y Cumplimiento de Contrato

BOGOTÁ D.C.	PRIMAVERA 6-39 ET-B T-2 CL 6Nº 39 71
-------------	--------------------------------------

8. Fecha Límite para Tramitar Postulación al Subsidio Familiar de Vivienda 1 COLSUBSIDIO

10 MAYO 2021

Fecha Límite para Tramitar Postulación al Subsidio Familiar de Vivienda MI CASA YA

10 MAYO 2021

9. Gastos de Legalización del Negocio. Notaría, Registro, Avalúos, Estudio de Títulos, Papelería, etc.:

Cuota N°	Fecha	Valor \$
----------	-------	----------

Sin embargo, se valida con la Hipotecaria según nos indica en el caso y NO hay carta de negación, según la información de la entidad el crédito es viable en las condiciones establecidas.

Adicional a eso informamos que, si las condiciones laborales del cliente cambiaron se está incumpliendo a la cláusula octava numeral 3,

CLAUSULA OCTAVA: INCUMPLIMIENTO Si EL OPCIONADO incumple por su parte, pagará a LA OPCIONANTE el valor de la opción estipulada en la cláusula novena, suma ésta que será exigible ejecutivamente desde la misma fecha de suscripción de éste Contrato, sin necesidad de requerimientos o de constitución en mora, a la cual renuncia EL OPCIONADO a favor de LA OPCIONANTE, y con la sola afirmación del incumplimiento.

PARAGRAFO PRIMERO: Expresamente se declara que constituye incumplimiento por parte de EL OPCIONADO y por lo tanto el contrato quedará sin efecto y EL OPCIONANTE tendrá derecho a hacer suya la suma estipulada como el valor de la opción estipulada en la cláusula novena en el presente Contrato, en los siguientes casos:

3. "Si EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR o cualquiera de los opcionados llagaren a disminuir su capacidad de endeudamiento,"

Por lo tanto, la invitamos a realizar la radicación del crédito con la entidad establecida en los contratos en este caso Davivienda, o con la hipotecaria según solicitud anterior en un plazo no mayor a 10 días calendario para evitar terminación de contrato;

Recuerde que para este trámite se puede acercar a alguno de nuestros centros de tramites

- ✓ Centro de tramites altavista; Carrera 7 # 7-72 sur barrio las Brisas
- ✓ Centro de tramites de castilla; Cra. 80d #7b-83 barrio castilla

Recuerde también que debe acercarse con la documentación necesaria para radicación de crédito

- Certificación laboral no mayor a 30 días donde se indique tipo de contrato, tiempo de antigüedad y valor de ingreso mensual
- Desprendibles de los últimos 6 meses
- Copia de la C.c al 150%

Recuerde que estamos para brindarle la mejor atención y asesoría.

Cordialmente.

PRIMAVERA 6-39
Constructora Las Galias S.A.
primavera6-39@galias.com.co
Tel: (57+1) 746 7828 ext 309
Bogota D.C-Colombia
www.galias.com.co

6. Reclamacion Directa 2 del 08 de julio de 2021

Bogotá D.C., 8 de julio de 2021

Señores,

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

Avenida Carrera 9° # 101 – 67 Piso 6 Oficina 602, Bogotá D.C.

DANIEL SÁNCHEZ PRIETO

Representante legal

REFERENCIA:	SOLICITUD 109776
CLIENTE:	ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS
CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA:	INMUEBLE 02-1203 – CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 - 39

Respetados Señores:

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 1.075.269.548 expedida en la ciudad de Neiva (Huila), de manera comedida me permito dirigirme a ustedes respecto a la respuesta recibida el día 24 de junio de 2021, respecto a mi Reclamación Directa, la cual tramitaron bajo el radicado 109776, esto con el fin de poner en su conocimiento que:

En dicha respuesta se me señaló

Sin embargo, se valida con la Hipotecaria según nos indica en el caso y NO hay carta de negación, según la información de la entidad el crédito es viable en las condiciones establecidas.

Por lo cual, el día 30 de junio de 2021, radique un derecho de petición ante Banco La Hipotecaria S.A., con el fin de obtener una certificación de la negativa a mi solicitud de crédito hipotecario.

Del cual recibí respuesta el día 2 de julio de 2021, la cual anexo a la presente y dentro de la cual la entidad manifiesta que:

La hipotecaria le informa que no es posible otorgar carta de negación ya que su ingreso se realizó por "diagnostico en línea" y su rechazo se debió a que no cumplió con las condiciones del primer filtro, a causa de interrupciones en los pagos de cotización. Por lo cual su documentación no ingreso al área de crédito quienes tienen la potestad de generar cartas de negación.

Por lo anterior no es posible continuar con el proceso. Lamentamos los inconvenientes ocasionados y esperamos poder atenderlo en una próxima oportunidad.

De lo anterior, es claro que según sus políticas no realizaran la expedición de la Carta de Negación, sin embargo, en esta misma respuesta se evidencia que realice ingreso a los procesos de la compañía de financiamiento y dentro de los mismo se me dio rechazo.

Por lo anterior, solicito en los términos de la mi reclamación directa del 23 de junio de 2021, la cual anexo a la presente y se tramita bajo el radicado 109776,

PRIMERO: Dar por terminado el “*CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA – PROYECTO CON FIDUCIA*”, suscrito el día 1° de agosto de 2020, de acuerdo a lo preceptuado en la Cláusula Segunda. – Precio, Parágrafo Tercero y en Clausula Tercera, Numeral Séptimo.

SEGUNDO: La devolución de los VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS (\$23.500.000) M/cte., depositados en la cuenta 2005123465 a nombre de la FIDUCIARIA BOGOTÁ, por concepto del inmueble Apartamento 1203 de la torra 2 del proyecto “*CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 – 39*”.

Los recursos pueden de devueltos a la siguiente cuenta:

Entidad	Tipo de Cuenta	No de Cuenta	Titular de la cuenta
COLPATRIA	AHORROS	004902017294	ARTUNDUAGA CLAROS ELIZABETH

Agradezco su atención

Cordialmente,

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS,

C.C. 1.075.269.548 expedida en la ciudad de Neiva (Huila)

Bogotá D.C, 02 de julio de 2021

Señor (a):

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS
eliartunduaga@hotmail.com

Referencia: 20218662

Estimado (a) Señor (a):

En respuesta a su solicitud radicada el 01-07-2021 en **LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. (en adelante "La Hipotecaria")**, en la cual nos manifestó "**PRIMERO: Me sea expedida por La Hipotecaria Compañía De Financiamiento, carta de negación de crédito hipotecario, de acuerdo a los anteriores hechos. SEGUNDO: Se informe por parte de La Hipotecaria Compañía De Financiamiento a la Constructora Las Galias S.A., la expedición de la carta de negación. TERCERO: En caso de ser negativa la respuesta a las peticiones anteriores, me sea sustentada de forma clara y de fondo las razones.**"

Al respecto, le informamos lo siguiente:

Queremos manifestar nuestra solidaridad ante la situación que se está presentando para usted y su familia y para todo el país en general, es nuestro interés que los hogares logren su meta de tener casa propia.

La hipotecaria le informa que no es posible otorgar carta de negación ya que su ingreso se realizó por "diagnostico en línea" y su rechazo se debió a que no cumplió con las condiciones del primer filtro, a causa de interrupciones en los pagos de cotización. Por lo cual su documentación no ingreso al área de crédito quienes tienen la potestad de generar cartas de negación.

Por lo anterior no es posible continuar con el proceso. Lamentamos los inconvenientes ocasionados y esperamos poder atenderlo en una próxima oportunidad.

Agradecemos su comunicación, le reiteramos nuestra voluntad de servicio y el mayor interés en atender sus inquietudes. Cualquier información adicional estamos dispuestos a atenderla a través de la línea 3286000 o al correo atencionalcliente_col@lahipotecaria.com

Cordialmente,



ANGIE L. GALVIS G.
Servicio al Cliente
Elaborado por: CCG

Bogotá D.C., 23 de junio de 2021

Señores,

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

Avenida Carrera 9° # 101 – 67 Piso 6 Oficina 602, Bogotá D.C.

DANIEL SÁNCHEZ PRIETO

Representante legal

REFERENCIA: RECLAMACIÓN DIRECTA NUMERAL 5 ARTÍCULO 58
DE LA LEY 1480 DE 2011 – DEVOLUCIÓN DINERO

CLIENTE: ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS

CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA: INMUEBLE 02-1203 – CONJUNTO CERRADO
PRIMAVERA 6 - 39

Respetados Señores:

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 1.075.269.548 expedida en la ciudad de Neiva (Huila), de manera comedida me permito dirigirme a ustedes con el fin de presentar una **RECLAMACIÓN DIRECTA**, la cual elevo en los términos del Numeral 5° del Artículo 58 del Estatuto del Consumidor, con base en los siguientes:

I. HECHOS

PRIMERO: El día 21 de julio de 2020, me acerque a la sala de ventas de la CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., ubicada en la Calle 6 N° 39-71, estando allí se me expuso la oferta de adquirir una vivienda en el proyecto inmobiliario denominado CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 – 39, ubicado en la Calle 6 # 39 – 71, Bogotá D.C.

SEGUNDO: Estando allí me enseñaron las especificaciones de construcción (*cfr. Anexo 1*), documento que contiene las condiciones de construcción, distribución de las edificaciones,

número de unidades inmobiliarias, espacios comunes, información sobre la cimentación y estructura, servicios generales, distribución de los parqueaderos, entre otras.

TERCERO: Luego de evaluar los documentos mencionados, tome la decisión de adquirir el inmueble Apartamento 1203 de la Torre 2, por lo cual el asesor de ventas me entregó el documento titulado “*CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA*” (cfr. Anexo 2)

CUARTO: Se me informó que para poder optar por el inmueble debía separarlo, de manera que efectué el pago de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/cte., los cuales fueron incluidos en el Numeral 5° Plan de pagos del documento denominado “*CUADRO RESUMEN CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA*” (cfr. Anexo 3).

QUINTO: Posteriormente el día 1° de agosto de 2020 suscribimos de manera electrónica el documento “*CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA – PROYECTO CON FIDUCIA*” (cfr. Anexo 4), en el cual se estipuló como objeto contractual:

“LA OPCIONANTE se obliga para con EL OPCIONADO a preferirlo en el momento en el cual la primera decida y pueda vender el(los) inmueble(s) relacionados en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra – Numeral 3, para lo cual las partes celebrarán una promesa de compraventa (...)”

SEXTO: En la cláusula tercera del mencionado documento se estipuló que, el término de vigencia de la opción de compra sería de doce (12) meses contados a partir de la firma del contrato.

SEPTIMO: Respecto al surgimiento de la opción de compra, en la cláusula cuarta se estableció que está se daría una vez que el opcionante tomará la “*decisión de vender el(los) inmueble(s), por haber obtenido la Licencia de Construcción y haber radicado los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda (...)*”.

OCTAVO: Como valor de la opción de compra la CONSTRUCTORA GALIAS S.A., estipuló que sería del quince por ciento (15%) del valor por el cual se suscribiría la promesa de compraventa, para lo cual se señaló como valor de referencia el señalado en el numeral 5°

del Cuadro Resumen de la Opción de Compra, es decir, sobre los CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS (148.994.162) M/cte,

NOVENO: El valor de la Opción de compra sería cubierto a través de los siguientes conceptos:

Cuota Inicial	Separación	\$ 500,000.00
	Total Cuotas Mensuales	\$ 45,604,012.00
	Subsidio De Vivienda Familiar Colsubsidio	\$ 26,334,090.00
	Subsidio De Vivienda Familiar Mi Casa Ya	\$ 17,556,060.00
Crédito Hipotecario		\$ 59,000,000.00

DECIMO: Efectué los pagos correspondientes a la separación del inmueble, las cuotas 1 a 10 y una parte de la cuota 11, (*cf. Anexo 4*) para un total de VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$23.500.000) moneda legal colombiana.

DECIMO PRIMERO: En el mes de abril del presente año, me fue informado que el Crédito Hipotecario al cual había optado con Banco La Hipotecaria S.A., no fue aprobado.

DECIMO SEGUNDO: Motivo por el cual el día 16 de mayo de 2021, me acerque a la sala de ventas del proyecto “*CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 -39*”, para solicitar la devolución del dinero con base en el clausulado del Contrato de Opción de Compra, Clausula Segunda. – Precio, Parágrafo Tercero:

(...) En caso que LA OPCIONANTE no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará a EL OPCIONADO carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la CLÁUSULA NOVENA de este contrato. LA OPCIONANTE devolverá entonces a los veinte (20) días

hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio.

Y Clausula Tercera, Numeral Séptimo:

7) Si a EL OPCIONADO luego de haber presentado la solicitud de crédito ante la entidad financiera, ésta se lo niega o lo considera No viable, EL OPCIONADO acepta expresamente, desde ahora, que el CONTRATO se entenderá automáticamente terminado y consecuentemente disuelto el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la Cláusula Novena de éste Contrato. LA OPCIONANTE informará entonces dentro de los siguientes diez (10) días calendario a la Entidad Fiduciaria sobre la cancelación del Contrato para que ésta devuelva las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, de acuerdo con las instrucciones que se impartan.

DECIMO TERCERO: Sin embargo, el funcionario encargado, me informó que no era posible realizar la devolución del dinero, que las únicas opciones con las que contaba era conseguir una persona a la cual ceder la opción y ella me haría la devolución del dinero o desistir de la opción de compra, en cuyo caso perdería el dinero que depositado a nombre de la FIDUCIARIA BOGOTÁ en la cuenta 2005123465, con lo cual considero se me fue inducida en error.

DECIMO CUARTO: Así mismo por motivos sobrevinientes ligados a la pandemia global de Covid-19, que afecto tan gravemente a Colombia, en este momento mis ingresos mensuales se han visto disminuidos considerablemente, y sin la aprobación del crédito hipotecario por parte de Banco La Hipotecaria, me encuentro en la imposibilidad de continuar con el negocio asumiendo el valor que el Crédito Hipotecaria iba a cubrir.

II. PETICIONES

PRIMERO: Dar por terminado el “CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA – PROYECTO CON FIDUCIA”, suscrito el día 1° de agosto de 2020, de acuerdo a lo preceptuado en la Cláusula Segunda. – Precio, Parágrafo Tercero y en Clausula Tercera, Numeral Séptimo.

SEGUNDO: La devolución de los VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS (\$23.500.000) M/cte., depositados en la cuenta 2005123465 a nombre de la FIDUCIARIA BOGOTÁ, por concepto del inmueble Apartamento 1203 de la torra 2 del proyecto “*CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 – 39*”.

NOTIFICACIONES

Estaré atenta a recibir notificaciones en la Carrera 11 # 22 sur - 51, Bogotá D.C.

Y al correo electrónico eliartunduaga@hotmail.com

Agradezco su atención, esperando pronta y positiva respuesta.

Cordialmente,

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS,

C.C. 1.075.269.548 expedida en la ciudad de Neiva (Huila)

7. Respuesta a reclamación directa 2 del 11 de julio de 2021

De: Ventas Primavera 6-39 - Las Galias <primavera6-39@galias.com.co>

Enviado: domingo, 11 de julio de 2021 10:43 a. m.

Para: eliartunduaga@hotmail.com <eliartunduaga@hotmail.com>

Cc: Eliecer Santofimio Gonzalez <eliecersanto@galias.com.co>; Jefferson Gustavo Naranjo Pardo <jeffersonnaranjo@galias.com.co>

Asunto: RESPUESTA A SOLICITUD 110427

Buen dia señora Elizabeth

como se dio respuesta al caso anterior el crédito del inmueble APTO-02-1203 de Primavera 6-39, está pactado con la entidad Davivienda, por lo tanto la invitamos a que se acerque a centro de trámites para realizar la radicación del mismo y evitar terminaciones de contrato ya que la fecha establecida para la radicación era 10 de mayo 2021 según contrato de opción de compra;

le indicamos las sedes de centro de trámites para realizar la radicación en un plazo no mayor a 5 días

CARRERA 80D # 7B-83 Senderos de Castilla
[CARRERA 7 # 7-72 SUR Barrio las Brisas](#)

puedes comunicarte al correo: centrodetrmites@galias.com.co

Recuerde que estamos para brindarle la mejor atención y asesoría.

Cordialmente.

PRIMAVERA 6-39
Constructora Las Galias S.A.
primavera6-39@galias.com.co
Tel: (57+1) 746 7828 ext 309
Bogota D.C-Colombia
www.galias.com.co

8. Reclamación de directa 3 del 25 de agosto de 2021

Bogotá, 20210825

Señores

CONSTRUCTORA LAS GALIAS

Atención: Daniel Sánchez Prieto

Asunto: **TERCERA** reclamación de devolución de saldos

Referencia: Solicitud 109776 y reiteración de 8 de julio de 2021

Referencia: CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA: INMUEBLE 02-1203 –
CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 - 39

Respetados Señores;

En atención a su comunicación de 11 de julio de 2021, me permito insistir en la reclamación de que se me reintegren los dineros pagados a la constructora por el Contrato de Opción de la referencia, con la advertencia de que la estrategia de la CONSTRUCTORA contra esta consumidora ha sido desleal y digna de sanción; que la empresa no podrá pretender que esta actuación se ha dado de buena fe cuando deba responder ante la autoridad de control; que esta es la tercera oportunidad que tiene la empresa para corregir su actuación; que una nueva negativa a cumplir con sus obligaciones legales y contractuales no acarreará más que costos adicionales que deberán ser asumidos por la CONSTRUCTORA por sobre las sanciones que se le impongan, y en consideración a los siguientes;

HECHOS Y CONSIDERACIONES

1. La CONSTRUCTORA tiene conocimiento de que, por virtud del PARÁGRAFO SEGUNDO de la CLÁUSULA SEGUNDA del contrato de opción que nos vincula, la no aprobación del crédito por medio del cual la opcionada preveía pagar el valor del inmueble es causal de terminación del contrato, sin aplicación de lo dispuesto en la cláusula NOVENA del mismo acuerdo sobre penalidad contractual.
2. El CONTRATO que nos vincula es de redacción exclusiva de la CONSTRUCTORA, que no puede ni podrá alegar desconocimiento ni malos entendidos de los términos de sus propios formatos de contratación frente a consumidores inexpertos y en situación de debilidad e inferioridad contractual frente a la CONSTRUCTORA.
3. Sin olvidar lo anterior, consta que comuniqué a la CONSTRUCTORA que no tuve la posibilidad de obtener crédito hipotecario con una de las entidades financieras con las que trabaja la CONSTRUCTORA.
4. De manera abiertamente fraudulenta y malintencionada, sus empleados intentaron inducirme a error, manifestando que no procedía dar por terminado el CONTRATO que nos vincula y que, en cambio, tendría que cederlo a terceros, generándome costos adicionales que no tendrían ningún provecho para mí, y sólo beneficiarían a la CONSTRUCTORA.
5. Esta actitud tampoco podrá tenerse como de buena fe por la autoridad de control de la CONSTRUCTORA, pues la empresa no puede engañar a sus clientes/consumidores induciendo en ellos la falsa representación de que no pueden

- hacer ejercicio de sus derechos y prerrogativas contractuales y que, en cambio, pesan sobre ellos obligaciones que no benefician más que a la CONSTRUCTORA.
6. En comunicación de 23 de junio de 2021, y después de haber buscado consejo legal, denuncié ante la CONSTRUCTORA esta situación, y requerí formalmente la terminación del CONTRATO que nos vincula.
 7. La CONSTRUCTORA, con mala fe manifiesta, respondió que la entidad financiera a la que acudí le había manifestado que sí me otorgaría el crédito hipotecario necesario para seguir adelante con el contrato, lo que no sólo es abiertamente falso, sino que constituye una declaración in sustentada y evidentemente dirigida a generar una representación abiertamente falsa de los hechos relevantes de este caso, en una consumidora inexperta y sometida a la posición dominante de la CONSTRUCTORA.
 8. **Todavía más, y con la malicia que sólo se advierte en un delincuente, la CONSTRUCTORA alegó que mi situación encajaba en el numeral 3. del PARÁGRAFO 1. de la cláusula OCTAVA de nuestro acuerdo, con una cita incompleta y claramente distorsionada del CONTRATO.**
 9. Esta última actitud es particularmente grave, pues muestra un ánimo fraudulento inequívoco en los representantes de la CONSTRUCTORA, claramente dirigido a generar una representación equivocada en esta consumidora sobre sus derechos, y con la intención indiscutible de renegar de los términos del CONTRATO que nos vincula y de obtener un beneficio ilegal de la aquí firmante.
 10. Ante lo anterior, emití nueva comunicación a la CONSTRUCTORA, en la que anexé prueba de que mi solicitud crediticia había sido rechazada por la entidad que, según la CONSTRUCTORA, la había aprobado.
 11. Frente a esto, y como si lo anterior no hiciera a prueba suficiente de la mala fe de la CONSTRUCTORA, la mencionada me respondió con un correo electrónico torpemente elaborado, sin formalidad alguna, y en el que me ordenó entregar una carta de negación emitida por DAVIVIENDA, amenazando con la terminación del CONTRATO con aplicación de penalidades contractuales en mi contra.

PRECISIONES

Comprendo que los sistemas de atención a usuarios implican malentendidos que pueden aceptarse transitoriamente como de buena fe, dado el volumen de trabajo de una empresa como la CONSTRUCTORA, que debe relacionarse con un número elevadísimo de consumidores en el ejercicio ordinario de sus actividades.

Esta buena fe, claro está, sólo es sostenible en la medida en que, traídos los hechos a su atención, la CONSTRUCTORA tome las medidas propicias para corregir sus actuaciones claramente inadecuadas.

En este sentido, agradeceré infinitamente que la CONSTRUCTORA corrija su actuación y condescienda, sin trámites ni reconocimientos de ningún tipo, a cancelar su obligación inmediatamente, de manera que dejen de producirse los perjuicios derivados de su equivocado tratamiento de mi caso y de acumularse las irregularidades en cabeza de la CONSTRUCTORA.

Sin embargo, es indispensable aclarar y entender que cualquier malentendido racional que la CONSTRUCTORA pueda alegar como de buena fe se acaba con la recepción de esta comunicación.

La CONSTRUCTORA queda informada de que su actitud frente al asunto que nos incumbe es claramente incorrecta, desleal e ilegal y que, de sostenerse en ella, no podrá juzgársela sino como maliciosa, fraudulenta y dolosa.

La CONSTRUCTORA queda informada de que **sus empleados engañaron a esta consumidora**, manifestando que no era posible la terminación del CONTRATO como consecuencia de la imposibilidad de obtener el crédito hipotecario necesario para la continuación del trámite que incumbía su ejecución.

La CONSTRUCTORA queda informada de que **sus empleados manifestaron fraudulentamente y con probada falsedad** que la entidad financiera a la que acudí había aprobado el crédito necesario para continuar con la ejecución del CONTRATO.

La CONSTRUCTORA queda informada de que sus empleados **alzaron una interpretación claramente fraudulenta y malintencionada del CONTRATO**, pretendiendo engañar a esta consumidora sobre los términos contractuales que, estando a su favor, quisieron hacer pasar como en su contra.

La CONSTRUCTORA queda informada de que sus empleados, ante el fracaso de las estrategias anteriores, pretendieron levantar una excepción sorpresiva y de último momento, alegando que era necesaria una comunicación de DAVIVIENDA que no reclamaron en ninguna de las oportunidades en que esta consumidora, inexperta y especialmente protegida, acudió a tratar de solucionar su asunto de buena fe y de manera directa, buscando en sus empleados asesoría y acompañamiento, y no obteniendo más que engaños.

La CONSTRUCTORA sabe y debe saber que ha tomado esta actitud frente a una consumidora sin conocimientos legales o técnicos que le permitan combatir las declaraciones y actitudes dolosas de sus empleados y representantes.

La CONSTRUCTORA sabe y debe saber que se encuentra inmersa en una relación de consumo en la que ostenta una posición de dominio y superioridad que no sólo le otorga una ventaja sustancial frente a sus contrapartes, sino que, como contrapeso, le impone claras obligaciones de probidad, lealtad, asesoría y especial restricción en sus prácticas comerciales.

La CONSTRUCTORA sabe y debe saber que no hay sustento alguno que le permita adueñarse de los dineros de una consumidora que buscaba adquirir una vivienda de interés social; que se vio imposibilitada para seguir ejecutando los términos contractuales por una situación expresamente eximida en el CONTRATO; que informó oportunamente a la CONSTRUCTORA sobre esta situación, y que no ha obtenido sino evasiones de su parte.

La CONSTRUCTORA sabe y debe saber que, en estas condiciones, obligar a un consumidor en mis condiciones a litigar el presente asunto incumbe un abuso de su posición dominante contractual que será sancionado por la autoridad de control.

Si la CONSTRUCTORA me obliga a acudir a la justicia para obtener la restitución de los recursos que me pertenecen, quedará probado que ha actuado a sabiendas de la improcedencia de su posición y de la irrazonable carga impuesta sobre esta consumidora.

Si así ocurre, no sólo demandaré la devolución de los valores debidos por la CONSTRUCTORA. sino la compensación de perjuicios materiales e inmateriales que se vienen causando por su actuación, los costos generados por el proceso y la asesoría que he debido buscar en los últimos meses para acudir a la CONSTRUCTORA, los relativos a la demora en el pago de las retribuciones que me corresponden, los que castiguen la mala fe de la CONSTRUCTORA y los que solventen las afectaciones causadas a una persona en particular estado de indefensión, que ve retenidos los escasos recursos de los que dispone para su subsistencia frente a una empresa que pretende apropiárselos sin retribución alguna.

En este escenario, no aceptaré conciliación alguna que pretenda desconocer la necesaria retribución de los mencionados conceptos.

Acudiré, así mismo, ante la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO para reclamar la protección de mis derechos como consumidora, y sustentaré las razones por las cuales la CONSTRUCTORA debe ser sancionada por su tramitación inadecuada y evidentemente malintencionada de mi asunto.

Acudiré, además, a denunciar la actitud abiertamente fraudulenta de la CONSTRUCTORA en protección del interés general, y me aseguraré de promover la imposición de las sanciones que corresponden al levante de trabas malintencionadas por parte de la CONSTRUCTORA para obtener un injusto beneficio a partir de sus consumidores, nada menos que en contratos pensados para ayudar a estos últimos a acceder a viviendas de interés social.

RECLAMACIÓN

1. Exijo a la constructora la devolución inmediata de los VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS (\$23.500.000) M/cte., depositados en la cuenta 2005123465 a nombre de la FIDUCIARIA BOGOTÁ, por concepto del inmueble Apartamento 1203 de la torra 2 del proyecto “CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 – 39”.

Imploro a la CONSTRUCTORA que desista de su improcedente actitud frente a esta clienta, me ahorre los costos y las demoras de un proceso jurisdiccional contra la empresa, y se ahorre por esta vía los costos y sanciones que se transmitirán más tarde o más temprano a la empresa, para lo cual no tiene que hacer más que actuar con legalidad y lealtad, retribuyendo los dineros que me pertenecen y que la empresa no podrá conservar sino hasta la fecha en que se le condene a restituirlos, previa declaración y castigo de sus prácticas desleales e ilegales.

Insistentemente

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS
C.C. 1.075.269.548

9. Respuesta a Reclamacion directa 3 del 27 de agosto de 2021

Bogotá D.C 27 de agosto de 2021.

Señora
Elizabeth Artunduaga Claros
eliartunduaga@hotmail.com
Celular: 3143883331

Referencia: Respuesta a Derecho de Petición PQR 112721

Reciba un cordial saludo de parte de constructora las Galias

En atención a su derecho de petición radicado en días anteriores, en donde solicita devolución de los recursos aportados para la compra del inmueble en nuestro proyecto Primavera 6-39 torre 2 apartamento 1203, nos permitimos indicar que para iniciar el proceso de terminación o cancelación del negocio, es necesario que el cliente radique directamente en la sala de ventas el formato de desistimiento diligenciado y firmado. Adjunto a este oficio encontrará el formato de desistimiento el cual debe allegar a la sala de ventas ubicada en la Calle 6ta # 39 – 71 en horarios de lunes a domingo de 9:30 am a 4:00 pm.

En los anteriores términos damos por contestada su petición.

Atentamente,

NIT 800.161633 - 4
Coordinación de servicio al cliente
Constructora Las Galias

FORMATO PARA DESISTIMIENTOS

Bogotá D.C. ____ del mes de _____ de 20__.

Señores

CONSTRUCTORA LAS GALIAS

PROYECTO _____

TORRE _____

APARTAMENTO _____

Yo, _____ identificado (a) con cedula de ciudadanía N° _____ de _____ y _____ identificado (a) con cedula de ciudadanía N° _____ de _____, me (nos) dirijo (dirigimos) a ustedes de manera cordial con el fin de informar mi deseo de desistir de la negociación debido a _____

y solicitar la devolución del dinero depositado en el Encargo Fiduciario y/o la referencia de pago N° _____ por un valor total de \$ _____ (_____ m/cte.) en el banco _____.

Así mismo notifico que he sido informado que mi solicitud será estudiada por el comité encargado y que tendré respuesta de la misma en los próximos 10 días hábiles y que si hay lugar a la devolución de los aportes acepto el descuento del 4 x mil.

La cuenta para el trámite de la devolución se encuentra a nombre de _____ con cedula de ciudadanía N° _____ y los datos son N° _____ tipo _____ del banco _____.

Sin otro motivo en particular, agradezco la atención prestada.

Cordialmente,

X _____

C.C. _____

Tel: _____

C.C. _____

Tel: _____

VoBo Jefe Sala de Ventas

VoBo Comité Encargado

CONSTRUCTORA LAS GALIAS

Fecha: _____ RECIBIDO _____

Una vez revisada la petición con el solicitante, constructora las Galias ha informado que debido a los incumplimientos presentados al contrato se procederá a liquidar la cláusula penal correspondiente y se girará cheque por valor remanente, si aplica.

PARA DILIGENCIAR POR EL CLIENTE:

Ha sido informado sobre la aplicación de la cláusula penal SI ___ NO ___
Deseo desistir de la negociación SI ___ NO ___

Firma X _____

10. Reclamación directa 4 del 03 de septiembre de 2021

Bogotá, 20210903

Señores

CONSTRUCTORA LAS GALIAS

Atención: Daniel Sánchez Prieto

Asunto: CUARTA reclamación de devolución de saldos

Referencia: PQR 112721, Solicitud 109776 y reiteración de 8 de julio de 2021

Referencia: CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA: INMUEBLE 02-1203 – CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 – 39

Respetados Señores;

En consideración a su respuesta a mi tercera solicitud de devolución de saldos, del 26 de agosto de 2021, la cual fue registrada en su sistema como PQR 112721, y en la cual manifiestan que

En atención a su derecho de petición radicado en días anteriores, en donde solicita devolución de los recursos aportados para la compra del inmueble en nuestro proyecto Primavera 6-39 torre 2 apartamento 1203, nos permitimos indicar que para iniciar el proceso de terminación o cancelación del negocio, es necesario que el cliente radique directamente en la sala de ventas el formato de desistimiento diligenciado y firmado. Adjunto a este oficio encontrará el formato de desistimiento el cual debe allegar a la sala de ventas ubicada en la Calle 6ta # 39 – 71 en horarios de lunes a domingo de 9:30 am a 4:00 pm.

En los anteriores términos damos por contestada su petición.

En miras de cumplir con este requisito procedimental, y obedeciendo a la CONSTRUCTORA, anexo a la presente se encuentra el formato remitido, el cual remito con mi firma únicamente bajo y estrictamente bajo los siguientes

HECHOS Y CONSIDERACIONES

- 1) A pesar de que mi solicitud abarca cuatro páginas detallando mi relación con la CONSTRUCTORA, el pronunciamiento por su parte se limita a requerir el lleno de este formato.
- 2) La única interpretación razonable, considerando que mi asunto lleva en conocimiento de la CONSTRUCTORA desde hace varios meses, es que la empresa requiere el lleno de las formalidades razonables para devolver los saldos que debe a esta consumidora.

- 3) Teniendo en cuenta lo expuesto en múltiples ocasiones en los diferentes documentos que he remitido a la CONSTRUCTORA, es claro que la devolución de los saldos deberá ser total, sin lugar a que se me aplique ningún tipo de sanción o penalidad por parte de la CONSTRUCTORA.
- 4) A pesar de que el formato se encuentra titulado como “Formato para Desistimientos”, se entiende que la remisión que realizo del mismo, obedece única y exclusivamente a mi solicitud de terminación del contrato de opción de compra, por los motivos expuestos en mis anteriores peticiones y no por un desistimiento intempestivo de mi parte, por lo cual no se me podrá imputar ningún tipo de sanción o penalidad.
- 5) A pesar de que, en el formato remitido por la CONSTRUCTORA, se expresa que

Así mismo notifico que he sido informado que mi solicitud será estudiada por el comité encargado y que tendré respuesta de la misma en los próximos 10 días hábiles y que si hay lugar a la devolución de los aportes acepto el descuento del 4 x mil.

La existencia de dicho comité, me era desconocida, y manifiesto que mi solicitud únicamente deberá estudiarse bajo las consideraciones que he comunicado en esta y mis anteriores reclamaciones, así como una solicitud de terminación sin sanciones o penalidades, y en ningún sentido una solicitud de desistimiento del negocio con sanciones a mi cargo.

- 6) El formato presente el siguiente contenido

CONSTRUCTORA LAS GALIAS

Fecha: _____ **RECIBIDO** _____

Una vez revisada la petición con el solicitante, constructora las Galias ha informado que debido a los incumplimientos presentados al contrato se procederá a liquidar la cláusula penal correspondiente y se girará cheque por valor remanente, si aplica.

PARA DILIGENCIAR POR EL CLIENTE:

He sido informado sobre la aplicación de la cláusula penal **SI**___**NO**___

Deseo desistir de la negociación **SI**___**NO**___

Firma X _____

Lo que a mi parecer evidencia una práctica desleal y contradictoria, toda vez que, con la radicación del mismo, se pretende declarar por parte de la CONSTRUCTORA que el cliente ha incumplido y que realizara el cobro de la cláusula penal. Aun cuando el formato presenta estas irregularidades lo remito, bajo el entendido de que mi solicitud será considerada en conjunto con esta y todas mis anteriores peticiones, ante lo cual no me será aplicado ningún tipo de sanción o clausula penal.

PETICIÓN

En consideración a lo anterior, remito el mencionado formato, para el inicio del trámite administrativo, tendiente a la devolución inmediata de los VEINTITRES MILLONES QUINIENOS (\$23.500.000) M/cte., depositados en la cuenta 2005123465 a nombre de la FIDUCIARIA BOGOTÁ, por concepto del inmueble Apartamento 1203 de la torre 2 del proyecto “CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 – 39”.

Imploro a la CONSTRUCTORA que desista de su improcedente actitud frente a esta clienta, me ahorre los costos y las demoras de un proceso jurisdiccional contra la empresa, y se ahorre por esta vía los costos y sanciones que se transmitirán más tarde o más temprano a la empresa, para lo cual no tiene que hacer más que actuar con legalidad y lealtad, retribuyendo los dineros que me pertenecen y que la empresa no podrá conservar sino hasta la fecha en que se le condene a restituirlos, previa declaración y castigo de sus prácticas desleales.

Insistentemente

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS

C.C. 1.075.269.548

FORMATO PARA DESISTIMIENTOS

Bogotá D.C. 02 del mes de Septiembre de 2021.

Señores

CONSTRUCTORA LAS GALIAS

PROYECTO Primavera 6-39

TORRE 2

APARTAMENTO 1203

Yo, Elizabeth Artunduaga C. identificado (a) con cedula de ciudadanía N° 1075269548 de Neiva y _____ identificado (a) con cedula de ciudadanía N° _____ de _____, me (nos) dirijo (dirigimos) a ustedes de manera cordial con el fin de informar mi deseo de desistir de la negociación debido a De informar mi deseo de dar terminación al contrato debido a la negación del crédito hipotecario. y solicitar la devolución del dinero depositado en el Encargo Fiduciario y/o la referencia de pago N° 02005123465 por un valor total de \$ 23.500.000 (veintitres millones quinientos mil/m/cte.) en el banco Fiduciaria Bogota.

Así mismo notifico que he sido informado que mi solicitud será estudiada por el comité encargado y que tendré respuesta de la misma en los próximos 10 días hábiles y que si hay lugar a la devolución de los aportes acepto el descuento del 4 x mil.

La cuenta para el trámite de la devolución se encuentra a nombre de Elizabeth Artunduaga Claros con cedula de ciudadanía N° 1075269548 y los datos son N° 4902017294 tipo Ahorros del banco Scotiabank Colpatría.

Sin otro motivo en particular, agradezco la atención prestada.

Cordialmente,

X [Signature]
C.C. 1075269548
Tel: 3143883331

C.C. _____
Tel: _____

VoBo Jefe Sala de Ventas

CONSTRUCTORA LAS GALIAS

Fecha: _____ RECIBIDO _____

Una vez revisada la petición con el solicitante, constructora las Galias ha informado que debido a los incumplimientos presentados al contrato se procederá a liquidar la cláusula penal correspondiente y se girará cheque por valor remanente, si aplica.

PARA DILIGENCIAR POR EL CLIENTE:

Ha sido informado sobre la aplicación de la cláusula penal SI NOX
Deseo desistir de la negociación SI NOX

Para X [Signature]

Deseo dar terminación de la negociación.

VoBo Comité Encargado

11. Respuesta a la Reclamacion directa 5 del 03 de septiembre de 2021

TERMINACIÓN DE CONTRATO

POR MORA EN CARTERA

BOGOTÁ D.C.

03 de Septiembre de 2021

SEÑOR(A):

ARTUNDUAGA CLAROS ELIZABETH -

REF: TERMINACIÓN DE CONTRATO

CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6-39 I - APTO-02-1203

Respetado(a) señor(a)

Constructora Las Galias S.A., te informa que de acuerdo a tu estado de cuenta con fecha de corte del:

30/08/2021

se refleja un incumplimiento en los compromisos adquiridos en la negociación por un valor de:

\$ 7653000

Teniendo en cuenta lo anterior a partir de la fecha se dará por terminada la negociación del inmueble en referencia. En caso de haber realizado tu pago a través de PSE por favor ten en cuenta que el mismo se verá reflejado en el estado de cuenta aproximadamente 8 días hábiles después de realizado. Si ya realizaste el pago por favor haz caso omiso a este comunicado.



CONOCE ZONA CLIENTES

Un espacio para ti en www.galias.com.co

Consulta información sobre tus inmuebles
adquiridos con nosotros



Atentamente

COMITÉ CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A
FIRMA AUTORIZADA

Síguenos en nuestras redes sociales
www.galias.com.co



LAS GALIAS
CONSTRUCTORA

Este email fue enviado a: eliartunduaga@hotmail.com | Este email fue enviado por: Las Galias

[Cancelar suscripción](#)

Verified by [ICOMMKT](#)

12. Constancia de solicitud de documentos en el que conste el Trámite de solicitud de crédito hipotecario ante DAVIVIENDA S.A. del 29 de septiembre de 2021

Bogotá, 20210929

Señores
DAVIVIENDA SA

Ref: Derecho de petición de información
Asunto: Solicitud de información, registro de asesorías a **ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS**, c.c.: 1.075.269.548

Respetados Señores;

Yo, **DIEGO FERNANDO REY GUERRERO**, identificado con C.C. No. 1.032.469.912, expedida en Bogotá y T.P. No. 289.084 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de **ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 1.075.269.548 expedida en la ciudad de Neiva (Huila), y en atención al derecho de mi poderdante a acceder a los datos personales que constan en los registros de la entidad financiera, así como a la obligación de la entidad de mantener registro de dichos datos y de sus interacciones con sus clientes, solicito amablemente que:

1. Se allegue comprobante y contenido de la asesoría recibida por mi poderdante en sus acercamientos telefónicos (whatsapps con funcionarios de la entidad) y en su sede del Barrio el Recuerdo Av. El Dorado #33-39, Bogotá, desde el mes de marzo y hasta el mes de mayo (incluidos) del presente año.
2. Se incluya, en este comprobante, la certificación sobre el tema del que trató la asesoría brindada a mi poderdante, así como la respuesta brindada por los funcionarios del Banco.¹
3. Se reconozcan como ciertos, en particular, los contenidos de los mensajes de whatsapp intercambiados entre mi poderdante y la asesora Ángela Vargas, adjuntos a esta solicitud (Anexo 2.)

Para los propósitos anteriores, mi poderdante tiene derecho a acceder a cualquier registro que involucre sus acercamientos al Banco, en los términos del artículo 8.f. de la Ley 1581 de 2012, del artículo 5.e. de la Ley 1328 de 2009, y del Capítulo II del Título III de la Parte I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

La información brindada en respuesta a esta petición deberá ser:

1. **Completa.** En consecuencia, deberá remitirse la totalidad de la información necesaria para dejar constancia de lo requerido, incluida la contenida en los contactos entre mi poderdante y los empleados de la entidad a través de Whatsapp, teniendo en cuenta que los medios utilizados por la entidad para contactarse con potenciales clientes no hacen a la naturaleza de la comunicación entre los representantes del Banco y los usuarios del sistema financiero.

¹ Mi poderdante acudió a solicitar un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda de interés social, y se le dijo que ‘no pasaba el primer filtro’ de la entidad para seguir con su solicitud.

2. **Real**, absteniéndose de remitir cualquier respuesta que tenga como propósito o consecuencia evadir la petición de información aquí requerida.
3. **Pertinente**, absteniéndose de remitir formatos que tengan como propósito o como consecuencia implícita la no revelación de cualquier información relevante para la verificación de lo solicitado.
4. **Consecuente** con el trámite seguido por el consumidor. De acuerdo con lo anterior, deberá remitirse la información que revele el trámite completo seguido por mi poderdante, sin limitarse a una sola asesoría o registro desconectado de la totalidad de la asesoría.

Cordialmente, manifiesto que requiero esta información con propósitos judiciales en un asunto que, lo declaro expresamente, en nada involucra a la entidad financiera, más que como fedataria de la información aquí solicitada.

En caso de que esta petición sea recibida por funcionario distinto al competente para resolverla de fondo, y en virtud del artículo 21 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, ruego que esta comunicación sea redirigida al personal competente para responderle.

Si la autoridad a quien se dirige la petición no es la competente, se informará de inmediato al interesado si este actúa verbalmente, o dentro de los cinco (5) días siguientes al de la recepción, si obró por escrito. Dentro del término señalado remitirá la petición al competente y enviará copia del oficio remitario al peticionario o en caso de no existir funcionario competente así se lo comunicará. Los términos para decidir o responder se contarán a partir del día siguiente a la recepción de la Petición por la autoridad competente.

ANEXOS

1. Poder especial conferido para el trámite.
2. Chats de whatsapp con la representante del Banco, Ángela Vargas.

NOTIFICACIONES

La respuesta podrá ser remitida a mi correo electrónico: difreygu@unal.edu.co, dirección electrónica a través de la cual acepto recibir cualquier notificación o comunicación por parte de la entidad financiera.

Muchas gracias por su atención.



DIEGO FERNANDO REY GUERRERO

C.C. No. 1.032.469.912, expedida en Bogotá

T.P. No. 289.084 expedida por el C. S. de la J.





PODER ESPECIAL



ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 1.075.269.548, expedida en la ciudad de Neiva (Huila), (en adelante la "Poderdante"), a través del presente documento confiero PODER amplio y suficiente a (1) **DIEGO FERNANDO REY GUERRERO**, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. **1'032.469.912** de Bogotá D.C., y Tarjeta Profesional No. **289.084** expedida por el Consejo Superior de la Judicatura; (2) **JOSE DANIEL CHAMORRO VASQUEZ**, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. **1'085.925.841** de BOGOTÁ D.C., y Tarjeta Profesional No. **332.328** expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, (los "Apoderados"), para que, conjunta o separadamente, en nombre y representación del Poderdante, realicen y cumplan los siguientes encargos:

1. Interpongan, tramiten y culminen las acciones procesales y extraprocesales necesarias para la solución de cualquier controversia entre la Poderdante y la CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., identificada con NIT. 800.161.633-4, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., incluyendo, pero sin limitarse, a las acciones jurisdiccionales de protección al consumidor previstas en la ley 1480 de 2011.
2. Interpongan los derechos de petición, requerimientos o acercamientos previos frente a la CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.; al BANCO DAVIVIENDA S.A., identificado con NIT. 860.034.313-7; a LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A., identificada con NIT. 900.628.930-6; así como a cualquier entidad pública o privada que pudiera disponer de datos relevantes para el desarrollo de sus gestiones, y para lo cual autorizo expresamente a los apoderados a acceder a mis datos personales, y a terceros a que entreguen estos datos a los apoderados.

Los Apoderados quedan investidos de las facultades de que trata el Art. 77 del C. G del P, y especialmente para conciliar, recibir, desistir, transigir y sustituir, dar, solicitar pruebas anticipadas y cualquier medida cautelar, sustituir el presente poder, reasumirlo, interponer acciones de tutela y en general, para todo aquello que convenga a la defensa de los derechos de la Poderdante, dentro de las actuaciones de referencia.

Atentamente,

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS,
C.C. No. 1.075.269.548

Acepto,

DIEGO FERNANDO REY GUERRERO
C.C. No. 1.032.469.912, expedida en Bogotá
T.P. No. 289.084 expedida por el C. S. de la J.

JOSE DANIEL CHAMORRO VASQUEZ
C.C. No. 1.085.925, expedida en Ipiales
T.P. No. 332.328 expedida por el C. S. de la J.



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y
CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069
de 2015



5912007

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Diecisiete (17) del Circulo de Bogotá D.C., compareció: ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1075269548 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



0vmo...
21/09/2021 - 15:21:18

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 1019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.



JIMMY ELMAN ROMERO CASTRO
Notario Diecisiete (17) del Circulo de Bogotá D.C.
Encargado



Notaría 17 del Circulo Notarial de
la Ciudad de Bogotá, D.C.
**TRAMITE A
SOLICITUD DEL
INTERESADO**

Notaría 17 del Circulo Notarial de Bogotá D.C.
ESPACIO EN BLANCO



13. Constancia de negación de crédito hipotecario ante LA HIPOTECARIA S.A

Bogotá D.C, 02 de julio de 2021

Señor (a):

ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS
eliartunduaga@hotmail.com

Referencia: 20218662

Estimado (a) Señor (a):

En respuesta a su solicitud radicada el 01-07-2021 en **LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. (en adelante "La Hipotecaria")**, en la cual nos manifestó "**PRIMERO: Me sea expedida por La Hipotecaria Compañía De Financiamiento, carta de negación de crédito hipotecario, de acuerdo a los anteriores hechos. SEGUNDO: Se informe por parte de La Hipotecaria Compañía De Financiamiento a la Constructora Las Galias S.A., la expedición de la carta de negación. TERCERO: En caso de ser negativa la respuesta a las peticiones anteriores, me sea sustentada de forma clara y de fondo las razones.**"

Al respecto, le informamos lo siguiente:

Queremos manifestar nuestra solidaridad ante la situación que se está presentando para usted y su familia y para todo el país en general, es nuestro interés que los hogares logren su meta de tener casa propia.

La hipotecaria le informa que no es posible otorgar carta de negación ya que su ingreso se realizó por "diagnostico en línea" y su rechazo se debió a que no cumplió con las condiciones del primer filtro, a causa de interrupciones en los pagos de cotización. Por lo cual su documentación no ingreso al área de crédito quienes tienen la potestad de generar cartas de negación.

Por lo anterior no es posible continuar con el proceso. Lamentamos los inconvenientes ocasionados y esperamos poder atenderlo en una próxima oportunidad.

Agradecemos su comunicación, le reiteramos nuestra voluntad de servicio y el mayor interés en atender sus inquietudes. Cualquier información adicional estamos dispuestos a atenderla a través de la línea 3286000 o al correo atencionalcliente_col@lahipotecaria.com

Cordialmente,



ANGIE L. GALVIS G.
Servicio al Cliente
Elaborado por: CCG

14. Contrato de opcion de compra Primavera II

	CONTRATO DE OPCION DE COMPRA - PROYECTO CON FIDUCIA	Código: FOR-004 Versión: 42 UltimaActualiz:07/05/2020 Página 1 de 7
---	--	--

CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6-39
Inmueble: 02-1203

Entre los suscritos a saber, por una parte, la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.** Nit. 800.161.633-4, sociedad comercial, anónima, domiciliada en la ciudad de Bogotá, constituida mediante escritura pública No. 2.594 del 12 de mayo de 1.992 de la Notaría 4ª de Manizales, y quien en el texto y para todos los fines del presente contrato se denominará **LA OPCIONANTE**, representada en éste contrato por el Representante Legal relacionado en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 1, y por otra parte las personas relacionados en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 2, también persona(s) mayor(es) y con domicilio en la ciudad relacionada en el mismo numeral, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, persona(s) hábil(es) para contratar y obligarse, y quien(es) en el texto del presente instrumento se denominará(n) **EL OPCIONADO**, y por otra parte las personas relacionadas en el cuadro de resumen del Contrato de Opción de Compra Numeral 2 a (Si existieren) también persona(s) mayor(es) y con domicilio en la ciudad relacionada en el mismo numeral, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, persona(s) hábil(es) para contratar y obligarse, y quien(es) en el texto del presente instrumento se denominará(n) **EL AVALISTA Y/O CODEUDOR**, hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE OPCION DE COMPRA**, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en la ley y en particular lo dispuesto en la Ley 51 de 1918 en su Artículo 23 y Artículo 862 del Código de Comercio.

Advierte la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S. A.** y así lo **ACEPTA Y DECLARA** la parte **OPCIONADA**, que previamente a la suscripción de este contrato han discutido íntegramente todas y cada una de las cláusulas que en seguida se pactan, que su contenido ha sido debidamente aceptado, en su totalidad por **EL OPCIONADO**, que esta ha recibido todas las explicaciones, informaciones y complementaciones que ha requerido, que ha entendido cabalmente el alcance de los derechos que adquiere y de las obligaciones que contrae con la suscripción de este contrato y que el mismo es resultado de las deliberaciones entre ambas partes sin que **EL OPCIONADO** haya sido obligado a aceptar una cláusula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

Declara además **EL OPCIONADO** que están en plena libertad de optar, o no, por la suscripción del presente contrato, libre de todo apremio.

CLAUSULA PRIMERA. - OBJETO: **LA OPCIONANTE** se obliga para con **EL OPCIONADO** a preferirlo en el momento en el cual la primera decida y pueda vender el(los) inmueble(s) relacionados en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 3, para lo cual las partes celebrarán una promesa de compraventa que contenga las condiciones bajo las cuales se perfeccione la venta del mencionado inmueble. **LA OPCIONANTE** podrá firmar la Promesa de Compraventa a nombre propio o como apoderada de un tercero.

CLAUSULA SEGUNDA. - PRECIO: El valor o precio de venta por el cual suscribirán la respectiva promesa de compraventa, así como la compraventa misma mediante escritura pública, es la suma descrita en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 4, con la forma de pago relacionada en el mismo Cuadro Resumen – Numeral 5.

PARAGRAFO PRIMERO. Las sumas relacionadas en el Cuadro de Resumen del Contrato de Opción de Compra-Numeral 5 y Numeral 9, acepta **EL OPCIONADO** consignarlas en las fechas acordadas en el plan de Pagos, en la cuenta relacionada en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra-Numeral 10, cuenta que será administrada por la Sociedad fiduciaria mediante el ENCARGO FIDUCIARIO suscrito por **LA OPCIONANTE**, con el fin de administrar los recursos hasta que ésta acredite ante la Fiduciaria, el cumplimiento de los requisitos que se determinen en dicho Encargo Fiduciario, momento en el cual **LA OPCIONANTE y EL OPCIONADO** procederán a suscribir la Promesa de Compraventa

PARAGRAFO SEGUNDO, EL OPCIONADO se obliga a entregar las sumas de dinero en monto y fechas señalados en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra- Numeral 5 y Numeral 9 de este Contrato, mediante consignación en la cuenta antes mencionada, obligándose éste a remitir a **LA OPCIONANTE** en sus oficinas correspondientes máximo tres(3) días calendario de haberse dado el vencimiento de la cuota, el ORIGINAL del comprobante de Consignación, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; Número de la Cuota que cancela e Identificación del inmueble. **EL OPCIONADO** acepta que el ingreso de los valores entregados por él, solo serán registrados por **LA OPCIONANTE**, cuando aquel entregue en forma completa la información antes señalada y y se acredite de forma efectiva por parte de la **FIDUCIARIA** la entrega total de documentos requeridos para el perfeccionamiento del de la vinculación fiduciaria y si la consignación se efectúa en cheque, se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo. En ningún caso **EL OPCIONANTE** aceptará pagos en EFECTIVO por parte de **EL OPCIONADO**. El personal de la Constructora tanto en Sala de Ventas como en Oficinas Administrativas NO ESTA AUTORIZADO para recibir ninguna suma de dinero por parte de **EL OPCIONADO**, salvo lo concerniente al cobro del valor de la consulta en las Centrales de Riesgo (**DATA CREDITO Y CIFIN**).

	CONTRATO DE OPCION DE COMPRA - PROYECTO CON FIDUCIA	Código: FOR-004 Versión: 42 UltimaActualiz:07/05/2020 Página 2 de 7
---	--	--

PARAGRAFO TERCERO. Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación o solicitud de ratificación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, ésta guarda silencio, es decir, no se manifiesta negando, rechazando o aprobando el crédito o no lo ratifica; **LA OPCIONANTE** podrá enviar comunicado escrito a **EL OPCIONADO** informando al respecto; y concediendo el plazo de 20 días calendario para que **EL OPCIONADO** realice el pago de los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado. En caso que **LA OPCIONANTE** no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará a **EL OPCIONADO** carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la **CLÁUSULA NOVENA** de este contrato. **LA OPCIONANTE** devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio.

PARAGRAFO CUARTO. En caso de que el Subsidio de Vivienda salga aprobado por un valor inferior a la inicial pactado en el Cuadro Resumen en su Numeral 5, Literal d) **EL OPCIONADO** deberá cancelar la diferencia de este saldo en un plazo no mayor a Treinta (30) días calendario contados a partir de fecha del Acta de Asignación del Subsidio expedida por **LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO**.

PARÁGRAFO QUINTO: La vivienda de Interés Social (VIS) tiene un valor máximo estipulado por el Gobierno Nacional en salarios mínimos legales mensuales vigentes. **LA OPCIONANTE** podrá proyectar el incremento del salario mínimo de acuerdo a la fecha programada de escrituración; en todo caso **LA OPCIONANTE** expresa que el riesgo de las proyecciones del salario mínimo y variaciones del tope de la vivienda de interés social lo asume **LA OPCIONANTE** de tal manera que el precio máximo de venta será el tope de la vivienda de interés social vigentes a la fecha de escrituración; o sea, en caso que las proyecciones del salario o variaciones del tope de la vivienda de interés social no se den y el valor total del tope de la vivienda de interés social vigente para la fecha de escrituración sea inferior a lo pactado en los contratos, la Constructora realizará el descuento al comprador hasta ajustar el tope de la vivienda de interés social vigente a la fecha de escrituración.

CLAUSULA TERCERA. - SURGIMIENTO DE LA OPCIÓN: Los derechos y obligaciones para las partes surgen a partir de la fecha de la firma del presente contrato. **DURACIÓN DE LA PREFERENCIA U OPCIÓN:** El término de duración de la opción privilegiada a favor de **EL OPCIONADO**, referida en la cláusula primera de este Contrato, será de DOCE (12) meses contados a partir de la fecha del presente Contrato. **Terminación de la Opción:** La opción se entenderá terminada en los siguientes eventos: **1)** Por mutuo acuerdo entre las partes, caso en el cual no habrá lugar al pago de la Opción estipulada en la cláusula novena.; **2)** Por el silencio de **EL OPCIONADO** trascurrido el plazo de que trata la **CLAUSULA CUARTA**, caso en el cual se entenderá que **EL OPCIONADO** no va a ejercer la opción de compra, por lo tanto el contrato quedará sin efecto y **LA OPCIONANTE** tendrá derecho a hacer suya la suma estipulada como el valor de la Opción estipulada en la cláusula novena **3)** Cuando por cualquier circunstancia el proyecto no pudiese ser concluido o tuviere que se suspendido caso en el cual no habrá lugar al pago de la Opción estipulada en la cláusula novena . **4)** En el caso en que no se llegue al punto de equilibrio en ventas o no se cumplieren con los requisitos pactados en el contrato firmado entre la Constructora y la Fiduciaria caso en el cual no habrá lugar al pago de la Opción. **5)** Si ocurre cualquiera de los incumplimientos enumerados en la Cláusula Octava caso en el cual **EL OPCIONANTE** tendrá derecho a hacer suya el valor de la opción estipulado en la cláusula novena del presente contrato. **6)** Si trascurridos sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de postulación del subsidio familiar ante la **ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO**, no ha sido aprobado el subsidio, **EL OPCIONADO** faculta de manera expresa desde ahora a **LA OPCIONANTE** para dar por terminado el presente contrato y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la Cláusula Novena de este contrato. **LA OPCIONANTE** informará entonces dentro de los siguientes diez (10) días calendario a la Entidad fiduciaria sobre la Cancelación del Contrato para que ésta devuelva las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, de acuerdo con las instrucciones impartidas. **7)** Si a **EL OPCIONADO** luego de haber presentado la solicitud de crédito ante la entidad financiera, ésta se lo niega o lo considera No viable, **EL OPCIONADO** acepta expresamente, desde ahora, que el **CONTRATO** se entenderá automáticamente terminado y consecuentemente disuelto el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la Cláusula Novena de éste Contrato. **LA OPCIONANTE** informará entonces dentro de los siguientes diez (10) días calendario a la Entidad Fiduciaria sobre la cancelación del Contrato para que ésta devuelva las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, de acuerdo con las instrucciones que se impartan.

CLAUSULA CUARTA.- AVISO A EL OPCIONADO: **LA OPCIONANTE** deberá dar aviso escrito a **EL OPCIONADO**, a la dirección de notificación de **EL OPCIONADO** de la decisión de vender el(los) inmueble(s), por haber obtenido la Licencia de Construcción y haber radicado los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, para los inmuebles objeto de este contrato según el decreto 2180 del 2006 o la norma que lo modifique; con una antelación de ocho (8) días calendario a la fecha en la cual suscribirán la respectiva promesa de compraventa.

	CONTRATO DE OPCION DE COMPRA - PROYECTO CON FIDUCIA	Código: FOR-004 Versión: 42 UltimaActualiz:07/05/2020 Página 3 de 7
---	--	--

CLAUSULA QUINTA: AMPLIACIÓN DEL TÉRMINO DE LA PREFERENCIA: LA OPCIONANTE Podrá antes que expire el plazo a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, ampliar automáticamente el mismo hasta por **OCHO (8) meses** más, lo cual acepta desde ahora EL OPCIONADO. Para perfeccionar lo anterior, **LA OPCIONANTE** informará por escrito a la FIDUCIARIA sobre la prórroga acordada, conforme a lo dispuesto en el inciso tercero del Artículo 23 de la Ley 51 de 1918.

CLAUSULA SEXTA.- GASTOS DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE VENTA E HIPOTECA : Los gastos que genere la escritura tanto de venta como de hipoteca, se encuentran relacionados y asignados en sus porcentajes, en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 9, sumas que deberán ser consignadas por **EL OPCIONADO** en las fechas acordadas, en la cuenta relacionada en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 10, cuenta que será administrada por la sociedad fiduciaria mediante el **ENCARGO FIDUCIARIO** suscrito por **LA OPCIONANTE**, con el fin de administrar los recursos hasta que ésta acredite ante la Fiduciaria, el cumplimiento de los requisitos que se determinen en dicho Encargo Fiduciario.

CLAUSULA SEPTIMA. - PROYECTO DE NEGOCIO JURÍDICO FORMULADO AL DESTINATARIO: De acuerdo con lo regulado en este contrato de opción, el mismo contiene una oferta o propuesta de un negocio jurídico que se propone a **EL OPCIONADO** y que consiste en la opción concedida a éste por **LA OPCIONANTE** para la adquisición, en las condiciones indicadas y preferentemente, de un inmueble que **LA OPCIONANTE** se compromete a construir. La aceptación de la oferta por parte de **EL OPCIONADO**, implica para éste la obligación de suscribir en el futuro, el contrato de promesa de compraventa, una vez reciba la notificación que le envíe **LA OPCIONANTE**.

CLAUSULA OCTAVA: INCUMPLIMIENTO Si **EL OPCIONADO** incumple por su parte, pagará a **LA OPCIONANTE** el valor de la opción estipulada en la cláusula novena, suma ésta que será exigible ejecutivamente desde la misma fecha de suscripción de éste Contrato, sin necesidad de requerimientos o de constitución en mora, a la cual renuncia **EL OPCIONADO** a favor de **LA OPCIONANTE**, y con la sola afirmación del incumplimiento.

PARAGRAFO PRIMERO: Expresamente se declara que constituye incumplimiento por parte de **EL OPCIONADO** y por lo tanto el contrato quedará sin efecto y **EL OPCIONANTE** tendrá derecho a hacer suya la suma estipulada como el valor de la opción estipulada en la cláusula novena en el presente Contrato, en los siguientes casos:

1. Si **EL OPCIONADO** no allegare a **LA OPCIONANTE**, en la Sala de Ventas del proyecto y a más tardar en la fecha relacionada en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 5 – Literal f, TODOS los documentos solicitados a **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** para el estudio y aprobación del crédito hipotecario, requeridos por el Entidad Financiera que le va a financiar la compra de la vivienda.
2. Si **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** o cualquiera de los opcionados presentaren morosidad comercial y se encontraren reportados en las centrales de riesgo, diferentes a las informadas en los reportes de las centrales de riesgo hechas en la fecha indicada en el Numeral 3
3. Si **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** o cualquiera de los opcionados llagaren a disminuir su capacidad de endeudamiento, con la adquisición de nuevos créditos o presentan moras diferentes informadas en los reportes de las centrales de Riesgo (**DATACREDITO-CIFIN**) hechas el día 21 JULIO 2020 , consultas debidamente autorizadas por **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** se entenderá que ha habido un incumplimiento por parte del **OPCIONADO**, pudiendo así **LA OPCIONANTE** dar por terminado unilateralmente el presente contrato . Las moras que presente **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** a la fecha de la separación según el reporte de las centrales de riesgo deberán quedar a **PAZ Y SALVO** durante el mes siguiente de la fecha de la negociación.
4. Incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas pactadas en la forma de pago descritas en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 5 y Numeral 9.
5. Incumplimiento por parte de **EL OPCIONADO** de cualquiera de los compromisos adquiridos en el Contrato de Opción de Compra.
6. La Falsedad en la documentación o información presentada por **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** o por cualquiera de los opcionados, para cualquiera de los trámites o estudios, que impida el perfeccionamiento de la venta.
7. Si **EL OPCIONADO** no allegare a **LA OPCIONANTE**, en la Sala de Ventas del proyecto, a más tardar en el día relacionado en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 8, la radicación de postulación del subsidio ante la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR** para adquirir el subsidio de vivienda.
8. Si se requieren por parte de la **ENTIDAD FINANCIERA** documentos adicionales o actualizados, necesarios para el perfeccionamiento del crédito, **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** tendrá un plazo de Ocho (8) días calendario, contados a partir de la notificación por parte de **LA OPCIONANTE**, para presentar dicha documentación ante la **ENTIDAD CREDITICIA**. Si no hace llegar en este plazo la documentación requerida, esto será causal de incumplimiento por parte de **EL OPCIONADO**.

	CONTRATO DE OPCION DE COMPRA - PROYECTO CON FIDUCIA	Código: FOR-004 Versión: 42 UltimaActualiz:07/05/2020 Página 4 de 7
---	--	--

9. Si **EL OPCIONADO** no allegare a **LA OPCIONANTE**, en fecha y lugar señalados en el numeral 11 literal a) del **CUADRO DE RESUMEN** acta o carta en que se apruebe prorroga al subsidio de vivienda descrito en el literal d) del numeral Quinto (5) del **CUADRO DE RESUMEN**
10. Si **EL OPCIONADO Y/O AVAL Y/O CODEUDOR** no allegaren a la **OPCIONANTE** en la sala de ventas del proyecto, cada mes a partir de la fecha de la firma del presente contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con **LA ENTIDAD CREDITICIA** el extracto mensual de su(s) cuenta de ahorros y / o corrientes, donde se evidencien consignaciones promedio por el valor acordado en el literal b) del numeral 11 del **CUADRO RESUMEN**.
11. Si **EL OPCIONADO Y/O AVAL Y/O CODEUDOR** no allegaren a la **OPCIONANTE**, en la fecha y lugar señalados en el literal c) del numeral 11 del **CUADRO RESUMEN**, **PAZ Y SALVO y/o CANCELACION** de la(s) tarjeta(s) de crédito y/o crédito señalados en este mismo literal

CLÁUSULA NOVENA.- VALOR DE LA OPCIÓN: Entre **EL OPCIONADO** y **LA OPCIONANTE**, se ha pactado el valor de la opción en el quince por ciento (15%) del valor por el cual se firmará la promesa de compraventa, el cual se compromete la **OPCIONANTE** a mantener inalterado, y el cual se señala en el numeral quinto del cuadro resumen de la opción de compra, en consecuencia si cualquiera de las partes incumple las obligaciones señaladas en el presente contrato, la parte cumplida tendrá derecho a exigir como contraprestación el valor de la opción, aquí señalado. Sera causal de incumplimiento, la no firma de la promesa de compraventa en la fecha en la cual **LA OPCIONANTE** le indique según la **CLÁUSULA CUARTA**.

PARÁGRAFO: EL OPCIONADO autoriza a **LA OPCIONANTE** a descontar el valor antes estipulado de la opción de compra, de los dineros aportados y entregados a la entidad financiera correspondiente, sin necesidad de requerimiento alguno, y en caso de quedar un excedente, éste será reintegrado al **OPCIONADO** en la cuenta indicada en este contrato, así mismo en caso de que el incumplimiento sea por parte del **OPCIONANTE**, éste reintegrará la suma pagada por el **OPCIONADO** adicionada con el valor de la opción en la cuenta antes señalada”

CLAUSULA DECIMA. - LUGAR DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales, se señala como lugar de cumplimiento de éste contrato, la ciudad relacionada en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 7.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA. - DIRECCIÓN DE EL OPCIONADO PARA NOTIFICACIONES: Las notificaciones o la correspondencia que deba ser dirigida a **EL OPCIONADO** durante la ejecución de éste contrato, será enviada a la dirección relacionada en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 6. Si **EL OPCIONADO** cambia de dirección de notificación, deberá notificarlo de inmediato y por escrito a **LA OPCIONANTE**. El cambio de dirección entrará a operar legalmente **OCHO (8)** días calendario después de recibida dicha notificación.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. - AUTORIZACIÓN CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO. EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR autoriza a **LA OPCIONANTE** para consultar y reportar información ante cualquier entidad de consulta de base de datos o centrales de riesgo.

CLAUSULA DECIMA TERCERA: RESOLUCION DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Se acudirá a la **JUSTICIA ORDINARIA** para la resolución de las diferencias

SI <input type="checkbox"/>

NO <input type="checkbox"/> EA

Se acudirá a **TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO** para la resolución de las diferencias

SI <input type="checkbox"/> EA

NO <input type="checkbox"/>

Declaro que hemos discutido esta Cláusula y que se conoce que el Tribunal de Arbitramento genera los costos de los Arbitros que se deben asumir entre las partes, no obstante, esto hemos tomado de común acuerdo la decisión antes marcada, para constancia se firma.

ELIZABETH ARTUNDUAGA

FIRMA (EL) (LA) (LOS) OPCIONADO(S)

	CONTRATO DE OPCION DE COMPRA - PROYECTO CON FIDUCIA	Código: FOR-004 Versión: 42 UltimaActualiz:07/05/2020 Página 5 de 7
---	--	--

En caso de haber decidió por la justicia ordinaria, se seguirán los procedimientos establecidos en la Ley.

En caso de haberse decidido y escogido el tribunal de Arbitramento se tomará lo siguiente:

CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre cualquiera de las personas que firman el presente documento, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará al reglamento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y en lo no previsto por éste se aplicará la ley 1563 de 2012 o la que la modifique o sustituya, Tribunal que decidirá en derecho. Así mismo cualquier diferencia que surja entre los firmantes de este documento y la sociedad Constructora Las Galias S.A., quien es fideicomitente responsable del proyecto y constructora del inmueble, es decir, el productor del bien, así como entre ésta sociedad Constructora Las Galias S.A. y los firmantes del presente documento, se someterán a un tribunal arbitral de acuerdo a las reglas y normas señaladas anteriormente en esta cláusula. Lo previo, en virtud de la obligación legal prevista en el artículo 5 de la ley 1480 de 2011, que establece la solidaridad entre el productor y proveedor del bien, en concordancia con el artículo 118 de la ley 1563 de 2012, que permite el arbitraje en relaciones de consumo. La presente cláusula la hemos leído los firmantes del presente documento y voluntariamente hemos decidido aceptarla y suscribirla, entendiendo que con esta cláusula se deroga la jurisdicción ordinaria, pudiendo generarse costos adicionales para acudir a la justicia arbitral.

A) DOMICILIO DE LAS PARTES:

LA OPCIONANTE: Ver cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra –Numeral 1
EL OPCIONADO: Ver cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra –Numeral 6

CLAUSULA DECIMA CUARTA: PROYECTO: Los planos amoblados de ventas, perspectivas, folletos, videos exhibidos en la sala de ventas son una aproximación a la realidad, aclarando que los muebles, decoración y accesorios no hacen parte del inmueble, dichos planos amoblados de ventas, perspectivas, folletos, videos podrán ser modificados sin previo aviso y para efectos legales serán válidos los planos aprobados por la Curaduría Urbana y las especificaciones firmadas con la Promesa de Compraventa. Todo lo correspondiente a jardines, árboles, etc no se entregarán y quedarán a criterio de la copropiedad de tomar esto como una idea e implementarlo a su cargo.

Las características del Proyecto podrán modificarse por conveniencia del constructor o requerimiento de las entidades competentes.

Las medidas de los inmuebles son aproximadas, estas pueden variar por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos y/o eléctricos y/o ajustes en obra.

En caso de realizar una reforma o posventa por parte de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, sólo se responderá por los materiales y acabados de acuerdo a las especificaciones de construcción firmadas por **EL OPCIONADO**, por lo tanto, en el caso de realizar posventa, si se daña algún material instalado por **EL OPCIONADO**, **LA OPCIONANTE** instalará el material que ofreció en la compraventa, sin entrar a reparar los materiales instalados por **EL OPCIONADO**.

LA OPCIONANTE se reserva el derecho de cambiar algunos acabados por materiales de referencias similares a los de la casa y/o apartamento modelo, así como de cambiar materiales en zonas comunes de la edificación.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integra la parte de **EL OPCIONADO** (si está conformado por una o varias personas naturales), Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR este contrato se resolverá de pleno derecho.

CLAUSULA DECIMA SEXTA. - VALORIZACION. Serán de cargo de **EL OPCIONADO** los gravámenes de valorización que se derramen sobre el predio en el cual se levanta el Proyecto que se encuentra relacionada en el Cuadro Resumen – Numeral 3- , a partir de la fecha de esta Opción de Compra, si el gravamen se derrama antes del desenglobe en Catastro de el(los) inmueble(s) que conforman el Proyecto relacionado(s) en el Cuadro Resumen –Numeral 3- **EL OPCIONADO** asumirá(n) su pago de acuerdo con el(los) porcentaje(s) de copropiedad que de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal le corresponde(n) a el(los) inmueble(s) indicado(s) en el Numeral 3 de esta Opción . Si el gravamen se derrama con posterioridad al desenglobe, será de cargo de **EL OPCIONADO** el pago de la tarifa individual que se le asigne al(los) inmueble(s).

Si por exigencia de alguna entidad pública **LA OPCIONANTE** se ve(n) obligado(s) a cancelar la totalidad del gravamen derramado sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente a el(los) inmueble(s) objeto de esta Opción incrementará el precio de venta de los mismos y deberá ser

	CONTRATO DE OPCION DE COMPRA - PROYECTO CON FIDUCIA	Código: FOR-004 Versión: 42 UltimaActualiz:07/05/2020 Página 6 de 7
---	--	--

pagado a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, según lo que primero ocurra

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: Se aclara que el presente documento se trata de un contrato de Opción de Compra y no de una Promesa de Compraventa.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA: Se aclara que el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra anexo, hace parte integral de éste contrato.

CLAUSULA DECIMA NOVENA- RETRACTO: **EL OPCIONADO** podrá hacer uso del derecho de retracto, para esto deberá informar por escrito **AL OPCIONANTE** su deseo de retractarse dentro de los 5 días hábiles contados a partir de las separaciones del inmueble. Los costos de papelería, estudios de crédito y los demás que conlleve la devolución del bien serán cubiertos por el consumidor.

CLAUSULA VIGESIMA: TRATAMIENTO DE DATOS. EL (LA) (LOS) OPCIONADO (S) autoriza(n) el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con lo señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Capítulo 25, o las normas que las modifiquen, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, autorizando por este medio la cesión o transmisión de sus datos a terceras personas con fines comerciales en relación con el presente contrato y durante la existencia de la sociedad Constructora Las Galias S.A., éstas terceras personas que se encargaran de los datos, también se acogerán a nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, pudiendo en cualquier momento solicitar el (la) (los) titular(es) de los datos la rectificación, corrección, de las bases de datos de la empresa constructora, de sus contratistas, aliados o encargados. La revocatoria de la presente autorización o supresión de los datos, podrá ser solicitada después de quince (15) años de firmado el presente contrato, teniendo en cuenta los deberes legales que le asiste a Constructora Las Galias. La revocatoria o supresión con fines publicitarios se podrá realizar en cualquier tiempo.

PARÁGRAFO: En cumplimiento de la ley 142 de 1994 (Ley de servicios públicos domiciliarios) y sus reglamentaciones, así como los contratos de condiciones uniformes de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y la ley 675 de 2001 (ley de Propiedad Horizontal), Constructora Las Galias S.A., podrá celebrar contratos de transferencia o transmisión de datos, dependiendo de las finalidades que dichas empresas o personas soliciten, en cumplimiento de deberes normativos y de acuerdo a las Políticas de Manejo de Información y Privacidad de la Constructora.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: EL OPCIONADO declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas a favor de **LA OPCIONANTE**, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, de igual manera afirma no se encuentre con registros negativos, o incluido en listados de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo nacionales o internacionales, en listas vinculantes o restrictivas y en consecuencia se obliga(n) a responder frente a **LA OPCIONANTE** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de estas afirmaciones. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del presente contrato en sí misma, la inclusión de **EL OPCIONADO** o su **AVALISTA**, en los listados de la O.N.U., OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo, y lo relacionado con armas de destrucción masiva. En igual sentido, **EL OPCIONADO** responderá ante **LA OPCIONANTE** o algún tercero afectado por los perjuicios causados. **LA OPCIONANTE** declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética. **PARÁGRAFO 1:** Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos". En el anterior orden de ideas deberá cumplir **EL OPCIONADO**, con los requerimientos que solicite **LA OPCIONANTE**, de acuerdo con las políticas y el sistema de autocontrol y gestión del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo de éste, en consecuencia, entre otras autoriza la revisión de sus datos en cualquier lista generada para prevenir actividades delictivas. **PARÁGRAFO 2:** Igualmente serán justas causas, para dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, por así pactarlo las partes expresamente en este documento (condición resolutoria expresa), las siguientes: La decisión discrecional de Constructora Las Galias S.A cuando detecte operaciones o transacciones "sospechosas" o "inusuales" o genere una señal de alerta, en aplicación de su SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DE RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, lo anterior en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES O COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (MENSAJE DE DATOS)
AL CLIENTE: Entre la **OPCIONANTE** y el **OPCIONADO**, se ha pactado que cualquier clase de notificación, comunicación, información, circular o similares de cualquier tipo, en relación con el presente contrato o la negociación que se realiza con la Constructora y la Fiduciaria, se podrá realizar por parte de la Constructora Las Galias S.A. o la Fiduciaria al correo electrónico, también conocido como e-mail o dirección electrónica (ley 1564 de 2012 art. 82 #10), informada por **EL OPCIONADO** en el cuadro resumen en el numeral 6, **dirección electrónica, que previamente ha sido suministrada y**

	CONTRATO DE OPCION DE COMPRA - PROYECTO CON FIDUCIA	Código: FOR-004 Versión: 42 UltimaActualiz:07/05/2020 Página 7 de 7
---	--	--

verificada por LA OPCIONANTE, manifestación que con la firma del presente documento hace bajo del gravedad del juramento, por lo cual no podrá alegar errores en dicha dirección electrónica luego de firmado el presente documento, sin embargo, podrá solicitar mediante un otrosí el cambio o actualización del mismo, conforme a lo anterior **EL OPCIONADO** se obliga a: **a)** Verificar, revisar y leer su correo electrónico, sus mensajes no deseados o spam, en caso que así los catalogue **LA OPCIONANTE**. **b)** Contar con el almacenamiento suficiente en su correo electrónico, para recibir mensajes por parte de la Constructora o la Fiduciaria. **c)** Informar cualquier cambio de dirección electrónica a la Constructora o la Fiduciaria, ya que solo hasta la firma del correspondiente otrosí por las partes, se entenderá modificada la dirección electrónica. **d)** **EL OPCIONADO** se entiende notificado desde que indique el proveedor de servicios de correo electrónico del emisor o iniciador (de la Constructora o la Fiduciaria), que ha salido de su bandeja o el proveedor de este servicio señale que se ha enviado, salvo prueba en contrario por causas no imputables y no relacionadas como obligaciones en el presente contrato para **EL OPCIONADO**. **e)** De acuerdo con la presente cláusula no podrá **EL OPCIONADO**, excusarse en la no recepción en su dirección física de la notificación o comunicación que remita la Constructora o la Fiduciaria, en los casos que se requiera, no obstante, la CONSTRUCTORA o la FIDUCIARIA, podrán remitir las comunicaciones o notificaciones referidas, a cualquiera de las dos direcciones (física o electrónica) o a las dos.

PARÁGRAFO: La Constructora informa al cliente y consumidor, que ha dispuesto de los siguientes y únicos canales de atención y notificaciones para facilitar la comunicación con el **OPCIONADO**, 1.) MODULO WEB DE PQRS: La constructora tiene un módulo diseñado para la recepción de PQRS (Peticiónes, quejas, reclamos o sugerencia) y posventas o garantías, el cual se encuentra en la página web de la constructora en la url: www.galias.com.co y 2) por medio físico, es decir, carta o comunicación escrita, en la ciudad de Bogotá D.C. (Cundinamarca) en la Av. Cra. 9 No. 101-67 Piso 6 y en la ciudad Manizales (Caldas) en la Calle 22 No. 20 -58 piso 9.

Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente contrato el día en que quede firmado y aceptado por las dos partes, es decir, una vez firme la parte **EL(LOS) OPCIONADO(S)** y la parte **LA OPCINANTE**, sin la suscripción o firma ya se física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este acuerdo, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos partes. En el evento de firmarse electrónicamente, la parte **EL(LOS) OPCIONADO(S)** manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico.

Aceptación de EL(LOS)OPCIONADO(S)

Nombre:	C.C	Ciudad de Expedición	Firma
ARTUNDUAGA CLAROS ELIZABETH	1075269548	NEIVA	ELIZABETH ARTUNDUAGA
Nombre:	C.C	Ciudad de Expedición	Firma

Aceptación avalista y/o codeudor

DATOS AVALISTA Y/O CODEUDOR	FIRMA
-----------------------------	-------

Aceptación de la OPCIONANTE

SEBASTIAN ZAPATA

SEBASTIAN ZAPATA SANCHEZ
C.C 98.662.771 DE ENVIGADO,
QUIEN OBRA EN CALIDAD DE
DE APODERADO GENERAL DE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

agosto 1, 2020 | 10:00:28 AM SAPST

15. Documento Tu Plan de Pagos - PRIMAVERA 6.

Tu Plan de Pagos - PRIMAVERA 6-39 I ET-B T-2, APTO-02-1203 / Las Galias Constructora

Portal Clientes Las Galias <extranetclientes@galias.com.co>

Sáb 29/05/2021 8:01 PM

Para: elartunduaga@hotmail.com <elartunduaga@hotmail.com>

¡Hola!

ARTUNDUAGA CLAROS ELIZABETH

Aquí tienes el plan de pagos que solicitaste a través de tu **Portal de Cliente**



APTO-02-1203 PRIMAVERA 6-39 I ET-B T-2

Concepto	Valor pactado	Fecha pactada	Valor pagado	Saldo	Días mora
Separación 1	\$ 500,000	2020-07-21	\$ 500,000	\$ 0	0
Cuota 1	\$ 1,345,000	2020-08-28	\$ 1,345,000	\$ 0	0
Cuota 2	\$ 1,345,000	2020-09-28	\$ 1,345,000	\$ 0	0
Cuota 3	\$ 1,345,000	2020-10-28	\$ 1,345,000	\$ 0	0
Cuota 4	\$ 1,345,000	2020-11-28	\$ 1,345,000	\$ 0	0

Cuota 5	\$ 1,345,000	2020-12-28	\$ 1,345,000	\$ 0	0
Cuota 6	\$ 2,991,000	2021-01-28	\$ 2,991,000	\$ 0	0
Cuota 7	\$ 2,991,000	2021-02-28	\$ 2,991,000	\$ 0	0
Cuota 8	\$ 2,991,000	2021-03-28	\$ 2,991,000	\$ 0	0
Cuota 9	\$ 2,991,000	2021-04-28	\$ 2,991,000	\$ 0	0
Cuota 10	\$ 2,991,000	2021-05-28	\$ 2,991,000	\$ 0	0
Cuota 11	\$ 2,991,000	2021-06-28	\$ 1,320,000	\$ 1,671,000	0
Cuota 12	\$ 2,991,000	2021-07-28	\$ 0	\$ 2,991,000	0
Cuota 13	\$ 2,991,000	2021-08-28	\$ 0	\$ 2,991,000	0
Cuota 14	\$ 2,991,000	2021-09-28	\$ 0	\$ 2,991,000	0
Cuota 15	\$ 2,991,000	2021-10-28	\$ 0	\$ 2,991,000	0
Cuota 16	\$ 2,991,000	2021-11-28	\$ 0	\$ 2,991,000	0
Cuota 17	\$ 2,991,000	2021-12-28	\$ 0	\$ 2,991,000	0
Cuota 18	\$ 2,987,012	2022-01-30	\$ 0	\$ 2,987,012	0
Escrituracion 1	\$ 6,300,000	2022-01-30	\$ 0	\$ 6,300,000	0
C:CreditoTer 1	\$ 59,000,000		\$ 0	\$ 59,000,000	0
Subsidio 1	\$ 26,334,090		\$ 0	\$ 26,334,090	0
Subsidio 2	\$ 17,556,060		\$ 0	\$ 17,556,060	0

NOTA: En caso de diferencias entre lo informado en el presente estado de cuenta, únicamente tendrá validez los valores que el cliente tenga el soporte expedido por la entidad por medio de la cual hizo el pago y el cual haya sido debidamente informado y acreditado por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

Los valores aquí representados están sujetos a verificación por parte de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. así mismo la constructora podrá solicitar al cliente en cualquier momento los soportes de los pagos registrados. Recuerde pagar con la referencia y/o tarjeta de recaudo asignada por la sala de ventas de lo contrario su pago no quedará aplicado en el estado de cuenta, los pagos realizados en horario extendido o los días sábados se verán reflejados el siguiente día hábil. Si no ve reflejado alguno de sus pagos en el estado de cuenta, por favor póngase en contacto con nuestro call center PBX: (031) 7455179

¿Dudas? Con gusto te las resolvemos

Bogotá
(1) 745 51 79

Pereira
(6) 323 9666

Manizales
(6) 884 1769

LAS GALIAS
CONSTRUCTORA



Protege el planeta, no imprimas este correo

Constructora las Galias S.A. - Nit 800.161.633 -4 / Oficina Bogotá Cr 14 # 108 - 36 Bogotá - Tel 7455179 ext 0 / Manizales Cll 22 # 20 - 58 piso 9 -
Tel (6)8841762

Empresa vigilada por la [superintendencia de industria y comercio](#)

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD

Este e-mail y cualquier archivo adjunto son confidenciales y pueden contener información privilegiada o protegida de la divulgación. Se está destinada únicamente a la persona (s) arriba mencionado. Si usted no es el destinatario, cualquier lectura, uso, divulgación, copia o distribución de la totalidad o partes de estos archivos adjuntos de correo electrónico o asociados está estrictamente prohibido. Si usted no es un destinatario, por favor notifique al remitente respondiendo a este mensaje o por teléfono y borrar este mensaje y cualquier archivo adjunto de forma permanente de su sistema.

16. San Bernardo, el barrio que desaparece en Bogotá tendrá documental - Bogotá - ELTIEMPO.COM



SECCIONES

EL TIEMPO

SUSCRÍBETE X \$900 1ER MES

INICIAR SESIÓN

MIS NOTICIAS



Viaje a las entrañas de San Bernardo, el barrio bogotano que desaparecerá

El San Bernardo queda en la localidad de Santa Fe y es un sector propio de 'pagadarios'. **FOTO:** Luis Carlos Ayala



Sé parte de nuestra comunidad

Únete a nuestra comunidad y obtén el vehículo que siempre has querido ChevyPlan

Abrir





Regístrate o inicia sesión para seguir tus temas favoritos.

En las calles y ruinas del barrio Sanber, Luis Carlos Ayala, un fotógrafo independiente; los protagonistas son los habitantes del barrio, todos los que se quieren sumar, desde el consumidor de drogas y el que se dedica a la delincuencia, pasando por trabajadoras sexuales, hasta los adultos mayores que viven en medio del caos; y el 'set' es el 'Sanber', ese barrio del centro de Bogotá que, salvo algunas casas de interés patrimonial, desaparecerá para siempre. En los próximos años terminará de ser demolido para dar paso a un plan parcial. Y de esto no quedarán sino las fotos, la película (o el documental) y sus protagonistas deambulando por la ciudad.

El director, productor, camarógrafo y todo lo demás es **Luis Carlos Ayala**, un fotógrafo independiente; los protagonistas son los habitantes del barrio, todos los que se quieren sumar, desde el consumidor de drogas y el que se dedica a la delincuencia, pasando por trabajadoras sexuales, hasta los adultos mayores que viven en medio del caos; y el 'set' es el 'Sanber', ese barrio del centro de Bogotá que, salvo algunas casas de interés patrimonial, desaparecerá para siempre. En los próximos años terminará de ser demolido para dar paso a un plan parcial. Y de esto no quedarán sino las fotos, la película (o el documental) y sus protagonistas deambulando por la ciudad.

Temas relacionados



BOGOTÁ 03:35 A. M.

¿Se siente seguro en su barrio? Estos son los más afectados por el hampa



BOGOTÁ 11:10 P. M.

Diez monumentos que han sido trasladados en Bogotá



Reciba noticias de EL TIEMPO desde Google News

(Le puede interesar: [Grafiti y protesta social en Bogotá: los muros que no callan en el paro](#))

Ayala aún no revela la trama de este trabajo que lleva haciendo por cerca de año y medio en el barrio. Lo que sí hay son varios videos y fotografías en su cuenta de Instagram (@luiscarlosa85) que son piezas de una historia que se arma a retazos: se va a llamar 'Sanber, vivencias de un bajo mundo' y ya tiene su eslogan: 'Historias del



Ponte al día

Lo más visto

03:34 A. M. **VENEZUELA**

PREMIUM Con una pobreza disparada, la crisis de Venezuela toca fondo



01:00 A. M. **EMILIO TAPIA**

Primicia: Emilio Tapia andaba cotizando un avión con plata del anticipo del Mintic



03:35 A. M. **BOGOTÁ**

¿Se siente seguro en su barrio? Estos son los más afectados por el hampa



11:45 P. M. **F2**

Desaparición forzada: herida imborrable de la guerra que sigue sin cerrarse



10:58 P. M. **BOGOTÁ**

Los Héroes, bien ido | Voy y Vuelvo



tercer mundo, para explicarle al tercer mundo cómo se vive en una parte del tercer mundo’.



Luis Carlos Ayala ha retratado los efectos de las demoliciones en el barrio, pero también el mundo del consumo de estupefacientes.

 **Foto:** Luis Carlos Ayala

Así comenzó todo

“Cuando era pequeño, un tío mío manejaba buseta y pasaba por la carrera 10.^a, por el ‘Sanber’, por lo que era el Cartucho. Me acuerdo de que él saludaba a habitantes de la calle, se bajaba en los semáforos, tomaba tinto. Y yo veía todo el barrio, entonces empezó una fascinación”, cuenta Luis Carlos, y agrega que duró cerca de cuatro años tratando de entrar. No fue fácil, mucho menos con una cámara. Pero en febrero de 2020, el infierno le abrió las puertas.

 SUTHERLAND®

Procurando
trabalho?

Junte se a **nossa equipe**
de atendimento ao cliente



“Descender al infierno quita el hambre, el sueño y deja una sensación de vacío. Descender al infierno en medio de una pandemia con el riesgo de contagiarse, de enfermar. Porque sí, no somos superhéroes, ni mucho menos, pero es necesario contar eso que siempre ha estado ahí, en este mundo que vive una pandemia constante”, escribió Luis Carlos una de sus entradas de **Instagram**, y esa es la descripción perfecta de los primeros días de fotos.

Las primeras imágenes del San Bernardo hechas por Ayala retratan cómo allí se vivieron los primeros meses de pandemia, los más duros, cuando Bogotá parecía una ciudad fantasma. Luis Carlos llegaba al barrio no solo con cámara y micrófono en mano, sino con mercados y ayudas. Y la gente lo agradeció.

“Estas cositas que ustedes traen son bendiciones. Aquí, la mayoría de las personas que conviven en el barrio son habitantes de la calle que viven del rebusque, de las ventas ambulantes. Como hay otras que viven de la delincuencia... y hasta yo lo he hecho. La verdad... qué bueno sería un cambio”, dice la voz de uno de los habitantes del ‘Sanber’ en un video publicado en marzo de 2020.





luisarlosa85
Barrio San Bernardo

[View Profile](#)



[View More on Instagram](#)

1,557 likes

luisarlosa85

Entrega de ayudas recolectadas a habitantes del barrio San Bernardo en el centro de Bogotá. Aparte de todo la población está pasando por un desalojo y demolición del barrio.

#delacallesomos #bogotart #bogota #cuarentena #covid_19 #afpphoto #art #arte #colombia #retrato #portrait #press #worldpressphoto #poylatam #vida #libertad #humanos #existimos #bnw_greatshots #bnwdemand #transputamierda #everydaymacondo

[view all 42 comments](#)

Add a comment...

De visita en visita, se fue construyendo confianza. “Eso fluye y todo se va dando. Ellos ven que uno no va con ánimos de juzgar ni con ánimos de artista o fotógrafo. Creo que también se trata de entender que las personas sencillamente necesitan que las escuchen”, dice Ayala, y asegura que la idea inicial nunca fue un documental. Al principio, solo eran fotos en medio formato hechas con una Hasselblad 500, en 35 mm y en digital, pero luego el mismo barrio le pidió dar el salto.



“¿Y por qué no hacemos una película?, le dijo un día un habitante del ‘Sanber’ a Ayala. “Yo le dije a Alejandro que no sabía hacer películas, pero que podíamos intentarlo. No sé si va a quedar bien, dentro de los cánones del cine, pero sí es un ejercicio muy sincero”, dice el fotógrafo. Y da una pista de cómo podría ser este documental: “Mi mayor referente es [En el cuarto de Vanda](#), un documental de Pedro Costa. Él se mete en Fontainhas, un barrio en Lisboa, que es como lo que fue nuestro Cartucho”.



Sanber, Memorias de un bajo mundo

 **Foto:** Luis Carlos Ayala

(Para seguir leyendo: [La Bogotá moderna, contada desde una cobija cuatro tigres](#))

¿Por qué?

El trabajo de Ayala está orientado a retratar otro rostro de **Bogotá**, el de los olvidados, al que la sociedad les ha dado la espalda.



“Esto ha sido bien bonito en medio de lo terrible. Un día Carlos (un habitante del ‘Sanber’) me decía que yo por qué hacía esto. Entonces me conseguí imágenes de un libro de Jacob Riis (fotoperiodista) que se llama *Cómo vive la otra mitad*. Riis lo hizo en los años 80 del siglo XIX, y se dedicó a ir a los pagadarios y a esos hoteles donde vivían los pobres de ‘esa otra’ Nueva York. Yo le mostraba eso a Carlos y le decía: ‘Ustedes son esta otra mitad’ ”, narra Ayala.

Pero esto no es Fontainhas ni la Nueva York de finales del siglo XIX, esto es el San Bernardo, un barrio de la localidad de Santa Fe ubicado entre las carreras 10.^a y Caracas y las calle 1.^a y 6.^a y que, de cierta forma, es uno de los herederos del **Cartucho** y el **Bronx**.

Si uno cruzara los mapas de calor de delitos de alto impacto registrados por la Secretaría de Seguridad, tendría que aquí se cruzan de manera especialmente fuerte los reportes de movimiento de narcóticos, riñas y hurto a personas.

Pero San Bernardo es también el hogar de los siempre ignorados. Según el diagnóstico del Plan Parcial, 53 por ciento de los hogares son arrendatarios y hay un proceso de abandono de inmuebles de propietarios tradicionales y un mercado informal de opciones vivienda. “La población residente es en su mayoría vulnerable, estratificada por **Sisbén** en nivel cero y uno”, reza el diagnóstico, e identifica alguna de las problemáticas del barrio: la falta de oportunidades de la población desplazada que llega, la poca atención al habitante de la calle y falta de control sobre “actividades deteriorantes”.

San Bernardo es tierra de nadie y, pronto, lo que hoy conocemos desaparecerá en buena parte del mapa. Y Ayala ya retrató el principio de ese fin.

“

Yo le mostraba eso a Carlos y le decía: ‘Ustedes son esta otra mitad’



”



“La Estrategia del Caracol es una de las películas colombianas que más admiro, siempre había querido hacerle un homenaje. Y, así como en la película, en el ‘Sanber’ hay un proceso de desalojo, de expropiaciones y demoliciones que, en la pandemia, amenazaban seguirse haciendo. Una persona del barrio pintó la frase ‘Ahí tiene su hp casa para la cuarentena’. Pensamos en hacer la foto y un habitante del barrio se sentó ahí y dijo: ‘Mmm. Así me pongo yo cuando no tengo para pagar el diario y sé que me van a sacar del barrio’ ”, narra Ayala sobre esa foto que publicó en abril de 2020 y fue uno de los abre bocas del remolino de imágenes que venían en camino.

(Le recomendamos: [El Castillo: de club nocturno vinculado con la mafia a centro cultural](#))

Con banda sonora propia

En las fotos y videos que ha hecho Ayala hay drogas, pipas, cuchillos y locura. Pero también, otros rostros: trabajadoras sexuales, emboladores, una pareja de adultos mayores que viven de las ventas de un puesto de fritanga en el parque del barrio y hasta una poetisa.

Todos, en el documental, podrían moverse al ritmo de los versos que los mismos protagonistas han ido componiendo.

“Un día estábamos grabando y fue como ‘improvíse algo sobre tal tema, aquí, ya’. Y salió. Entonces esto va a tener música improvisada por ellos mismos”, cuenta el fotógrafo.

“No somos vagabundos.

Nosotros salimos de la vida a lo mal hecho (...).

Este es un respeto (sic) para todos los que aquellos (sic) no entren en los vicios

Y no se metan en camisa de 11 varas ni en problemas,

Solo luce y regrese a su casa

Abrace a su familia y a sus hermanos



Y evítese todo esto

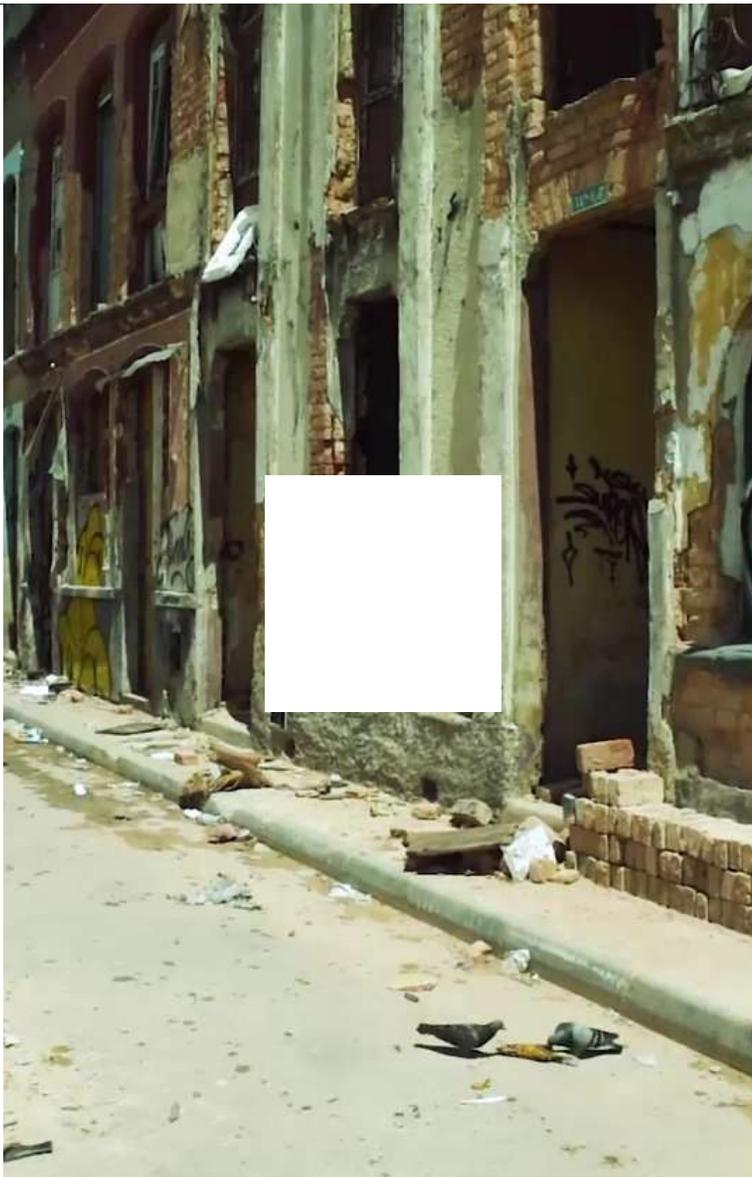
Porque aquí no encuentra nada bueno", canta uno de ellos en los videos"





luisarlosa85
44.1K followers

[View Profile](#)



[View More on Instagram](#)

961 likes

luisarlosa85 Sanber, vivencias de un bajo mundo

Este fue el primer video que publiqué del proceso documental que desarrollo hace casi un año en El Sanber. Deje su comentario u opinión por acá.

#bogotart #colombia #bogota #portrait #retrato #resistencia #arte #afp #reuters



#poylatam #worldpressphoto #everydaylatinamerica #everydaysocialjustice

view all 33 comments

Add a comment...

Ahora se espera que a estas voces se sumen otras, quizá más conocidas, pero que también pasaron por estas calles o al menos se inspiraron en ellas. Uno de los más recientes videos publicados en la cuenta de Instagram de Ayala revela la participación de artistas como Realidad Mental, Todo Copas, Loko Kuerdo, Selene y Dila Mc. Ayala ha conversado además con grafiteros como DJLu, Toxicómano y Skore y con directores de cine como Carlos Zapata (de Las tetas de mi madre). Sueña, además, contar con el escritor **Mario Mendoza** y su visión desde la literatura de 'la otra Bogotá'.





luisarlosa85
44.1K followers

[View Profile](#)



[View More on Instagram](#)

1,972 likes

luisarlosa85 Invitados al documental del Sanber.

Durante año y medio he venido desarrollando este proceso documental; acá exponentes del rap y graffiti que de una u otra manera se han relacionado con el barrio. Las voces siguen sumando a este proyecto y con gusto les presento este



cartel.

@selene.rap @realidadmentaloficial @toxicomanocallejero @dila_mc
@todocopasrap @skore999 @lokokuerdooficial @juegasiempre @eraderayo
@laberintoelc @elmochobarrio @carlitoway_cine

[view all 47 comments](#)

Ayala no sabe cuándo termine la realización del documental, pues este, de cierta manera, tiene vida propia: los protagonistas vienen y van, unos nuevos llegan y otros desaparecen por temporadas. Solo tiene claro que el estreno será allí, en el 'Sanber'. "Me parece lo más justo. Luego veré qué pasa. No pretendo nada, quizá no llegue a salas", dice. Pero lo que sí tiene claro es que esto no es pornomiseria.

"Cuando publiqué las primeras fotos me empezaron a dar mucho palo, que pornomiseria y que tales. Yo me sentí mal. Fui al 'Sanber' y les mostré las fotos y les dije: 'Ustedes se sienten pordebajeados, victimizados... ¿se sienten mal de alguna forma porque yo haya publicado estas fotos?'. Y ellos se rieron. Me dijeron: 'Pero si es que así vivimos. ¿Qué tiene de malo?' ", cuenta entre risas Ayala, y remata con una cita del icónico fotógrafo Sebastião Salgado en una entrevista a El País: "Hubo quien dijo que Salgado hacía estética de la miseria... ¡Meu cu! Yo fotografío mi mundo, soy una persona del tercer mundo".





Sanber, Memorias de un bajo mundo

 **Foto:** Luis Carlos Ayala

(Además: [El Herbario del Bronx: la agenda 2021 que usted debe tener](#))

¿Qué va a pasar con el barrio?

La Empresa de Renovación Urbana (Eru) adelanta los preparativos para que la Constructora Las Galias desarrolle el Plan Parcial San Bernardo **Tercer Milenio**. Allí quedará un proyecto inmobiliario con 3.946 vivienda de interés social, un Centro Felicidad (CEFE) y espacio público mejorado con alamedas, ciclorrutas y parques. Hoy, se adelanta la gestión predial: según la ERU, el proyecto involucra 340 predios, de los cuales se han demolido 300. Se espera que eso termine en marzo de 2022 y, entonces, se iniciará con el proceso de licencias de urbanismo.

ANA PUENTES

En Twitter: [@soypuentes](#)



DESCARGA LA APP EL TIEMPO

Personaliza, descubre e informate.

App Store

Google play

AppGallery

Descubre noticias para ti



BOGOTÁ

OCT. 02 DE 2021

Bogotá, la ciudad donde más roban vehículos

BOGOTÁ

OCT. 02 DE 2021

Estos son los cierres viales en Bogotá por la Vuelta a Colombia Femenina

BOGOTÁ

OCT. 02 DE 2021

Bogotá reanudará la aplicación de segundas dosis de Moderna

BOGOTÁ

OCT. 02 DE 2021

Fiscalía le imputó cargos al director del Cuerpo de Bomberos de Bogotá

Empodera tu conocimiento



PLEBISCITO POR LA PAZ 12:20 A. M.

Cinco años del plebiscito: hablan partidarios del 'Sí' y del 'No'



POLÍTICOS 12:07 A. M.

La batalla por la Casa de Nariño también se libra en TikTok e Instagram



PARTIDO LIBERAL 12:07 A. M.

PREMIUM El Partido Liberal se fractura ante el 2022



CONGRESO 12:00 A.

'Habrá cumbre americana de fi y procuradores' fiscal Barbosa



Nuestro Mundo

COLOMBIA

INTERNACIONAL

BOGOTÁ MEDELLÍN CALI BARRANQUILLA MÁS CIUDADES

LUIS ALFREDO RAMOS B. 12:00 A. M.

Expertos analizan consecuencias de la sentencia contra Luis Alfredo Ramos



PABLO ESCOBAR GAVIRIA 12:00 A. M.

El plan piloto para esterilizar a los hipopótamos de Pablo Escobar este año



VIOLENCIA 10:35 P. M.

Dos muertos y dos heridos deja balacera en centro comercial en Cali



Horóscopo

Encuentra acá todos los signos del zodiaco. Tenemos para ti consejos de amor, finanzas y muchas cosas más.



Crucigrama

Pon a prueba tus conocimientos con el crucigrama de **EL TIEMPO**



Sigue bajando para encontrar más contenido
TE PUEDE GUSTAR

Enlaces Patrocinados por Taboola



Como negociar Oro. Abra una cuenta ahora!

IC Markets



Millenario premio de lotería se sorteará en Colombia. ¿Lee cómo puede participar?

COPYRIGHT © 2021 EL TIEMPO Casa Editorial NIT. 860.001.022-7 . Prohibida su reproducción total o parcial, así como su traducción a cualquier idioma sin autorización escrita de su titular. ELTIEMPO.com todas las noticias principales de Colombia y el Mundo

SÍGUENOS EN:



17. Respuesta de DAVIVIENDA S.A. a solicitud de 29 de septiembre de 2021, fechada como de 14 de octubre de 2021.

Bogotá, 14 de octubre 2021

DAV 2163696

Apreciado señor
DIEGO FERNANDO REY GUERRERO
difreygu@unal.edu.co

Asunto:	Información
No. radicación en Davivienda:	1-25376766022
No. radicación Ente:	01-039-2021-10-01-16
Fecha radicación en Davivienda:	2 de octubre 2021
Lugar de radicación:	Defensoría del Consumidor Financiero

Reciba un cordial saludo de Davivienda. En relación con su requerimiento en condición de apoderado de la señora Elizabeth Artunduaga, le informamos lo siguiente:

Una vez validado su caso con nuestra oficina Santa Isabel, le indicamos que la señora Elizabeth Artunduaga sostuvo contacto con nuestra funcionaria Ángela Vargas, asesora de esta oficina con quien inició proceso de preaprobación para un crédito hipotecario en el mes de abril de 2021, el cual fue viable teniendo en cuenta la información e ingresos suministrados informados, por lo tanto, el 21 de abril se le remitió la carta de pre aprobado y los documentos para iniciar con el proceso de aprobación definitiva. Es de anotar que no se recibieron los documentos solicitados para continuar con el proceso.

Es de anotar, que la pre aprobación es una herramienta con la que las oficinas cuentan para realizar un primer filtro donde se valida información financiera y económica suministrada por cada uno de los interesados con el fin de determinar la viabilidad de adquirir una obligación con el Banco, si este es aprobado se diligencian los documentos pertinentes para su respectivo estudio de crédito y si es negado no se realiza gestión adicional. La pre aprobación no implica la aprobación definitiva de un producto.

De acuerdo con sus peticiones, le informamos:

1. No es posible allegar la información solicitada, en virtud de la reserva comercial.
2. Información brindada al inicio de la comunicación donde se aclara el contacto que tuvo con nuestra funcionaria.
3. No es posible allegar la información solicitada, en virtud de la reserva comercial.

Con el fin de recolectar la información de su requerimiento, el Banco estará atento para suministrar la información que la autoridad judicial competente requiera, previo al cumplimiento de los requisitos legales.

Esperamos de esta forma haber dejado atendida su solicitud y estaremos dispuestos a resolver cualquier otra inquietud.



Si desea información adicional, comuníquese con nosotros al 338-3838 en Bogotá o a la línea 01-8000 123-838 desde cualquier lugar del país, donde nuestros asesores lo atenderán con gusto las 24 horas.

Atentamente,

BANCO DAVIVIENDA S.A.

Mbarrios



Diego Fernando Rey Guerrero <difreygu@unal.edu.co>

Poder Autenticado

Eli Artunduaga <eliartunduaga@hotmail.com>
Para: Diego Fernando Rey Guerrero <difreygu@unal.edu.co>

17 de noviembre de 2021, 18:41

Buen día Dr. Fernando, adjunto documento.

Att: Elizabeth Artunduaga C.



Poder Abogado.pdf

736K [Visualizar como HTML](#) [Descargar](#)



:: CONSULTA DE TRAMITES ::

|< < > >|

Paginación cada 100 Registros

Datos del Trámite (PENDIENTE)

Radicación:	Año: <input type="text" value="2021"/>	Número: <input type="text" value="497443"/>	Ctrl: <input type="text"/>	Cons Rad: <input type="text" value="0"/>	Secu Even: <input type="text" value="0"/>
Código único Numérico:	IO: <input type="text"/>	AA: <input type="text"/>	CR: <input type="text"/>		
Tipo Trámite:	<input type="text" value="400 DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL"/>				
Tipo Evento:	<input type="text" value="362, DEMANDA"/>				
Tipo Actuación:	<input type="text" value="411, PRESENTACION"/>				
Dependencia Origen:	<input type="text"/>				
Dependencia Destino:	<input type="text" value="4005, GRUPO DE TRABAJO DE CALIFICACIÓN"/>				
Solicitante/Destinatario:	<input type="text" value="Ley Colombiana de Protección de Datos 1266"/>		Tipo: <input type="text" value="Contenida"/>		
Identificación	<input type="text" value="CC , CEDULA DE CIUDADANIA"/>	Número: <input type="text" value="1266 de 2008"/>			
Dirección:	<input type="text" value="Ley Colombiana de Protección de Datos No.1266 de 2008"/>				
Tipo de Radicación:	<input type="text" value="EN , ENTRADA"/>	Folios: <input type="text" value="111"/>			
Fecha de Radicación:	Día: <input type="text" value="15"/>	Mes: <input type="text" value="Diciembre"/>	Año: <input type="text" value="2021"/>	<input type="text" value="15:33:21"/>	
Entrega	<input type="text" value="EMAIL ELECTRONICO - CARGA DIGIT"/>				
Guía	<input type="text"/> fecha:				
Observaciones:	<input type="text" value="1 PDF 110 FOLIOS"/>				

Otros Datos

Nueva Consulta

Año	Número	Ctrl	Cons Rad	Sec Eve	Trámite	Evento	Actuación	Tipo	Fecha	Solicitante
-----	--------	------	----------	---------	---------	--------	-----------	------	-------	-------------

21	497443	0	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	PRESENTACION	EN	2021-12-15 15:33:21	DIEGO FERNANDO REY GUERRERO
21	497443	1	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	DECISION - TRASLADO SECRETARIA GENERAL	TR	2022-01-12 06:07:35	PEDRO ALEJANDRO NIÑO ROA, DECISION AUTO No. 429 de Fecha 11/01/2022
21	497443	2	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	RESPUESTA SUBSANACIÓN DEMANDA	EN	2022-01-18 15:44:42	DIEGO FERNANDO REY GUERRERO
21	497443	3	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	CERTIFICADO / RUES	SA	2022-01-20 12:42:56	GRUPO DE TRABAJO DE SECRETARIA
21	497443	4	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	DECISION - TRASLADO SECRETARIA GENERAL	TR	2022-01-24 05:43:13	PEDRO ALEJANDRO NIÑO ROA, DECISION AUTO No. 5556 de Fecha 21/01/2022
21	497443	5	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	COMUNICACION ACTO ADMINISTRATIVO	SA	2022-01-24 05:43:16	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S
21	497443	6	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	AVISO DE RECIBO	EN	2022-01-24 09:35:09	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S
21	497443	7	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	PRESENTACION RECURSO REPOSICION	EN	2022-02-03 11:59:39	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S
21	497443	8	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	FIJACION EN LISTA	TR	2022-02-14 06:56:05	PEDRO ALEJANDRO NIÑO ROA
21	497443	9	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	DECISION - TRASLADO SECRETARIA GENERAL	TR	2022-03-28 06:12:48	PEDRO ALEJANDRO NIÑO ROA, DECISION AUTO No. 37798 de Fecha 25/03/2022
21	497443	10	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	MEMORIAL	EN	2022-04-12 10:47:35	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S
21	497443	11	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	FIJACION EN LISTA	TR	2022-04-20 06:54:23	NESTOR HENRY CUESTAS DIAZ
21	497443	12	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	MEMORIAL	EN	2022-04-26 14:33:44	DIEGO FERNANDO REY GUERRERO
21	497443	13	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR	DEMANDA	DECISION - TRASLADO	TR	2023-02-07 05:34:11	PEDRO ALEJANDRO NIÑO ROA,

				JURISDICCIONAL				SECRETARIA GENERAL	DECISION AUTO No. 12540 de Fecha 06/02/2023
21	497443	14	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	CERTIFICADO / RUES	SA	2023-02-13 16:52:33	GRUPO DE TRABAJO DE SECRETARIA
21	497443	15	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	COMUNICACIÓN	SA	2023-02-13 16:55:42	BANCO DAVIVIENDA S A
21	497443	16	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	AVISO DE RECIBO	EN	2023-02-21 21:00:27	BANCO DAVIVIENDA S A
21	497443	17	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	SOLICITUD PRORROGA INF TECNICO PERITAJE	EN	2023-03-10 16:34:55	BANCO DAVIVIENDA S A
21	497443	18	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	VIDEO DE AUDIENCIA	EN	2023-03-15 17:21:34	NATALIA ANDREA ALONSO MOLINA
21	497443	19	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	DECISION - TRASLADO SECRETARIA GENERAL	TR	2023-03-16 17:03:33	GRACIELA ROJAS VALDERRAMA, DECISION SENTENCIA No. 2117 de Fecha 16/03/2023
21	497443	20	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	MEMORIAL	EN	2023-03-18 09:54:33	LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA
21	497443	21	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	MEMORIAL	EN	2023-03-27 09:04:07	BANCO DAVIVIENDA S A
21	497443	27	0	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	DEMANDA	DECISION - TRASLADO SECRETARIA GENERAL	TR	2023-06-06 06:57:03	GRACIELA ROJAS VALDERRAMA, DECISION AUTO No. 61519 de Fecha 05/06/2023
21	497443	22	1	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	INCUMPLIMIENTO	SOLICITUD	TR	2023-03-31 07:58:59	LUZ DARY GARCES JIMENEZ
21	497443	23	1	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	INCUMPLIMIENTO	MEMORIAL	EN	2023-04-04 15:10:10	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S
21	497443	24	1	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	INCUMPLIMIENTO	MEMORIAL	EN	2023-04-05 12:15:07	DIEGO FERNANDO REY GUERRERO
21	497443	25	1	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	INCUMPLIMIENTO	MEMORIAL	EN	2023-04-13 11:29:53	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S
21	497443	26	1	DEMANDA PROTECCIÓN	INCUMPLIMIENTO	MEMORIAL	EN	2023-04-27 09:11:18	DIEGO FERNANDO REY GUERRERO

CONSUMIDOR
JURISDICCIONAL

21	497443	28	1	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	INCUMPLIMIENTO	MEMORIAL	EN	2023-06-08 16:33:54	DIEGO FERNANDO REY GUERRERO
21	497443	29	1	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	INCUMPLIMIENTO	DECISION - TRASLADO SECRETARIA GENERAL	TR	2023-06-29 07:05:24	GRACIELA ROJAS VALDERRAMA, DECISION AUTO No. 68215 de Fecha 28/06/2023
21	497443	30	1	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	INCUMPLIMIENTO	COMUNICACION ACTO ADMINISTRATIVO	SA	2023-06-29 07:05:24	ELIZABETH ARTUNDUAGA CLAROS
21	497443	31	1	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	INCUMPLIMIENTO	COMUNICACION ACTO ADMINISTRATIVO	SA	2023-06-29 07:05:25	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S
21	497443	32	1	DEMANDA PROTECCIÓN CONSUMIDOR JURISDICCIONAL	INCUMPLIMIENTO	AVISO DE RECIBO	EN	2023-06-29 07:30:12	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S

Registro :1 / 33

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, la entidad le ofrece los siguientes canales:
www.sic.gov.co ~ Teléfono en Bogotá: 601 592 04 00 ~ Línea gratuita a nivel nacional: 01 8000 910 165
 Dirección: Cra. 13 #27 - 00 pisos 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 10 ~ Radicaciones: Av. carrera 7 #31A-36, Bogotá D.C.- Colombia
 Teléfonos: 601 587 00 00 ~ e-mail: contactenos@sic.gov.co



Nuestro aporte es fundamental,
al usar menos papel contribuimos
con el medio ambiente