CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2020 Hora: 14:51:41
Recibo No. AB20392252
Valor: $ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B20392252F31B7

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

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: MORENO SERVICIOS LEGALES S A S
Nit: 830.066.870-6
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00984768
Fecha de matrícula: 11 de enero de 2000
Último año renovado: 2020
Fecha de renovación: 13 de marzo de 2020
Grupo NIIF: GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 82 11 37 Of 402
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: morenoservicioslegales@gmail.com
Teléfono comercial 1: 2360844
Teléfono comercial 2: 2360847
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Calle 82 11 37 Of 402
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: morenoservicioslegales@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 2360844
Teléfono para notificación 2: 2360847
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo

---

establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Constitución: Que por Documento Privado del 15 de diciembre de 1999, inscrita el 11 de enero de 2000 bajo el número 00711725 del libro IX, se constituyó la sociedad comercial denominada DERECHO & GESTION EMPRESA UNPERSONAL (E U).

Certifica:

Que por Acta no. 0000001 de Junta de Socios del 12 de octubre de 2001, inscrita el 14 de enero de 2002 bajo el número 00810072 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: DERECHO & GESTION EMPRESA UNPERSONAL (E U) por el de: MORENO SERVICIOS LEGALES E U.

Que por Acta no. 0000002 de Junta de Socios del 19 de julio de 2002, inscrita el 13 de agosto de 2002 bajo el número 00839610 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: MORENO SERVICIOS LEGALES E U por el de: MORENO CASTILLO SERVICIOS LEGALES.

Que por Documento Privado del 30 de agosto de 2002, inscrita el 30 de septiembre de 2002 bajo el número 00846760 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: MORENO CASTILLO SERVICIOS LEGALES por el de: MORENO SERVICIOS LEGALES.

Que por Acta no. 0000004 de Empresario del 14 de noviembre de 2007, inscrita el 16 de noviembre de 2007 bajo el número 01171159 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: MORENO SERVICIOS LEGALES por el de: MORENO ABOGADOS EU.

Que por Documento Privado no. 0000001 de Empresario del 16 de enero de 2008, inscrita el 17 de enero de 2008 bajo el número 01184325 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: MORENO ABOGADOS EU por el de: MORENO SERVICIOS LEGALES EU.

Que por Documento Privado no. de Empresario del 28 de julio de 2010, inscrita el 18 de agosto de 2010 bajo el número 01406817 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: MORENO SERVICIOS LEGALES EU por el de: MORENO SERVICIOS LEGALES S A S.

Que por Documento Privado de enero 11 de 2000, de Santafé de Bogotá, se adiciono al documento de constitución.

REFORMAS ESPECIALES

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2020 Hora: 14:51:41
Recibo No. AB20392252
Valor: $ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B20392252F31B7

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

Que por Documento Privado del Empresario, del 28 de julio de 2010, inscrito el 18 de agosto de 2010 bajo el número 01406817 del libro ix, la empresa de la referencia se convirtió de Empresa Unipersonal a Sociedad por Acciones Simplificada bajo el nombre de: MORENO SERVICIOS LEGALES S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

Vigencia: Que la sociedad no se halla disuelta, y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

Objeto Social: La empresa tendrá como objeto principal las siguientes actividades: prestar toda clase de asesoría y/o consultorías en los campos de las profesiones liberales y de la industria, incluyendo la elaboración de estudios de factibilidad, proyectos, prospecciones, conceptos, etc. Dentro de su objeto social principal, también podrá desarrollar las siguientes actividades: prestar servicios legales o consultorías en regulación gubernamental, en regulación de sectores tales como: energía eléctrica, mercado de energía mayorista, energías renovables, gas, minería, infraestructura, desarrollo y renovación urbana, alumbrado público y derecho de la competencia. Prestar servicios de evaluación, estructuración, formulación, ejecución de proyectos de asociaciones público privadas, proyectos de ciencia y tecnología, contratos de concesión, contratos de prestación de servicios, entre otros. Prestar sus servicios de consultoría, interventoría y auditoría de proyectos de asociaciones púbico privadas, proyectos de ciencia y tecnología, contratos de concesión, contratos de prestación de servicios, entre otros. Asimismo, podrá prestar sus servicios de consultoría, interventoría y auditoría a empresas o proyectos de servicios públicos, minero energético, ambientales, entre otros. Prestar sus servicios en la dirección vio coordinación de proyectos. Formulación de políticas, participar en la formulación de proyectos de normas vio normativas, clanes estratégicos, en diseño e implementación de sistemas de calidad y sistemas de gestión, entre otros. Formar y capacitar a personal de cualquier índole en temas de regulación minero energética, servicios públicos, ciencia vio tecnología, entre otros. La prestación del

---

servicio de asesoría, consultoría, interventoría y auditoría a las personas naturales y/o jurídicas colombianas, a personas naturales y/o jurídicas del exterior, a entidades estatales colombianas, entidades públicas del exterior y organismos multilaterales de crédito. Elaboración y estructuración de bases de datos de hojas de vida de profesionales colombianos y extranjeras en todos los campos; prestación de servicios a la totalidad de las personas y entidades mencionadas anteriormente para la búsqueda y contratación de profesionales en todos los campos que en un momento dado estos llegasen a necesitar, celebración con entidades públicas. Celebrar y ejecutar contratos de prestación de servicios, consultoría, interventoría, auditoría y concesión, celebración de contratos de joint venture, correspondencia, agencia y en general contratos de colaboración, tales como: Uniones temporales y consorcios, con sociedades colombianas o del exterior que presten servicios similares a los indicados en el presente artículo. En desarrollo del objeto social la empresa podrá adquirir, gravar, enajenar, tomar en arrendamiento o en comodato toda clase de bienes muebles o inmuebles tales como terreno, edificios maquinaria, equipos industriales, hipotecar bienes y enajenarlos; adquirir en concesión licencias, patentes, marcas de fábrica, nombres comerciales u otros derechos constitutivos de propiedad industrial o comercial, dar o tomar dinero en mutuo, dar en garantía, activos muebles o inmuebles y celebrar todas las operaciones de crédito que le permitan obtener los fondos u otros activos requeridos para el desarrollo del objeto social; constituir sociedades filiales; abrir sucursales, promover, formar u organizar sociedades, asociaciones o empresas de cualquier especie o tipo legal, y vincularse a ellas mediante la adquisición de acciones, cuotas o derechos sociales, hacer aportes en dinero, en bienes o en servicios a esas sociedades o empresas, absorberlas o fusionarse con ellas y escindirse o a acudir a cualquier esquema legal de reestructuración empresarial. Así mismo la empresa podrá celebrar toda clase de actos, operaciones y contratos que tengan relación directa con su objeto principal o cuya finalidad sea ejercer los derechos o cumplir las obligaciones legales o convencionalmente derivadas de la existencia y funcionamiento de la empresa. De otra parte, la empresa podrá prestar servicios de capacitación a empresas o entidades públicas y/o privadas, educación no formal con las respectivas certificaciones. En desarrollo de su objeto social podrá la empresa ejecutar todos los actos o contratos que fueren convenientes o necesarios para el cabal cumplimiento del mismo y que tengan relación directa con el objeto mencionado.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2020 Hora: 14:51:41
Recibo No. AB20392252
Valor: $ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B20392252F31B7

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

CAPITAL

Capital:

** Capital Autorizado **

Valor	: $500,000.00
No. de acciones	: 500.00
Valor nominal	: $1,000.00

** Capital Suscrito **

Valor	: $500,000.00
No. de acciones	: 500.00
Valor nominal	: $1,000.00

** Capital Pagado **

Valor	: $500,000.00
No. de acciones	: 500.00
Valor nominal	: $1,000.00

REPRESENTACIÓN LEGAL

Representación Legal: La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural, y un suplente, quien tendrá la función de reemplazar al gerente en sus faltas absolutas, temporales y accidentales con las mismas atribuciones.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del Representante Legal: Las atribuciones del representante legal serán las siguientes: A. Cumplir o hacer cumplir las decisiones del accionista. B. Constituir para propósitos concreto, los apoderados especiales que juzgue necesarios para representar a la empresa judicial o extrajudicialmente. C. Cuidar el recaudo e inversión de los fondos de la empresa. D. Organizar adecuadamente los sistemas de cómputo, contabilidad y pago de sueldos y prestaciones legales o extralegales. E. Orientar y supervisar la contabilidad de la empresa y la conservación de sus archivos, asegurándose de que los empleados subalternos designados para tal

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2020 Hora: 14:51:41
Recibo No. AB20392252
Valor: $ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B20392252F31B7

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

---

efecto desarrollen sus labores con arreglo a la ley y a la técnica. F. Velar por el cumplimiento correcto y oportuno de todas las obligaciones de la empresa en materia de impuestos. G. Presentar el proyecto de presupuesto anual de ingreso y egreso. H. Presentar un informe sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión, con indicación de las medidas cuya adopción recomiende. I. Presentar al accionista los estados financieros, el detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y los demás anexos o documentos exigidos por la ley. J. Rendir cuentas de su gestión en la forma y oportunidades señaladas por la ley, o cuando lo exija el accionista. K. Nombrar para los cargos el personal de empleados de la empresa y fijar las correspondientes asignaciones dentro de los límites establecidos en el presupuesto anual de ingresos y egresos. L. Velar porque los empleados de la empresa cumplan sus deberes a cabalidad y removerlos a darles licencias cuando lo juzguen conveniente. M. Celebrar los actos y contratos comprendidos en el objeto social de la empresa y necesarios para que ésta desarrolle plenamente sus fines, pero sometiendo de manera previa a la aprobación del accionista los negocios sujetos a esta exigencia por estipulación legal o estatutaria y, N. Cumplir las demás funciones que le corresponden según la ley o los estatutos.

Que por Acta No. 010 de la Asamblea de Accionistas del 04 de marzo de 2019, registrado el 14 de Marzo de 2019 bajo el número 02435478 del libro IX, de conformidad con el Artículo 75 del Código General del Proceso fueron inscritos como apoderados judiciales y extrajudiciales.

Nombre:	Identificación:
Luis Ferney Moreno Castillo	c.c. 14.244.185
Andrés David Ospina Riaño	c.c. 80.071.926
Mónica Natalia Gómez Acosta	c.c. 53.165.107
Johan Sebastián Cadena Berdugo	c.c. 1.026.281.287
Salomón Eljaude Rizcala	c.c. 1.026.283.421

CERTIFICA:

Que por Acta No. 011 de Accionista Único del 30 de enero de 2020, registrado el 3 de Febrero de 2020 bajo el número 02548467 del libro

---

IX, de conformidad con el Artículo 75 del Código General del Proceso fueron inscritos como apoderados judiciales y extrajudiciales.

Nombre:	Identificación:
Joe Solmer Rivera Martinez	c.c. 1.069.733.793

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

** Nombramientos **

Que por Documento Privado no. de Empresario del 28 de julio de 2010, inscrita el 18 de agosto de 2010 bajo el número 01406817 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
REPRESENTANTE LEGAL	
Moreno Castillo Luis Ferney	C.C. 000000014244185

Que por Acta no. 9 de Asamblea de Accionistas del 30 de abril de 2018, inscrita el 23 de mayo de 2018 bajo el número 02342488 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	
Ospina Riaño Andres David	C.C. 000000080071926

Sin perjuicio en lo dispuesto en el artículo 164 del código de comercio, mediante Acta No. 007 de la Asamblea de Accionistas, del 06 de diciembre de 2017, inscrita el 18 de enero de 2018 bajo el número 02294220 del libro ix, se aceptó la renuncia de Bayona Arevalo Lugdy Amparo como representante suplente.

REFORMAS DE ESTATUTOS

Reformas:

Documento No.	Fecha	Origen	Fecha	No.Insc.
0000001	2001/10/12	Junta de Socios	2002/01/14	00810072
0000002	2002/07/19	Junta de Socios	2002/08/13	00839610
2002/08/30	2002/09/30	00846760		
0000004	2007/11/14	Empresario	2007/11/16	01171159
0000001	2008/01/16	Empresario	2008/01/17	01184325

2009/02/23 Empresario 2009/03/06 01280625
2010/07/28 Empresario 2010/08/18 01406817
001 2014/05/20 Asamblea de Accionist 2014/05/27 01838478
9 2018/04/30 Asamblea de Accionist 2018/05/23 02342489
010 2019/03/04 Accionista Único 2019/03/12 02434227

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6910
Actividad secundaria Código CIIU: 7020

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Los siguientes datos sobre Planeación Distrital son informativos:
Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 16 de junio de 2020.

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2020 Hora: 14:51:41
Recibo No. AB20392252
Valor: $ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B20392252F31B7

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

Evite sanciones.

TAMAÑO EMPRESA

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

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

Ingresos por actividad ordinaria $ 1,857,278,783

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6910

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

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

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2020 Hora: 14:51:41
Recibo No. AB20392252
Valor: $ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B20392252F31B7

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

****

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201106977835901285 **Nro Matrícula: 060-267066**

Impreso el 6 de Noviembre de 2020 a las 07:58:14 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA
FECHA APERTURA: 23-08-2012 RADICACIÓN: 2012-060-6-15737 CON: ESCRITURA DE: 17-07-2012
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ECOLOTE Nº8 WELLNESS CENTER con area de 35.535M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2249, 2012/07/17, NOTARIA SEGUNDA CARTAGENA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

COMPLEMENTACION:

BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. ENTIDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEMONIDANO FIDEICOMISO MAR DE INDIA NIT 8300529989 ADQUIRIO ,POR DIVISION MATERIAL 29 LOTES CON LAS SIGUIENTES MATRICULAS DE LA 060-267059 HASTA LA 060-267087 SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 2249 DEL 17/7/2012 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 15/8/2012 EN LA MATRÍCULA 060-267058 .-.BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. ENTIDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MAR DE INDIAS NIT 83005 ADQUIRIO POR DESENGLOBE SEIS MATRICULAS CON LAS SIGUIENTES MATRICULAS 060-267053, 060-267054,060-267055, 060-267056,060-267057, 060-267058 SEGUN CONSTA EN LA -ESCRITURA 2249 DEL 17/7/2012 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 15/8/2012 EN LA MATRÍCULA 060-240697.-FIDEICOMISO MAR DE INDIAS VOCERA BBVA FICUCIARIA S.A. NIT 8300529989 Y URBAN GROUP COLOMBIA S.A. ACLARA LA ESCRITURA 2568 EN CUANTO AL AREA MEDIDAS Y LINDEROS DE LOS INMUEBLES SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 2727 DEL 6/8/2009 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 21/8/2009 EN LA MATRÍCULA 060-240697 . , FIDEICOMISO MAR DE INDIAS VOCERA BBVA FIDUCIARIA S.A. ADQUIERIO POR POR COMODATO A TITULO PRECARIO QUE LE HIZO URBAN GROUP COLOMBIA S.A. SEGUN CONSTA EN LA .ESCRITURA 2568 DEL 27/7/2009 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 21/8/2009 EN LA MATRÍCULA 060-240697 . FIDEICOMISO MAR DE INDIAS VOCERA BBVA FIDUCIARIA S.A. ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HIZO URBAN GROUP COLOMBIA S.A. SEGUN CONSTA EN LA ,ESCRITURA 2568 DEL 27/7/2009 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 21/8/2009 EN LA MATRÍCULA 060-240697. URBAN GROUP COLOMBIA S.A. ADQUIRIO POR ENGLOBE SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 053 DEL 16/1/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 21/1/2009 EN LA MATRÍCULA 060-240697 .URBAN -GROUP COLOMBIA S.A. ADQUIRIO 4 INMUEBLES ASI: POR COMPRA HECHA A CARTAGENA DEL CAMPO S.A. SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA Nº 727 DEL 26/2/2007 DE LA NOTARIA 3 DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 27/2/2007 EN LOS FMI Nº166021, 060-165199, 060-220345 Y 060-220344.- CARTAGENA DEL CAMPO S.A ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A INTEROCEANIC BUSSINNES INC SEGUN CONTA EN LA ESCRITURA Nº 2210 DEL 19/8/1997 DE LA NOTARIA 4 DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 23/9/1997 EN EL FMI Nº 060-165199.-INTEROCEANIC BUSSINNES INC ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A CARLOS EDUARD COTES PIEDRAHITA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA Nº 2405 DEL 28/8/96 DE LA NOTARIA 4 D ECARTAGENA, REGISTRADA EL 30/10/96 EN EL FMI Nº 060-165199.-CARLOS EDUARDO COTES PIEDRAHITA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JUAN CARLOS RONCACIO ORTIZ SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2.394 DE FECHA 28-08-96 DE LA NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 04-09-96 EN EL FOLIO 156596. DECLARADA PARTE RESTANTE DEL LOTE, DESPUES DE UNA VENTA PARCIAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2405 DE FECHA 28-08-96 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 30-10-96 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-0156596. DECLARADA NUEVAMENTE PARTE RESTANTE DEL LOTE (AREA. 15 HECTAREAS 4.668.12 M2) DESPUES DE OTRA VENTA PARCIAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3544 DE FECHA 05-12-96 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 10-03-97, FOLIO DE MATRICULA # 060-0156596. Y DECLARADA LA PARTE RESTANTE DEL LOTE (AREA. 14.4.668.12 M2), DESPUES DE OTRA VENTA PARCIAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 516 DE FECHA 14-03-97 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-03-97, FOLIO DE MATRICULA # 060-0156596. DECLARADA PARTE RETANTE (14 HECTAREAS 4.660.12 M2) DESPUES DE OTRA VENTA PARCIAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3543 DE FECHA 05-12-96 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 16-09-97, FOLIO DE MATRICULA # 060-0156596. ACLARADAS LAS ESCRITURAS #S 3543 Y 3544 EN CUANTO AL AREA, LINDEROS Y MEDIDAS DE LA PARTE RESTANTE (14 HECTAREAS 4.668.12 M2) SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2483 DE FECHA 12-09-97 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 16-09-97, FOLIO DE MATRICULA # 060-0156596. JUAN CARLOS RONCACIO ORTIZ, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN TERRENOS BALDIOS EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA MEDIANTE RESOLUCION # 0264 DE FECHA 23-04-96 DEL INCORA REGISTRADA EL 10-05-96 EN EL FOLIO 060-0156596.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201106977835901285 **Nro Matrícula: 060-267066**

Impreso el 6 de Noviembre de 2020 a las 07:58:14 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CORREGIMIENTO DE ARROYO GRANDE VIA DEL MAR ECOLOTE Nº8 WELLNESS CENTER

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

060 - 267058

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-08-2012 Radicación: 2012-060-6-15737

Doc: ESCRITURA 2249 DEL 17-07-2012 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. ENTIDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEMONIDANO FIDEICOMISO MAR DE INDIA NIT 8300529989 **X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-03-2013 Radicación: 2013-060-6-4652

Doc: ESCRITURA 4162 DEL 22-12-2012 NOTARIA ONCE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $727,294,650

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. ENTIDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEMONIDANO FIDEICOMISO MAR DE INDIA NIT 830052

A: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO WELLNESS CENTER M.D.I **X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-03-2013 Radicación: 2013-060-6-4652

Doc: ESCRITURA 4162 DEL 22-12-2012 NOTARIA ONCE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES COMODATO A TITULO PRECARIO CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA Nº 2568 DEL 27/07/2009 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, SEGUN COMPLEMENTACION.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. ENTIDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEMONIDANO FIDEICOMISO MAR DE INDIA NIT 830052

A: URBAN GROUP COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-04-2015 Radicación: 2015-060-6-6697

Doc: OFICIO 353 DEL 06-04-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE CARTAGENA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0414 DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES ESTE Y OTROS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COBO ZUÑIGA OSCAR ALONSO CC# 16759429

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201106977835901285 **Nro Matrícula: 060-267066**

Impreso el 6 de Noviembre de 2020 a las 07:58:14 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

DE: ROJAS VARGAS YUNELLY CC# 56028995

A: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. ENTIDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEMONIDANO FIDEICOMISO MAR DE INDIA NIT 830052 **X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-07-2018 Radicación: 2018-060-6-14560

Doc: RESOLUCION 2869 DEL 27-06-2018 AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0936 INICIACION PROCESO DE CLARIFICACION DE LA PROPIEDAD ART. 4º DECRETO 2663 DE 1994 QUE LA CORTE CONSTITUCIONAL MEDIANTE SENTENCIA T-601 DE 2016, NUMERAL NOVENO DEL RESUELVE, ORDENO A LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, PROCEDER CON LA INSCRIPCIÓN DE LA APERTURA DEL PROCESO DE CLARIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD DEL PREDIO ARROYO GRANDE EN TODOS AQUELLOS FOLIOS DE MATRÍCULA IDENTIFICADOS POR EL IGAC, Y EN TODOS AQUELLOS QUE SE IDENTIFIQUEN CON POSTERIORIDAD. QUE MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 2869 DEL 27 DE JUNIO DE 2018, SE ORDENA HACER EXTENSIVO LOS EFECTOS JURIDICOS DE LA RESOLUCIÓN N° 1344 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2017 EN LA CUAL SE DIO INICIO AL PROCESO AGRARIO DE CLARIFICACION DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA PROPIEDAD DEL PREDIO DENOMINADO HACIENDA ARROYO GRANDE, JURISDICCION DE LOS MUNICIPIOS DE CARTAGENA D.T., SANTA CATALINA Y CLEMENCIA, DEPARTAMENTO DE BOLIVAR, VINCULANDO A OTRAS IDENTIDADES REGISTRALES UBICADAS EN EL POLIGONO DENOMINADO HACIENDO ARROYO GRANDE.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-08-2018 Radicación: 2018-060-6-16921

Doc: OFICIO 1891 DEL 02-08-2018 JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES.

RADICADO:13001-31-21-001-2014-00134-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COBO ZUÑIGA OSCAR ALONSO CC# 16759429

DE: ROJAS VARGAS YUNELLY CC# 56028995

A: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. ENTIDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEMONIDANO FIDEICOMISO MAR DE INDIA NIT 830052

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-02-2020 Radicación: 2020-060-6-3790

Doc: OFICIO 191 DEL 04-02-2020 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL RAD. 2019-174-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

Impreso el 6 de Noviembre de 2020 a las 07:58:14 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

DE: HACIENDA SISGA LTDA. **NIT# 8605326786**

A: FIDEICOMISO WELLNESS CENTRES REPRESENTADA POR LASOCIEDAD BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 860648608-5

A: WELLNESS CENTRES MDI MARINO S.A.S. NIT. 900590212-1

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-10-2020 Radicación: 2020-060-6-15250

Doc: ESCRITURA 1828 DEL 20-10-2020 NOTARIA QUINCE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $727,294,650

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0155 RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. ENTIDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEMONIDANO FIDEICOMISO MAR DE INDIA NIT 830052998-9

A: WELLNESS CENTER MDI MARINO S.A.S. - EN REORGANIZACION. **NIT# 9005902121** X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-060-1-105974 **FECHA: 06-11-2020**
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

Señor
JUEZ CINCUENTA Y UNO (51) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

DEMANDANTE : WELLNESS CENTER CDI MARINO S.A.S. EN REORGANIZACIÓN
DEMANDADA : LUGDY AMPARO BAYONA AREVALO
RADICADO : 11001-31-03-051-2020-00080-00
PROCESO : PROCESO VERBAL
ASUNTO : CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

SALOMÓN ELJADUE RIZCALA, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de abogado adscrito a la organización jurídica **MORENO SERVICIOS LEGALES S.A.S**, con NIT. N° 830066870-6, firma apoderada de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal dispuesto, procedo a dar contestación a la demanda interpuesta en contra de la señora **LUGDY AMPARO BAYONA AREVALO**, de la siguiente manera:

I. CONTESTACION A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

En cumplimiento a lo dispuesto por el numeral segundo (2°) del articulo 96 del Código General del Proceso, se procede a emitir pronunciamiento expreso y concreto sobre los hechos en los cuales se fundamenta la demanda:

PRIMERO. NO ME CONSTA, ya que las gestiones de promoción del proyecto denominado como "Condo Hotel Wellness Center", asi como el momento en que estas iniciaron, incumben solamente a la parte demandante. Lo anterior, tomando en cuenta que la demandada solo tuvo conocimiento del proyecto hasta diciembre del año dos mil diez (2010), cuando se suscribe entre ella y **BBVA FIDUCIARIA** el denominado contrato de vinculación.

SEGUNDO. NO ME CONSTA, las gestiones, negocios y contratos que hubiera suscrito en su momento la sociedad **URBAN GROUP COLOMBIA S.A.** para el desarrollo del proyecto denominado "Condo Hotel Wellness Center", solamente incumben a dicha sociedad y las demás partes suscribientes, no siendo del conocimiento de la demandada nada sobre el particular.

TERCERO. NO ME CONSTA, se reitera que las gestiones llevadas a cabo por la sociedad **URBAN GROUP COLOMBIA S.A.** para el desarrollo del proyecto denominado "Condo Hotel Wellness Center" escapan al conocimiento de mi poderdante, siendo estas solamente de la incumbencia de la sociedad comercial en comento y las demás partes involucradas.

CUARTO. ES CIERTO, mi poderdante tuvo conocimiento del proyecto denominado "Condo Hotel Wellness Center" hacia diciembre del año dos mil diez (2010), debido a la publicidad presentada por la sociedad **URBAN GROUP COLOMBIA S.A.**

QUINTO. NO ME CONSTA, nuevamente, se insiste en que las gestiones internas, negocios y contratos que la sociedad **URBAN GROUP COLOMBIA S.A.**, suscribiera para la ejecución del proyecto denominado como

"Condo Hotel Wellness Center", solo incumben a quienes estuvieron involucrados en ello, no siendo del conocimiento de mi poderdante el contrato de fideicomiso al cual refiere este hecho.

SEXTO. NO ME CONSTA, tal y como y se ha expresado al pronunciarnos frente a hechos anteriores, las gestiones que la sociedad demandante ejecutará para llevar a cabo el proyecto denominado como "Condo Hotel Wellness Center", solo incumben a este y a las demás partes involucradas, sin que mi poderdante hubiese participado en los actos descritos en este hecho.

SÉPTIMO. NO ME CONSTA, habida cuenta que mi poderdante no fue parte o testigo de las gestiones, negocios y contratos descritos en este hecho.

OCTAVO. ES CIERTO, mi poderdante fue informada en el del año 2018 acerca de la cesión suscrita entre el **FIDEICOMISO WELLNESS CENTER M.D.I.** y la sociedad comercial **WELLNESS CENTER M.D.I. MARINO S.A.S.**, esto es, a la suscripción del Otrosi al Contrato de Promesa de Compraventa.

NOVENO. ES CIERTO que la reestructuración del proyecto fue informada a mi poderdante, y que se suscribió un Otrosi entre la sociedad **WELLNESS CENTER M.D.I. MARINO S.A.S.** y ella, sin embargo, se desconoce si lo mismo ocurrió con otros promitentes compradores con los cuales la sociedad comercial mencionada tuviera negocio y los motivos para la reestructuración del proyecto, con lo cual, tales apartes del hecho subexamine **NO ME CONSTAN**.

DÉCIMO. ES CIERTO, el cambio de denominación del proyecto varió de "Condo Hotel Wellness Center" a "Condominio Kutay Wellness & Village". Tal situación fue informada a mi poderdante a través del texto del Otrosi a contrato de promesa de compraventa.

DÉCIMO PRIMERO. ES CIERTO.

DÉCIMO SEGUNDO. ES CIERTO, ademas, debe tenerse en cuenta que el bien objeto de la promesa de compraventa estaba plenamente identificado y determinado, exponiéndose en el texto del contrato, lo siguiente:

> "***PRIMERA. – OBJETO:*** *De conformidad con el Contrato de Fiducia URBAN GROUP, transferirá a titulo de compraventa el derecho de dominio y posesión a favor del PROMITENTE COMPRADOR quien a su vez se obliga a adquirir al mismo titulo el inmueble que se identifica y alindera en el Anexo C del presente Contrato (en adelante, el "inmueble").*

A su vez, el Anexo C del Contrato dispone que:

> "*El inmueble objeto del presente Contrato se identifica, describe y alindera de la siguiente manera:*

Apartamento No.	*Torre*	*No. de posiciones en Valet Parking*	*Tipo*	*Área privada*	*Terraza*	*Área construida*

202	*F*	*1*	*A*	*83.24 Mts*	*45.45 Mts*	*128.69 Mts*

Linderos generales:

- *CENIT: Con losa común.*
- *NADIR: Con losa común que lo separa unidad 1002.*
- *NORTE: con vacio sobre terraza de uso exclusivo de la unidad 102*
- *SUR: con vacio sobre terraza de uso exclusivo de la unidad 102*
- *ORIENTE: En parte con corredor de acceso torre F y en parte con vacio sobre jardín de uso común*
- *OCCIDENTE: con vacio sobre terraza de uso exclusivo de la unidad 102*
- *ALTURRA ABIERTA: 2.90 M2.*

De igual manera, el contrato de promesa de compraventa explica en sus cláusulas séptima (7°) y decima (10°), que, para el perfeccionamiento del Contrato de Compraventa de Bien inmueble, hace falta la suscripción de la Escritura Publica respectiva y la Entrega del bien prometido en venta, veamos:

> "***SEPTIMA. – ESCRITURA PÚBLICA:*** *La escritura pública que perfeccione el contrato de compraventa y dé cumplimiento al presente contrato (la "Escritura Pública de Compraventa") se firmará el día 25 de SEPTIEMBRE de dos mil doce (2012), en la Notaría No. 26 del Circulo Notarial de BOGOTA a las 10 am., a la misma deberán comparece el PROMITENTE COMPADOR y BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. en su calidad de vocera del FIDEICOMISO MAR DE INDIAS."*
>
> *"**DÉCIMA. - ENTREGA:** EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material del Inmueble prometido en venta el 25 de OCTUBRE de 2012 a las 10 am. En el PROYECTO, junto con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, de acuerdo al Reglamento".*

Por lo anterior, el contrato de promesa de compraventa cumplía con todos los requisitos legalmente establecidos para su existencia y validez.

DÉCIMO TERCERO. ES CIERTO, el contrato de promesa de compraventa identificó plenamente la cosa prometida en venta, tal y como lo admite la parte demandante y como puede comprobarse a partir del contenido del Anexo C del Contrato.

DÉCIMO CUARTO. ES CIERTO, el contrato no solo identificó plenamente la cosa prometida en venta, sino tambien el precio que mi poderdante pagaría por ello, asi como el modo y plazos de pago.

DÉCIMO QUINTO. NO ES CIERTO, en la cláusula séptima (7°) del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, la cual fue previamente citada en este escrito, se especifica como fecha para la suscripción de la Escritura Publica de Compraventa, el día veinticinco (25) de septiembre del año dos mil doce (2012). Nótese ademas que la parte demandante reconoce de manera expresa, clara y univoca, que la promesa de compraventa si incluía en su contenido la condición de suscribir Escritura Publica para perfeccionar la compraventa del bien inmueble prometido.

DÉCIMO SEXTO. ES CIERTO, entre mi poderdante y la sociedad **WELLNESS CENTER M.D.I. MARINO S.A.S.**, se suscribió el Otrosi No. 1 al contrato de promesa de compraventa, en el cual, se modificaron el bien prometido en venta, el precio del bien inmueble prometido en venta, fecha para la suscripción de la Escritura Pública por la cual se perfeccionaría la compraventa, y fecha de entrega material del bien inmueble prometido en venta.

Puntualmente, se plasmaron las siguientes condiciones:

En cuanto al precio, la clausula sexta (6°) del Otrosi No. 1 dispuso lo siguiente:

> "***SEXTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO:*** *El precio total acordado para la compraventa del Inmueble es:*

Apto:	*La suma de:*	*COP $*
TORRE 2 108	*CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE*	*$ 445´792.466*

Respecto a la identificación del bien inmueble prometido en venta, el Anexo C del Otrosi No. 1 dispuso lo siguiente:

> "*El inmueble objeto del presente Contrato se identifica, describe y alindera de la siguiente manera:*

Apartamento No.:	*Torre.:*	*Tipo.:*	*Área Privada:*	*Balcón*	*Terraza*	*Área Construida:*
108	*2*	*3*	*90.15*		*32.39*	*122.54*

En lo que atañe a la entrega material del bien inmueble prometido venta, la clausula decima (10°) del Otrosi No. 1, establece:

> "***DECIMA. – ENTREGA:*** *EL PROMITENTE VENDEDORR CESIONARRIO hará entrega real y material del Inmueble prometido en venta a las 9:00 horas del día 15 del mes 06 del 2018 en "EL PROYECTO", a la misma hora, fecha y lugar deberán comparecer el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. en su calidad de vocera del FIDEICOMISO WELLNESS CENTER MDI."*

Finalmente, con relación a la suscripción de Escritura Publica de compraventa como condición para perfeccionar la compraventa de bien inmueble prometida, la clausula decima primer (11°) del Otrosi No. 1, establece:

> "***DECIMA PRIMERA. – ESCRITURA PÚBLICA:*** *La escritura pública que perfeccione el contrato de compraventa se firmará a las 9:00 horas del día 18 del mes 06 de 2018 de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría No. 47 del Circulo Notarial de Bogotá, a la misma hora, fecha y lugar deberán*

comparecer el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. en su calidad de vocera del FIDEICOMISO WELLNESS CENTER MDI."

Así pues, el Otrosi No. 1 a la promesa de compraventa, incluye en su contenido tanto la identificación de la cosa prometida en venta, como las condiciones necesarias para el perfeccionamiento del Contrato de Compraventa de bien inmueble, esto es, la suscripción de la Escritura Publica y la Entrega material del bien.

DÉCIMO SEPTIMO. ES CIERTO, tal y como lo indica la parte demandante en su escrito de demanda, el Anexo C del Otrosi No. 1 al contrato de promesa de compraventa de bien inmueble identifica plenamente el bien prometido en venta.

DÉCIMO OCTAVO. ES CIERTO, la clausula segunda (2°) del Otrosi No. 1 al contrato de promesa de compraventa especifica que la destinación exclusiva del bien inmueble prometido en venta sería "USO Y ALQUILER", sin embargo, ello no obsta para que mi poderdante pudiera ejercer diversos actos propios del derecho de dominio sobre tal bien, como lo es, habitarlo, utilizarlo para vacacionar con su familia, alquilarlo, e inclusive enajenarlo a otra persona o sociedad comercial.

DÉCIMO NOVENO. ES CIERTO, el Anexo D del Otrosi No. 1 al contrato de promesa de compraventa especifica el precio y la forma de pago, aclarándose ademas que mi poderdante ya ha pagado la suma de **CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCO PESOS M/CTE** ($187.266.305).

VIGESIMO. ES CIERTO, tal y como lo admite la parte demandante, en el Otrosi No. 1 al contrato de promesa de compraventa de bien inmueble se estableció que la Escritura Publica por medio de la cual se perfeccionaría la compraventa, sería suscrita a las 9:00 horas del día dieciocho (18) de junio del año dos mil dieciocho (2018), en la Notaria cuarenta y siete (47) del Circulo Notarial de Bogotá D.C.

VIGESIMO PRIMERO. ES CIERTO, la clausula decima sexta (16°) del Otrosi No. 1 al contrato de promesa de compraventa de bien inmueble especifica las causales de terminación del Contrato. Sin embargo, no puede olvidarse que en la clausula quinta (5°) de este, la sociedad **WELLNESS CENTER MDI MARINO S.A.S.**, se obligo de manera expresa a mantener libre de todo gravamen al bien inmueble prometido en venta, veamos:

"***QUINTA. – SANEAMIENTO:*** *EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO garantiza que no se ha prometido en venta a ninguna persona el Inmueble objeto del presente Contrato y que BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. como vocera del FIDEICOMISO WELLNESS CENTER MDI tendrá el dominio y la posesión del Inmueble una vez sea construido, y declara que de acuerdo con lo dispuesto en el Contrato de Fiducia, BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. como vocera del FIDEICOMISO, lo entregará libre de registros de demanda, uso, habitación, arrendamientos por escritura pública, patrimonios de familia inembargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensiva o resolutorias del dominio, y en general libre de limitaciones, salvo las derivadas de régimen de propiedad horizontal al que se someterá "EL PROYECTO". Si para el momento en que se suscriba la Escritura Pública de Compraventa existe algún gravamen impuesto al Inmueble, EL PROMITENTE VENDEDOR*

CESIONARIO realizará las actuaciones que correspondan para sanear dicho gravamen; de no ser posible realizar el saneamiento correspondiente, el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO facultará al PROMITENTE COMPRADOR para dar por terminado el presente contrato de acuerdo con lo dispuesto en clausula de terminación del contrato descrita en este documento (…)"

Así las cosas, la terminación del Contrato por la existencia de gravámenes no saneados al momento en que debía suscribirse la Escritura Pública de Compraventa del bien inmueble solo puede ser solicitada por la promitente compradora, al haberse pactado en este sentido por las partes. Ademas, el no haberse levantado los gravámenes que no permiten el registro de la Escritura Publica de Compraventa en la fecha especificada, se tiene como un incumplimiento de la sociedad promitente vendedora, al ser esto una obligación asumida por ella.

VIGESIMO SEGUNDO. NO ME CONSTA, dado que las gestiones necesarias para el registro del reglamento de propiedad horizontal solamente competen e incumben a la sociedad promitente vendedora, no a mi poderdante. En todo caso, se pone de presente que el registro exitoso del reglamente de propiedad horizontal no era condición antecedente para la firma de la Escritura Publica de compraventa de bien inmueble y mucho menos para la entrega material de este.

VIGESIMO TERCERO. NO ME CONSTA, dado que las gestiones necesarias para el registro del reglamento de propiedad horizontal solamente competen e incumben a la sociedad promitente vendedora, con lo cual, mi poderdante no tiene conocimiento de ello o el resultado de dichas gestiones. Sin perjuicio de lo anterior, se reitera que el registro exitoso del reglamento de propiedad horizontal no se estableció como una condición antecedente para la firma de la Escritura Publica de compraventa del bien prometido, asi como tampoco para la entrega material de este.

Ahora bien, debe señalarse que la orden dada por la Honorable Corte Constitucional mediante el literal D del numeral noveno (9°) de la Sentencia T-601 del año 2016, solo indica que la Superintendencia de Notariado y Registro deberá abstenerse de "*crear cualquier folio de matricula nuevo, hasta tanto no culmine el proceso de clarificación de la propiedad"*, sin que se mencione nada en cuanto a inscripciones en folios ya existentes.

Así las cosas, y tomando en cuenta que lo ordenado por la Honorable Corte Constitucional no restringe el que se realicen anotaciones a folios ya existentes, solamente que se apretaren nuevos folios de matrícula, valdría la pena revisar cuidadosamente las notas devolutivas expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro frente a la solicitud de la sociedad promitente vendedora atinente al registro de reglamento de propiedad horizontal, y más importante aún, comprobar si estas notas devolutivas fueron cuestionadas por la sociedad promitente vendedora usando los mecanismos de impugnación que esta tenia a su alcance.

Lo anterior, considerando que el registro de un reglamento de propiedad horizontal no da lugar a la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, y, por lo tanto, dicha solicitud no contravendría lo ordenado por al Honorable Corte Constitucional en la Sentencia T-601 del año 2016.

VIGESIMO CUARTO. NO ME CONSTA, dado que mi poderdante es ajena al proceso de clarificación al cual hace referencia la sociedad demandante, sin embargo, debe ponerse de presente, que en los términos del articulo cuarto (4°) del Decreto 2663 del año 1994, por medio del cual se reglamenta el procedimiento de clarificación de la propiedad, la inscripción de la Resolución de apertura del procedimiento en el Folio de Matricula Inmobiliaria de los bienes sometidos dicho procedimiento, solo tienen efectos de publicidad ante terceros, mas no sacan el bien del comercio como lo haría una medida de embargo por ejemplo.

Ciertamente, el articulo cuarto (4°) del Decreto 2663 del año 1994, establece respecto a la inscripción de la Resolución de apertura de procedimiento de clarificación de propiedad, lo siguiente:

> "*Para fines de publicidad, la resolución que disponga adelantar el procedimiento de clarificación de la propiedad se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, si el predio se hallare inscrito" (…)"*
>
> *"A partir del registro de la resolución, o de la apertura de la matricula, las actuaciones administrativas que se adelantes producirán efectos frente a terceros.*

De esto se colige que, el inicio del procedimiento referido no da lugar a que el bien inmueble sujeto a este quedé por fuera del comercio, ni siquiera cuando se inscriba la resolución de apertura de dicho procedimiento en el Folio de Matricula Inmobiliaria, dado que esto se lleva a cabo solo para efectos de publicidad.

En consecuencia, el denominado "Ecolote 8", en el cual se tiene previsto por parte de la sociedad comercial demandante llevar a cabo el proyecto "Condominio Kutay Wellness & Village", es susceptible de ser transferido a terceros, dado que la inscripción de la resolución de apertura del procedimiento administrativo mencionado solo tiene efectos de publicidad, mas no limitatorios del derecho de dominio.

VIGESIMO QUINTO. ES CIERTO, el literal D del numeral noveno (9°) de la sentencia T-601 del año 2016, proferida por la Honorable Corte Constitucional, le ordena a la Superintendencia de Notariado y Registro se abstenga de crear nuevos folios de matrícula, mas no menciona nada en relación a hacer nuevas inscripciones Folios ya existentes.

VIGESIMO SEXTO. NO ME CONSTA, dado que mi poderdante no estuvo involucrada en la acción constitucional referida, asi como tampoco participó de forma alguna en los tramites de registro del reglamento de propiedad horizontal que debía adelantar la sociedad demandante. Sin perjuicio de lo anterior, tal y como ha quedado establecido, la orden dada por la Honorable Corte Constitucional no restringe la inscripción de actos en Folios de Matricula Inmobiliaria ya existentes. Así pues, si la nota devolutiva de la Superintendencia de Notariado y Registro impedía el registro del reglamento de propiedad horizontal, la sociedad demandante podía hacer uso de los medios de impugnación disponibles para cuestionar tal decisión. En todo caso, se reitera que el registro de un reglamento de propiedad horizontal no se estableció como condición previa para suscribir Escritura Publica de Compraventa o llevar a cabo la entrega material del bien inmueble prometido en venta.

VIGESIMO SEPTIMO. NO ME CONSTA, dado que mi poderdante no fue notificada de la Resolución No. 2869 expedida por la Agencia Nacional de Tierras, al no estar involucrada en el procedimiento de clarificación de propiedad ordenado por la Honorable Corte Constitucional. Al margen de lo anterior, se reitera que el procedimiento administrativo en cuestión, no saca el bien del comercio, y tampoco limita el ejercicio del derecho de propiedad sobre este.

VIGESIMO OCTAVO. NO ME CONSTA. Toda vez que mi poderdante no esta involucrada en el procedimiento administrativo de clarificación de la propiedad ordenado por la Honorable Corte Constitucional. Ahora, se reitera, que la inscripción de la Resolución por medio de la cual se inicia dicho procedimiento, en el Folio de Matricula Inmobiliaria, solo tiene fines de publicidad frente a terceros.

VIGESIMO NOVENO. NO ME CONSTA, Sin embargo, debe tenerse en cuenta que para el cumplimiento de la promesa de compraventa objeto de discusión no se requiere de tramite alguno que deba surtir ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Lo anterior, de acuerdo con las funciones propias de dicha Entidad, entre las cuales no se incluye realizar anotaciones de los actos que se realicen respecto de bienes inmuebles.

TRIGESIMO. NO ME CONSTA, habida cuenta que mi poderdante no esta al tanto de las gestiones que la sociedad demandante o la sociedad **BBVA ASSET MANAGMENT S.A.** adelantan ante la Superintendencia de Notariado y Registro. Ahora, debe tenerse en cuenta que la orden de la Honorable Corte Constitucional, impartida a la Superintendencia, y consistente en abstenerse de aperturar nuevos Folios de Matricula Inmobiliaria, es de carácter transitorio y no permanente, al haberse supeditado dicha orden hasta tanto se agote el procedimiento administrativo de clarificación de la propiedad.

TRIGESSIMO PRIMERO. NO ME CONSTA, toda vez que mi poderdante no tiene conocimiento alguno respecto a la existencia o estado actual del procedimiento de clarificación de la propiedad que adelanta la Agencia Nacional de Tierras. Sin embargo, debe advertirse que dicho procedimiento no impide que se inscriban actos sobre Folios de Matricula Inmobiliaria ya existentes, y, que, en todo caso, no limita la apertura de nuevos Folios de Matricula Inmobiliaria a perpetuidad, dado que, al ser un procedimiento administrativo, este tiene la vocación de culminar, no siendo un impedimento u obstáculo permitente sino, uno superable.

TRIGESIMO SEGUNDO. ES CIERTO PARCIALMENTE, el día dieciséis (16) de julio del año dos mil dieciocho (2018), la sociedad **WELLNESS CENTER MDI MARINO S.A.S.** le envió a mi poderdante una comunicación con el asunto referido. Sin embargo, debe ponerse de presente que no existe imposibilidad jurídica alguna de identificar el bien o enajenarlo, dado que las vicisitudes surgidas a partir de lo ordenado por la Honorable Corte Constitucional en la Sentencia T-601 del año dos mil dieciséis (2016), son de carácter transitorio, esto es, entre tanto se agota el procedimiento administrativo de clarificación de la propiedad adelantando por la Agencia Nacional de Tierras.

En linea con lo anterior, se pide al Despacho tener en cuenta que solamente puede predicarse como imposible el cumplimiento de una obligación, en criterio de la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, cuando la vicisitud sobrevenida resulta en la "*absoluta imposibilidad de obrar del modo*

debido, habida cuenta que si lo que se produce es tan solo una dificultad más o menos acentuada para enfréntalo, tampoco se configura el fenómeno liberatorio[1]".
Así mismo, la Doctrina Autorizada ha explicado que para que se considere que concurre imposibilidad absoluta, las circunstancias que dan lugar a esta deben impedir el cumplimiento de las obligaciones de manera permanente, mas no transitoria, ya que, de lo contrario, las circunstancias que se alegan como eximentes de responsabilidad y/o cumplimiento de obligaciones, corresponderían solamente a dificultades superables.

De esta forma, no hay lugar a que la sociedad demandante alegue que le es imposible cumplir con las obligaciones previstas en el Contrato de Promesa de Compraventa, dado que las circunstancias que utiliza como base para intentar eximirse, esto es, la existencia de un procedimiento de clarificación de la propiedad sobre el bien inmueble prometido en venta, corresponden a hechos que son superables, al tener dicho procedimiento la naturaleza de finito y la vocación a culminar, sin que existe imposibilidad alguna de carácter permanente.

Puntualmente, el doctrinante **ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ**, ha explicado que:

> "*En el mismo sentido, podría considerarse que, si el efecto de la fuerza mayor no es la imposibilidad permanente y definitiva para ejecutar la prestación, sino que el impedimento es apenas temporal, la solución ciertamente no podría estar en la desaparición definitiva del contrato sino en la "suspensión" de sus efectos, tal y como lo han establecido los instrumentos internacionales de armonización legislativa[2]"*

TRIGESIMO TERCERO. NO ES UN HECHO, al no contener circunstancias de tiempo, modo y lugar susceptibles de ser probadas en el marco de este proceso, sino únicamente limitarse a señalar consideraciones jurídicas de la sociedad demandante, las cuales, en todo caso, son erradas. Ahora bien, de considerarse el numeral trigésimo tercero (33°) como un hecho, corresponde indicar que este **NO ES CIERTO**, habida cuenta que las apreciaciones vertidas en este no son acertadas.

Lo anterior, tomando en cuenta que: **(i)** Tal y como se ha explicado en líneas anteriores, la existencia de un procedimiento administrativo de clarificación de la propiedad sobre el bien inmueble prometido en venta no sustrae del comercio a dicho bien, ya que el único propósito del registro de la Resolución de apertura del proceso es poner la existencia de este al conocimiento de terceros, mas no limitar el ejercicio del derecho de propiedad, **(ii)** La orden dada por la Honorable Corte Constitucional a la Superintendencia de Notariado y Registro no impide la inscripción de nuevos actos en Folios de Matricula ya existentes, asi como tampoco impide la suscripción de Escrituras Publicas de compraventa para su posterior registro, **(iii)** No concurre objeto ilícito alguno, ya que el bien prometido en venta no ha sido sustraído del comercio, e inclusive, si asi hubiera ocurrido en virtud de la imposición de alguna medida o gravamen que tuviera tal efecto, de acuerdo

[1] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente **Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo**, Sentencia del 26 de julio de 2005.
[2] Solarte Rodriguez Arturo, "Imposibilidad sobrevenida de cumplimiento y asignación del riesgo en los contratos bilaterales". Instituto Colombiano de Responsabilidad Civil y del Estado. 6 de mayo de 2020.

con la clausula quinta (5°) del Otrosi No. 1 al Contrato de Promesa de Compraventa, es obligación de la sociedad promitente vendedora lograr el levantamiento de tal gravamen o medida.

En apoyo a lo anterior, la Honorable Corte Suprema de Justicia ha explicado, con gran acierto, que la promesa de compraventa de bien inmueble puede recaer inclusive sobre un bien que se encuentra por fuera del comercio al momento de ser prometida su venta, en el entendido que la liberación de dicho bien se incluye dentro de las obligaciones de la parte promitente vendedora, veamos:

> *"Puede prometerse, pues, la venta de una cosa que en la fecha de la promesa está embargada, como puede prometerse la venta de cosa ajena. Si para perfeccionar el contrato prometido, el promitente vendedor liberta la cosa, la pondrá en condiciones de ser objeto lícito del contrato. Si no la liberta, el trato no podrá perfeccionarse por culpa promitente vendedor, quien se tendrá como infractor de la promesa*[3]

De esto se colige, que el Contrato de Promesa de Compraventa no es susceptible de ser anulado cuando se promete la venta de un bien inmueble que se encuentra por fuera del comercio al momento de ser prometido en venta, siendo obligación del promitente vendedor liberar el bien para dar cumplimiento pleno al Contrato.

TRIGESIMO CUARTO. NO ES UN HECHO, corresponde a apreciaciones y opiniones de la parte demandante, que en todo caso son erradas. Sin embargo, de considerarse que el contenido del numeral trigésimo cuarto (34°) es un hecho, este **NO ES CIERTO**, dado que tal y como se ha explicado en líneas anteriores, por una parte, el bien prometido en venta no se encuentra fuera del comercio, y por otra parte, en el hipotético caso que asi fuera, el Contrato de Promesa de Compraventa no es susceptible de ser anulado por la existencia de un gravamen que limitará la enajenación del bien prometido en venta, al considerarse que el Contrato de Promesa no es equivalente al Contrato de Compraventa con el cual se perfecciona la transferencia de dominio del bien prometido, con lo cual, el prometerse la enajenación de un bien sustraído del comercio conlleva que el promitente vendedor se obliga a liberarlo para transferir el dominio al promitente comprador.

TRIGESIMO QUINTO. NO ES UN HECHO, corresponde a apreciaciones y opiniones de la parte demandante, que en todo caso son erradas. Ahora, de considerarse que el contenido del numeral trigésimo quinto (35°) es un hecho, este **NO ES CIERTO**, habida cuenta que, por una parte, las cláusulas, séptima (7°) y decima (10°) del Otrosi No. 1 al Contrato de Promesa de Compraventa, establecen de manera clara y expresa, que perfeccionamiento del Contrato de Compraventa prometido, debe suscribirse Escritura Publica y entregarse materialmente el bien prometido en venta, inclusive, se fijan fechas y términos para ello.

Por otra parte, en cuanto a la identificación plena del bien, esta se encuentra plasmada en el Anexo C del Otrosi No. 1 al Contrato de Promesa de Compraventa, y sus linderos generales, establecidos en el

[3] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Magistrado ponente: **Alberto Ospina Botero**, Sentencia del 22 de marzo del año 1979.

Reglamento de Propiedad Horizontal elaborado por la sociedad demandante. Específicamente, a ello refiere el Anexo mencionado, en los siguientes términos:

> "*Linderos generales:*
>
> *De acuerdo a especificaciones en el plano adjunto y Reglamento de Propiedad Horizontal"*

Ahora bien, una vez revisados los documentos que acompañan la demanda de la sociedad comercial **WELLNESS CENTER MDI MARINO S.A.S.**, salta a la vista, que, de manera conveniente, no se allega copia alguna del Reglamento de Propiedad Horizontal, en el cual se encuentran los linderos determinados para el bien inmueble prometido en venta, motivo por el cual, se estima que la sociedad demandante actúa de mala fe, pretendiendo mostrar al Despacho una aparente indeterminación del bien prometido en venta.

Por lo anterior, se solicitará al Despacho que ordene a la sociedad demandante, la exhibición del Reglamento de Propiedad Horizontal elaborado por esta, en aras de demostrar que el bien inmueble prometido en venta si se encontraba debidamente determinado e identificado, sirviéndose el Contrato de Promesa de Compraventa, del contenido de dicho Reglamento para alinderar el bien.

TRIGESIMO SEXTO. NO ES UN HECHO, corresponde a una serie de apreciaciones de la sociedad demandante, que apuntan a forzar la existencia de una causal eximente de cumplimiento de las obligaciones adquiridas por la sociedad demandante. Sin perjuicio de lo anterior, de considerarse que el numeral trigésimo sexto (36°) es un hecho, **NO ES CIERTO**, habida cuenta que, tal y como se ha explicado anteriormente, no se configura fuerza mayor, al ser la situación alegada por la sociedad demandante, transitoria y no permanente, ademas, de no limitarse con el procedimiento de clarificación, la posibilidad de transferir el derecho de dominio del bien prometido en venta.

Ahora, en cuanto a los gastos y costos que manifiesta la sociedad demandante haber asumido, ello **NO LE CONSTA** a mi poderdante, y corresponde probarlo a la demandante.

TRIGESIMO SEPTIMO. NO ES UN HECHO, son apreciaciones y opiniones de la sociedad demandante, que intentan forzar la existencia de una causal eximente de cumplimiento de las obligaciones por esta adquiridas. Pero, en el escenario en que el numeral trigésimo séptimo (37°) se considere como un hecho, **NO ES CIERTO**, dado que tanto la orden impartida por la Honorable Corte Constitucional como el procedimiento administrativo de clarificación de la propiedad adelantando por la Agencia Nacional de Tierras, son situaciones transitorias, no permanentes, siendo ello una condición *Sine Qua non* para entenderse que se cumple el requisito de irresistibilidad necesario para que concurra fuerza mayor.

En este orden de ideas, debe ponerse de presente, ademas que, la Resolución No. 3740 del veinte (20) de mayo del año dos mil veinte (2020), por medio de la cual, se reafirmo la inclusión del predio de mayor extensión "Ecolote No. 8", en el procedimiento administrativo de clarificación de propiedad, era susceptible de ser impugnada por parte de la sociedad demandante, al ser un Acto Administrativo, y que, la sociedad demandante no aporta prueba de haber formulado oposición alguna a ello, con lo cual, tampoco puede alegar irresistibilidad ante la situación, dado que no agota los mecanismos para intentar la revocatoria del Acto.

TRIGESIMO OCTAVO. NO ME CONSTA, la situación financiera actual de la sociedad demandante es un asunto que solo incumbe a esta, asi como tambien lo son las causas que la llevaron a acudir a un procedimiento de reorganización empresarial.

TRIGESIMO NOVENO. NO ME CONSTA, tal y como se explica en el pronunciamiento al hecho anterior, la situación financiera de la sociedad demandante es un asunto que solo incumbe a esta, al igual que los tramites que haya llevado a cabo para promover el procedimiento de reorganización empresarial al que hace referencia.

CUADRAGESIMO. NO ES UN HECHO, corresponde a apreciaciones y opiniones de la sociedad demandante, las cuales, en todo caso, son erradas. Sin embargo, de tomarse el contenido del numeral cuadragésimo (40°) como un hecho, **NO ES CIERTO**, habida cuenta que, la imposibilidad de cumplimiento de las obligaciones adquiridas por la sociedad demandante solo podría predicarse con base en circunstancias irresistibles e insuperables, siendo necesario que dichas circunstancias sean permanentes y no transitorias como lo es un procedimiento administrativo de clarificación de la propiedad.

Por lo anterior, las apreciaciones vertidas por la sociedad demandante en el numeral cuadragésimo (40°) de su acápite de hechos no resultan acertadas o de recibo, al no reunirse en este caso, las condiciones necesarias para considerarse que las obligaciones contempladas en el Contrato de Promesa de Compraventa son imposibles de cumplir.

CUADRAGESIMO PRIMERO. NO ES UN HECHO, nuevamente, la sociedad demandante vierte sus apreciaciones y opiniones en numerales del acápite de hechos de su demanda, sin que estos contengan circunstancias de tiempo, modo y lugar. Sin perjuicio de lo anterior, y si el Despacho considera que el contenido del numeral cuadragésimo primero (41°) es un hecho, **NO ES CIERTO**, dado que, por una parte, el Contrato de Promesa de Compraventa si estableció plazos y tiempos ciertos para la suscripción de la Escritura Publica de Compraventa y entrega material del bien prometido en venta, asi mismo, se insiste en que la existencia de un procedimiento administrativo de clarificación de propiedad no restringe la inscripción de nuevos actos en Folios de Matricula Inmobiliaria ya existentes, con lo cual, el bien prometido en venta no se encuentra por fuera del comercio.

De igual manera, debe tomarse en cuenta que, tal y como la explicado la Doctrina Autorizada citada en líneas anteriores, ante situaciones transitorias y superables, como las que invoca la sociedad demandante para eximirse de cumplir con sus obligaciones, no resulta procedente la terminación de vinculo contractual o la anulación de este, simplemente la suspensión de las obligaciones hasta tanto se supere la situación.

CUADRAGESIMO SEGUNDO. NO ES UN HECHO, corresponde simplemente a apreciaciones y opiniones de la sociedad demandante, las cuales en todo caso son erradas. Pero, de tomarse el contenido del numeral cuadragésimo segundo (42°) como un hecho, este **NO ES CIERTO**, toda vez que el Contrato de Promesa de Compraventa si establece en sus cláusulas séptima (7°) y decima (10°), que el perfeccionamiento del Contrato prometido requiere la entrega material del bien prometido en venta y la suscripción de la correspondiente Escritura Publica de Compraventa.

CUADRAGESIMO TERCERO. NO ES UN HECHO, corresponde a apreciaciones y opiniones de la sociedad demandante, las cuales tienen como propósito hacer pasar una situación que es superable y transitoria, como si fuera permanente y definitiva. Ahora, de tomarse el contenido del numeral cuadragésimo tercero (43°) como un hecho, este **NO ES CIERTO**, habida cuenta que el procedimiento administrativo de clarificación de la propiedad adelantando por Agencia Nacional de Tierras inició formalmente con la Resolución No. 2869 del veintisiete (27) de junio del año dos mil dieciocho (2018), no hace mas de tres (3) años como de manera exagerada lo plantea la sociedad demandante.

Ademas, se reitera que la existencia de un procedimiento administrativo de clarificación de la propiedad no restringe de manera alguna la inscripción de nuevos Actos en Folios de Matricula Inmobiliaria ya existentes, siendo posible enajenar el denominado "Ecolote No. 8" en favor de los promitentes compradores, y una vez finalice el procedimiento administrativo promovido por la Agencia Nacional de Tierras, realizar la segregación de matriculas a que haya lugar.

CUADRAGESIMO CUARTO. NO ES UN HECHO, la sociedad demandante ha vertido como un hecho de su escrito de demanda, apreciaciones y opiniones, las cuales en todo caso son erradas, dado que el procedimiento administrativo de clarificación de la propiedad no limita la transferencia de dominio o inscripción de nuevos Actos respecto de Folios de Matricula ya existentes, como aquel que corresponde al bien inmueble denominado "Ecolote No. 8", siendo posible que la sociedad demandante transfiera el dominio de este en favor de los promitentes compradores y una vez culmine el procedimiento adelantando por al Agencia Nacional de Tierras, se realice la respectiva desagregación de matrículas, si a ello hay lugar.

En linea con lo anterior, se insiste en que el procedimiento administrativo de clarificación de propiedad adelantado por la Agencia Nacional de Tierras, es una situación de carácter transitorio y superable, no siendo de recibo que ello se pueda tomar como una circunstancia que imposibilita el cumplimiento de las obligaciones plasmadas en el Contrato de Promesa de Compraventa de bien inmueble objeto de la controversia.

CUADRAGESIMO QUINTO. NO ES UN HECHO, es una valoración de la sociedad demandante, la cual, en todo caso, es errada, habida cuenta que, por una parte, la actuación administrativa que adelanta la Agencia Nacional de Tierras es una situación de carácter transitoria, temporal y superable, la cual no puede fungir como base para la aplicación del principio invocado por la sociedad demandante, al no ser el cumplimiento de sus obligaciones, imposible. Por otra parte, **NO ES CIERTO** que la sociedad convocante haya desplegado todas las actuaciones que podía para superar la situación en comento, dado que frente a la Resolución No. 3740 del veinte (20) de mayo del año dos mil veinte (2020), no interpuso medio de impugnación alguno, aceptando que la Agencia Nacional de Tierras siga adelante con el trámite administrativo respecto del bien inmueble denominado "Ecolote No. 8".

En este orden de ideas, de considerarse que el contenido del numeral cuadragésimo quinto (45°) es un hecho, se estima que este **NO ES CIERTO**, en los términos ya explicados.

CUADRAGESIMO SEXTO. NO ES UN HECHO, corresponde a apreciaciones y opiniones de la sociedad demandante, las cuales, en todo caso son erradas. Pero, de considerarse que el contenido del numeral cuadragésimo sexto (46°) es un hecho, este **NO ES CIERTO**, toda vez que, de acuerdo con Folio de

Matricula Inmobiliaria expedido por la Oficina de que allega la sociedad demandante, se ha inscrito tres (3) Actos respecto del bien inmueble denominado como "Ecolote No. 8" con posterioridad al inicio del procedimiento administrativo de clarificación de la propiedad promovido por la Agencia Nacional de Tierras, veamos:

- El día tres (3) de julio del año dos mil dieciocho (2018), se registra en el Folio de Matricula Inmobiliaria, mediante Anotación No. 5, la Resolución No. 2869 expedida por la Agencia Nacional de Tierras.

- El día doce (12) de febrero del año dos mil veinte (2020), se registra en el Folio de Matricula Inmobiliaria, mediante Anotación No. 7, medida cautelar impuesta en proceso declarativo verbal, librada por el juzgado segundo (2°) Civil del Circuito de Cartagena.

- El día veintitrés (23) de octubre del año dos mil veinte (2020), se registra en el Folio de Matricula Inmobiliaria, mediante Anotación No. 8, transferencia de dominio del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO WELLNESS CENTER MDI** a la sociedad comercial **WELLNESS CENTER MDI MARINO S.A.S.**

Entonces, se tiene, por una parte, que, en efecto es posible registrar nuevos Actos en el Folio de Matricula Inmobiliaria del denominado "Ecolote No. 8", inclusive, transferir el derecho de dominio de este, como lo hizo el patrimonio autónomo en favor de la sociedad demandante.

Por otra parte, **NO ES CIERTO** que el artículo décimo séptimo (17°) de la Ley 1116 del año dos mil seis (2006) disponga que es imposible realizar transacciones o transferencias de dominio respecto del lote de mayor extensión, dado que la norma mencionada, dispone textualmente que la prohibición a la cual refiere la sociedad demandante, solo se limita a "*enajenaciones de bienes u operaciones que no correspondan al giro ordinario de los negocios del deudor o que se lleven a cabo sin sujeción a las limitaciones estatutarias aplicables"*.

Ahora bien, dado que el objeto social de la sociedad comercial **WELLNESS CENTER MDI MARINO S.A.S.**, incluye de manera expresa las actividades de "*La compra y venta de toda clase de bienes inmuebles ya sean propios o de terceras personas, naturales, jurídicas o del estado"*, debe asumirse que ello funge como parte del giro ordinario de sus negocios, con lo cual, le es permitido, en los términos de la Ley 1116 del año dos mil seis (2006), continuar adelantando estas.

Sin perjuicio de lo anterior, e inclusive si las actividades citadas no fueran consideradas parte del giro ordinario de los negocios de la sociedad comercial **WELLNESS CENTER MDI MARINO**, el citado artículo décimo séptimo (17°) de la Ley 1116 del año dos mil seis (2006) establece que los actos proscritos en dicha norma, podrán ser llevados a cabo con "*autorización previa, expresa y precisa del juez del concurso"*. Siendo incorrecta la apreciación de la sociedad demandante, ya que, en efecto podría transferir el derecho real de dominio respecto del bien inmueble denominado "Ecolote No. 8".

II. RESPECTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Con base en lo dispuesto por el numeral segundo (2°) del articulo 96 del Código General del Proceso, se procede a indicar que nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, tanto principales como subsidiarias, con base en lo expresado en el acápite de pronunciamiento de hechos de la demanda, y en los motivos que se explicarán en detalle en el acápite de excepciones de mérito del presente documento.

III. EXCEPCIONES DE MERITO

En cumplimiento a lo previsto en el numeral tercero (3°) del articulo 96 del Código General del Proceso, se procede a proponer las siguientes excepciones de mérito, solicitando al Despacho que mediante Sentencia que haga tránsito a cosa juzgada respecto de la controversia ventilada en el marco del presente proceso, las declare como probadas y de manera correlativa niegue todas y cada una de las pretensiones solicitadas por la parte demandante:

A. EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA ACTUALMENTE EXISTENTE ENTRE LA SOCIEDAD DEMANDANTE Y LA PROMITENTE COMPRADORA CUMPLE CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL ARTICULO 1611 DEL CODIGO CIVIL Y NO ES SUCEPTIBLE DE SER ANULADO

Es improcedente que el Despacho declare como prosperas las pretensiones de la sociedad demandante que apuntan a obtener la nulidad del Contrato de Promesa de Compraventa actualmente existente entre esta en calidad de promitente vendedora, y mi poderdante en calidad de promitente compradora, toda vez que, el Contrato en cuestión cumple de manera plena con todos y cada uno de los requisitos previstos en el Estatuto Civil.

Puntualmente, alude la sociedad demandante como fundamento de sus pretensiones, que el bien inmueble prometido en venta no ha sido identificado, como lo exige el numeral cuarto (4°) del articulo 1611 del Código Civil. Sobre esto, debe señalarse que la sociedad demandante incurre en un grave error en sus apreciaciones, ya que lo dispuesto por la norma en comento no refiere a la identificación plena del bien, sino a la determinación del Contrato cuya celebración se promete.

En concordancia con lo anterior, el numeral cuarto (4°) del articulo 1611 del Código Civil establece como requisito de la Promesa:

> "*Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición"*

Con lo cual, la exigencia en cuestión no refiere a la identificación bien prometido en venta, sino a la determinación del Contrato cuya celebración se promete.

En el caso en concreto, se cumple con lo dispuesto por el numeral cuarto (4°) del articulo 1611 del Código Civil, toda vez que el contrato cuya celebración fue prometida ha sido plenamente identificado, y ademas se

ha plasmado de manera expresa en el contenido de la Promesa, que para perfeccionarse hace falta la entrega material del bien y la suscripción de la Escritura Publica de Compraventa.

De manera puntual, la clausula primera (1°) del Otrosi No.1 al Contrato de Promesa de Compraventa, por medio de la cual se establece el objeto de la Promesa, dispone que:

"*De conformidad con el Contrato de Fiducia EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO, transferirá a titulo de compraventa el derecho de dominio y posesión a favor del (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) quienes a su vez se obligan a adquirir al mismo titulo el inmueble que se identifica y alindera en el Anexo C del presente Contrato."*

Con esto, queda claro que el Contrato cuya celebración se promete es un contrato de compraventa de bien inmueble.

Ahora, tal y como se ha explicado en el acápite de pronunciamiento a los hechos de la demanda, en la cláusulas séptima (7°) y decima (10°), previamente citadas, se plasma de manera expresa y clara que se requiere tanto de la entrega material del bien como de la suscripción de la Escritura Publica de compraventa para perfeccionar el contrato prometido, de tal suerte, que se cumple con lo requerido por el numeral cuarto (4°) del articulo 1611 del Código Civil.

Por otra parte, incluso si en gracia de discusión se aceptara que el numeral cuarto (4°) del articulo 1611 del Código Civil exige identificar plenamente el bien inmueble prometido en venta, ello tambien se cumpliría con el contenido del Contrato objeto de controversia, al haberse identificado plenamente el bien en el Anexo C del Contrato, y remitirse al Reglamento de Propiedad Horizontal elaborado por la sociedad demandante, para efectos de establecer sus linderos.

En este orden de ideas, no están llamadas a prosperar las pretensiones de la sociedad demandante, al cumplir, el Contrato de Promesa de Compraventa subexamine, con todos y cada uno de los requisitos dados por el articulo 1611 del Código Civil.

En consecuencia, debe el Despacho negar las pretensiones anulatorias que ha ventilado en este proceso la sociedad demandante, al no tener estas, asidero jurídico alguno.

B. EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA ACTUALMENTE EXISTENTE ENTRE LA SOCIEDAD DEMANDANTE Y LA PROMITENTE COMPRADORA NO ADOLECE DE OBJETO ILICITO Y, POR TANTO, NO ES SUSCEPTIBLE DE SER ANULADO

Es improcedente que se acceda a las pretensiones anulatorias que ha ventilado la sociedad demandante, habida cuenta que, el Contrato de Promesa de Compraventa, actualmente existente entre esta y mi poderdante, no adolece de objeto ilícito. Lo anterior, considerando que el bien prometido en venta no ha sido sustraído del comercio, y que, inclusive de ser este el caso, ello no daría lugar a la nulidad de la Promesa.

En línea con lo anterior, vale la pena aclarar que la existencia de un procedimiento administrativo de clarificación de la propiedad no excluye el bien del comercio, dado que, en los términos del articulo cuarto (4°) del Decreto 2663 del año 1994, la inscripción de la Resolución de apertura del procedimiento, en el Folio de Matricula Inmobiliaria de los bienes objeto de este, solo tiene fines de publicidad frente a terceros, mas no excluye al bien del comercio.

En efecto, la norma referida dispone textualmente que:

"*Para fines de publicidad, la resolución que disponga adelantar el procedimiento de clarificación de la propiedad se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, si el predio se hallare inscrito"*.

Ahora bien, en respaldo a lo anterior, se debe señalar que el Folio de Matricula Inmobiliaria correspondiente al bien inmueble denominado "Ecolote No. 8", ha sido sujeto a la inscripción de Actos por medio de las cuales se modificó su titularidad, inclusive después de haberse registrado la Resolución con la cual, la Agencia Nacional de Tierras dio apertura al Procedimiento Administrativo de clarificación de la propiedad.
En efecto, esto puede constatarse a partir del Folio de Matricula Inmobiliaria que se allega con la presente contestación, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el día seis (6) de noviembre del año dos mil veinte (2020), documento publico en el cual se da fe de las siguientes anotaciones:

- Anotación No. 5: El día tres (3) de julio del año dos mil dieciocho (2018), se registra en el Folio de Matricula Inmobiliaria, la Resolución No. 2869 expedida por la Agencia Nacional de Tierras.

- Anotación No. 7: El día doce (12) de febrero del año dos mil veinte (2020), se registra en el Folio de Matricula Inmobiliaria, medida cautelar impuesta en proceso declarativo verbal, librada por el juzgado segundo (2°) Civil del Circuito de Cartagena.

- Anotación No. 8: El día veintitrés (23) de octubre del año dos mil veinte (2020), se registra en el Folio de Matricula Inmobiliaria, transferencia de dominio del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO WELLNESS CENTER MDI** a la sociedad comercial **WELLNESS CENTER MDI MARINO S.A.S.**

Así las cosas, tal y como comprobarse, el bien prometido en venta no ha sido sustraído del comercio al encontrarse incurso en un procedimiento administrativo de clarificación de la propiedad, de ser así, no hubiera sido posible que el Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO WELLNESS CENTER MDI** transfiera a la sociedad comercial **WELLNESS CENTER MDI MARINO S.A.S.** el derecho de dominio respecto del bien.

Sin embargo, y si en gracia de discusión se asumiera que el bien denominado como "Ecolote No. 8", fue sustraído del comercio, esto tampoco conllevaría la nulidad del Contrato de Promesa de Compraventa, toda vez que, no constituye objeto ilícito prometer en venta un bien que se encuentra fuera del comercio, en el entendido que ello impone al promitente vendedor, la obligación de liberar el bien para enajenarlo en favor del promitente comprador.

Ciertamente, con claridad diáfana, la Corte Suprema de Justicia explica, sobre el particular:

> *"Puede prometerse, pues, la venta de una cosa que en la fecha de la promesa está embargada, como puede prometerse la venta de cosa ajena. Si para perfeccionar el contrato prometido, el promitente vendedor liberta la cosa, la pondrá en condiciones de ser objeto lícito del contrato. Si no la liberta, el trato no podrá perfeccionarse por culpa promitente vendedor, quien se tendrá como infractor de la promesa*[4]

En linea con esto, debe tenerse en cuenta que el Contrato de Promesa y el Contrato de Compraventa cuya celebración se promete no pueden ser igualados o confundidos bajo ninguna circunstancia, al ser tipos contractuales diferentes y tener cada uno sus elementos esenciales definidos en la Ley, sin que pueda alegarse, como lo hace la sociedad demandante, que el Contrato de promesa es nulo al prometerse la venta de un bien que se encuentra sustraído del comercio.

Efectivamente, ello corresponde a un yerro conceptual mayúsculo, ya que confunde las prestaciones de dos diferentes tipos contractuales, correspondiendo a la Promesa, únicamente la de celebrar el contrato prometido, y al Contrato de Compraventa, realizar la transferencia de dominio del bien.

De esta forma lo ha entendido la Honorable Corte Suprema de Justicia, quien sobre la Promesa de Compraventa explica que:

> "*genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de dare rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio*[5]*"*

En cuanto a la distinción entre el Contrato de Promesa y el Contrato de Compraventa, aclara la Honorable Corte Suprema de Justicia que:

> "*el contrato preliminar y el definitivo, tienen estructura y función heterogéneas, sus requisitos esenciales, forma y efectos son distintos y, también, los derechos y prestaciones inherentes a cada tipo contractual*[6]*"*

Con esto, resultan improcedentes las solicitudes de la sociedad demandante, toda vez que el bien prometido en venta no ha sido sustraído del comercio, e inclusive, en el escenario que esto hubiera ocurrido, ello no hace susceptible de ser anulada a la Promesa de Compraventa, simplemente impone a la promitente vendedora, la obligación de liberar el bien para su enajenación, so pena de incumplir la promesa si falla en hacerlo.

---

[4] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Magistrado ponente: **Alberto Ospina Botero**, Sentencia del 22 de marzo del año 1979.
[5] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 7 de febrero del año 2008. Exp. 2001-06915-01.
[6] Ibidem.

En consecuencia, debe el Despacho negar las peticiones anulatorias que ha formulado la sociedad demandante, al carecer estas de asidero jurídico y factico.

C. NO CONCURRENCIA DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR COMO EXIMENTE DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LA PROMITENTE VENDEDORA

Es improcedente que se acceda a la pretensión de terminación del contrato solicitada por la sociedad demandante, toda vez que, en el caso que nos ocupa, no se encuentran reunidos los elementos constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor como eximente del cumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas por la promitente vendedora.
En concordancia con lo anterior, el articulo 64 del Código Civil, reconoce como eventos eximentes del cumplimiento de obligaciones contractuales, el caso fortuito y la fuerza mayor, definidos estos, como eventos que deben ser imprevisibles e irresistibles para el obligado.

Sobre esto, la Honorable Corte Suprema de Justicia explica que:

> *"Imprevisibilidad e irresistibilidad son, pues, los dos elementos que, in casu, permiten calificar la vis maior o casus fortuitus, ninguno de los cuales puede faltar a la hora de establecer si la situación invocada por la parte que aspira a beneficiarse de esa causal eximente de responsabilidad, inmersa en la categoría genérica de causa extraña, puede ser considera como tal[7].*

Por otra parte, en lo que atañe al alcance de las expresiones "imprevisible" e "irresistible", la Honorable Corte Suprema de Justicia aclara que:

> *"desde la perspectiva de los tres criterios que permiten, en concreto, establecer si el hecho es imprevisible, a saber: "1) El referente a su normalidad y frecuencia; 2) El atinente a la probabilidad de su realización, y 3) El concerniente a su carácter inopinado, excepcional y sorpresivo[8]"*
>
> *"es irresistible, "en el sentido estricto de no haberse podido evitar su acaecimiento ni tampoco sus consecuencias, colocando al agente –sojuzgado por el suceso así sobrevenido en la absoluta imposibilidad de obrar del modo debido, habida cuenta que si lo que se produce es tan solo una dificultad más o menos acentuada para enfrentarlo, tampoco se configura el fenómeno liberatorio del que viene haciéndose mérito[9]"*

De esto se colige, que solo será imprevisible aquel hecho sobrevenido que no resulte normal, probable y propio de la actividad que se esta realizando o desplegando por el obligado, mientras que será irresistible, aquel hecho cuyo acaecimiento no pueda ser evitado y que coloque en absoluta imposibilidad de cumplir las prestaciones al obligado.

---

[7] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Magistrado Ponente: **Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo**, Sentencia del 26 de julio del año 2005.
[8] Ibidem.
[9] Ibidem.

Ahora, con mas precisión, en cuanto a la irresistibilidad, ha sostenido la Doctrina autorizada, que esta solo puede configurarse cuando se reputa permanente, no siendo posible sostener que una situación transitoria resulta irresistible o insuperable.

En efecto, el Doctrinante **Arturo Solarte Rodriguez**, ha explicado que:

> "*En el mismo sentido, podría considerarse que, si el efecto de la fuerza mayor no es la imposibilidad permanente y definitiva para ejecutar la prestación, sino que el impedimento es apenas temporal, la solución ciertamente no podría estar en la desaparición definitiva del contrato sino en la "suspensión" de sus efectos, tal y como lo han establecido los instrumentos internacionales de armonización legislativa[10]"*

De igual manera, el Doctrinante **Guillermo Ospina Fernández**, al analizar lo correspondiente a la imposibilidad del cumplimiento de obligaciones derivada de circunstancias sobrevinientes, concluye que:

> *"conviene precisar que la imposibilidad que determina la extinción de las obligaciones debe ser permanente y no meramente transitoria, porque mientras exista la posibilidad de ejecutar la prestación debida, aunque esta ejecución este postergada por la interposición de un obstáculo que no sea inallanable, la obligación subsiste y debe ser cumplida cuando desaparezca tal obstáculo[11].*

A su vez, el Doctrinante **Fernando Hinestrosa Forero**, concuerda con lo aquí expuesto, al explicar en su obra, el Tratado de las obligaciones, que:

> *"Acá, delante de la imposibilidad sobrevenida como modo de extinción de las obligaciones, de entrada, es menester dejar de lado la imposibilidad transitoria, no sin antes anotar que cuando el deudo no puede ejecutar la prestación o no la puede ejecutar en su totalidad o adecuadamente, en su día, por un acontecimiento cuyas consecuencias no tenga por que asumir[12]"*

Con mas precisión aun, explica en su obra, que las circunstancias sobrevinientes a partir de las cuales pretende liberarse de cumplir con sus obligaciones la parte de un contrato, deben ser permanentes y no transitorias o superables:

"el obstáculo ha de ser absoluto, insuperable, impossibilitas, y no consistir en una simple dificultas, difficultas praestandi, personal, economica o material, circunscrito a la persona del deudor o a sus circunstancias individuales, fenómenos este que se identifica con la expresión difficultas[13]..."

---

[10] Solarte Rodriguez Arturo, "Imposibilidad sobrevenida de cumplimiento y asignación del riesgo en los contratos bilaterales". Instituto Colombiano de Responsabilidad Civil y del Estado, 6 de mayo de 2020.
[11] Ospina Fernández Guillermo, "Regimen General de las Obligaciones", Editorial Temis, Octava edición. Bogotá D.C., 2016
[12] Forero Hinestrosa Fernando, "Tratado de las Obligaciones". Editorial Universidad Externado de Colombia. Tercera edición, 2007.
[13] Ibidem.

Con esto, resulta claro, que las situaciones sobrevinientes solo podrán ser consideradas como irresistibles, y, por ende, constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, cuando sean permanentes, excluyéndose de ello, a aquellas que sean pasajeras, transitorias o superables de tajo.

En el caso en concreto, la sociedad demandante ha solicitado al Despacho que se le libere de cumplir con las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Promesa de Compraventa de bien inmueble existente entre las partes, aludiendo como causal para ello, la supuesta imposibilidad de cumplir con el objeto del Contrato, la cual, a su vez fundamenta en la existencia de un procedimiento administrativo de clarificación de propiedad adelantando por al Agencia Nacional de Tierras.

Sobre esto, se advierten dos situaciones, la primera, es que el procedimiento administrativo en comento no tiene vocación de permanencia o tiende a ser perpetuo, siendo un hecho superable, y que a lo sumo, podría suspender momentáneamente el cumplimiento de lo dispuesto en el Contrato de Promesa de Compraventa, y la segunda, que, en todo caso, la existencia del procedimiento administrativo ya referido, no impide de forma alguna que se transfiera la propiedad del predio denominado "Ecolote No. 8", tal y como se demuestra a partir de Folio de Matricula Inmobiliaria actualizado al día seis (6) de noviembre del año dos mil veinte (2020), en el cual consta, que de manera posterior al registro de Resolución No. 2869, se inscribieron actos con los cuales se cambió la titularidad del predio.

Así las cosas, debe el Despacho proceder a negar las pretensiones liberatorias incoadas por la parte demandante, habida cuenta, que, las circunstancias aludidas como base de estas, no le resultan irresistibles, toda vez que son de carácter temporal, transitorias y no permanentes como se requiere para que se configuren los elementos propios del caso fortuito o fuerza mayor; y por otro lado, tampoco impiden que se pueda transferir el derecho de dominio sobre el predio denominado como "Ecolote No. 8".

IV. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Habida cuenta que la sociedad demandante no ha solicitado el reconocimiento de suma alguna, asi como tampoco ha formulado juramento estimatorio, no se requiere de objeción en los términos dispuestos por el articulo 206 del Código General del Proceso.

V. SOLICITUDES PROBATORIAS

En cumplimiento a lo dispuesto por el numeral cuarto (4°) del artículo 96 del Código General del Proceso, se le solicita al Despacho decretar, practicar y valorar como tales las siguientes, las cuales, en su mayoría ya se encuentran en el expediente, amén de haber sido aportadas por la parte demandante:

- **DOCUMENTALES:**

➢ Copia simple del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, pagos y fuente de pago celebrado entre BBVA Asset Management S.A. y Urban Group Colombia S.A., Marco Marketing Consultans. S.A y Alan Albeiro Gonzalez Varela. Fideicomiso Wellness Center-M.D.I. de 1 De agosto de 2011.

- Certificado de liberad y tradición del folio de matricula inmobiliaria No. 060-267066, fechado del día seis (6) de noviembre del año dos mil veinte (2020), y que se aporta con la presente contestación.

- Copia simple del contrato de vinculación suscrito entre **LUGDY AMPARO BAYONA AREVALO** y **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A.**, fechado del día 15 de diciembre de 2010.

- Copia simple de la promesa de compraventa de bien inmueble suscrita entre **LUGDY AMPARO BAYONA AREVALO** y **URBAN GROUP COLOMBIA S.A.S.**, fechado del día 01 de marzo de 2011. Documento que se aporta con la presente contestación.

- Copia simple del Otrosi No. 1 al contrato de promesa de compraventa, fechado del día 22 de abril de 2017. Documento que se aporta con la presente contestación.

- Copia simple de la Resolución No. 2869 de 2018, proferida por la Agencia Nacional de Tierras.

- Copia Simple de la Resolución No. 3740 de 2020, proferida por la Agencia Nacional de Tierras.

- Copia simple de la parte resolutiva de la Sentencia de Tutela T-601 de 2016.

- **INTERROGATORIO DE PARTE**:

En virtud de lo dispuesto por el artículo 198 del Código General del Proceso, solicito al Despacho que se sirva convocar en su calidad de Representante legal de la sociedad demandante, a la señora **JOHANA MARCELA VALERO MONSALVE**, mayor de edad, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 1.020.715.549, o quien haga sus veces, para que absuelva el interrogatorio que le formulare sobre los hechos de la demanda y aquellos en los que se fundan las excepciones de mérito planteadas en la contestación a la demanda.

- **EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS:**

De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 265 y 266 del Código General del Proceso, solicito al Despacho que se sirva decretar la exhibición de los siguientes documentos, los cuales deben encontrarse en poder de la sociedad demandante:

- Reglamento de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario denominado “Condo Hotel Wellness Center”.

- Recurso de reposición interpuesto por la sociedad demandante en contra de la Resolución No. 3740 del 2020, proferida por la Agencia Nacional de Tierras.

Estos documentos deben encontrarse en poder de la sociedad demandante, dado que, por una parte, el Reglamento de Propiedad Horizontal fue referido por esta en el hecho **VIGESIMO SEGUNDO (22°)** de la demanda, aludiendo a que intentó registrar el Reglamento ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cartagena.

Y, por otra parte, de haberse formulado alguna oposición por parte de la sociedad demandante ante la Resolución No. 3740 de 2020, dicho documento debe encontrarse en poder de la sociedad demandante.

Los documentos cuya exhibición se solicita, están encaminados a demostrar lo siguiente:

- En cuanto al Reglamento de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario denominado "Condo Hotel Wellness Center", este funge como soporte de la excepción de merito primera (1°), en la cual se pone de presente que el bien inmueble prometido venta a mi poderdante estaba plenamente identificado, siendo sus linderos relacionado en el Reglamento referido.

- En cuanto al recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No. 3740 de 2020 por parte de la sociedad demandante, se solicita con el fin de que esta acredite si se opuso a dicho Acto Administrativo, o si, por el contrario, de no haber interpuesto medio de impugnación alguno, aceptó la decisión adoptada por la Agencia Nacional de Tierras.

En cuanto a su pertinencia y utilidad respecto de los hechos enunciados, debe ponerse de presente que estos, guardan estricta relación con los hechos discutidos en el presente proceso, al hacer referencia a la plena identificación y alinderación del bien prometido en venta, y, por otra parte, al fungir como medio de prueba para valorar la supuesta irresistibilidad que la sociedad demandante alega respecto a las actuaciones administrativas adelantadas por la Agencia Nacional de Tierras.

De esta forma, y habiéndose dado cumplimiento a los requisitos establecidos por el Código General del Proceso para que sea procedente que se ordene por parte del Despacho, la exhibición de documentos solicitada, debido a que se puso de presente los hechos específicos que se pretenden demostrar con los documentos cuya exhibición se solicita, se manifestó que estos de existir deben encontrarse en poder de la sociedad demandante, y se estableció de manera precisa la relación de tales documentos con los hechos en cuestión.

VI. ANEXOS

- Poder debidamente conferido por **LUGDY AMPARO BAYONA AREVALO** a **MORENO SERVICIOS LEGALES S.A.S.**
- Certificado de Existencia y Representación Legal de **MORENO SERVICIOS LEGALES S.A.S.**
- Documentos relacionados en el acápite de pruebas.

VII. NOTIFICACIONES

En cumplimiento a lo dispuesto por el numeral quinto (5°) del articulo 96 del Código General del Proceso, se indican como direcciones de notificación, las siguientes:

- **LUGDY AMPARO BAYONA AREVALO,** en calidad de demandada, las recibirá en la calle 82#11-37, Oficina 402 y en el buzón de notificaciones electrónico: morenoservicioslegales@gmail.com.

- **MORENO SERVICIOS LEGALES S.A.S.**, en calidad de apoderada de la demandada, las recibirá en la Calle 82 No. 11-37 Oficina 402, teléfono 2360847 y en los siguientes buzones de notificaciones electrónicos: morenoservicioslegales@gmail.com luis.moreno@mslabogados.com; info@mslabogados.com; salomon.eljadue@mslabogados.com

- La sociedad demandante las recibirá en las direcciones físicas y electrónicas que ha indicado para tales fines su apoderada judicial en el escrito de demanda.

Cordialmente,

SALOMÓN ELJADUE RIZCALA
C.C. No. 1.026.283.421
T.P. No. 327.970 del C. S. de la J.

Certificado: 20201111-Remisión de contestación a la demanda (Radicado No.11001310305120200008000)

SALOMON ELJADUE RIZCALA <salomon.eljadue@mslabogados.com>

Mié 18/11/2020 9:47 AM

Para: Juzgado 51 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <j51cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: LUGDY AMPARO BAYONA AREVALO <admin@mslabogados.com>; LUIS FERNEY MORENO CASTILLO <luis.moreno@mslabogados.com>; KEINI JULIETH BARCENAS PEREZ <info@mslabogados.com>; lugdy.bayona@auditoriasygestion.com <lugdy.bayona@auditoriasygestion.com>; legal@santomanglar.com <legal@santomanglar.com>; marcelavalerolegal@gmail.com <marcelavalerolegal@gmail.com>

6 archivos adjuntos (7 MB)

20201111-Contestación a la demanda (Radicado No.11001310305120200008000).pdf; 20201111-Poder Especial (Radicado No. 11001310305120200008000).pdf; CERL MSL NOVIEMBRE.pdf; Otrosi No. 1 al Contrato de Promesa de Compraventa.pdf; Promesa de Compraventa Inicial.pdf; CERTIFICADO DE DE LIBERTAD Y TRADICIÓN.pdf;

Este es un Email Certificado™ enviado por **SALOMON ELJADUE RIZCALA**.

Señor
JUEZ CINCUENTA Y UNO (51) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

DEMANDANTE: WELLNESS CENTER CDI MARINO S.A.S. EN REORGANIZACIÓN
DEMANDADA: LUGDY AMPARO BAYONA AREVALO
RADICADO: 11001-31-03-051-2020-00080-00
PROCESO: PROCESO VERBAL
ASUNTO: CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

SALOMÓN ELJADUE RIZCALA, mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.026.283.421, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 327.970 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de abogado adscrito a la firma **MORENO SERVICIOS LEGALES S.A.S.**, la cual funge como apoderada de la demandada, por medio del presente correo electrónico, y estando dentro de la oportunidad procesal pertinente, me permito remitir **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**.

En línea con lo anterior, se remiten como archivos adjuntos, los siguientes documentos:

1. Contestación a la demanda.
2. Poder especial conferido a **MORENO SERVICIOS LEGALES S.A.S.**
3. Certificado de existencia y representación legal de **MORENO SERVICIOS LEGALES S.A.S.**
4. Documentos que se allegan como pruebas adicionales a las que ya obran en el expediente.

Favor acusar recibo de la presente comunicación y sus anexos.

Atentamente,

MORENO
SERVICIOS LEGALES

Salomon Eljadue Rizcala
Abogado Asociado Senior

+57 (1) 2360844 / 2360847
+57 300 260 63 52
Calle 82 # 11-37 Of .402
salomon.eljadue@mslabogados.com
www.mslabogados.com

OTROSI No 1 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
CONDO HOTEL WELLNESS CENTER

Entre los suscritos, LUGDY AMPARO BAYONA AREVALO, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C. Identificada con la cédula de ciudadanía número 37'318.079 expedida en OCANA – NORTE DE SANTANDER. de estado civil CASADA, quien en adelante se denominarán como "PROMITENTE COMPRADOR", URBAN GROUP COLOMBIA S.A., con NIT No. 830.126.783-1, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por escritura pública número 2459 del 23 de agosto de 2003 otorgada en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) de Bogotá D.C., tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que a su vez está representada en este acto por ALI JOSÉ LÓPEZ GUTIÉRREZ DE PIÑERES, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.248.632 de Suba, actuando en su condición de Representante Legal de URBAN GROUP, quien se denominará el "PROMITENTE VENDEDOR CEDENTE" y WELLNESS CENTER MDI MARINO SAS, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante documento privado tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que a su vez está representada en este acto por ERIKA VANESSA ACOSTA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 1.019.051.116 de Bogotá, actuando en su condición de Representante Legal de WELLNESS CENTER MDI MARINO SAS, quien se denominará el "PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO".

Las partes precedentemente nombradas y de corresponder sus respectivos sucesores y cesionarios que podrán oportunamente ser designados de forma individual como una PARTE y conjuntamente como LAS PARTES, han decidido celebrar el presente OTROSI al CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA del apartamento 202 Torre F del proyecto Condo Hotel Wellness Center suscrito el 01 de marzo de 2011 en la ciudad de Bogotá por el PROMITENTE VENDEDOR CEDENTE y los PROMITENTES COMPRADORES previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO es promotor de un proyecto inmobiliario que se denominará "Wellness center MDI" (en adelante, el "EL PROYECTO"), en el cual el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) adquirirán la unidad inmobiliaria objeto del presente Contrato.
2. Que con el fin de desarrollar "EL PROYECTO", EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO suscribió Contrato y otrosí de Fiducia Mercatil Irrevocable de Administración, Pagos y Fuente de Pago, en virtud del cual se constituyó el Fideicomiso Wellness Center – M.D.I., en adelante "El contrato de Fiducia", que tiene por objeto recibir y administrar los recursos que se recauden de los compradores destinados al desarrollo de "EL PROYECTO".
3. Que EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO gestionará la consecución de los recursos para desarrollar "EL PROYECTO" mediante el aporte de recursos propios, créditos adquiridos ante entidades financieras y con los recaudos por concepto de cuotas iniciales de los compradores que se vinculen para adquirir los inmuebles resultantes de la construcción de "EL PROYECTO".
4. Que el (los) PROMITIENTE(S) COMPRADOR(ES) expresa(n) que conoce(n) y acepta(n) que el desarrollo de "EL PROYECTO" será única y exclusivamente responsabilidad de la sociedad WELLNESS CENTER MDI MARINO SAS, quien será la encargada de realizar, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción de "EL PROYECTO", y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, sin participación alguna de BBVA ASSET MANAGEMENT S.A., cuya participación es únicamente como vocera del FIDEICOMISO WELLNES CENTER M.D.I. MARINO S.A.S

RUBRICADO

5. Que el inmueble acordado en compraventa es el identificado con el número 202 de la torre F que se encuentran descritos en el anexo C de la promesa de compraventa mencionada en el encabezado de este documento.
6. Que para dar cumplimiento al presente OTROSI, el PROMITENTE COMPRADOR acepta la reubicación en el apartamento 108 Torre 2 de la nueva distribución arquitectónica del proyecto y que se describe en el Anexo C de este documento de OTROSI.
7. Que URBAN GROUP cedió su posición contractual a finales del año 2013 a WELLNESS CENTER MDI MARINO S.A.S., de la promesa de compraventa objeto del presente otrosí, circunstancia sobre la cual LA PROMITENTE COMPRADORA declara haber sido notificada y aceptada.
8. Que las partes declaran de manera expresa, incondicional e irrevocable que cuentan con la totalidad de los requisitos, permisos y autorizaciones para celebrar el presente OTROSI, el cual se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: De conformidad con el Contrato de Fiducia EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO, transferirá a título de compraventa el derecho de dominio y posesión a favor del (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) quienes a su vez se obligan a adquirir al mismo título el inmueble que se identifica y alindera en el Anexo C del presente Contrato. PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención del área, cabida, linderos y descripción del referido Inmueble, que se consigna en el Anexo C del presente Contrato, la venta que se promete se hará como cuerpo cierto. PARÁGRAFO SEGUNDO: El (los) PROMITENTE(s) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, construida y arquitectónica y el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del cual será objeto el Inmueble que se promete en venta en virtud del presente Contrato. Así mismo, declara(n) que conoce(n) los planos del bien Inmueble que se le transferirá y están de acuerdo con dichas especificaciones y características especiales. Así mismo, acepta(n) que el Inmueble podrá sufrir variaciones que se deriven del trámite de licencia de construcción, elaboración del reglamento de propiedad horizontal y/o desarrollo propio de la construcción de "EL PROYECTO" PARÁGRAFO TERCERO: Incluye el Inmueble objeto del presente Contrato todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicios públicos de agua y luz, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos de la legislación colombiana. PARÁGRAFO CUARTO: Las áreas definitivas, construida y privada del Inmueble, arriba mencionadas serán incluidas en el reglamento de propiedad horizontal de "EL PROYECTO" y en la escritura pública de compraventa del Inmueble.

SEGUNDA: ESPECIFICACIONES Y DESTINO DEL INMUEBLE El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta que conoce las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes de "EL PROYECTO" y las especificaciones de la construcción. EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO manifiesta que dichas especificaciones podrán variar de conformidad con el desarrollo de "EL PROYECTO" lo cual el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar. PARÁGRAFO: El Inmueble será destinado única y exclusivamente para USO Y ALQUILER en los términos que se determinen en el Reglamento de Propiedad Horizontal, de acuerdo con su área, perímetro y altura, todo lo cual el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser modificada por el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o sus causahabientes a cualquier título.

TERCERA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: La enajenación del Inmueble descrito y alinderado en el Anexo C del presente Contrato, comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario sino el derecho de copropiedad que para ellos señale el Reglamento de Propiedad Horizontal de "EL PROYECTO", el cual se tramitará durante la etapa de construcción de "EL PROYECTO". PARÁGRAFO PRIMERO: Teniendo en cuenta que el Inmueble de "EL PROYECTO" será sometido al régimen de propiedad horizontal por etapas, la entrega del Inmueble como unidad privada incluirá la de los bienes comunes de la etapa correspondiente y se entenderán recibidos desde la firma del acta de entrega material y

real del inmueble. PARÁGRAFO SEGUNDO: El (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y/o sus causahabientes a cualquier título, quedarán desde la fecha de la entrega real y material del Inmueble, sujetos al Reglamento de Propiedad Horizontal de "EL PROYECTO", sus adiciones y/o futuras reformas, obligando al (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a dar estricto cumplimiento de todos los deberes, obligaciones y prohibiciones estipuladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de "EL PROYECTO". PARÁGRAFO TERCERO Teniendo en cuenta que "EL PROYECTO" será desarrollado como una propiedad horizontal, el (los)PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora que una vez se entregue de forma definitiva la totalidad de las áreas comunes a los copropietarios, EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO sólo pagará las expensas comunes sobre las unidades no vendidas y terminadas con acabados en una proporción igual a una décima (1/10) parte de lo que le correspondería a dichos bienes privados si los mismos ya hubieran sido vendidos a terceros, teniendo en cuenta que EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO no hará uso de los bienes comunes, ni tiene como vocación la de permanecer como propietario de los mismos. En consecuencia, una vez se entregue en forma definitiva la totalidad de las áreas comunes a los copropietarios, se elaborará un presupuesto provisional en el cual se tendrán en cuenta las reglas anteriormente descritas para pago de las expensas por parte de los copropietarios que han recibido las unidades privadas. PARÁGRAFO CUARTO: TERRENOS POR DESARROLLAR: El (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que las áreas donde se terminará de desarrollar "EL PROYECTO" en las cuales aún no se ha edificado le pertenecen única y exclusivamente al PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO y no le confiere ningún derecho ni expectativa al (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sobre las áreas aún no edificadas. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para éste efecto que el (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no adquirirá(n) derecho de servidumbre de ninguna clase, ni derecho de luz o vista, de tránsito, de uso, etc. Así mismo, renuncian a cualquier reclamación al respecto. PARÁGRAFO QUINTO: DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS: El (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente la construcción y el desarrollo de obras de "EL PROYECTO", facilitando el acceso del personal, materiales y de elementos necesarios para tal efecto. Esta obligación se mantendrá vigente y permanente hasta tanto EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en "EL PROYECTO".

CUARTA.- TRADICIÓN: El Lote donde se desarrollará "EL PROYECTO", fue transferido a título de compraventa por el FIDEICOMISO MAR DE INDIAS al FIDEICOMISO WELLNESS CENTER MDI, tal como consta en la escritura 4162 del 22 de diciembre de 2012 otorgada en la Notaria Once de Bogotá.

QUINTA.- SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO garantiza que no ha prometido en venta a ninguna persona el Inmueble objeto del presente Contrato y que BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. como vocera del FIDEICOMISO WELLNESS CENTER MDI tendrá el dominio y la posesión del Inmueble una vez sea construido, y declara que de acuerdo con lo dispuesto en el Contrato de Fiducia, BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. como vocera del FIDEICOMISO, lo entregará libre de registros de demandas, uso, habitación, arrendamientos por escritura pública, patrimonios de familia inembargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensiva o resolutorias del dominio, y en general libre de limitaciones, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se someterá "EL PROYECTO". Si para el momento en que se suscriba la Escritura Pública de Compraventa existe algún gravamen impuesto al Inmueble, EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO realizara las actuaciones que correspondan para sanear dicho gravamen; de no ser posible realizar el saneamiento correspondiente, el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO facultará al PROMITENTE COMPRADOR para dar por terminado el presente contrato de acuerdo con lo dispuesto en cláusula de terminación del contrato descrita en este documento, hecho éste que acepta(n) expresamente El (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). PARÁGRAFO PRIMERO: A partir de la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, serán de cargo del (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cualquier suma que se liquide, reajuste, cause y/o cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuestos, gravámenes de carácter nacional, departamental y/o municipal que se hagan exigibles sobre el Inmueble objeto de éste Contrato. PARÁGRAFO SEGUNDO: El PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO entregará el Inmueble a paz

y salvo por concepto del impuesto predial. PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO saldrá al saneamiento de los vicios rehidibitorios, será responsable si el Inmueble perece o amenaza ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción, de los materiales o por vicio del suelo que EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO haya debido conocer, de conformidad con los plazos y normas establecidas en la legislación colombiana, la acción prescribirá en un (1) año a partir de la fecha de la firma del acta de entrega del Inmueble, sin perjuicio de lo establecido por la Ley.

SEXTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total acordado para la compraventa del Inmueble es:

Apto:	La suma de:	COP $
TORRE 2 108	CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE	$ 445'792.466

(En adelante, el "Precio") que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar al PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO de acuerdo a la forma de pago descrita en el Anexo D del presente Contrato. PARÁGRAFO PRIMERO: El Precio del Contrato, deberá ser consignado por el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en la cuenta recaudadora designada para tal fin a nombre del "FIDEICOMISO WELLNESS CENTER MDI", la cual será debidamente informada por EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO al (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

SEPTIMA- INTERESES POR MORA

En caso de mora en los plazos acordados de cualquiera de los pagos previstos en el presente Contrato, el (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) al PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO intereses moratorios a la máxima tasa permitida en la Ley, sin que esto se interprete como prórroga o condonación a los plazos acordados, pues en tal caso y en cualquier momento durante la mora, podrá el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO declarar el incumplimiento al Contrato y exigir el pago del saldo adeudado con sus intereses de forma inmediata, sin perjuicio del ejercicio de los demás derechos, facultades y acciones a favor del PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO.

De igual forma, los intereses causados por mora en los plazos acordados para el pago de las sumas aquí pactadas, en ningún caso serán objeto de devolución ni de abono a los compromisos adquiridos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se encuentre(n) en situación de mora, facultará(n) al PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO para que efectúe libremente la imputación de los pagos recibidos a las obligaciones pendientes, sean éstas por intereses de mora o abonos al capital de acuerdo con la Legislación colombiana.

OCTAVA.- ARRAS: Las sumas descritas como arras en el Anexo D del presente Contrato, se entienden entregadas a título de arras confirmatorias, de acuerdo con lo establecido en la legislación colombiana. Una vez se haya suscrito el presente Contrato, los dineros entregados a título de arras confirmatorias pasan a ser arras penales de acuerdo con lo estipulado en la cláusula penal del presente Contrato. En el evento de suscribirse la Escritura Pública de Compraventa, el valor de las arras se imputará al precio total de la compraventa.

NOVENA.- CLÁUSULA PENAL: El (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), pagará al PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO una suma equivalente al quince por ciento (15%) del precio del Inmueble objeto del presente Contrato a título de multa, en caso de incumplimiento total o parcial de cualquier obligación a cargo del (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal y sin perjuicio al cobro de la indemnización a que tenga derecho legalmente el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO. El valor entregado a título de arras confirmatorias, podrá ser retenido por parte del PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO a título de arras penales hasta el monto de la multa establecida en la presente cláusula y si corresponde a un valor inferior, las arras confirmatorias podrán ser retenidas en su

REPÚBLICA DE COL

totalidad como parte del pago de la multa establecida en la presente cláusula. El (Los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) renuncian desde ahora a cualquier requerimiento para ser constituido en mora y se obliga a pagar el monto previsto, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la factura dirigida al domicilio registrado del (LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quedando el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO en libertad de disponer del Inmueble prometido en venta de forma inmediata y, dado el caso, el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO, devolverá las sumas abonadas por el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sin intereses de ninguna naturaleza, previo el descuento del valor señalado a título multa en la presente cláusula.

DECIMA.- ENTREGA: El PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO hará entrega real y material del Inmueble prometido en venta a las 9:00 horas del día 15 del mes 06 del 2018 en "EL PROYECTO", a la misma hora, fecha y lugar deberán comparecer el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. en su calidad de vocera del FIDEICOMISO WELLNES CENTER MDI. PARÁGRAFO PRIMERO. PARÁGRAFO PRIMERO: El presente Contrato se regirá por las normas que para caso fortuito o fuerza mayor están contenidas en nuestra Legislación Colombiana. Así mismo, la fecha de entrega puede ser anterior a la estipulada en la presente cláusula si las partes de común acuerdo así lo convienen y existen las condiciones para tal fin. PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega real y material del Inmueble se hará constar en acta de entrega suscrita por el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO. En caso de que el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presente(n) a recibir el Inmueble en la fecha pactada anteriormente, el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO quedará facultado por el (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) para elabora el acta de entrega de forma unilateral con testigos y se considerará que el Inmueble ha sido recibido a entera satisfacción por parte del (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). PARÁGRAFO TERCERO: Desde la firma de la Escritura Pública de Compraventa y/o entrega real y material del Inmueble, lo que primero acontezca, serán a cargo del (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todas las reparaciones por daños o deterioro que NO obedezcan a vicios de suelo o de la construcción. Si los daños son ocasionados por vicios de suelo o de la construcción responderá el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de suscripción del acta de entrega mencionada en ésta cláusula, sin perjuicio de lo establecido por la ley. PARÁGRAFO CUARTO: El (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), deberá(n) cumplir en su totalidad con las recomendaciones hechas por el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO en el manual de propietario, documento anexo al acta de entrega, el cual el (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y entender, de la misma forma que acepta(n) que en caso de presentarse algún tipo de anomalía en el Inmueble proveniente de manipulaciones, usos y/o mantenimientos que no cumplan o no estén contemplados en el mencionado manual de propietario exonera al PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO de responder por cualquier garantía.

DECIMA PRIMERA.- ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública que perfeccione el contrato de compraventa se firmará a las 9:00 horas del día 18 del mes 06 de 2018 de dos mil diez y ocho (2018), en la Notaría No.47 del Círculo Notarial de Bogotá, a la misma hora, fecha y lugar deberán comparecer el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. en su calidad de vocera del FIDEICOMISO WELLNES CENTER MDI. PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento que en la fecha establecida en la presente cláusula para la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa no haya sido posible hacer entrega del Inmueble prometido en venta al (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por parte del PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO, bastará con una comunicación en este sentido dirigida al (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a los domicilios contractuales mencionados en el presente Contrato, en la cual se indique por parte del PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO la nueva fecha de entrega del Inmueble y la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa. PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a suscribir la Escritura Pública de Compraventa, que perfecciona el presente Contrato en el día, hora y lugar convenido, se entenderá como incumplimiento y facultará al PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO para que haga efectiva la cláusula penal del presente contrato. PARAGRAFO TERCERO La Escritura Pública de

RUBRICADO

Compraventa mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida sólo la otorgará el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO si el (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se encuentra al día en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

DÉCIMA SEGUNDA.- GASTOS: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán pagados así:

a) Los gastos notariales, por partes iguales entre el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y el PROMITIENTE VENDEDOR.
b) Los gastos e impuestos de la Escritura Pública de Compraventa serán de cargo exclusivo de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO: Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO podrá facilitar los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva Escritura Pública de Compraventa ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, donde se encuentra ubicado el Inmueble, para lo cual el (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa, aportará los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO. De no ser aportados los recursos necesarios en el plazo especificado en la presente cláusula por parte del (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO quedará facultado para cubrir los costos correspondiente con cargo al (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y sin que esto implique la renuncia a cumplir con esta obligación por parte del (LOS) PROMITENT(ES) COMPRADOR(ES) ni la aceptación de este cargo por parte del PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO.

DÉCIMA TERCERA.- CESIÓN: El (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no podrán ceder sus derechos ni delegar sus obligaciones por virtud de este Contrato, si no cuenta con el consentimiento expreso, previo y por escrito del PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO. El PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO podrá ceder y delegar las obligaciones que surgen del presente Contrato sin que para ello requiera el consentimiento previo y expreso del (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), para lo cual solo será necesario notificar por escrito dicha cesión al (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORES), de manera posterior al perfeccionamiento de la cesión del Contrato.

DÉCIMA CUARTA.- MODIFICACIONES: Cualquier modificación del presente Contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo por escrito, mediante la firma del correspondiente otrosí, que hará parte integral del presente Contrato, salvo aquellas modificaciones que no requieran acuerdo por escrito y que hayan sido previstas en el presente Contrato.

DÉCIMA QUINTA.- MÉRITO EJECUTIVO: El presente Contrato prestará mérito ejecutivo por todas las obligaciones que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes. Para todos los efectos, las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente Contrato serán exigidas a través del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

DÉCIMA SEXTA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El presente Contrato se dará por terminado y quedará resuelto en pleno derecho sin necesidad de declaración judicial cuando se presenten una o varias de las siguientes causales: 1. Por entrega real y material del inmueble. 2. Por incumplimiento por parte del (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de cualquiera de las obligaciones del presente contrato de manera total o parcial; en tal caso, el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO tendrá la facultad de terminar unilateralmente el presente contrato para lo cual deberá informar por escrito a la parte incumplida las causales de su incumplimiento. 3. Por fuerza mayor o caso fortuito, situaciones éstas que deberán ser demostradas objetivamente, 4. Por gravámenes impuestos sobre el inmueble que afecten la enajenación del mismo y que no hayan sido posibles de solucionar hasta el momento de la firma de la escritura de compraventa. 5. Por

incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO de cualquiera de las obligaciones del presente contrato de manera total o parcial; en tal caso, los PROMITENTES COMPRADORES tendrán la facultad de terminar unilateralmente el presente contrato para lo cual deberá informar por escrito a la parte incumplida las causales de su incumplimiento.

DECIMA SEPTIMA.- DESISTIMIENTO: En cualquier tiempo, el PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO o LOS PROMITENTES COMPRADORES podrán retractarse de la venta prometida y dar por terminado el presente Contrato cuando se hayan presentado circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o por hechos y/o situaciones, que no permitan desarrollar las obras de "EL PROYECTO". En tales eventos, EL PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO procederá a disponer de los inmuebles de su propiedad en "EL PROYECTO" con el fin de obtener recursos o las condiciones que le permitan al PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO, restituir al (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), las sumas pagadas por éste, hasta la fecha del suceso en un plazo de sesenta (60) días hábiles. Todas las situaciones de fuerza mayor o caso fortuito deben estar acorde con lo estipulado en la legislación Colombiana.

DECIMA OCTAVA.- SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS: Toda controversia o diferencia que surja entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución del presente Contrato, incluyendo su existencia, validez y oponibilidad, salvo las obligaciones dinerarias claras, expresas y exigibles contenidas en este Contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes dispondrán de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. En caso de fracasar los mecanismos de arreglo directo, dichas diferencias serán resueltas por un en caso de que se declare fallida la instancia conciliatoria, será la justicia ordinaría la encargada de dirimir el litigio

DECIMA NOVENA.- GESTION LEGAL El PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO se compromete a realizar los trámites y gestiones necesarias ante las entidades correspondientes tendientes a obtener los permisos de enajenación, licencias de construcción, reglamentos de propiedad horizontal, divisiones materiales, obtención de matrículas inmobiliarias y demás a que haya lugar para lograr el desarrollo del proyecto de "EL PROYECTO".

VIGÉSIMA.- REPORTE A CENTRALES DE RIESGO: El (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con la firma de este contrato autoriza al PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO, y a BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. o a quienes representen sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese ante las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente al comportamiento y estado de las obligaciones a su cargo y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar del (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

VIGÉSIMA PRIMERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos derivados del presente Contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de BOGOTA. Igualmente toda notificación que se haga entre las Partes por razón o con ocasión de este Contrato, deberá ser hecha mediante comunicación escrita enviada a las direcciones que a continuación se indican, y se entenderá surtida al tercer (3er) día hábil siguiente al envío de la misma por correo certificado, Courier, mensajero o cualquier otro medio que garantice su entrega:

PROMITENTE VENDEDOR CEDENTE:

URBAN GROUP COLOMBIA S.A.
Atención: Alí José López Gutiérrez de Piñeres
Dirección: Calle 82 No.11-75 oficina 301

REPÚBLICA DE COLO
NOTA
MA. BEAT
CÚ

Ciudad: Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (571) 3764493
Fax: (571) 3764078
Correo Electrónico: c.osorio@urbangroupcolombia.com

PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO:

WELLNESS CENTER MDI SAS COLOMBIA S.A.
Dirección: Carrera 7 Bis No 124-26 Of 702
Ciudad: Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (57) 3164646299

PROMITENTES COMPRADORES:

Nombre: LUGDY AMPARO BAYONA AREVALO
Dirección: Calle 82 No. 11-37 Ofc. 402
Ciudad: Bogotá
Teléfono: 2360847 / 3163069088
Correo Electrónico: lugdybayona@gmail.com

PARÁGRAFO: El (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tendrá como obligación informar al PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO cualquier cambio del domicilio contractual dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que se produzca dicho cambio.

VIGÉSIMA TERCERA.- ACUERDO INTEGRAL: Las partes manifiestan que este Contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza y anula cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto.

VIGÉSIMA CUARTA.- ANEXOS: Los siguientes documentos forman parte del presente Contrato como anexos:
Anexo A: Certificado de existencia y representación legal de WELLNESS CENTER MDI MARINO SAS
Anexo B: Cédula de ciudadanía del (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
Anexo C: Descripción, Identificación y Linderos del Inmueble.(PLANO)
Anexo D: Forma de pago del Precio.
PARÁGRAFO PRIMERO: Los anexos mencionados en la presente cláusula deberán ser firmados por las partes para garantizar su validez.

VIGÉSIMA QUINTA- LAS PARTES, aceptan que cualquier acuerdo verbal o escrito establecido entre LAS PARTES con anterioridad, queda sin validez jurídica y legal, a partir de la fecha en que se protocolice el presente acuerdo.

Para constancia se firma a los veintidós (22) días del mes de abril de 2017, en la ciudad de Bogotá y en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor probatorio con destino a cada una de las partes.

PROMITENTE VENDEDOR CEDENTE:

ALÍ JOSÉ LÓPEZ GUTIÉRREZ DE PIÑERES
C.C. No. 79'248.632 de Suba

Representante Legal
URBAN GROUP COLOMBIA S.A.

PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO

ERIKA VANESSA ACOSTA
C.C. No. 1.019.051.116 de Bogotá
Representante Legal
WELLNESS CENTER MDI MARINO SAS

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

Nombre: LUGDY AMPARO BAYONA AREVALO
C.C. No. 37'318.079 de Ocaña

ANEXO A
Certificado de Existencia y Representación Legal del PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

NOTARIA 35

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

MARÍA ÁNGELA BEATRIZ SANÍN POSADA

NOTARIA 35 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

www.notariaenlinea.com

xp1l

Compareció:

BAYONA AREVALO LUGDY AMPARO

Quien se identifico con: C.C. 37318079

05/17/2017

y manifestó que reconoce expresamente el contenido del mismo y que la firma y huella que en él aparecen son suyas y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. En constancia firma nuevamente.

139m7wdc

Bogotá D.C. **2017-05-17 15:21:16**

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 35
M.A. BEATRIZ SANÍN POSADA
CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ANEXO B
Cédula de Ciudadanía del (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

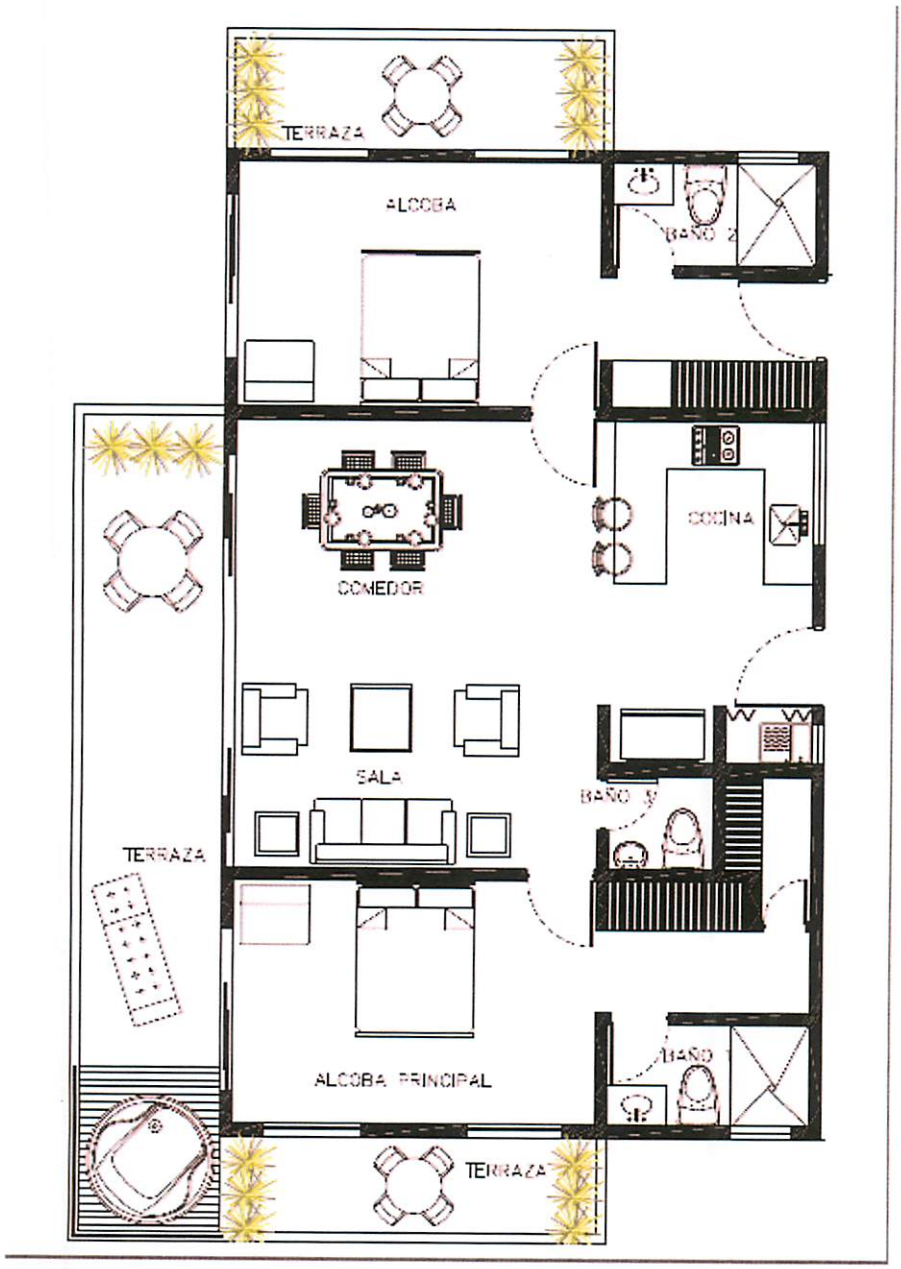
ANEXO C
Descripción, Identificación y Linderos del Inmueble

El Inmueble objeto del presente Contrato se identifica, describe y alindera de la siguiente manera:

Apartamento No.:	Torre.:	Tipo.:	Área Privada:	Balcon:	Terraza:	Área Construida:
108	2	3	90.15		32.39	122.54

Linderos generales:

De acuerdo a especificaciones en el plano adjunto y Reglamento de Propiedad Horizontal



ANEXO D
Forma de pago del Precio

El Precio del Contrato será pagado por parte del (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al PROMITENTE VENDEDOR CESIONARIO, de la siguiente manera:

a) La suma de CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES, DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL, TRESCIENTOS CINCO PESOS M/CTE ($187,266,305), que corresponde a la cuota inicial del apartamento, la cual fue pagada a entera satisfacción al PROMITENTE VENDEDOR CEDENTE.

AÑO	MES	DIA	VALOR
2010	12	9	$5,000,000
2010	12	28	$79,734,657
2010	12	28	$87,793,727
2011	1	28	$14,737,921
TOTAL			$187,266,305

b) La suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS VEINTISEIS MIL CIENTO SESENTA Y UN PESOS M/CTE ($258.526.161) a la entrega del inmueble.

TORRE	APTO	INTERNA	BALCON	AREA TOTAL	VALOR VENTA	VR M2	% CUOTA INICIAL	VALOR CUOTA INICIAL	% RECAUDADO	REGISTRO FIDUCIARIA	SALDO CUOTA INICIAL	ESCRITURACION
2	108	90,15	32,39	122,54	$ 445.792.466	$ 3.637.934	42%	$ 187.266.305	42%	$ 187.266.305	$ -	$ 258.526.161

Señor
JUEZ CINCUENTA Y UNO (51) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

ASUNTO: Poder especial para ejercer la representación judicial de **LUGDY AMPARO BAYONA AREVALO** en el marco del proceso declarativo de mayor cuantía promovido por **WELLNESS CENTER MDI MARINO S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**

RADICADO: 11001-31-03-051-2020-00080-00

LUGDY AMPARO BAYONA AREVALO, mayor de edad, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 37.318.079 de Ocaña, por medio del presente documento y conforme con lo dispuesto en el artículo 75 del Código General del Proceso, confiero poder especial, amplio y suficiente, a favor de la organización jurídica **MORENO SERVICIOS LEGALES S.A.S**, con NIT. N° 830066870-6, *(constituida por documento privado en Junta de Socios del 18 de agosto de 2010, bajo el N°01406817 del libro IX, según consta en el certificado de existencia y representación legal del 2019, y cuyo representante legal es –a la fecha- el Doctor LUIS FERNEY MORENO CASTILLO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 14.244.185, Abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional N° 51.944 del Consejo Superior de la Judicatura)*; y cuyo correo electrónico para efectos de notificaciones judiciales es: morenoservicioslegales@gmail.com, a fin de que esta organización, y los abogados adscritos a ella, ejerzan la representación de mis intereses, como demandada, en el marco del proceso declarativo verbal de mayor cuantía que ha promovido en mi contra la sociedad comercial **WELLNESS CENTER MDI MARINO S.A.S.-EN REORGANIZACIÓN**.

Se faculta a la firma apoderada y a los abogados adscritos a esta para dar contestación a la demanda, proponer excepciones, recibir, transigir, conciliar, desistir, solicitar el decreto y practica de pruebas, interponer recursos ordinarios y extraordinarios, solicitar copias y certificaciones, asi como para renunciar, sustituir, reasumir al presente poder. De igual manera, la firma apoderada quedará investida de todas aquellas facultades previstas en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Atentamente,

LUGDY AMPARO BAYONA AREVALO
C.C. No. 37.318.079

Acepto,

LUIS FERNEY MORENO CASTILLO
C.C. No. 14.244.185
T.P. No. 51.944 del Consejo Superior de la Judicatura
Representante Legal **MORENO SERVICIOS LEGALES S.A.S.**

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONDO HOTEL WELLNESS CENTER

PROMITENTE COMPRADOR: **LUGDY AMPARO BAYONA**
Cédula de Ciudadanía / NIT No.: **37.318.079 DE OCAÑA – NORTE DE SANTANDER**

PROMITENTE VENDEDOR: **URBAN GROUP COLOMBIA S.A.**
NIT No.: **830.126.783-1**

Apartamento No.:	Torre.:	Tipo.:	Área Privada:	Terraza:	Área Construida:
202	F	A	83,24Mts	45,45 Mts	128,69Mts

Entre los suscritos,

i. **PROMITENTE VENDEDOR:** URBAN GROUP COLOMBIA S.A., con NIT No. 830.126.783-1, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por escritura pública número 2459 del 23 de agosto de 2003 otorgada en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) de Bogotá D.C., tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá (en adelante, "URBAN GROUP"), sociedad que a su vez está representada en este acto por ALI JOSÉ LÓPEZ GUTIÉRREZ DE PIÑERES, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.248.632 de Suba, actuando en su condición de Representante Legal de URBAN GROUP, quien se denominará el "PROMITENTE VENDEDOR".

ii. **PROMITENTE COMPRADOR: LUGDY AMPARO BAYONA** , mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 37.318.079 expedida en OCAÑA – NORTE DE SANTANDER, de estado civil CASADA, (quien en adelante se denominará el "PROMITENTE COMPRADOR").

Hemos acordado celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** (en adelante, el "Contrato"), el cual se regirá por las siguientes consideraciones y cláusulas:

CONSIDERACIONES

1. Que URBAN GROUP es promotor de un proyecto inmobiliario que se denominará Condo Hotel Wellness Center (en adelante, el "Wellness Center"), en el cual el PROMITENTE COMPRADOR adquirirá la unidad inmobiliaria objeto del presente Contrato.
2. Que el Wellness Center será una de las unidades privadas que conforma el proyecto Mar de Indias (en adelante, "Mar de Indias"), el cual estará ubicado en la ciudad de Cartagena, sobre un predio de mayor extensión de aproximadamente 274 hectáreas de tierra como se identifican en el numeral 3 siguiente.
3. Que con el fin de desarrollar el Wellness Center, URBAN GROUP suscribió el 22 de julio de 2009 el Contrato de Fiducia, en virtud del cual se constituyó el Fideicomiso Mar de Indias, en adelante "El contrato de Fiducia", que tiene por objeto recibir y administrar los recursos que se recauden de los compradores destinados al desarrollo del Wellness Center.
4. Que por medio de la escritura pública No. 2568 del 27 de julio de 2009, otorgada por la Notaria Segunda (2ª) de Cartagena, URBAN GROUP transfirió al FIDEICOMISO MAR DE INDIAS, cuya vocera es **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A.**, los lotes a los cuales les corresponden los folios de matrícula inmobiliaria números 060-240697 y 060-112564 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena los cuales conforman en predio de mayor extensión descrito atrás (en adelante, los "Lotes de Mayor Extensión"), en los cuáles se desarrollará el proyecto Mar de Indias.
5. Que por medio de la escritura pública No. 2568 del 27 de julio de 2009, otorgada por la Notaria Segunda (2ª) de Cartagena, el FIDEICOMISO MAR DE INDIAS entregó a URBAN GROUP la tenencia de los Lotes a título de comodato precario.
6. Que de acuerdo con el Contrato de Fiducia, la duración aproximada de la construcción del Wellness Center es de mínimo dieciocho (18) meses, lo cual declara conocer y aceptar el PROMITENTE COMPRADOR.

Bogotá Calle 78 No. 8-32 | tel: +57 (1) 321 9600 | fax: +57 (1) 321 9605
Cartagena Centro, Calle 34 No. 6-09, Oficina 402 Edificio Cesareo | tel: +57 (5) 664 3759
www.mardeindias.com

7. Que el Wellness Center se desarrollará con recursos adquiridos por URBAN GROUP de entidades financieras y con los que se recauden de los compradores, que se vinculen para adquirir los productos inmobiliarios resultantes de la construcción del Wellness Center, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
8. Que el PROMITIENTE COMPRADOR expresa que conoce y acepta que el desarrollo del Wellness Center será única y exclusivamente responsabilidad de la sociedad URBAN GROUP, quien será la encargada de realizar, sin participación alguna de BBVA ASSET MANAGEMENT S.A., los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Wellness Center, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: De conformidad con el Contrato de Fiducia URBAN GROUP, transferirá a título de compraventa el derecho de dominio y posesión a favor del PROMITENTE COMPRADOR quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título el inmueble que se identifica y alindera en el Anexo C del presente Contrato (en adelante, el "Inmueble").
PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención del área, cabida, linderos y descripción del referido Inmueble, que se consigna en el Anexo C del presente Contrato, la venta que se promete se hará como cuerpo cierto.
PARÁGRAFO SEGUNDO: El PROMITENTE COMPRADOR declara conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, construida y arquitectónica y el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del cual será objeto el Inmueble que se promete en venta en virtud del presente Contrato. Así mismo, declara que conoce en planos el bien Inmueble que se le transferirá y están de acuerdo con dichas especificaciones y características especiales. Así mismo, aceptan que el Inmueble podrá tener ciertas variaciones que se deriven del desarrollo y la construcción del Wellness Center.
PARÁGRAFO TERCERO: Incluye el Inmueble objeto del presente Contrato todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicios públicos de agua y luz, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo Código.
PARÁGRAFO CUARTO: Las áreas definitivas, construida y privada del Inmueble, arriba mencionadas serán incluidas en el reglamento de propiedad horizontal del Wellness Center (en adelante, el "Reglamento del Wellness Center") y en la escritura pública de compraventa del Inmueble.

SEGUNDA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: La enajenación del Inmueble descrito y alinderado en el Anexo C del presente Contrato, comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal al que será sometido, sino el derecho de copropiedad que para ellos señale el Reglamento del Wellness Center, el cual se tramitará durante la etapa de construcción del Wellness Center. Así mismo, el PROMITENTE COMPRADOR reconoce y acepta que el Wellness Center estará sometido a las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal de Mar de Indias el cual prevalecerá sobre el Reglamento del Wellness Center.
PARÁGRAFO PRIMERO: Teniendo en cuenta que el Inmueble del Wellness Center será sometido al régimen de propiedad horizontal por niveles, la entrega del Inmueble como unidad privada incluirá la de los bienes comunes del Wellness Center y se entenderán recibidos desde la firma de la Escritura Pública de Compraventa (tal y como se define en la cláusula Séptima del presente Contrato). Así mismo, al momento de la terminación de la construcción del Wellness Center, estarán disponibles los siguientes servicios que hacen parte del proyecto general Mar de Indias, los cuales podrán ser bienes privados de Mar de Indias, según se disponga en el reglamento de propiedad horizontal de Mar de Indias:

a) Portería principal de Mar de Indias.
b) Vías principales que comuniquen Mar de Indias.
c) Zonas verdes que constituyan zonas de cesión.
d) Club de Tenis.
e) Capilla.

Las especificaciones de los mismos serán determinadas por el desarrollador de Mar de Indias lo cual es plenamente aceptado por el PROMITENTE COMPRADOR.
PARÁGRAFO SEGUNDO: El PROMITENTE COMPRADOR, y/o sus causahabientes a cualquier título, quedará desde la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa y/o entrega real y material del Inmueble, sujeto al Reglamento del Wellness Center y al de Mar de Indias, sus adiciones y/o futuras reformas, obligado al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones y prohibiciones estipuladas en el Reglamento y la ley, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y demás cuotas o cargos en establecidas en dichas disposiciones y/o que se establezcan por los órganos de administración de la copropiedad. Teniendo en cuenta que el Wellness Center será desarrollado como una propiedad horizontal, el PROMITENTE

Calle 78 No. 8-32 | tel: +57 (1) 321 9600 | fax: +57 (1) 321 9605
Centro, Calle 34 No. 6-09, Oficina 402 Edificio Cesareo | tel: +57 (5) 664 3759
www.mardeindias.com

COMPRADOR acepta desde ahora que URBAN GROUP sólo pagará las expensas comunes sobre las unidades no vendidas y terminadas con acabados, una vez se entregue en forma definitiva el Wellness Center y la totalidad de las áreas comunes a los copropietarios, en una proporción igual a una décima (1/10) parte de lo que le correspondería a dichos bienes privados si los mismos ya hubieran sido vendidos a terceros, teniendo en cuenta que URBAN GROUP no hará uso de los bienes comunes, ni tiene como vocación la de permanecer como propietario de los mismos. En consecuencia, con la entrega de las primeras unidades inmobiliarias que conforman el Wellness Center, se elaborará un presupuesto provisional en el cual se tengan en cuenta las reglas anteriormente descritas para pago de las expensas por parte de los copropietarios que han recibido las unidades privadas del Wellness Center y por parte de URBAN GROUP. El PROMITENTE COMPRADOR declara así mismo, conocer, aceptar y cumplir el reglamento de propiedad horizontal al cual se someterá el Wellness Center y Mar de Indias.
PARÁGRAFO TERCERO: El PROMITENTE COMPRADOR, una vez firmada la respectiva Escritura Pública de Compraventa, pagará en proporción lo que le corresponda, las primas que ocasionen los seguros que amparen el Wellness Center.
PARÁGRAFO CUARTO: TERRENOS POR DESARROLLAR: El PROMITENTE COMPRADOR, manifiesta expresamente que reconoce en forma incondicional que los Lotes donde se desarrollará el Mar de Indias, en los cuales aún no se ha edificado le pertenecen única y exclusivamente, al PROMITENTE VENDEDOR y que no formarán parte del Wellness Center por lo cual el no desarrollo de Mar de Indias no le confiere ningún derecho ni expectativa al PROMITENTE COMPRADOR sobre los Lotes aún no edificados. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para éste efecto el que el PROMITENTE COMPRADOR no adquirirá derecho de servidumbre de ninguna clase, ni derecho de luz o vista, de tránsito, de uso, etc. Asi mismo, renuncian a cualquier reclamación al respecto.
PARÁGRAFO QUINTO: DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS: El PROMITENTE COMPRADOR se obliga a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción en el Inmueble del Wellness Center y en los Lotes y zonas comunes aledañas que no formen parte del Wellness Center, y de toda obra adicional que integre Mar de Indias, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y de elementos necesarios para el efecto. Esta obligación se mantendrá vigente y permanente hasta tanto URBAN GROUP enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en los Lotes.

TERCERA.- TRADICIÓN: Los Lotes de Mayor Extensión donde se encuentra el inmueble en el cual se desarrollará el Wellness Center, fueron adquiridos por el FIDEICOMISO MAR DE INDIAS mediante escritura pública No. 2568 del 27 de julio de 2007, otorgada en por la Notaría Segunda (2ª) de Cartagena, por transferencia de dominio a título de Fiducia Mercantil Irrevocable hecha por URBAN GROUP a BBVA ASSET MANAGEMENT S.A., como vocera del FIDEICOMISO MAR DE INDIAS.

CUARTA.- SANEAMIENTO: URBAN GROUP garantiza que no ha prometido en venta a ninguna persona el Inmueble objeto del presente Contrato y que BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. como vocera del FIDEICOMISO MAR DE INDIAS tendrá el dominio y la posesión del Inmueble una vez sea construido, y declara que de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula Décima Octava del Contrato de Fiducia BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. como vocera del FIDEICOMISO MAR DE INDIAS, lo entregará libre de registros de demandas, uso, habitación, arrendamientos por escritura pública, patrimonios de familia inembargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensiva o resolutorias del dominio, y en general libre de limitaciones, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se someterá el Wellness Center. Si para el momento en que se suscriba la Escritura Pública de Compraventa existe algún gravamen impuesto al Inmueble, el mismo se cancelará en la proporción que le corresponde al Inmueble, junto con la Escritura Pública de Compraventa, hecho éste que acepta expresamente EL PROMITENTE COMPRADOR.
PARÁGRAFO PRIMERO: A partir de la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, será de cargo del PROMITENTE COMPRADOR cualquier suma que se liquide, reajuste, cause y/o cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter nacional, departamental y/o municipal que se hagan exigibles sobre el Inmueble objeto de éste Contrato.
PARÁGRAFO SEGUNDO: El PROMITENTE VENDEDOR entregará el Inmueble a paz y salvo por concepto del impuesto predial según lo establecido en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989.
PARÁGRAFO TERCERO: URBAN GROUP saldrá al saneamiento de los vicios rehidibitorios, será responsable si el Inmueble perece o amenaza ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción, de los materiales o por vicio del suelo que URBAN GROUP haya debido conocer, de conformidad con los plazos y normas establecidas en los artículos 1914 al 1923 del Código Civil colombiano, la acción prescribirá en un (1) año a partir de la fecha de entrega del Inmueble, sin perjuicio de lo establecido por la Ley.

Calle 78 No. 8-32 | tel: +57 (1) 321 9600 | fax: +57 (1) 321 9605
Centro, Calle 34 No. 6-09, Oficina 402 Edificio Cesareo | tel: +57 (5) 664 3759
www.mardeindias.com

QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total acordado para la compraventa del Inmueble es:

Apto:	La suma de:	COP $
202	CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE	$468.165.762

(En adelante, el "Precio") que el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar al PROMITENTE VENDEDOR de acuerdo a la forma de pago descrita en el Anexo D del presente Contrato.
PARÁGRAFO PRIMERO: El Precio del Contrato, deberá ser consignado por el PROMITENTE COMPRADOR en la cuenta recaudadora designada para tal fin a nombre del "Fideicomiso Mar de Indias", la cual será debidamente informada por URBAN GROUP al PROMITENTE COMPRADOR. La administración e inversión de dichos recursos le compete única y exclusivamente a la sociedad URBAN GROUP, en su calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO MAR DE INDIAS hecho que declara conocer y entender el PROMITENTE COMPRADOR. El PROMITENTE COMPRADOR declara que los fondos utilizados para el pago del Precio provienen de fuentes lícitas. Teniendo en cuenta la declaración anterior, URBAN GROUP y el FIDEICOMISO MAR DE INDIAS reciben el Precio. El incumplimiento de lo anterior, se considerará un incumplimiento grave al presente Contrato.
PARÁGRAFO SEGUNDO: Desde la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa y/o entrega real y material del Inmueble objeto del presente Contrato, y hasta la fecha de pago o abono efectivo de cualquier saldo adeudado al PROMITENTE VENDEDOR, el PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR intereses a la máxima tasa legal permitida, los cuales deberán ser pagados por el PROMITENTE COMPRADOR, en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, siendo exigibles sin necesidad de requerimiento alguno, a los cuales renuncia expresamente el PROMITENTE COMPRADOR.
PARÁGRAFO TERCERO: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los pagos previstos en el presente Contrato dentro de los plazos previstos para tal efecto, el PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR intereses moratorios a la máxima tasa permitida en la ley comercial, aunque esto no puede interpretarse como prórroga o condonación del plazo establecido para los pagos, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá el PROMITENTE VENDEDOR exigir el pago del saldo adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectivo el presente Contrato por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los demás derechos, facultades y acciones a favor del PROMITENTE VENDEDOR. El pago de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal. De igual forma los intereses cancelados por moras de las sumas aquí pactadas serán de propiedad del PROMITENTE VENDEDOR, y en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce y acepta el PROMITENTE COMPRADOR.
PARÁGRAFO CUARTO: El PROMITENTE COMPRADOR faculta al PROMITENTE VENDEDOR para efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo del PROMITENTE COMPRADOR y a favor del PROMITENTE VENDEDOR, sea que esta imputación se haga a intereses de mora o a capital de acuerdo con la Ley, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de una entidad financiera.

SEXTA.- ARRAS: Las sumas descritas en el Anexo D del presente Contrato como arras, se entienden entregadas a título de arras confirmatorias, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1861 del Código Civil. Una vez se haya suscrito el presente Contrato, las arras entregadas a título de arras confirmatorias pasan a ser arras penales de acuerdo a lo estipulado en la cláusula Octava del presente Contrato. En el evento de suscribirse la Escritura Pública de Compraventa, el valor de las arras se imputará al precio total de la compraventa.

SÉPTIMA.- ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública que perfeccione el contrato de compraventa y dé cumplimiento al presente Contrato (la "Escritura Pública de Compraventa") se firmará el día 25 de SEPTIEMBRE de dos mil doce (2012), en la Notaría No. 26 del Círculo Notarial de BOGOTA a las 10 am., a la misma deberán comparecer el PROMITENTE COMPRADOR y BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. en su calidad de vocera del FIDEICOMISO MAR DE INDIAS.
PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que en la fecha establecida en la presente cláusula para la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa no sea posible hacer entrega del Inmueble prometido en venta al PROMITENTE COMPRADOR por parte del PROMITENTE VENDEDOR, debido a que aún no se haya terminado la construcción del mismo, bastará con una comunicación en este sentido dirigida al PROMITENTE COMPRADOR, de conformidad con la cláusula Vigésima Cuarta del presente Contrato, en la

Calle 78 No. 8-32 | tel: +57 (1) 321 9600 | fax: +57 (1) 321 9605
Centro, Calle 34 No. 6-09, Oficina 402 Edificio Cesareo | tel: +57 (5) 664 3759
www.mardeindias.com

cual se indique por parte del PROMITENTE VENDEDOR la nueva fecha de entrega del Inmueble, para que se entienda modificada la fecha de entrega de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa.
PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el PROMITENTE COMPRADOR no comparece a suscribir la Escritura Pública de Compraventa, que perfecciona el presente Contrato en el día, hora y lugar convenido, se entenderá como incumplimiento y se aplicará a la parte incumplida el valor de la cláusula penal. No obstante, la Escritura Pública de Compraventa mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida sólo la otorgará el PROMITENTE VENDEDOR si el PROMITENTE COMPRADOR se encontrare al día en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, especialmente, en el pago de la totalidad del Precio.
PARÁGRAFO TERCERO: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983 la Notaria 26de BOGOTA, autoriza a los representantes legales del PROMITENTE VENDEDOR para suscribir la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dará cumplimiento a este Contrato fuera del despacho con posterioridad a la suscripción de la misma por parte del PROMITENTE COMPRADOR.

OCTAVA.- CLÁUSULA PENAL: En caso de incumplimiento total o parcial de cualquier obligación a cargo del PROMITENTE COMPRADOR contenidas en este Contrato, este se obliga a pagar al PROMITENTE VENDEDOR a título de pena, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, una suma equivalente al quince por ciento (15%) del precio del Inmueble objeto del presente Contrato, sin perjuicio al cobro de la indemnización de perjuicios a que tenga derecho el PROMITENTE VENDEDOR. El valor entregado a título de arras confirmatorias, podrá ser retenido por parte del PROMITENTE VENDEDOR a título de arras penales hasta el monto de la cláusula penal contenida en la presente cláusula y si corresponde a un valor inferior al de la cláusula penal, podrán ser retenidas en su totalidad como parte del pago de la misma. El PROMITENTE COMPRADOR renuncia desde ahora a cualquier requerimiento para ser constituido en mora y se obliga a pagar el monto previsto, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la factura dirigida al domicilio registrado del PROMITENTE COMPRADOR, quedando el PROMITENTE VENDEDOR en libertad de disponer del Inmueble prometido en venta en forma inmediata y, dado el caso el PROMITENTE VENDEDOR, devolverá las sumas abonadas por el PROMITENTE COMPRADOR sin intereses de ninguna naturaleza, previo el descuento o compensación del valor señalado a título de cláusula penal, una vez se celebre un nuevo contrato de promesa de compraventa sobre el Inmueble.

NOVENA.- El PROMITENTE VENDEDOR está debidamente autorizado para anunciar y enajenar inmuebles, según radicación No. 060209 del 13 de FEBRERO de 2009 expedida por LA ALCALDIA MAYOR DE CARTEGENA DE INDIAS. Documento DCU 5.5-0096-09.

DÉCIMA.- ENTREGA: El PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material del Inmueble prometido en venta el 25 de OCTUBRE de 2012 a las 10 am. En el PROYECTO, junto con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, de acuerdo al Reglamento. La fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa se prorrogará de acuerdo con el término que sea necesario para terminar la construcción del Inmueble y por acuerdo entre las partes, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, o en eventos tales como la falta de suministro oportuno de materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas que tienen a su cargo la construcción del Inmueble, demora en la instalación de los servicios de agua, energía eléctrica y gas por parte de las empresas de servicios públicos, huelgas del personal del Wellness Center, de sus contratistas o de sus proveedores, demoras en la construcción derivadas del clima, sin que haya lugar a cobro de perjuicios o indemnización alguna a favor del PROMITENTE COMPRADOR. Cuando las partes no se pongan de acuerdo en la nueva fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa, las partes acuerdan que bastará con la comunicación que para este propósito envíe URBAN GROUP o el PROMITENTE VENDEDOR al PROMITENTE COMPRADOR la cual se entenderá como la nueva fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que puedan dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas. El presente Contrato se regirá por las normas que para caso fortuito o fuerza mayor están contenidas en el Código Civil. Así mismo, la fecha de entrega estipulada puede ser anterior a la estipulada en la presente cláusula si las partes de común acuerdo así lo convienen.
PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, la fecha de entrega podrá modificarse a discreción del PROMITENTE VENDEDOR en caso de presentarse alguno de los eventos anteriormente descritos en la presente cláusula, previa comunicación de este hecho al PROMITENTE COMPRADOR. Esta modificación no constituye incumplimiento del presente Contrato por parte del PROMITENTE VENDEDOR.
PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega real y material del Inmueble se hará constar en acta suscrita por el PROMITENTE COMPRADOR y el PROMITENTE VENDEDOR. En caso de que el PROMITENTE COMPRADOR no se presentase a recibir el Inmueble en la fecha pactada anteriormente, el PROMITENTE VENDEDOR tendrá derecho a considerar que el Inmueble ha sido recibido a entera satisfacción del PROMITENTE COMPRADOR, desde la fecha de la Escritura Pública de Compraventa, para lo cual se suscribirá un acta con testigos.

Calle 78 No. 8-32 | tel: +57 (1) 321 9600 | fax: +57 (1) 321 9605
Centro, Calle 34 No. 6-09, Oficina 402 Edificio Cesareo | tel: +57 (5) 664 3759
www.mardeindias.com

PARÁGRAFO TERCERO: Desde la firma de la Escritura Pública de Compraventa y/o entrega real y material del Inmueble, lo que primero acontezca, serán de cargo del PROMITENTE COMPRADOR todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderá el PROMITENTE VENDEDOR por el término de un (1) año contado a partir de la fecha estipulada en este parágrafo, sin perjuicio de lo establecido por la ley.
PARÁGRAFO CUARTO: El PROMITENTE COMPRADOR, deberá cumplir en su totalidad las recomendaciones hechas por el PROMITENTE VENDEDOR en el manual operativo suministrado por ella misma al momento de la entrega del Inmueble. Es una obligación del PROMITENTE COMPRADOR, conocerlo, aceptarlo y darle cabal cumplimiento teniendo en cuenta que de esto depende el buen funcionamiento del Inmueble, exonerando al PROMITENTE VENDEDOR, en caso de presentarse algún tipo de anomalías en el Inmueble provenientes del uso indebido del mismo.

DÉCIMA PRIMERA.- SERVICIOS PÚBLICOS: El Inmueble se entregará con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía, redes telefónicas y redes de gas, instaladas y funcionando. Los derechos y trabajos de la red principal de entrada de los teléfonos al Wellness Center serán a cargo del PROMITENTE VENDEDOR. Los derechos de la línea telefónica privada correspondiente al Inmueble objeto del presente Contrato, ya instalada en el Inmueble, y los derechos del suministro de gas domiciliario, serán por cuenta exclusiva del PROMITENTE COMPRADOR.
PARÁGRAFO PRIMERO: En ningún caso el PROMITENTE VENDEDOR será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos, en cuanto a las instalaciones y el mantenimiento de los servicios de agua y alcantarillado, energía, teléfono y gas, siempre y cuando no existan o medien actos imputables al PROMETIENTE VENDEDOR.
PARÁGRAFO SEGUNDO: El PROMITENTE VENDEDOR podrá colaborar con el PROMITENTE COMPRADOR en la solicitud de la línea telefónica para el Inmueble prometido en venta sin que el primero asuma responsabilidad alguna por tal hecho, puesto que es el PROMITENTE COMPRADOR quien debe realizar el correspondiente trámite.

DÉCIMA SEGUNDA: El PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que conoce las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del Wellness Center y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga a respetar así como el Reglamento al que se someterá el Inmueble objeto del presente Contrato que le será entregado al PROMITENTE COMPRADOR, en la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa, obligándose a conocerlo y a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título. Dichas especificaciones podrán variar de conformidad con el desarrollo del Wellness Center lo cual el PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar.
PARÁGRAFO: El Inmueble será destinado única y exclusivamente para USO Y ALQUILER, de acuerdo con su área, perímetro y altura, todo lo cual el PROMITENTE COMPRADOR, declara conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser modificada por el PROMITENTE COMPRADOR o sus causahabientes a cualquier título.

DÉCIMA TERCERA.- GASTOS: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán pagados así:

a) Los gastos notariales, por partes iguales entre PROMITENTE COMPRADOR y la PROMITIENTE VENDEDORA.
b) Los gastos e impuestos de la Escritura Pública de Compraventa serán de cargo exclusivo de EL (LOS) PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO: Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por el PROMITENTE COMPRADOR, el PROMITENTE VENDEDOR podrá facilitar los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva Escritura Pública de Compraventa ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, donde se encuentra ubicado el Inmueble, para lo cual el PROMITENTE COMPRADOR con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa, aportará los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente el PROMITENTE VENDEDOR.

DÉCIMA CUARTA: El PROMITENTE COMPRADOR no intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del Inmueble, salvo estipulación en contrario.
PARÁGRAFO: Si el PROMITENTE COMPRADOR decide hacer cambio de acabados o ejecutar obras dentro del Inmueble, los costos que éstas ocasionen serán de su cargo y será el único responsable de dichas obras y el PROMITENTE VENDEDOR quedará eximido de cualquier responsabilidad a su cargo. Así mismo, dichas obras solo podrán iniciarse una vez se hubiere efectuado la entrega real y material del Inmueble.

Calle 78 No. 8-32 | tel: +57 (1) 321 9600 | fax: +57 (1) 321 9605
Centro, Calle 34 No. 6-09, Oficina 402 Edificio Cesareo | tel: +57 (5) 664 3759
www.mardeindias.com

DÉCIMA QUINTA.- RESPONSABILIDAD: A partir de la fecha de entrega del Inmueble, el PROMITENTE COMPRADOR asumirá la responsabilidad en el correcto cuidado y manejo del Inmueble que le pertenece, de los bienes y personas que ingresen al Wellness Center y/o Inmueble. En consecuencia, el PROMITENTE VENDEDOR, no asumirá responsabilidad alguna por hurto, sustracción de bienes o pérdida de elementos y/o cosas que ocurra en el Inmueble entregado al PROMITENTE COMPRADOR, bien sea por hechos ocurridos en las unidades privadas o en el Wellness Center, aún en el evento en que el PROMITENTE VENDEDOR desempeñe el cargo de administrador provisional del Wellness Center.

DÉCIMA SEXTA.- CESIÓN: El PROMITENTE COMPRADOR no podrá ceder sus derechos ni delegar sus obligaciones por virtud de este Contrato, si no cuenta con el consentimiento expreso, previo y por escrito del PROMITENTE VENDEDOR. Por el contrario, el PROMITENTE VENDEDOR podrá ceder y delegar las obligaciones que surgen del presente Contrato sin que para ello requiera el consentimiento previo y expreso del PROMITENTE COMPRADOR, para lo cual se hace necesario notificar dicha cesión al PROMITENTE COMPRADOR, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha del perfeccionamiento de la cesión del Contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA.- MODIFICACIONES: Cualquier modificación del presente Contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo por escrito, mediante la firma del correspondiente otrosí, que hará parte integral del presente Contrato, salvo aquellas modificaciones que no requieran acuerdo por escrito y que hayan sido previstas en el presente Contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- MÉRITO EJECUTIVO: El presente Contrato prestará por si mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes. Para todos los efectos, las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente Contrato serán exigidas a través del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

DÉCIMA NOVENA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El presente Contrato quedará resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial y sin ningún valor la obligación de transferir a título de compraventa el Inmueble, en el evento en que el PROMITENTE COMPRADOR incumpla, este en mora, o presente un mero retardo en el cumplimiento de las obligaciones que surgen a cargo del PROMITENTE COMPRADOR en el presente Contrato.
PARÁGRAFO: En los eventos en que se configure la terminación del presente Contrato de conformidad con lo estipulado en esta cláusula y sólo en los casos expresamente señalados en el presente Contrato, el PROMITENTE VENDEDOR, devolverá las sumas abonadas por el PROMITENTE COMPRADOR sin intereses de ninguna naturaleza, previo el descuento o compensación de los valores a que tenga derecho el PROMITENTE VENDEDOR por el incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR.

VIGÉSIMA.- DESISTIMIENTO: En cualquier tiempo, el PROMITENTE VENDEDOR, podrá retractarse de la venta prometida y dar por terminado el presente Contrato cuando se hayan presentado circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, que no permitan completar la totalidad de las obras del Wellness Center, tales como la mora en el pago del PROMITENTE COMPRADOR, de tal manera que se afecte el flujo financiero del Wellness Center, la suspensión o paralización de los créditos otorgados al PROMETIENTE VENDEDOR, la paralización de las obras por hechos de terceros sin la posibilidad de reanudarlas. En tales eventos se procederá a disponer de los inmuebles de propiedad de URBAN GROUP en el Wellness Center con el fin de obtener recursos o las condiciones que le permitan al PROMITENTE VENDEDOR, restituir al PROMITENTE COMPRADOR, las sumas pagadas por éste hasta la fecha del suceso en un plazo de sesenta (60) días hábiles. Todas las situaciones de fuerza mayor o caso fortuito deben estar acorde con lo estipulado con el artículo 868 del Código de Comercio Colombiano.

VIGÉSIMA PRIMERA.- SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS: Toda controversia o diferencia que surja entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución, del presente Contrato, incluyendo su existencia, validez y oponibilidad, salvo las obligaciones dinerarias claras, expresas y exigibles contenidas en este Contrato las cuales no estarán sometidas a la cláusula compromisoria, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes dispondrán de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. En caso de fracasar los mecanismos de arreglo directo, dichas diferencias serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con las siguientes reglas:

Calle 78 No. 8-32 | tel: +57 (1) 321 9600 | fax: +57 (1) 321 9605
Centro, Calle 34 No. 6-09, Oficina 402 Edificio Cesareo | tel: +57 (5) 664 3759
www.mardeindias.com

a) El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro designado por las Partes de común acuerdo. En caso de que las partes no pudieren llegar a un acuerdo respecto de la designación de los árbitros, éstos serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las Partes.
b) El Tribunal decidirá en Derecho.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- El PROMITENTE VENDEDOR se compromete a realizar el Desenglobe catastral del Inmueble, con la venta del último inmueble del Wellness Center.

VIGÉSIMA TERCERA.- REPORTE A CENTRALES DE RIESGO: En mi calidad de PROMITENTE COMPRADOR autorizo al PROMITENTE VENDEDOR, o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi comportamiento como cliente, el estado de las obligaciones a mi cargo que se desprenden del presente Contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar. Igualmente autorizo a URBAN GROUP COLOMBIA S.A. y a BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. para consultar y solicitar información sobre mi comportamiento crediticio a las centrales de riesgo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consigna de manera completa todo el comportamiento crediticio y financiero del cliente.
Declaro que con la firma del presente Contrato, acepto la autorización impartida por la presente cláusula, y manifiesto conocer que la consecuencia derivada de la presente autorización, será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información, bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán mi comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones financieras.

VIGÉSIMA CUARTA.- DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos derivados del presente Contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de BOGOTA. Igualmente toda notificación que se haga entre las Partes por razón o con ocasión de este Contrato, deberá ser hecha mediante comunicación escrita enviada a las direcciones que a continuación se indican, y se entenderá surtida al tercer (3er) día hábil siguiente al envío de la misma por correo certificado, Courier, mensajero o cualquier otro medio que garantice su entrega:

PROMITENTE VENDEDOR:

URBAN GROUP COLOMBIA S.A.
Atención: Alí José López Gutiérrez de Piñeres
Dirección: Calle 78 No. 8 - 32
Ciudad: Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (571) 321 96 00
Fax: (571) 321 96 05
Correo Electrónico: c.osorio@urbangroupcolombia.com

PROMITENTE COMPRADOR:

Nombre: LUGDY AMPARO BAYONA
Dirección: CALLE 82 N. 11 - 37 OF 402
Ciudad: Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: 4937116 - 316 3069088
Correo Electrónico: lugdybayona@gmail.com

PARÁGRAFO: El PROMITENTE COMPRADOR tendrá como obligación informar al PROMITENTE VENDEDOR cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que se produzca dicho cambio, con el fin de poder enviar notificaciones que se generen durante la vigencia de éste Contrato.

VIGÉSIMA QUINTA.- ACUERDO INTEGRAL: Las partes manifiestan que este Contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto.

Calle 78 No. 8-32 | tel: +57 (1) 321 9600 | fax: +57 (1) 321 9605
Centro, Calle 34 No. 6-09, Oficina 402 Edificio Cesareo | tel: +57 (5) 664 3759
www.mardeindias.com

VIGÉSIMA SEXTA.- INTERPRETACIÓN: Las partes declaran que las consideraciones generales descritas, servirán como base de interpretación del presente Contrato que celebran, y, en particular de cada una de sus cláusulas.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- ANEXOS: Los siguientes documentos forman parte del presente Contrato como anexos:

Anexo A: Certificado de existencia y representación legal de URBAN GROUP COLOMBIA S.A.
Anexo B: Certificado de existencia y representación legal / Cédula de ciudadanía del PROMITENTE COMPRADOR.
Anexo C: Descripción, Identificación y Linderos del Inmueble.
Anexo D: Forma de pago del Precio.

Para constancia se firma a los 01 dias del mes de MARZO de 2.011, en la ciudad de BOGOTA y en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor probatorio con destino a cada una de las partes.

PROMITENTE VENDEDOR

Alí José López Gutiérrez de Piñeres
C.C. No. 79.248.632 de Suba
Representante Legal
URBAN GROUP COLOMBIA S.A.
En representación de
BBVA ASSET MANAGEMENT S.A.

PROMITENTE COMPRADOR

Nombre: LUGDY AMPARO BAYONA
C.C. No. 37.318.079

tel: +57 (1) 321 9600
tel: +57 (5) 664 3759
www.mardeindias.com

ANEXO A
Certificado de Existencia y Representación Legal del PROMITENTE VENDEDOR

Bogotá Calle 78 No. 8-32 | tel: +57 (1) 321 9600 | fax: +57 (1) 321 9605
Cartagena Centro, Calle 34 No. 6-09, Oficina 402 Edificio Cesareo | tel: +57 (5) 664 3759
www.mardeindias.com

ANEXO B
Certificado de Existencia y Representación Legal / Cédula de Ciudadanía del PROMITENTE COMPRADOR

Bogotá Calle 78 No. 8-32 | tel: +57 (1) 321 9600 | fax: +57 (1) 321 9605
Cartagena Centro, Calle 34 No. 6-09, Oficina 402 Edificio Cesareo | tel: +57 (5) 664 3759
www.mardeindias.com

ANEXO C
Descripción, Identificación y Linderos del Inmueble

El Inmueble objeto del presente Contrato se identifica, describe y alindera de la siguiente manera:

Apartamento No.	Torre	No. de posiciones en Valet Parking:	Tipo	Área privada	Terraza	Área construida
202	F	1	A	83,24Mts	45,45Mts	128,69Mts

Linderos generales:

- CENIT: Con losa comun
- NADIR: Con losa comun que lo separa unidad 102
- NORTE: con vacio sobre terraza de uso exclusivo de la unidad 102
- SUR: con vacio sobre terraza de uso exclusivo de la unidad 102
- ORIENTE: En parte con corredor de acceso torre Fy en parte con vacio sobre jardin de uso comun
- OCCIDENTE: con vacio sobre terraza de uso exclusivo de la unidad 102
- ALTURA ABIERTA: 2.90 M2

Calle 78 No. 8-32 | tel: +57 (1) 321 9600 | fax: +57 (1) 321 9605
Centro, Calle 34 No. 6-09, Oficina 402 Edificio Cesareo | tel: +57 (5) 664 3759
www.mardeindias.com

ANEXO D
Forma de pago del Precio

El Precio del Contrato será pagado por parte del PROMITENTE COMPRADOR al PROMITENTE VENDEDOR, de la siguiente manera:

a) La suma CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCO PESOS MCTE($187.266.305), que corresponde al valor de separación del Inmueble y que forma parte del Precio del Inmueble, los cuales el PROMITENTE VENDEDOR declara recibidos a satisfacción. Esta suma de dinero se entiende entregada a título de arras confirmatorias de conformidad con lo establecido en la cláusula Sexta del Contrato.

b) El saldo, es decir, la suma de DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($280.899.457) que pagará el PROMITENTE COMPRADOR el dia de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

Calle 98 No. 9-32 | tel: +57 (1) 321 9600 | cel: +57 (1) 321 9600
Centro Comercial Nao 2-89 Oficina 102 Bocas Cartagena | tel: +57 (5) 664 3759
www.mardeindias.com