



Señores
**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE
 SANTIAGO DE CALI**

REFERENCIA : PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTIA
 DEMANDANTE : ENRIQUE WOLFF MARULANDA
 FABIOLA MARULANDA
 DEMANDADO : RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S. A.
 RADICACION : 2019-00725-00
 TEMA : CONTESTACION DE LA DEMANDA

EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA, persona mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.663.081 de Cali y con tarjeta profesional No. 33.201 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en virtud al poder especial conferido por **CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. CORASA**, sociedad comercial legalmente constituida y con domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, representada legalmente por el señor **FERNANDO RUIZ CACERES**, persona mayor de edad y vecino de Santiago de Cali, presento ante usted **CONTESTACION A LA DEMANDA** que ha promovido **ENRIQUE WOLFF MARULANDA Y FABIOLA MARULANDA**, contestación de demanda que presento en los siguientes términos:

CLARIDAD EN CUANTO AL TÉRMINO PARA CONTESTAR

Debo indicar que por CORREO ELECTRONICO del 31 de agosto de 2020 se nos hizo entrega de la demanda y del auto admisorio de la misma. La demanda entonces deberá entenderse notificada el 2 DE SEPTIEMBRE y el término comienza a correr de 20 días a partir del 3 DE SEPTIEMBRE. Los veinte días vencen el día 30 DE SEPTIEMBRE. Estoy contestando la demanda dentro de la oportunidad procesal.

CAPITULO I

LA EXPRESIÓN DEL NOMBRE DEL DEMANDADO, SU DOMICILIO O A FALTA DE ÉSTE SU RESIDENCIA Y LOS DE SU REPRESENTANTE O APODERADO, EN CASO DE NO COMPARECER POR SÍ MISMO.

La parte demandada es la sociedad **CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. CORASA**, sociedad comercial legalmente constituida y con domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, representada legalmente por el señor **FERNANDO RUIZ CACERES**, persona mayor de edad y vecino de Santiago de Cali. Su domicilio es CALLE 23 NORTE No. 5B-66 BARRIO VERSALLES DE SANTIAGO DE CALI, teléfonos 6608059 y 6608069. Recibirá notificaciones por correo electrónico frui@corasa.com

El apoderado de la parte demandada es el abogado **EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA**, persona mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.663.081 de Cali y con tarjeta profesional No. 33.201 del Consejo Superior de la Judicatura quien recibirá notificaciones en la Carrera 3 No. 6-83 oficina 401 EDIFICIO LA MERCED de Santiago de Cali, teléfonos 8841328-3206759610-3155222690.

Recibirá notificaciones por correo electrónico en las siguientes direcciones y debe ser notificada a todas ellas por seguridad y garantía procesal:



edgarnavia@naviaestradaabogados.com
edgarnavia@hotmail.com
edgarnavia@yahoo.com
edgarjaviernavia@gmail.com

CAPITULO II
UN PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LAS PRETENSIONES Y LOS HECHOS DE LA DEMANDA, CON INDICACIÓN DE LOS QUE SE ADMITEN Y LOS QUE SE NIEGAN. EN CASO DE NO CONSTARLE UN HECHO, EL DEMANDADO DEBERÁ MANIFESTARLO ASÍ.

FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Los contesto en los siguientes términos:

FRENTE AL HECHO PRIMERO.

No es cierto. El 18 de Julio de 2010 no se celebró NINGUN CONTRATO entre las partes. Y para claridad del Despacho señalo que se celebró un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA el **18 DE JUNIO DE 2010** obrando como PROMETIENTES COMPRADORES los demandantes y como PROMETIENTE COMPRADORA la sociedad CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. Este contrato de promesa de venta tuvo un OTROSI suscrito el 22 de septiembre de 2011.

El objeto del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA fue el de celebrar por escritura pública un CONTRATO DE COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES que eran TRES BIENES COMPLETA Y TOTALMENTE INDEPENDIENTES: el APARATAMENTO A 304 y un PARQUEADERO SENCILLO y UN DEPOSITO.

Debo señalar que en ningún momento se hizo constar que se trataba de un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EN BLOQUE Y COMO UNA SOLA UNIDAD INMOBILIARIA. Se trata de un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA sobre UN APARTAMENTO, un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA sobre UN PARQUEADERO y un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA sobre UN DEPOSITO, todos bienes inmuebles claramente independientes y que perfectamente pueden existir JURIDICAMENTE en forma individual.

En todo caso la afirmación del demandante debe tenerse como PRUEBA DE CONFESION conforme lo dispone el artículo 193 del Código General del Proceso:

Artículo 193. Confesión por apoderado judicial.

La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita.

Pero debo señalar que la ESCRITURA PUBLICA aportada con la demanda y el CONTENIDO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA que consta en dicho instrumento público y el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA aportado son PLENA Y ABSOLUTA PRUEBA en el proceso en los términos consagrados en el CODIGO GENERAL DEL PROCESO en sus artículos 250, 260 y 257 que expresan:

Artículo 257. Alcance probatorio.



Los documentos públicos hacen fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones que en ellos haga el funcionario que los autoriza.

Las declaraciones que hagan los interesados en escritura pública tendrán entre estos y sus causahabientes el alcance probatorio señalado en el artículo 250; respecto de terceros se apreciarán conforme a las reglas de la sana crítica.

Artículo 260. Alcance probatorio de los documentos privados.

Los documentos privados tienen el mismo valor que los públicos, tanto entre quienes los suscribieron o crearon y sus causahabientes como respecto de terceros.

Artículo 250. Indivisibilidad y alcance probatorio del documento.

La prueba que resulte de los documentos públicos y privados es indivisible y comprende aun lo meramente enunciativo, siempre que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO.

Es cierto. Pero haciendo claridad que se debe referir al CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA celebrada el 18 de JUNIO DE 2010.

En todo caso la afirmación del demandante debe tenerse como PRUEBA DE CONFESION conforme lo dispone el artículo 193 del Código General del Proceso:

Artículo 193. Confesión por apoderado judicial.

La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita.

Pero debo señalar que la ESCRITURA PUBLICA aportada con la demanda y el CONTENIDO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA que consta en dicho instrumento público y el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA aportado son PLENA Y ABSOLUTA PRUEBA en el proceso en los términos consagrados en el CODIGO GENERAL DEL PROCESO en sus artículos 250, 260 y 257 que expresan:

Artículo 257. Alcance probatorio.

Los documentos públicos hacen fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones que en ellos haga el funcionario que los autoriza.

Las declaraciones que hagan los interesados en escritura pública tendrán entre estos y sus causahabientes el alcance probatorio señalado en el artículo 250; respecto de terceros se apreciarán conforme a las reglas de la sana crítica.

Artículo 260. Alcance probatorio de los documentos privados.

Los documentos privados tienen el mismo valor que los públicos, tanto entre quienes los suscribieron o crearon y sus causahabientes como respecto de terceros.

Artículo 250. Indivisibilidad y alcance probatorio del documento.

La prueba que resulte de los documentos públicos y privados es indivisible y comprende aun lo meramente enunciativo, siempre que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato.

FRENTE AL HECHO TERCERO.

Debemos indicar que en un mismo numeral se indican varios hechos incumpliendo el artículo 82 numeral 5º del Código General del Proceso que señala que los hechos deben ser numerados, clasificados y determinados en forma independiente.

5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.



Por lo tanto, procederé a contestar estos hechos que contiene este numeral de la siguiente forma:

3.1. Es cierto que el día 3 de mayo de 2012 las partes que celebraron el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA sobre TRES BIENES INMUEBLES cumplieron la obligación de hacer que obliga el contrato de promesa de venta y celebraron el CONTRATO DE COMPRAVENTA sobre TRES BIENES INMUEBLES.

3.2. No es cierto que mediante dicho instrumento público se “protocolizó” la entrega de tres bienes inmuebles. Reitero, en dicho instrumento público consta un CONTRATO DE COMPRAVENTA sobre tres bienes inmuebles.

En todo caso la afirmación del demandante debe tenerse como PRUEBA DE CONFESION conforme lo dispone el artículo 193 del Código General del Proceso:

Artículo 193. Confesión por apoderado judicial.

La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita.

Pero debo señalar que la ESCRITURA PUBLICA aportada con la demanda y el CONTENIDO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA que consta en dicho instrumento público y el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA aportado son PLENA Y ABSOLUTA PRUEBA en el proceso en los términos consagrados en el CODIGO GENERAL DEL PROCESO en sus artículos 250, 260 y 257 que expresan:

Artículo 257. Alcance probatorio.

Los documentos públicos hacen fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones que en ellos haga el funcionario que los autoriza.

Las declaraciones que hagan los interesados en escritura pública tendrán entre estos y sus causahabientes el alcance probatorio señalado en el artículo 250; respecto de terceros se apreciarán conforme a las reglas de la sana crítica.

Artículo 260. Alcance probatorio de los documentos privados.

Los documentos privados tienen el mismo valor que los públicos, tanto entre quienes los suscribieron o crearon y sus causahabientes como respecto de terceros.

Artículo 250. Indivisibilidad y alcance probatorio del documento.

La prueba que resulte de los documentos públicos y privados es indivisible y comprende aun lo meramente enunciativo, siempre que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato.

FRENTE AL HECHO CUARTO.

Es cierto. Pero me atengo expresamente a lo que se señala en el CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado el 3 DE MAYO DE 2012.

En todo caso la afirmación del demandante debe tenerse como PRUEBA DE CONFESION conforme lo dispone el artículo 193 del Código General del Proceso:

Artículo 193. Confesión por apoderado judicial.

La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita.



Pero debo señalar que la ESCRITURA PUBLICA aportada con la demanda y el CONTENIDO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA que consta en dicho instrumento público y el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA aportado son PLENA Y ABSOLUTA PRUEBA en el proceso en los términos consagrados en el CODIGO GENERAL DEL PROCESO en sus artículos 250, 260 y 257 que expresan:

Artículo 257. Alcance probatorio.

Los documentos públicos hacen fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones que en ellos haga el funcionario que los autoriza.

Las declaraciones que hagan los interesados en escritura pública tendrán entre estos y sus causahabientes el alcance probatorio señalado en el artículo 250; respecto de terceros se apreciarán conforme a las reglas de la sana crítica.

Artículo 260. Alcance probatorio de los documentos privados.

Los documentos privados tienen el mismo valor que los públicos, tanto entre quienes los suscribieron o crearon y sus causahabientes como respecto de terceros.

Artículo 250. Indivisibilidad y alcance probatorio del documento.

La prueba que resulte de los documentos públicos y privados es indivisible y comprende aun lo meramente enunciativo, siempre que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato.

FRENTE AL HECHO QUINTO.

Es cierto. El SEIS DE JULIO DE 2012 se les hizo entrega del inmueble a los propietarios. Pero se debe aclarar que para esa fecha NO SE HIZO ENTREGA DEL PARQUEADERO porque estaba en proceso constructivo el espacio donde quedaría ubicado. Se le hizo entrega provisional de un espacio mientras se realizaba la obra de los parqueaderos. Esta afirmación debe ser tenida en cuenta como confesión de parte porque en el ACTA DE ENTREGA DEL APARTAMENTO Y DEL DEPOSITO no existe ningún reparo ni observación y por lo tanto ruego que se tenga como CONFESION DEL DEMANDANTE la afirmación que los inmuebles APARTAMENTO Y DEPOSITO fueron entregados mediante acta y que no existe reparo ni observación alguna.

En todo caso la afirmación del demandante debe tenerse como PRUEBA DE CONFESION conforme lo dispone el artículo 193 del Código General del Proceso:

Artículo 193. Confesión por apoderado judicial.

La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita.

Pero debo señalar que la ESCRITURA PUBLICA aportada con la demanda y el CONTENIDO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA que consta en dicho instrumento público y el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA aportado son PLENA Y ABSOLUTA PRUEBA en el proceso en los términos consagrados en el CODIGO GENERAL DEL PROCESO en sus artículos 250, 260 y 257 que expresan:

Artículo 257. Alcance probatorio.

Los documentos públicos hacen fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones que en ellos haga el funcionario que los autoriza.

Las declaraciones que hagan los interesados en escritura pública tendrán entre estos y sus causahabientes el alcance probatorio señalado en el artículo 250; respecto de terceros se apreciarán conforme a las reglas de la sana crítica.

Artículo 260. Alcance probatorio de los documentos privados.

Los documentos privados tienen el mismo valor que los públicos, tanto entre quienes los suscribieron o crearon y sus causahabientes como respecto de terceros.



Artículo 250. Indivisibilidad y alcance probatorio del documento.

*La prueba que resulte de los documentos públicos y privados **es indivisible y comprende aun lo meramente enunciativo, siempre que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato.***

FRENTE AL HECHO SEXTO.

NO ES CIERTO que el ESPACIO para el PARQUEADERO y en donde pudiera estacionar el propietario de un APARTAMENTO en el PROYECTO no se le pudo entregar. **Siempre, y desde que se le entregó el APARTAMENTO Y EL DEPOSITO, ha disfrutado de ESPACIO PARA PARQUEAR UN VEHICULO.**

Durante el proceso constructivo fue necesario por órdenes impartidas por EMCALI, ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto, fue necesario reubicar este espacio para permitir que se pudiera usar por parte de UN PROPIETARIO DE APARTAMENTOS, porque evidentemente la columna no permitía ingreso de un vehículo.

Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes por escritura pública.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Desde la misma contestación de la demanda ante la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO se expresó lo siguiente sobre el PARQUEADERO 79:

Durante el proceso constructivo fue necesario por ordenes impartidas por EMCALI ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto fue necesario eliminarlo porque no existía ingreso para él. Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.



Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Revisando el cumplimiento de las OBLIGACIONES URBANISTICAS ante la ALCALDIA en el año 2016, se encontró el PLANO ARQUITECTONICO que debió ser el soporte del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en donde el PARQUEADERO 79 quedaba en el PRIMER PISO y no al LADO DEL 78 y el 80. Pero por un error, de buena fe pero error al fin y al cabo, se adoptó en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL un PLANO del PARQUEADERO 79 al lado del 78 y el 80 pero en donde existía una COLUMNA que no le daba viabilidad.

La CONSTRUCTORA reconoce el error, de buena fe y siempre ha buscado darle una solución al asunto como aparece en el expediente de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO al ofrecer un PARQUEADERO EN MEJOR UBICACIÓN Y MUCHO MAS GRANDE como era el PARQUEADERO 56.

Ante la negativa del COMPRADOR y siguiendo los parámetros de la sentencia se procedió en forma inmediata a obtener un acuerdo con la PROPIETARIA DEL ESPACIO ocupado por el PARQUEADERO 80 –al lado del 79- y se hizo un ACUERDO PRIVADO en donde se le transfirió el PARQUEADERO 56 a cambio de ceder el PARQUEADERO 80 y se le giró una suma de \$8.000.000. Este acuerdo se obtuvo desde el 17 de julio de 2015 y se suscribió para efectos de trámites legales y pago del dinero en diciembre de 2015.

Este Acuerdo con las señoras **CATALINA ARISTIZABAL CADAVID y ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID** permitió liberar el ESPACIO EN DONDE QUEDARIA UBICADO EL PARQUEADERO 79.

Este espacio se puso a disposición de los accionantes. Quiero acompañar la cadena de correos electrónicos desde JULIO DE 2015 hasta ENERO DE 2016 que dan cuenta siempre de este ánimo de solucionar las diferencias.

El espacio, que es mucho más amplio en área que el inicialmente entregado, ha estado a disposición de los señores WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015. Pero ellos vienen insistiendo que en ese espacio debe y tiene que ser MAS GRANDE para que quepa el vehículo de su propiedad. El PARQUEADERO OFRECIDO no solamente tiene un área de 11 metros cuadrados al igual que el PARQUEADERO que por error se llamó 79 sino que en la práctica tiene un área más grande como es el espacio adicional que tiene del ANTIGUO Y COMO SE LLAMO PARQUEADERO 79.

Debo indicar que el espacio de 11 metros cuadrados es el autorizado en Colombia para un vehículo normal en un PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. El espacio entregado es mucho mayor y **es de 12.50 metros cuadrados**. No obstante, el señor WOLFF MARULANDA alega que tiene una CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE que no cabe en ese espacio y que mínimo le deben dar DOS PARQUEADEROS para poder parquear. Lo que no estaba pactado en el contrato de compraventa.

Los señores WOLFF MARULANDA insisten que debemos entregarles el PARQUEADERO 78 y se les ha demostrado conforme al REGLAMENTO que el PARQUEADERO 78 no fue el transferido a ellos. Es de un tercero. El espacio que debemos entregarle es el que sigue



a continuación del 78 que es el 79 y como es claro que una columna impide su ingreso decidimos adquirir el PARQUEADERO 80 y ese espacio es el destinado al PARQUEADERO 79, mucho más amplio que el original 79 porque tiene área del 79 y toda el área del 80.

Todos estos correos los estoy aportando al proceso con la certeza que la parte demandante los va a reconocer como verídicos y además el CODIGO GENERAL DEL PROCESO se sustenta en el PRINCIPIO DE LA BUENA FE y por lo tanto se presumen auténticos.

El PARQUEADERO 79 –que tiene área del original 79 y todo el espacio del 80 que se adquirió para esta solución- ha estado a disposición del señor WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015 pero ellos insisten que en esa área NO CABE EL VEHICULO que tienen que es una SUPER CAMIONETA. Y este parqueadero tiene el área superior a 12.50 metros cuadrados, que es más amplia que los 11 metros cuadrados del PARQUEADERO 79 en títulos.

En el mes de abril de 2017 se comunicó con nosotros la doctora PATRICIA CARDENAS quien expresó ser la abogada del señor WOLFF MARULANDA. La doctora tiene el celular 3148177589 y correo electrónico patricia.cardenas@gitmasivo.com. Con ella tuvimos una reunión el día 11 DE ABRIL DE 2017 y se le ratificó:

- a) La disponibilidad del espacio para el parqueadero de su vehículo desde Julio de 2015 con la solución que le encontramos al adquirir el espacio contiguo
- b) Nuestro interés de encontrar una salida a estas diferencias sin necesidad de adelantar más acciones legales.

La doctora PATRICIA CARDENAS expresó que ha acudido al EDIFICIO y es claro que el vehículo del señor WOLFF MARULANDA (CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE) no entra al parqueadero, qué si tiene las medidas suficientes, pero la camioneta es muy ancha y la maniobra no se puede adelantar fácilmente. Que un carro normal si puede estar en ese parqueadero, pero la camioneta del propietario por su tamaño no podría ingresar. Y la solución es que también compremos el PARQUEADERO 81 o le pidamos que se corra más a la izquierda para que el carro de WOLFF MARULANDA pueda entrar. Soluciones que se nos salen de las manos por ser imposibles de cumplir.

Este es un hecho que se ha dado por un error humano (Haber efectuado el Reglamento de Propiedad Horizontal con unos planos que habían sido modificados) y que la Constructora ha ejecutado todos los actos posibles para ser solucionados dentro de una situación compleja.

En primer lugar, ofreció un MEJOR PARQUEADERO (56) para permutarlo. Esa solución no fue aceptada. Después de la decisión procedió a adquirir el ESPACIO DEL PARQUEADERO 80 y se lo ha entregado porque queda al lado del PARQUEADERO 78. Todo lo que es posible hacer se les ha ofrecido a los compradores. Pero lo que no se puede hacer es entregarles un parqueadero que no es (78) o físicamente ampliar el parqueadero 79 que tiene 11 metros cuadrados a uno de 15 metros cuadrados como es lo que desean. Para la Constructora eso es imposible.

Pero lo que si es claro, es que los demandantes han tenido un PARQUEADERO desde 2012, han ocupado el inmueble APARTAMENTO, DEPOSITO Y PARQUEADERO. Han dado el inmueble en arrendamiento y han disfrutado los TRES ACTIVOS que han comprado.



FRENTE AL HECHO SEPTIMO.

NO ES CIERTO que el ESPACIO para el PARQUEADERO y en donde pudiera estacionar el propietario de un APARTAMENTO en el PROYECTO no se le pudo entregar. **Siempre, y desde que se le entregó el APARTAMENTO Y EL DEPOSITO, ha disfrutado de ESPACIO PARA PARQUEAR UN VEHICULO.**

Durante el proceso constructivo fue necesario por órdenes impartidas por EMCALI, ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto, fue necesario reubicar este espacio para permitir que se pudiera usar por parte de UN PROPIETARIO DE APARTAMENTOS, porque evidentemente la columna no permitía ingreso de un vehículo.

Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes por escritura pública.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Desde la misma contestación de la demanda ante la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO se expresó lo siguiente sobre el PARQUEADERO 79:

Durante el proceso constructivo fue necesario por ordenes impartidas por EMCALI ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto fue necesario eliminarlo porque no existía ingreso para él. Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue



indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Revisando el cumplimiento de las OBLIGACIONES URBANISTICAS ante la ALCALDIA en el año 2016, se encontró el PLANO ARQUITECTONICO que debió ser el soporte del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en donde el PARQUEADERO 79 quedaba en el PRIMER PISO y no al LADO DEL 78 y el 80. Pero por un error, de buena fe pero error al fin y al cabo, se adoptó en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL un PLANO del PARQUEADERO 79 al lado del 78 y el 80 pero en donde existía una COLUMNA que no le daba viabilidad.

La CONSTRUCTORA reconoce el error, de buena fe y siempre ha buscado darle una solución al asunto como aparece en el expediente de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO al ofrecer un PARQUEADERO EN MEJOR UBICACIÓN Y MUCHO MAS GRANDE como era el PARQUEADERO 56.

Ante la negativa del COMPRADOR y siguiendo los parámetros de la sentencia se procedió en forma inmediata a obtener un acuerdo con la PROPIETARIA DEL ESPACIO ocupado por el PARQUEADERO 80 –al lado del 79- y se hizo un ACUERDO PRIVADO en donde se le transfirió el PARQUEADERO 56 a cambio de ceder el PARQUEADERO 80 y se le giró una suma de \$8.000.000. Este acuerdo se obtuvo desde el 17 de julio de 2015 y se suscribió para efectos de trámites legales y pago del dinero en diciembre de 2015.

Este Acuerdo con las señoras **CATALINA ARISTIZABAL CADAVID y ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID** permitió liberar el ESPACIO EN DONDE QUEDARIA UBICADO EL PARQUEADERO 79.

Este espacio se puso a disposición de los accionantes. Quiero acompañar la cadena de correos electrónicos desde JULIO DE 2015 hasta ENERO DE 2016 que dan cuenta siempre de este ánimo de solucionar las diferencias.

El espacio, que es mucho más amplio en área que el inicialmente entregado, ha estado a disposición de los señores WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015. Pero ellos vienen insistiendo que en ese espacio debe y tiene que ser MAS GRANDE para que quepa el vehículo de su propiedad. El PARQUEADERO OFRECIDO no solamente tiene un área de 11 metros cuadrados al igual que el PARQUEADERO que por error se llamó 79 sino que en la práctica tiene un área más grande como es el espacio adicional que tiene del ANTIGUO Y COMO SE LLAMO PARQUEADERO 79.

Debo indicar que el espacio de 11 metros cuadrados es el autorizado en Colombia para un vehículo normal en un PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. El espacio entregado es mucho mayor y **es de 12.50 metros cuadrados**. No obstante, el señor WOLFF MARULANDA alega que tiene una CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE que no cabe en ese espacio y que mínimo le deben dar DOS PARQUEADEROS para poder parquear. Lo que no estaba pactado en el contrato de compraventa.

Los señores WOLFF MARULANDA insisten que debemos entregarles el PARQUEADERO 78 y se les ha demostrado conforme al REGLAMENTO que el PARQUEADERO 78 no fue el transferido a ellos. Es de un tercero. El espacio que debemos entregarle es el que sigue a continuación del 78 que es el 79 y como es claro que una columna impide su ingreso decidimos adquirir el PARQUEADERO 80 y ese espacio es el destinado al



PARQUEADERO 79, mucho más amplio que el original 79 porque tiene área del 79 y toda el área del 80.

Todos estos correos los estoy aportando al proceso con la certeza que la parte demandante los va a reconocer como verídicos y además el CODIGO GENERAL DEL PROCESO se sustenta en el PRINCIPIO DE LA BUENA FE y por lo tanto se presumen auténticos.

El PARQUEADERO 79 –que tiene área del original 79 y todo el espacio del 80 que se adquirió para esta solución- ha estado a disposición del señor WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015 pero ellos insisten que en esa área NO CABE EL VEHICULO que tienen que es una SUPER CAMIONETA. Y este parqueadero tiene el área superior a 12.50 metros cuadrados, que es más amplia que los 11 metros cuadrados del PARQUEADERO 79 en títulos.

En el mes de abril de 2017 se comunicó con nosotros la doctora PATRICIA CARDENAS quien expresó ser la abogada del señor WOLFF MARULANDA. La doctora tiene el celular 3148177589 y correo electrónico patricia.cardenas@gitmasivo.com. Con ella tuvimos una reunión el día 11 DE ABRIL DE 2017 y se le ratificó:

- a) La disponibilidad del espacio para el parqueadero de su vehículo desde Julio de 2015 con la solución que le encontramos al adquirir el espacio contiguo
- b) Nuestro interés de encontrar una salida a estas diferencias sin necesidad de adelantar más acciones legales.

La doctora PATRICIA CARDENAS expresó que ha acudido al EDIFICIO y es claro que el vehículo del señor WOLFF MARULANDA (CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE) no entra al parqueadero, qué si tiene las medidas suficientes, pero la camioneta es muy ancha y la maniobra no se puede adelantar fácilmente. Que un carro normal si puede estar en ese parqueadero, pero la camioneta del propietario por su tamaño no podría ingresar. Y la solución es que también compremos el PARQUEADERO 81 o le pidamos que se corra más a la izquierda para que el carro de WOLFF MARULANDA pueda entrar. Soluciones que se nos salen de las manos por ser imposibles de cumplir.

Este es un hecho que se ha dado por un error humano (Haber efectuado el Reglamento de Propiedad Horizontal con unos planos que habían sido modificados) y que la Constructora ha ejecutado todos los actos posibles para ser solucionados dentro de una situación compleja.

En primer lugar, ofreció un MEJOR PARQUEADERO (56) para permutarlo. Esa solución no fue aceptada. Después de la decisión procedió a adquirir el ESPACIO DEL PARQUEADERO 80 y se lo ha entregado porque queda al lado del PARQUEADERO 78. Todo lo que es posible hacer se les ha ofrecido a los compradores. Pero lo que no se puede hacer es entregarles un parqueadero que no es (78) o físicamente ampliar el parqueadero 79 que tiene 11 metros cuadrados a uno de 15 metros cuadrados como es lo que desean. Para la Constructora eso es imposible.

Pero lo que sí es claro, es que los demandantes han tenido un PARQUEADERO desde 2012, han ocupado el inmueble APARTAMENTO, DEPOSITO Y PARQUEADERO. Han dado el inmueble en arrendamiento y han disfrutado los TRES ACTIVOS que han comprado.

FRENTE AL HECHO OCTAVO.



NO ES CIERTO que el ESPACIO para el PARQUEADERO y en donde pudiera estacionar el propietario de un APARTAMENTO en el PROYECTO no se le pudo entregar. **Siempre, y desde que se le entregó el APARTAMENTO Y EL DEPOSITO, ha disfrutado de ESPACIO PARA PARQUEAR UN VEHICULO.**

Durante el proceso constructivo fue necesario por órdenes impartidas por EMCALI, ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto, fue necesario reubicar este espacio para permitir que se pudiera usar por parte de UN PROPIETARIO DE APARTAMENTOS, porque evidentemente la columna no permitía ingreso de un vehículo.

Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes por escritura pública.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Desde la misma contestación de la demanda ante la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO se expresó lo siguiente sobre el PARQUEADERO 79:

Durante el proceso constructivo fue necesario por ordenes impartidas por EMCALI ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto fue necesario eliminarlo porque no existía ingreso para él. Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.



Revisando el cumplimiento de las OBLIGACIONES URBANISTICAS ante la ALCALDIA en el año 2016, se encontró el PLANO ARQUITECTONICO que debió ser el soporte del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en donde el PARQUEADERO 79 quedaba en el PRIMER PISO y no al LADO DEL 78 y el 80. Pero por un error, de buena fe pero error al fin y al cabo, se adoptó en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL un PLANO del PARQUEADERO 79 al lado del 78 y el 80 pero en donde existía una COLUMNA que no le daba viabilidad.

La CONSTRUCTORA reconoce el error, de buena fe y siempre ha buscado darle una solución al asunto como aparece en el expediente de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO al ofrecer un PARQUEADERO EN MEJOR UBICACIÓN Y MUCHO MAS GRANDE como era el PARQUEADERO 56.

Ante la negativa del COMPRADOR y siguiendo los parámetros de la sentencia se procedió en forma inmediata a obtener un acuerdo con la PROPIETARIA DEL ESPACIO ocupado por el PARQUEADERO 80 –al lado del 79- y se hizo un ACUERDO PRIVADO en donde se le transfirió el PARQUEADERO 56 a cambio de ceder el PARQUEADERO 80 y se le giró una suma de \$8.000.000. Este acuerdo se obtuvo desde el 17 de julio de 2015 y se suscribió para efectos de trámites legales y pago del dinero en diciembre de 2015.

Este Acuerdo con las señoras **CATALINA ARISTIZABAL CADAVID y ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID** permitió liberar el ESPACIO EN DONDE QUEDARIA UBICADO EL PARQUEADERO 79.

Este espacio se puso a disposición de los accionantes. Quiero acompañar la cadena de correos electrónicos desde JULIO DE 2015 hasta ENERO DE 2016 que dan cuenta siempre de este ánimo de solucionar las diferencias.

El espacio, que es mucho más amplio en área que el inicialmente entregado, ha estado a disposición de los señores WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015. Pero ellos vienen insistiendo que en ese espacio debe y tiene que ser MAS GRANDE para que quepa el vehículo de su propiedad. El PARQUEADERO OFRECIDO no solamente tiene un área de 11 metros cuadrados al igual que el PARQUEADERO que por error se llamó 79 sino que en la práctica tiene un área más grande como es el espacio adicional que tiene del ANTIGUO Y COMO SE LLAMO PARQUEADERO 79.

Debo indicar que el espacio de 11 metros cuadrados es el autorizado en Colombia para un vehículo normal en un PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. El espacio entregado es mucho mayor y **es de 12.50 metros cuadrados**. No obstante, el señor WOLFF MARULANDA alega que tiene una CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE que no cabe en ese espacio y que mínimo le deben dar DOS PARQUEADEROS para poder parquear. Lo que no estaba pactado en el contrato de compraventa.

Los señores WOLFF MARULANDA insisten que debemos entregarles el PARQUEADERO 78 y se les ha demostrado conforme al REGLAMENTO que el PARQUEADERO 78 no fue el transferido a ellos. Es de un tercero. El espacio que debemos entregarle es el que sigue a continuación del 78 que es el 79 y como es claro que una columna impide su ingreso decidimos adquirir el PARQUEADERO 80 y ese espacio es el destinado al PARQUEADERO 79, mucho más amplio que el original 79 porque tiene área del 79 y toda el área del 80.

Todos estos correos los estoy aportando al proceso con la certeza que la parte demandante los va a reconocer como verídicos y además el CODIGO GENERAL DEL



PROCESO se sustenta en el PRINCIPIO DE LA BUENA FE y por lo tanto se presumen auténticos.

EL PARQUEADERO 79 –que tiene área del original 79 y todo el espacio del 80 que se adquirió para esta solución- ha estado a disposición del señor WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015 pero ellos insisten que en esa área NO CABE EL VEHICULO que tienen que es una SUPER CAMIONETA. Y este parqueadero tiene el área superior a 12.50 metros cuadrados, que es más amplia que los 11 metros cuadrados del PARQUEADERO 79 en títulos.

En el mes de abril de 2017 se comunicó con nosotros la doctora PATRICIA CARDENAS quien expresó ser la abogada del señor WOLFF MARULANDA. La doctora tiene el celular 3148177589 y correo electrónico patricia.cardenas@gitmasivo.com. Con ella tuvimos una reunión el día 11 DE ABRIL DE 2017 y se le ratificó:

- a) La disponibilidad del espacio para el parqueadero de su vehículo desde Julio de 2015 con la solución que le encontramos al adquirir el espacio contiguo
- b) Nuestro interés de encontrar una salida a estas diferencias sin necesidad de adelantar más acciones legales.

La doctora PATRICIA CARDENAS expresó que ha acudido al EDIFICIO y es claro que el vehículo del señor WOLFF MARULANDA (CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE) no entra al parqueadero, qué si tiene las medidas suficientes, pero la camioneta es muy ancha y la maniobra no se puede adelantar fácilmente. Que un carro normal si puede estar en ese parqueadero, pero la camioneta del propietario por su tamaño no podría ingresar. Y la solución es que también compremos el PARQUEADERO 81 o le pidamos que se corra más a la izquierda para que el carro de WOLFF MARULANDA pueda entrar. Soluciones que se nos salen de las manos por ser imposibles de cumplir.

Este es un hecho que se ha dado por un error humano (Haber efectuado el Reglamento de Propiedad Horizontal con unos planos que habían sido modificados) y que la Constructora ha ejecutado todos los actos posibles para ser solucionados dentro de una situación compleja.

En primer lugar, ofreció un MEJOR PARQUEADERO (56) para permutarlo. Esa solución no fue aceptada. Después de la decisión procedió a adquirir el ESPACIO DEL PARQUEADERO 80 y se lo ha entregado porque queda al lado del PARQUEADERO 78. Todo lo que es posible hacer se les ha ofrecido a los compradores. Pero lo que no se puede hacer es entregarles un parqueadero que no es (78) o físicamente ampliar el parqueadero 79 que tiene 11 metros cuadrados a uno de 15 metros cuadrados como es lo que desean. Para la Constructora eso es imposible.

Pero lo que sí es claro, es que los demandantes han tenido un PARQUEADERO desde 2012, han ocupado el inmueble APARTAMENTO, DEPOSITO Y PARQUEADERO. Han dado el inmueble en arrendamiento y han disfrutado los TRES ACTIVOS que han comprado.

FRENTE AL HECHO NOVENO.

Es cierto.

FRENTE AL HECHO DECIMO.

ES CIERTO que eso se contestó. Pero desde ese momento hasta la fecha siempre se le han brindado opciones para mejorar esta situación que sucedió por un error humano de



buena fe. **Siempre, y desde que se le entregó el APARTAMENTO Y EL DEPOSITO, ha disfrutado de ESPACIO PARA PARQUEAR UN VEHICULO.**

Durante el proceso constructivo fue necesario por órdenes impartidas por EMCALI, ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto, fue necesario reubicar este espacio para permitir que se pudiera usar por parte de UN PROPIETARIO DE APARTAMENTOS, porque evidentemente la columna no permitía ingreso de un vehículo.

Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes por escritura pública.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Desde la misma contestación de la demanda ante la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO se expresó lo siguiente sobre el PARQUEADERO 79:

Durante el proceso constructivo fue necesario por ordenes impartidas por EMCALI ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto fue necesario eliminarlo porque no existía ingreso para él. Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Revisando el cumplimiento de las OBLIGACIONES URBANISTICAS ante la ALCALDIA en el año 2016, se encontró el PLANO ARQUITECTONICO que debió ser el soporte del



REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en donde el PARQUEADERO 79 quedaba en el PRIMER PISO y no al LADO DEL 78 y el 80. Pero por un error, de buena fe pero error al fin y al cabo, se adoptó en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL un PLANO del PARQUEADERO 79 al lado del 78 y el 80 pero en donde existía una COLUMNA que no le daba viabilidad.

La CONSTRUCTORA reconoce el error, de buena fe y siempre ha buscado darle una solución al asunto como aparece en el expediente de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO al ofrecer un PARQUEADERO EN MEJOR UBICACIÓN Y MUCHO MAS GRANDE como era el PARQUEADERO 56.

Ante la negativa del COMPRADOR y siguiendo los parámetros de la sentencia se procedió en forma inmediata a obtener un acuerdo con la PROPIETARIA DEL ESPACIO ocupado por el PARQUEADERO 80 –al lado del 79- y se hizo un ACUERDO PRIVADO en donde se le transfirió el PARQUEADERO 56 a cambio de ceder el PARQUEADERO 80 y se le giró una suma de \$8.000.000. Este acuerdo se obtuvo desde el 17 de julio de 2015 y se suscribió para efectos de trámites legales y pago del dinero en diciembre de 2015.

Este Acuerdo con las señoras **CATALINA ARISTIZABAL CADAVID y ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID** permitió liberar el ESPACIO EN DONDE QUEDARIA UBICADO EL PARQUEADERO 79.

Este espacio se puso a disposición de los accionantes. Quiero acompañar la cadena de correos electrónicos desde JULIO DE 2015 hasta ENERO DE 2016 que dan cuenta siempre de este ánimo de solucionar las diferencias.

El espacio, que es mucho más amplio en área que el inicialmente entregado, ha estado a disposición de los señores WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015. Pero ellos vienen insistiendo que en ese espacio debe y tiene que ser MAS GRANDE para que quepa el vehículo de su propiedad. El PARQUEADERO OFRECIDO no solamente tiene un área de 11 metros cuadrados al igual que el PARQUEADERO que por error se llamó 79 sino que en la práctica tiene un área más grande como es el espacio adicional que tiene del ANTIGUO Y COMO SE LLAMO PARQUEADERO 79.

Debo indicar que el espacio de 11 metros cuadrados es el autorizado en Colombia para un vehículo normal en un PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. El espacio entregado es mucho mayor y **es de 12.50 metros cuadrados**. No obstante, el señor WOLFF MARULANDA alega que tiene una CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE que no cabe en ese espacio y que mínimo le deben dar DOS PARQUEADEROS para poder parquear. Lo que no estaba pactado en el contrato de compraventa.

Los señores WOLFF MARULANDA insisten que debemos entregarles el PARQUEADERO 78 y se les ha demostrado conforme al REGLAMENTO que el PARQUEADERO 78 no fue el transferido a ellos. Es de un tercero. El espacio que debemos entregarle es el que sigue a continuación del 78 que es el 79 y como es claro que una columna impide su ingreso decidimos adquirir el PARQUEADERO 80 y ese espacio es el destinado al PARQUEADERO 79, mucho más amplio que el original 79 porque tiene área del 79 y toda el área del 80.

Todos estos correos los estoy aportando al proceso con la certeza que la parte demandante los va a reconocer como verídicos y además el CODIGO GENERAL DEL PROCESO se sustenta en el PRINCIPIO DE LA BUENA FE y por lo tanto se presumen auténticos.



El PARQUEADERO 79 –que tiene área del original 79 y todo el espacio del 80 que se adquirió para esta solución- ha estado a disposición del señor WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015 pero ellos insisten que en esa área NO CABE EL VEHICULO que tienen que es una SUPER CAMIONETA. Y este parqueadero tiene el área superior a 12.50 metros cuadrados, que es más amplia que los 11 metros cuadrados del PARQUEADERO 79 en títulos.

En el mes de abril de 2017 se comunicó con nosotros la doctora PATRICIA CARDENAS quien expresó ser la abogada del señor WOLFF MARULANDA. La doctora tiene el celular 3148177589 y correo electrónico patricia.cardenas@gitmasivo.com. Con ella tuvimos una reunión el día 11 DE ABRIL DE 2017 y se le ratificó:

- a) La disponibilidad del espacio para el parqueadero de su vehículo desde Julio de 2015 con la solución que le encontramos al adquirir el espacio contiguo
- b) Nuestro interés de encontrar una salida a estas diferencias sin necesidad de adelantar más acciones legales.

La doctora PATRICIA CARDENAS expresó que ha acudido al EDIFICIO y es claro que el vehículo del señor WOLFF MARULANDA (CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE) no entra al parqueadero, qué si tiene las medidas suficientes, pero la camioneta es muy ancha y la maniobra no se puede adelantar fácilmente. Que un carro normal si puede estar en ese parqueadero, pero la camioneta del propietario por su tamaño no podría ingresar. Y la solución es que también compremos el PARQUEADERO 81 o le pidamos que se corra más a la izquierda para que el carro de WOLFF MARULANDA pueda entrar. Soluciones que se nos salen de las manos por ser imposibles de cumplir.

Este es un hecho que se ha dado por un error humano (Haber efectuado el Reglamento de Propiedad Horizontal con unos planos que habían sido modificados) y que la Constructora ha ejecutado todos los actos posibles para ser solucionados dentro de una situación compleja.

En primer lugar, ofreció un MEJOR PARQUEADERO (56) para permutarlo. Esa solución no fue aceptada. Después de la decisión procedió a adquirir el ESPACIO DEL PARQUEADERO 80 y se lo ha entregado porque queda al lado del PARQUEADERO 78. Todo lo que es posible hacer se les ha ofrecido a los compradores. Pero lo que no se puede hacer es entregarles un parqueadero que no es (78) o físicamente ampliar el parqueadero 79 que tiene 11 metros cuadrados a uno de 15 metros cuadrados como es lo que desean. Para la Constructora eso es imposible.

Pero lo que sí es claro, es que los demandantes han tenido un PARQUEADERO desde 2012, han ocupado el inmueble APARTAMENTO, DEPOSITO Y PARQUEADERO. Han dado el inmueble en arrendamiento y han disfrutado los TRES ACTIVOS que han comprado.

FRENTE AL HECHO DECIMO PRIMERO.
ES CIERTO.

FRENTE AL HECHO DECIMO SEGUNDO.
ES CIERTO que eso se contestó. Pero desde ese momento hasta la fecha siempre se le han brindado opciones para mejorar esta situación que sucedió por un error humano de buena fe. **Siempre, y desde que se le entregó el APARTAMENTO Y EL DEPOSITO, ha disfrutado de ESPACIO PARA PARQUEAR UN VEHICULO.**



Durante el proceso constructivo fue necesario por órdenes impartidas por EMCALI, ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto, fue necesario reubicar este espacio para permitir que se pudiera usar por parte de UN PROPIETARIO DE APARTAMENTOS, porque evidentemente la columna no permitía ingreso de un vehículo.

Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes por escritura pública.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Desde la misma contestación de la demanda ante la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO se expresó lo siguiente sobre el PARQUEADERO 79:

Durante el proceso constructivo fue necesario por ordenes impartidas por EMCALI ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto fue necesario eliminarlo porque no existía ingreso para él. Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Revisando el cumplimiento de las OBLIGACIONES URBANISTICAS ante la ALCALDIA en el año 2016, se encontró el PLANO ARQUITECTONICO que debió ser el soporte del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en donde el PARQUEADERO 79 quedaba en el PRIMER PISO y no al LADO DEL 78 y el 80. Pero por un error, de buena fe



pero error al fin y al cabo, se adoptó en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL un PLANO del PARQUEADERO 79 al lado del 78 y el 80 pero en donde existía una COLUMNA que no le daba viabilidad.

La CONSTRUCTORA reconoce el error, de buena fe y siempre ha buscado darle una solución al asunto como aparece en el expediente de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO al ofrecer un PARQUEADERO EN MEJOR UBICACIÓN Y MUCHO MAS GRANDE como era el PARQUEADERO 56.

Ante la negativa del COMPRADOR y siguiendo los parámetros de la sentencia se procedió en forma inmediata a obtener un acuerdo con la PROPIETARIA DEL ESPACIO ocupado por el PARQUEADERO 80 –al lado del 79- y se hizo un ACUERDO PRIVADO en donde se le transfirió el PARQUEADERO 56 a cambio de ceder el PARQUEADERO 80 y se le giró una suma de \$8.000.000. Este acuerdo se obtuvo desde el 17 de julio de 2015 y se suscribió para efectos de trámites legales y pago del dinero en diciembre de 2015.

Este Acuerdo con las señoras **CATALINA ARISTIZABAL CADAVID y ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID** permitió liberar el ESPACIO EN DONDE QUEDARIA UBICADO EL PARQUEADERO 79.

Este espacio se puso a disposición de los accionantes. Quiero acompañar la cadena de correos electrónicos desde JULIO DE 2015 hasta ENERO DE 2016 que dan cuenta siempre de este ánimo de solucionar las diferencias.

El espacio, que es mucho más amplio en área que el inicialmente entregado, ha estado a disposición de los señores WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015. Pero ellos vienen insistiendo que en ese espacio debe y tiene que ser MAS GRANDE para que quepa el vehículo de su propiedad. El PARQUEADERO OFRECIDO no solamente tiene un área de 11 metros cuadrados al igual que el PARQUEADERO que por error se llamó 79 sino que en la práctica tiene un área más grande como es el espacio adicional que tiene del ANTIGUO Y COMO SE LLAMO PARQUEADERO 79.

Debo indicar que el espacio de 11 metros cuadrados es el autorizado en Colombia para un vehículo normal en un PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. El espacio entregado es mucho mayor y **es de 12.50 metros cuadrados**. No obstante, el señor WOLFF MARULANDA alega que tiene una CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE que no cabe en ese espacio y que mínimo le deben dar DOS PARQUEADEROS para poder parquear. Lo que no estaba pactado en el contrato de compraventa.

Los señores WOLFF MARULANDA insisten que debemos entregarles el PARQUEADERO 78 y se les ha demostrado conforme al REGLAMENTO que el PARQUEADERO 78 no fue el transferido a ellos. Es de un tercero. El espacio que debemos entregarle es el que sigue a continuación del 78 que es el 79 y como es claro que una columna impide su ingreso decidimos adquirir el PARQUEADERO 80 y ese espacio es el destinado al PARQUEADERO 79, mucho más amplio que el original 79 porque tiene área del 79 y toda el área del 80.

Todos estos correos los estoy aportando al proceso con la certeza que la parte demandante los va a reconocer como verídicos y además el CODIGO GENERAL DEL PROCESO se sustenta en el PRINCIPIO DE LA BUENA FE y por lo tanto se presumen auténticos.



El PARQUEADERO 79 –que tiene área del original 79 y todo el espacio del 80 que se adquirió para esta solución- ha estado a disposición del señor WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015 pero ellos insisten que en esa área NO CABE EL VEHICULO que tienen que es una SUPER CAMIONETA. Y este parqueadero tiene el área superior a 12.50 metros cuadrados, que es más amplia que los 11 metros cuadrados del PARQUEADERO 79 en títulos.

En el mes de abril de 2017 se comunicó con nosotros la doctora PATRICIA CARDENAS quien expresó ser la abogada del señor WOLFF MARULANDA. La doctora tiene el celular 3148177589 y correo electrónico patricia.cardenas@gitmasivo.com. Con ella tuvimos una reunión el día 11 DE ABRIL DE 2017 y se le ratificó:

- a) La disponibilidad del espacio para el parqueadero de su vehículo desde Julio de 2015 con la solución que le encontramos al adquirir el espacio contiguo
- b) Nuestro interés de encontrar una salida a estas diferencias sin necesidad de adelantar más acciones legales.

La doctora PATRICIA CARDENAS expresó que ha acudido al EDIFICIO y es claro que el vehículo del señor WOLFF MARULANDA (CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE) no entra al parqueadero, qué si tiene las medidas suficientes, pero la camioneta es muy ancha y la maniobra no se puede adelantar fácilmente. Que un carro normal si puede estar en ese parqueadero, pero la camioneta del propietario por su tamaño no podría ingresar. Y la solución es que también compremos el PARQUEADERO 81 o le pidamos que se corra más a la izquierda para que el carro de WOLFF MARULANDA pueda entrar. Soluciones que se nos salen de las manos por ser imposibles de cumplir.

Este es un hecho que se ha dado por un error humano (Haber efectuado el Reglamento de Propiedad Horizontal con unos planos que habían sido modificados) y que la Constructora ha ejecutado todos los actos posibles para ser solucionados dentro de una situación compleja.

En primer lugar, ofreció un MEJOR PARQUEADERO (56) para permutarlo. Esa solución no fue aceptada. Después de la decisión procedió a adquirir el ESPACIO DEL PARQUEADERO 80 y se lo ha entregado porque queda al lado del PARQUEADERO 78. Todo lo que es posible hacer se les ha ofrecido a los compradores. Pero lo que no se puede hacer es entregarles un parqueadero que no es (78) o físicamente ampliar el parqueadero 79 que tiene 11 metros cuadrados a uno de 15 metros cuadrados como es lo que desean. Para la Constructora eso es imposible.

Pero lo que sí es claro, es que los demandantes han tenido un PARQUEADERO desde 2012, han ocupado el inmueble APARTAMENTO, DEPOSITO Y PARQUEADERO. Han dado el inmueble en arrendamiento y han disfrutado los TRES ACTIVOS que han comprado.

FRENTE AL HECHO DECIMO TERCERO.

ES CIERTO que eso decidió la Superintendencia y se cumplió la decisión porque se le ofreció a los compradores y se les hizo entrega de un ESPACIO superior y mucho mejor que el ofrecido inicialmente. Pero desde ese momento hasta la fecha siempre se le han brindado opciones para mejorar esta situación que sucedió por un error humano de buena fe. **Siempre, y desde que se le entregó el APARTAMENTO Y EL DEPOSITO, ha disfrutado de ESPACIO PARA PARQUEAR UN VEHICULO.**



Durante el proceso constructivo fue necesario por órdenes impartidas por EMCALI, ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto, fue necesario reubicar este espacio para permitir que se pudiera usar por parte de UN PROPIETARIO DE APARTAMENTOS, porque evidentemente la columna no permitía ingreso de un vehículo.

Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes por escritura pública.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Desde la misma contestación de la demanda ante la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO se expresó lo siguiente sobre el PARQUEADERO 79:

Durante el proceso constructivo fue necesario por ordenes impartidas por EMCALI ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto fue necesario eliminarlo porque no existía ingreso para él. Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Revisando el cumplimiento de las OBLIGACIONES URBANISTICAS ante la ALCALDIA en el año 2016, se encontró el PLANO ARQUITECTONICO que debió ser el soporte del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en donde el PARQUEADERO 79 quedaba en el PRIMER PISO y no al LADO DEL 78 y el 80. Pero por un error, de buena fe pero error al fin y al cabo, se adoptó en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



un PLANO del PARQUEADERO 79 al lado del 78 y el 80 pero en donde existía una COLUMNA que no le daba viabilidad.

La CONSTRUCTORA reconoce el error, de buena fe y siempre ha buscado darle una solución al asunto como aparece en el expediente de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO al ofrecer un PARQUEADERO EN MEJOR UBICACIÓN Y MUCHO MAS GRANDE como era el PARQUEADERO 56.

Ante la negativa del COMPRADOR y siguiendo los parámetros de la sentencia se procedió en forma inmediata a obtener un acuerdo con la PROPIETARIA DEL ESPACIO ocupado por el PARQUEADERO 80 –al lado del 79- y se hizo un ACUERDO PRIVADO en donde se le transfirió el PARQUEADERO 56 a cambio de ceder el PARQUEADERO 80 y se le giró una suma de \$8.000.000. Este acuerdo se obtuvo desde el 17 de julio de 2015 y se suscribió para efectos de trámites legales y pago del dinero en diciembre de 2015.

Este Acuerdo con las señoras **CATALINA ARISTIZABAL CADAVID y ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID** permitió liberar el ESPACIO EN DONDE QUEDARIA UBICADO EL PARQUEADERO 79.

Este espacio se puso a disposición de los accionantes. Quiero acompañar la cadena de correos electrónicos desde JULIO DE 2015 hasta ENERO DE 2016 que dan cuenta siempre de este ánimo de solucionar las diferencias.

El espacio, que es mucho más amplio en área que el inicialmente entregado, ha estado a disposición de los señores WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015. Pero ellos vienen insistiendo que en ese espacio debe y tiene que ser MAS GRANDE para que quepa el vehículo de su propiedad. El PARQUEADERO OFRECIDO no solamente tiene un área de 11 metros cuadrados al igual que el PARQUEADERO que por error se llamó 79 sino que en la práctica tiene un área más grande como es el espacio adicional que tiene del ANTIGUO Y COMO SE LLAMO PARQUEADERO 79.

Debo indicar que el espacio de 11 metros cuadrados es el autorizado en Colombia para un vehículo normal en un PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. El espacio entregado es mucho mayor y **es de 12.50 metros cuadrados**. No obstante, el señor WOLFF MARULANDA alega que tiene una CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE que no cabe en ese espacio y que mínimo le deben dar DOS PARQUEADEROS para poder parquear. Lo que no estaba pactado en el contrato de compraventa.

Los señores WOLFF MARULANDA insisten que debemos entregarles el PARQUEADERO 78 y se les ha demostrado conforme al REGLAMENTO que el PARQUEADERO 78 no fue el transferido a ellos. Es de un tercero. El espacio que debemos entregarle es el que sigue a continuación del 78 que es el 79 y como es claro que una columna impide su ingreso decidimos adquirir el PARQUEADERO 80 y ese espacio es el destinado al PARQUEADERO 79, mucho más amplio que el original 79 porque tiene área del 79 y toda el área del 80.

Todos estos correos los estoy aportando al proceso con la certeza que la parte demandante los va a reconocer como verídicos y además el CODIGO GENERAL DEL PROCESO se sustenta en el PRINCIPIO DE LA BUENA FE y por lo tanto se presumen auténticos.

El PARQUEADERO 79 –que tiene área del original 79 y todo el espacio del 80 que se adquirió para esta solución- ha estado a disposición del señor WOLFF MARULANDA



desde JULIO DE 2015 pero ellos insisten que en esa área NO CABE EL VEHICULO que tienen que es una SUPER CAMIONETA. Y este parqueadero tiene el área superior a 12.50 metros cuadrados, que es más amplia que los 11 metros cuadrados del PARQUEADERO 79 en títulos.

En el mes de abril de 2017 se comunicó con nosotros la doctora PATRICIA CARDENAS quien expresó ser la abogada del señor WOLFF MARULANDA. La doctora tiene el celular 3148177589 y correo electrónico patricia.cardenas@gitmasivo.com. Con ella tuvimos una reunión el día 11 DE ABRIL DE 2017 y se le ratificó:

- a) La disponibilidad del espacio para el parqueadero de su vehículo desde Julio de 2015 con la solución que le encontramos al adquirir el espacio contiguo
- b) Nuestro interés de encontrar una salida a estas diferencias sin necesidad de adelantar más acciones legales.

La doctora PATRICIA CARDENAS expresó que ha acudido al EDIFICIO y es claro que el vehículo del señor WOLFF MARULANDA (CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE) no entra al parqueadero, qué si tiene las medidas suficientes, pero la camioneta es muy ancha y la maniobra no se puede adelantar fácilmente. Que un carro normal si puede estar en ese parqueadero, pero la camioneta del propietario por su tamaño no podría ingresar. Y la solución es que también compremos el PARQUEADERO 81 o le pidamos que se corra más a la izquierda para que el carro de WOLFF MARULANDA pueda entrar. Soluciones que se nos salen de las manos por ser imposibles de cumplir.

Este es un hecho que se ha dado por un error humano (Haber efectuado el Reglamento de Propiedad Horizontal con unos planos que habían sido modificados) y que la Constructora ha ejecutado todos los actos posibles para ser solucionados dentro de una situación compleja.

En primer lugar, ofreció un MEJOR PARQUEADERO (56) para permutarlo. Esa solución no fue aceptada. Después de la decisión procedió a adquirir el ESPACIO DEL PARQUEADERO 80 y se lo ha entregado porque queda al lado del PARQUEADERO 78. Todo lo que es posible hacer se les ha ofrecido a los compradores. Pero lo que no se puede hacer es entregarles un parqueadero que no es (78) o físicamente ampliar el parqueadero 79 que tiene 11 metros cuadrados a uno de 15 metros cuadrados como es lo que desean. Para la Constructora eso es imposible.

Pero lo que sí es claro, es que los demandantes han tenido un PARQUEADERO desde 2012, han ocupado el inmueble APARTAMENTO, DEPOSITO Y PARQUEADERO. Han dado el inmueble en arrendamiento y han disfrutado los TRES ACTIVOS que han comprado.

FRENTE AL HECHO DECIMO CUARTO.

NO ES CIERTO. Se cumplió la decisión porque se le ofreció a los compradores y se les hizo entrega de un ESPACIO superior y mucho mejor que el ofrecido inicialmente. Pero desde ese momento hasta la fecha siempre se le han brindado opciones para mejorar esta situación que sucedió por un error humano de buena fe. **Siempre, y desde que se le entregó el APARTAMENTO Y EL DEPOSITO, ha disfrutado de ESPACIO PARA PARQUEAR UN VEHICULO.**

Durante el proceso constructivo fue necesario por órdenes impartidas por EMCALI, ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto, fue necesario reubicar este espacio para permitir que se pudiera usar por parte de



UN PROPIETARIO DE APARTMENTOS, porque evidentemente la columna no permitía ingreso de un vehículo.

Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes por escritura pública.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Desde la misma contestación de la demanda ante la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO se expresó lo siguiente sobre el PARQUEADERO 79:

Durante el proceso constructivo fue necesario por ordenes impartidas por EMCALI ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto fue necesario eliminarlo porque no existía ingreso para él. Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Revisando el cumplimiento de las OBLIGACIONES URBANISTICAS ante la ALCALDIA en el año 2016, se encontró el PLANO ARQUITECTONICO que debió ser el soporte del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en donde el PARQUEADERO 79 quedaba en el PRIMER PISO y no al LADO DEL 78 y el 80. Pero por un error, de buena fe pero error al fin y al cabo, se adoptó en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL un PLANO del PARQUEADERO 79 al lado del 78 y el 80 pero en donde existía una COLUMNA que no le daba viabilidad.



La CONSTRUCTORA reconoce el error, de buena fe y siempre ha buscado darle una solución al asunto como aparece en el expediente de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO al ofrecer un PARQUEADERO EN MEJOR UBICACIÓN Y MUCHO MAS GRANDE como era el PARQUEADERO 56.

Ante la negativa del COMPRADOR y siguiendo los parámetros de la sentencia se procedió en forma inmediata a obtener un acuerdo con la PROPIETARIA DEL ESPACIO ocupado por el PARQUEADERO 80 –al lado del 79- y se hizo un ACUERDO PRIVADO en donde se le transfirió el PARQUEADERO 56 a cambio de ceder el PARQUEADERO 80 y se le giró una suma de \$8.000.000. Este acuerdo se obtuvo desde el 17 de julio de 2015 y se suscribió para efectos de trámites legales y pago del dinero en diciembre de 2015.

Este Acuerdo con las señoras **CATALINA ARISTIZABAL CADAVID y ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID** permitió liberar el ESPACIO EN DONDE QUEDARIA UBICADO EL PARQUEADERO 79.

Este espacio se puso a disposición de los accionantes. Quiero acompañar la cadena de correos electrónicos desde JULIO DE 2015 hasta ENERO DE 2016 que dan cuenta siempre de este ánimo de solucionar las diferencias.

El espacio, que es mucho más amplio en área que el inicialmente entregado, ha estado a disposición de los señores WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015. Pero ellos vienen insistiendo que en ese espacio debe y tiene que ser MAS GRANDE para que quepa el vehículo de su propiedad. El PARQUEADERO OFRECIDO no solamente tiene un área de 11 metros cuadrados al igual que el PARQUEADERO que por error se llamó 79 sino que en la práctica tiene un área más grande como es el espacio adicional que tiene del ANTIGUO Y COMO SE LLAMO PARQUEADERO 79.

Debo indicar que el espacio de 11 metros cuadrados es el autorizado en Colombia para un vehículo normal en un PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. El espacio entregado es mucho mayor y **es de 12.50 metros cuadrados**. No obstante, el señor WOLFF MARULANDA alega que tiene una CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE que no cabe en ese espacio y que mínimo le deben dar DOS PARQUEADEROS para poder parquear. Lo que no estaba pactado en el contrato de compraventa.

Los señores WOLFF MARULANDA insisten que debemos entregarles el PARQUEADERO 78 y se les ha demostrado conforme al REGLAMENTO que el PARQUEADERO 78 no fue el transferido a ellos. Es de un tercero. El espacio que debemos entregarle es el que sigue a continuación del 78 que es el 79 y como es claro que una columna impide su ingreso decidimos adquirir el PARQUEADERO 80 y ese espacio es el destinado al PARQUEADERO 79, mucho más amplio que el original 79 porque tiene área del 79 y toda el área del 80.

Todos estos correos los estoy aportando al proceso con la certeza que la parte demandante los va a reconocer como verídicos y además el CODIGO GENERAL DEL PROCESO se sustenta en el PRINCIPIO DE LA BUENA FE y por lo tanto se presumen auténticos.

El PARQUEADERO 79 –que tiene área del original 79 y todo el espacio del 80 que se adquirió para esta solución- ha estado a disposición del señor WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015 pero ellos insisten que en esa área NO CABE EL VEHICULO que tienen que es una SUPER CAMIONETA. Y este parqueadero tiene el área superior a



12.50 metros cuadrados, que es más amplia que los 11 metros cuadrados del PARQUEADERO 79 en títulos.

En el mes de abril de 2017 se comunicó con nosotros la doctora PATRICIA CARDENAS quien expresó ser la abogada del señor WOLFF MARULANDA. La doctora tiene el celular 3148177589 y correo electrónico patricia.cardenas@gitmasivo.com. Con ella tuvimos una reunión el día 11 DE ABRIL DE 2017 y se le ratificó:

- a) La disponibilidad del espacio para el parqueadero de su vehículo desde Julio de 2015 con la solución que le encontramos al adquirir el espacio contiguo
- b) Nuestro interés de encontrar una salida a estas diferencias sin necesidad de adelantar más acciones legales.

La doctora PATRICIA CARDENAS expresó que ha acudido al EDIFICIO y es claro que el vehículo del señor WOLFF MARULANDA (CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE) no entra al parqueadero, qué si tiene las medidas suficientes, pero la camioneta es muy ancha y la maniobra no se puede adelantar fácilmente. Que un carro normal si puede estar en ese parqueadero, pero la camioneta del propietario por su tamaño no podría ingresar. Y la solución es que también compremos el PARQUEADERO 81 o le pidamos que se corra más a la izquierda para que el carro de WOLFF MARULANDA pueda entrar. Soluciones que se nos salen de las manos por ser imposibles de cumplir.

Este es un hecho que se ha dado por un error humano (Haber efectuado el Reglamento de Propiedad Horizontal con unos planos que habían sido modificados) y que la Constructora ha ejecutado todos los actos posibles para ser solucionados dentro de una situación compleja.

En primer lugar, ofreció un MEJOR PARQUEADERO (56) para permutarlo. Esa solución no fue aceptada. Después de la decisión procedió a adquirir el ESPACIO DEL PARQUEADERO 80 y se lo ha entregado porque queda al lado del PARQUEADERO 78. Todo lo que es posible hacer se les ha ofrecido a los compradores. Pero lo que no se puede hacer es entregarles un parqueadero que no es (78) o físicamente ampliar el parqueadero 79 que tiene 11 metros cuadrados a uno de 15 metros cuadrados como es lo que desean. Para la Constructora eso es imposible.

Pero lo que sí es claro, es que los demandantes han tenido un PARQUEADERO desde 2012, han ocupado el inmueble APARTAMENTO, DEPOSITO Y PARQUEADERO. Han dado el inmueble en arrendamiento y han disfrutado los TRES ACTIVOS que han comprado.

FRENTE AL HECHO DECIMO QUINTO.

NO ES CIERTO. Y las razones son las siguientes:

- a) En planos originales, realmente el PARQUEADERO 79 quedaba en el primer piso al aire libre.
- b) Por un error humano y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL quedó el PARQUEADERO 79 en el espacio entre el PARQUEADERO 78 y 80.
- c) Pero en ese ESPACIO, y por eso en planos quedaba el 79 y por decisión de EMCALI, se estableció una COLUMNA.



d) La Constructora, como se ha explicado a lo largo de este proceso, estableció un ESPACIO, MUCHO MAS AMPLIO, MEJOR QUE EL ANTERIOR DE 11 METROS, al LADO DEL PARQUEADERO 78 para ser usado de PARQUEADERO.

c) Tanto es que se cumplió el objetivo que, desde hace CINCO AÑOS, vienen ocupando ese espacio sin ninguna dificultad por parte de los arrendatarios del inmueble y hasta la fecha no han tenido problemas para parquear. Vienen usando el inmueble PARQUEADERO sin dificultad alguna y con mucha más razón vienen usando el APARTAMENTO y EL DEPOSITO sin problema alguno.

d) Han disfrutado el PARQUEADERO, lo han usado, lo han disfrutado y después de OCHO AÑOS vienen a expresar que no se les hizo entrega alguna. Realmente es faltar a la verdad.

Reiteramos lo que hemos dicho a lo largo de esta contestación. Se cumplió el contrato porque se le ofreció a los compradores y se les hizo entrega de un ESPACIO superior y mucho mejor que el ofrecido inicialmente. Pero desde ese momento hasta la fecha siempre se le han brindado opciones para mejorar esta situación que sucedió por un error humano de buena fe. **Siempre, y desde que se le entregó el APARTAMENTO Y EL DEPOSITO, ha disfrutado de ESPACIO PARA PARQUEAR UN VEHICULO.**

Durante el proceso constructivo fue necesario por órdenes impartidas por EMCALI, ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto, fue necesario reubicar este espacio para permitir que se pudiera usar por parte de UN PROPIETARIO DE APARTAMENTOS, porque evidentemente la columna no permitía ingreso de un vehículo.

Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes por escritura pública.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Desde la misma contestación de la demanda ante la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO se expresó lo siguiente sobre el PARQUEADERO 79:

Durante el proceso constructivo fue necesario por ordenes impartidas por EMCALI ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto fue necesario eliminarlo porque no existía ingreso para él. Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su



DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes.

Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Revisando el cumplimiento de las OBLIGACIONES URBANISTICAS ante la ALCALDIA en el año 2016, se encontró el PLANO ARQUITECTONICO que debió ser el soporte del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en donde el PARQUEADERO 79 quedaba en el PRIMER PISO y no al LADO DEL 78 y el 80. Pero por un error, de buena fe pero error al fin y al cabo, se adoptó en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL un PLANO del PARQUEADERO 79 al lado del 78 y el 80 pero en donde existía una COLUMNA que no le daba viabilidad.

La CONSTRUCTORA reconoce el error, de buena fe y siempre ha buscado darle una solución al asunto como aparece en el expediente de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO al ofrecer un PARQUEADERO EN MEJOR UBICACIÓN Y MUCHO MAS GRANDE como era el PARQUEADERO 56.

Ante la negativa del COMPRADOR y siguiendo los parámetros de la sentencia se procedió en forma inmediata a obtener un acuerdo con la PROPIETARIA DEL ESPACIO ocupado por el PARQUEADERO 80 –al lado del 79- y se hizo un ACUERDO PRIVADO en donde se le transfirió el PARQUEADERO 56 a cambio de ceder el PARQUEADERO 80 y se le giró una suma de \$8.000.000. Este acuerdo se obtuvo desde el 17 de julio de 2015 y se suscribió para efectos de trámites legales y pago del dinero en diciembre de 2015.

Este Acuerdo con las señoras **CATALINA ARISTIZABAL CADAVID y ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID** permitió liberar el ESPACIO EN DONDE QUEDARIA UBICADO EL PARQUEADERO 79.

Este espacio se puso a disposición de los accionantes. Quiero acompañar la cadena de correos electrónicos desde JULIO DE 2015 hasta ENERO DE 2016 que dan cuenta siempre de este ánimo de solucionar las diferencias.

El espacio, que es mucho más amplio en área que el inicialmente entregado, ha estado a disposición de los señores WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015. Pero ellos vienen insistiendo que en ese espacio debe y tiene que ser MAS GRANDE para que quepa el vehículo de su propiedad. El PARQUEADERO OFRECIDO no solamente tiene un área de 11 metros cuadrados al igual que el PARQUEADERO que por error se llamó 79 sino que en la práctica tiene un área más grande como es el espacio adicional que tiene del ANTIGUO Y COMO SE LLAMO PARQUEADERO 79.



Debo indicar que el espacio de 11 metros cuadrados es el autorizado en Colombia para un vehículo normal en un PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. El espacio entregado es mucho mayor y **es de 12.50 metros cuadrados**. No obstante, el señor WOLFF MARULANDA alega que tiene una CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE que no cabe en ese espacio y que mínimo le deben dar DOS PARQUEADEROS para poder parquear. Lo que no estaba pactado en el contrato de compraventa.

Los señores WOLFF MARULANDA insisten que debemos entregarles el PARQUEADERO 78 y se les ha demostrado conforme al REGLAMENTO que el PARQUEADERO 78 no fue el transferido a ellos. Es de un tercero. El espacio que debemos entregarle es el que sigue a continuación del 78 que es el 79 y como es claro que una columna impide su ingreso decidimos adquirir el PARQUEADERO 80 y ese espacio es el destinado al PARQUEADERO 79, mucho más amplio que el original 79 porque tiene área del 79 y toda el área del 80.

Todos estos correos los estoy aportando al proceso con la certeza que la parte demandante los va a reconocer como verídicos y además el CODIGO GENERAL DEL PROCESO se sustenta en el PRINCIPIO DE LA BUENA FE y por lo tanto se presumen auténticos.

El PARQUEADERO 79 –que tiene área del original 79 y todo el espacio del 80 que se adquirió para esta solución- ha estado a disposición del señor WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015 pero ellos insisten que en esa área NO CABE EL VEHICULO que tienen que es una SUPER CAMIONETA. Y este parqueadero tiene el área superior a 12.50 metros cuadrados, que es más amplia que los 11 metros cuadrados del PARQUEADERO 79 en títulos.

En el mes de abril de 2017 se comunicó con nosotros la doctora PATRICIA CARDENAS quien expresó ser la abogada del señor WOLFF MARULANDA. La doctora tiene el celular 3148177589 y correo electrónico patricia.cardenas@gitmasivo.com. Con ella tuvimos una reunión el día 11 DE ABRIL DE 2017 y se le ratificó:

- a) La disponibilidad del espacio para el parqueadero de su vehículo desde Julio de 2015 con la solución que le encontramos al adquirir el espacio contiguo
- b) Nuestro interés de encontrar una salida a estas diferencias sin necesidad de adelantar más acciones legales.

La doctora PATRICIA CARDENAS expresó que ha acudido al EDIFICIO y es claro que el vehículo del señor WOLFF MARULANDA (CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE) no entra al parqueadero, qué si tiene las medidas suficientes, pero la camioneta es muy ancha y la maniobra no se puede adelantar fácilmente. Que un carro normal si puede estar en ese parqueadero, pero la camioneta del propietario por su tamaño no podría ingresar. Y la solución es que también compremos el PARQUEADERO 81 o le pidamos que se corra más a la izquierda para que el carro de WOLFF MARULANDA pueda entrar. Soluciones que se nos salen de las manos por ser imposibles de cumplir.

Este es un hecho que se ha dado por un error humano (Haber efectuado el Reglamento de Propiedad Horizontal con unos planos que habían sido modificados) y que la Constructora ha ejecutado todos los actos posibles para ser solucionados dentro de una situación compleja.

En primer lugar, ofreció un MEJOR PARQUEADERO (56) para permutarlo. Esa solución no fue aceptada. Después de la decisión procedió a adquirir el ESPACIO DEL



PARQUEADERO 80 y se lo ha entregado porque queda al lado del PARQUEADERO 78. Todo lo que es posible hacer se les ha ofrecido a los compradores. Pero lo que no se puede hacer es entregarles un parqueadero que no es (78) o físicamente ampliar el parqueadero 79 que tiene 11 metros cuadrados a uno de 15 metros cuadrados como es lo que desean. Para la Constructora eso es imposible.

Pero lo que sí es claro, es que los demandantes han tenido un PARQUEADERO desde 2012, han ocupado el inmueble APARTAMENTO, DEPOSITO Y PARQUEADERO. Han dado el inmueble en arrendamiento y han disfrutado los TRES ACTIVOS que han comprado.

FRENTE AL HECHO DECIMO QUINTO.

NO ES CIERTO. Y las razones son las siguientes:

15.1. Como se ha señalado, se cumplió con la entrega del espacio al lado del PARQUEADERO 78 y que corresponde a un área MUCHO MEJOR que el original PARQUEADERO 79.

15.2. Lo han venido usando y disfrutando sin dificultad alguna desde que se suscribió la escritura pública.

15.3. La promesa de venta extinguió sus efectos desde el mismo momento en que se suscribió la escritura pública como se acreditará en las excepciones de fondo.

FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

ME OPONGO a las pretensiones del actor por las siguientes razones:

FRENTE A LA PRIMERA PRETENSION:

2.1.- Que se declare el incumplimiento de la promesa de compraventa celebrado el 18 de julio de 2010 y del contrato de compraventa protocolizado mediante Escritura Pública No. 1283 del 3 de mayo de 2012 de la Notaría 6 de Cali.

ME OPONGO a esta PRETENSION frente a DECLARAR EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA solo obliga a SUSCRIBIR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA y este se cumplió al celebrar el CONTRATO DE COMPRAVENTA que obra en la escritura pública No. 1283 de mayo 3 de 2012 de la NOTARIA SEXTA DE CALI.

ME OPONGO a esta PRETENSION frente a DECLARAR EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA porque a los COMPRADORES se les hizo entrega del APARTAMENTO, el DEPOSITO y el PARQUEADERO que han venido disfrutando y en mejores condiciones de área y espacio que el espacio original.

FRENTE A LA SEGUNDA PRETENSION:

2.2.- Que se declare de manera definitiva, resuelto el vínculo contractual entre mis representados y la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. – CORASA, por incumplimiento en la entrega del bien, para que todo regrese al estado anterior a la celebración del contrato.



ME OPONGO a esta pretensión porque HUBO ENTREGA REAL Y MATERIAL del APARTAMENTO a satisfacción. HUBO ENTREGA REAL Y MATERIAL del DEPOSITO a satisfacción. Y en relación con el PARQUEADERO, se hizo ENTREGA REAL Y MATERIAL del PARQUEADERO que ha permitido parquear un vehículo desde 2012 y teniendo en cuenta las situaciones que se han presentado y narrado en esta contestación de demanda.

A los compradores, que están obrando de mala fe, no sólo les han entregado un ESPACIO PARA PARQUEAR, sino que este es MUY SUPERIOR al originalmente prometido. Tiene 12.5 metros cuadrados y superior a 11 metros cuadrados del original. Pero, además, lo vienen utilizando desde 2012 y 2015 sin problema alguno. Y vienen ahora a expresar que no han recibido el PARQUEADERO cuando lo vienen utilizando sin ningún problema.

Pero, y lo insisto, el contrato de compraventa se cumplió con la entrega de APARTAMENTO, DEPOSITO Y PARQUEADERO. El único objeto del contrato no era el PARQUEADERO y además se cumplió con este objeto del contrato al entregar un espacio SUPERIOR AL ORIGINAL y ha venido siendo usado por el PROPIETARIO hasta la fecha.

FRENTE A LA TERCERA PRETENSION:

2.3.- Como consecuencia de las anteriores declaraciones, se ordene a la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. – CORASA., la restitución de la totalidad del dinero entregado en pago por los inmuebles a mis representados y traídos a valor presente, dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de la sentencia favorable.

NOS OPONEMOS a esta pretensión porque no es posible ordenar la resolución del contrato de compraventa cuando se cumplió con la entrega de APARTAMENTO, DEPOSITO Y PARQUEADERO como se ha acreditado.

En todo caso, y en el evento improbable que el Despacho considere la opción de resolver el contrato y disponer la devolución del dinero pagado por los demandantes, debe considerar igualmente los FRUTOS CIVILES percibidos por LOS PROPIETARIOS desde el mes de MAYO DE 2012 hasta la fecha de la restitución de los inmuebles. Y además deben ser entregado en las mismas condiciones de MAYO DE 2012.

Como prueba, haré un JURAMENTO ESTIMATORIO sobre los FRUTOS CIVILES que deben ser RESTITUIDOS Y COMPENSADOS frente a lo que hipotéticamente el Despacho acepte reintegrar a los demandantes.

Y es que no puede existir un ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA. Con fundamento en esta PRETENSION, los demandantes pretenden que les restituyan el 100% de sus dineros más su INDEXACION (IPC) pero no tienen en cuenta que esta suma de dinero se debe compensar con todos los FRUTOS CIVILES OBTENIDOS SOBRE LOS INMUEBLES y además restituir los INMUEBLES en las mismas condiciones que se les entregaron en MAYO DE 2012.

FRENTE A LA CUARTA PRETENSION:

2.4- Que se condene a la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. – CORASA, al pago del veinte por ciento (20%) del valor total de los inmuebles, y traídos a valor presente tal como quedó establecido en la cláusula penal.



ME OPONGO a esta pretensión porque los efectos de la PROMESA DE COMPRAVENTA fueron hasta el momento de suscribir el CONTRATO DE COMPRAVENTA en MAYO DE 2012. A partir de esa fecha, la PROMESA DE VENTA se extinguió jurídicamente y sus sanciones no pueden aplicarse ahora. Si eventualmente en el CONTRATO DE COMPRAVENTA se hubiese pactado una pena por incumplimiento, es válida la pretensión. Pero así no fue. Por ese motivo es claro que NO ES ADMISIBLE acudir a una CLAUSULA PENAL de un CONTRATO QUE DEJO DE EXISTIR en MAYO DE 2012 al momento de firmarse el contrato de compraventa prometido.

FRENTE A LA QUINTA PRETENSION:

2.5.- Que se condene a la sociedad demandada el pago de las costas y agencias en derecho que se causen en el presente proceso.

NOS OPONEMOS a esta pretensión porque no existen razones para resolver el contrato como se ha expresado en esta contestación.

CAPITULO III

LAS EXCEPCIONES QUE SE QUIERAN PROPONER CONTRA LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE, SALVO LAS PREVIAS, Y LA ALEGACIÓN DEL DERECHO DE RETENCIÓN SI FUERE EL CASO.

Las excepciones que propongo son las siguientes:

I EXCEPCION CADUCIDAD DE LA ACCION

PROPONER LA EXCEPCION DE CADUCIDAD DE LA ACCION frente a la DEMANDA que han promovido los actores no es reconocerles ningún derecho. Pero debo ejercer mi derecho a la defensa.

Conforme a las normas comerciales el acto jurídico celebrado entre las partes es un acto de comercio y por lo tanto se rige por las normas del código de comercio. El demandante pretende en su demanda una responsabilidad contractual derivada de la GARANTIA DE LA COSA VENDIDA. El artículo 932 del código de comercio dispone un término de caducidad para el COMPRADOR:

ARTICULO 932. <VENTA CON GARANTIA DE BUEN FUNCIONAMIENTO>. Si el vendedor garantiza por tiempo determinado el buen funcionamiento de la cosa vendida, el comprador deberá reclamar al vendedor por cualquier defecto de funcionamiento que se presente durante el término de la garantía, dentro de los treinta días siguientes a aquel en que lo haya descubierto, so pena de caducidad.

El vendedor deberá indemnizar los perjuicios causados por cualquier defecto de funcionamiento que sea reclamado oportunamente por el comprador.

La garantía sin determinación de plazo expirará al término de dos años, contados a partir de la fecha del contrato.

ARTICULO 933. <PRESUNCION DE VENTA CON GARANTIA>. Se presumen vendidas con garantías las cosas que se acostumbra vender de este modo.

El comprador no ha acreditado en el proceso que cumplió con dar aviso dentro de los 30 días siguientes a conocer el defecto de funcionamiento al vendedor y por lo tanto ha caducado la acción como claramente lo señala la norma. Así lo deberá reconocer el Despacho al observar que no consta en el proceso ningún documento en donde se le haya



formulado requerimiento al VENDEDOR como lo exige la norma comercial y por esa razón debe aplicarse la sanción de CADUCIDAD de la acción que consagra la norma mencionada.

Se debe tener en cuenta que la entrega de la COSA VENDIDA como lo confiesa el demandante ocurrió el 6 DE JULIO DE 2012 y solo en MARZO DE 2013 expone su reclamo cuando ya vencieron los términos legales.

Es el mismo demandante quien afirma que recibió el inmueble en JULIO DE 2012 y la escritura de venta se celebró el 3 DE MAYO DE 2012 y la demanda se presenta en SEPTIEMBRE 13 DE 2019, más de SIETE AÑOS DESPUES del negocio jurídico.

II EXCEPCION PRESCRIPCION DE LA ACCION

Como se ha indicado a lo largo de la demanda y su contestación, el contrato se celebró el 3 de mayo de 2012. Las acciones derivadas por defectos de la cosa vendida prescriben en negocios comerciales en 6 meses contados a partir de la venta del inmueble. Este término venció para el primer comprador el 3 de Octubre de 2012.

III EXCEPCION FUERZA MAYOR Y ORDEN DE AUTORIDAD COMPETENTE

Durante el proceso constructivo y cuando ya se había escriturado el PARQUEADERO 79 se encontró que era necesario construir una COLUMNA que permitiera dar mayor estabilidad a la rampa de acceso y al CUARTO DE LA SUBESTACION ELECTRICA por exigencias mayores de las autoridades. Cuando se diseñó la SUBESTACION se aprobó bajo unas condiciones, pero posteriormente EMCALI exigió condiciones adicionales que obligaron a un rediseño de dicho cuarto y por lo tanto a generar la columna que ha motivado esta discusión.

IV EXCEPCION CADUCIDAD DE LA ACCION CONFORME AL CODIGO DE COMERCIO:

El contrato de compraventa celebrado entre CORASA y los demandantes se rige por las normas del CODIGO DE COMERCIO como quiera que una de ellas tiene la calidad de comerciante. En este caso se viene discutiendo por parte del demandante que no se le entregó el inmueble o que tiene vicios que no permiten su uso y por eso debe resolverse el contrato. Esta discusión tiene un término legal para ser discutido. Vencido ese término no es procedente adelantar la acción legal.

Las normas aplicables al caso del CODIGO DE COMERCIO son las siguientes:

ARTICULO 923. <VERIFICACION DE LA ENTREGA>. *La entrega de la cosa se entenderá verificada:*

- 1) *Por la transmisión del conocimiento de embarque, carta de porte o factura, durante el transporte de las mercaderías por tierra, mar y aire;*
- 2) *Por la fijación que haga el comprador de su marca en las mercaderías compradas, con conocimiento y aquiescencia del vendedor;*
- 3) *Por la expedición que haga el vendedor de las mercaderías al domicilio del comprador o a cualquier otro lugar convenido, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 915.*



La expedición no implicará entrega cuando sea efectuada sin ánimo de transferir la propiedad, como cuando el vendedor ha remitido las mercaderías a un consignatario, con orden de no entregarlas hasta que el comprador pague el precio o dé garantías suficientes, y

4) Por cualquier otro medio autorizado por la ley o la costumbre mercantil.

ARTICULO 928. <OBLIGACION DE ENTREGAR>. *El vendedor estará obligado a entregar lo que reza el contrato, con todos sus accesorios, en las mismas condiciones que tenía al momento de perfeccionarse; y si la cosa vendida es un cuerpo cierto, estará obligado a conservarla hasta su entrega so pena de indemnizar los perjuicios al comprador, salvo que la pérdida o deterioro se deban a fuerza mayor o caso fortuito, cuya prueba corresponderá al vendedor.*

ARTICULO 931. <OBJECIONES DEL COMPRADOR>. *Salvo prueba en contrario, se presumirá que el comprador quiere adquirir la cosa sana, completa y libre de gravámenes, desmembraciones y limitaciones del dominio.*

Si el comprador, dentro de los cuatro días siguientes a la entrega o dentro del plazo estipulado en el contrato, alega que la cosa presenta defectos de calidad o cantidad, la controversia se someterá a la decisión de peritos; éstos dictaminarán sobre si los defectos de la cosa afectan notablemente su calidad o la hacen desmerecer en forma tal que no sea de recibo o lo sea a un precio inferior. En este caso, el comprador tendrá derecho a la devolución del precio que haya pagado y el vendedor se hará de nuevo cargo de la cosa, sin perjuicio de la indemnización a que esté obligado por el incumplimiento. El juez, por procedimiento verbal proveerá sobre estos extremos.

Pero si el comprador lo quiere, podrá perseverar en el contrato al precio fijado por los peritos.

ARTICULO 934. <VICIOS OCULTOS>. *Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución, deberá restituir la cosa al vendedor.*

En uno u otro caso habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor, si éste conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida.

ARTICULO 938. <PRESCRIPCION DE ACCIONES>. *La acción prevista en los artículos 934 y 937 prescribirá en seis meses, contados a partir de la entrega.*

ARTICULO 939. <OBJECIONES POSTERIORES A LA ENTREGA Y RECIBO DE ENTREGA>. *Entregadas las mercaderías vendidas, el comprador no será oído sobre defectos de calidad o faltas de cantidad toda vez que las haya examinado al tiempo de la entrega y recibido sin previa protesta. El vendedor tendrá derecho a exigir del comprador el inmediato reconocimiento o el recibo que acredite la entrega de la cosa a satisfacción, y si el comprador no hace reserva de su facultad de protestar o de examinar posteriormente la cosa, se estará a lo dispuesto en el inciso primero de este artículo.*

ARTICULO 940. <ACCIONES POR EVICCIÓN>. *Cuando el comprador, al recibir la cosa, alega no ser ésta de la especie o calidad convenida, o no ser de recibo, la diferencia se someterá a la decisión de expertos como se previene en el artículo 913, inciso segundo.*

Cuando sin culpa de su parte y por causa anterior a la venta sea el comprador evicto totalmente de la cosa, tendrá derecho a la restitución del precio pagado y a la plena indemnización de perjuicios.

Si la evicción fuere parcial y de tanta importancia que pueda deducirse que en tales condiciones no habría comprado, podrá a su arbitrio el comprador ejercer la acción que le concede el inciso anterior o perseverar en el contrato mediante rebaja de la parte proporcional del precio o de indemnización de los perjuicios que la evicción parcial le hubiere causado.

ARTICULO 941. <EVICCIÓN DEL COMPRADOR FRENTE A TERCEROS PRESCRIPCION DE LAS ACCIONES>. *Las acciones concedidas por el artículo anterior son extensivas al comprador que deba pagar a terceros con legítimo derecho el precio de la cosa, en todo o en parte, o purgarla en igual forma de gravámenes desmembraciones o limitaciones del dominio. Tales acciones prescribirán en dos años contados a partir del momento en que el comprador restituye la cosa, pague el precio o purgue el gravamen, desmembraciones o limitación del dominio, y se tramitarán como incidente o por el juicio abreviado a elección del demandante.*

Como se puede observar, cualquier discusión en un contrato de compraventa comercial tiene términos cortos y limitados. Seis meses para discutir entre las partes elementos de la cosa vendida y para discutir cualquier otro tipo de vicios se tienen dos años.



En este caso los demandantes pretenden una discusión sobre un negocio realizado en MAYO DE 2012, cuando han transcurrido OCHO AÑOS desde su celebración.

V EXCEPCION LA CLAUSULA DE LA PROMESA DE VENTA DE JUNIO DE 2010 NO SUBSISTIO EN EL TIEMPO

Deseo citar reciente providencia de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA con ponencia de ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO de fecha 13 de julio de 2016 y con radicación No. 11001-02-03-000-2016-01729-00 que decidió la ACCION DE TUTELA interpuesta por Bananos de Sara Bretaña S.A., contra la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta:

Como se observa, la Colegiatura accionada para resolver invalidar lo resuelto de fondo por el juez del conocimiento dentro del proceso de simulación promovido por la sociedad aquí tutelante, y mantener en súplica tal determinación, consideró que las pretensiones enlistadas en los numerales 2.3 a 2.9 del acápite de la demanda ordinaria sobre la que versa el presente análisis, estaban única y exclusivamente encaminadas al cumplimiento de la promesa de compraventa, más no que eran consecuencia del pedimento anotado en el numeral 2.1., de ésta relativo a la declaración de simulación del contrato de compraventa elevado a escritura pública, razonamiento que ciertamente constituye para la Sala el defecto aquí alegado, y abre paso a la intervención excepcional del Juez Constitucional, como antes se dejó anotado.

Lo anterior es así, porque tal y como lo ha aceptado la doctrina y la jurisprudencia civil de manera mayoritaria, una vez celebrado el contrato prometido, fenece el pacto preparatorio, y en ese sentido, la cláusula compromisoria estipulada en la promesa génesis de la compraventa instrumentada, y por virtud de la cual se declaró la mencionada nulidad por falta de jurisdicción, perdió eficacia frente a lo pretendido por la empresa Bananos de Sara Bretaña S.A., esto es, la declaratoria de simulación del contrato de compraventa, no de la promesa, razón por la cual entonces, dicha circunstancia no podía invocarse como hecho generador de tal vicio.

4.1 Acerca de tal temática, esta Sala en pretérita oportunidad precisó, que

«En general, -explica ALESSANDRI- todo contrato puede ser objeto de una promesa, pues nada se opone a que, así como las partes pueden pactar desde luego el contrato, difieran su celebración, mediante una promesa, para una época más o menos distante». (La compraventa y la promesa de venta. Tomo II. Volumen 2. Editorial Jurídica de Chile, 2003. P. 834)

La promesa de celebrar un contrato es en sí misma un contrato, completamente distinto de los simples tratos preliminares (que no generan obligación alguna); de la oferta (que por ser irrevocable acarrea indemnización de perjuicios en caso de incumplimiento); y del convenio definitivo (que da lugar a reclamar el cumplimiento de lo pactado).

El objeto de la promesa –según lo tiene establecido la jurisprudencia– es la conclusión del contrato posterior. De ahí que “siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran”. (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724)

«La promesa de celebrar un contrato –en términos de ALESSANDRI- puede definirse diciendo que es aquella convención por la cual los contratantes se obligan a celebrar otro contrato dentro de cierto plazo o al evento de una condición. La promesa es un antecedente del contrato prometido; no es el mismo contrato, sino diverso de éste». (Op. Cit. Pág. 841)

El contrato de promesa, por tanto, no puede confundirse con el prometido, pues es su antecedente; y la realización de éste es el objeto de aquélla. “La promesa no es sino una convención que sirve para celebrar otra, por lo que no produce más efecto que poder exigir la celebración de éste. Ahí termina su misión. Celebrado el contrato prometido desaparece la promesa.” (Ibid, 842)



Por ello, ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un "carácter preparatorio o pasajero, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido..." (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724) La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla.

Sin embargo, nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en un mismo documento, además del compromiso de celebrar el contrato definitivo, otras prestaciones destinadas a regir en vigencia de éste. Tal circunstancia no significa en modo alguno que la promesa subsista luego de perfeccionarse el acuerdo principal sino, tan solo, que en la fase de conclusión del negocio los contratantes deciden ratificar las cláusulas contenidas en el arreglo preliminar, sin que sea necesario volver a pronunciarse sobre lo que convinieron con anterioridad» (Subrayas fuera del texto original) (C.S.J. Sala de Casación Civil, Sentencia de 16 de diciembre de 2013, Exp. 11001-3103-023-1997-04959-01).

4.2. Y no escapa a la atención de la Corte el argumento expuesto por el Tribunal enjuiciado en el auto que resolvió el recurso de súplica interpuesto por la aquí tutelante, acerca de lo normado en el precepto 5º de la Ley 1563 de 2012 que a la letra indica: «La inexistencia, ineficacia o invalidez del contrato no afecta la cláusula compromisoria. En consecuencia, podrán someterse a arbitraje las controversias en las que se debata la existencia, eficacia o validez del contrato y la decisión del tribunal será conducente aunque el contrato sea inexistente, ineficaz o inválido».

Sin embargo, lo que ocurre es que en el sub examine no nos encontramos frente a una controversia suscitada con ocasión del pacto preparatorio, sobre el que ningún ataque se enfiló en la demanda, y que dicho sea de paso, desapareció al firmarse el contrato en sí mismo prometido –compraventa de bien inmueble-, sino en contra de este último exclusivamente, y en ese sentido, no era aplicable tal uso normativo, al resultar ajeno a la temática debatida, y menos para establecer que el asunto sometido al juicio civil, deba dilucidarse ante un Tribunal de Arbitramento, cuando en la Escritura Pública, se itera, blanco de la simulación, ninguna cláusula compromisoria se pactó.

4.3 Ahora, cosa distinta es que las pretensiones elevadas como consecuencia de la declaratoria de tal simulación tengan expresa relación con lo pactado en la promesa, la cual en vez de atacarse, más bien se presentó como prueba de lo que supuestamente querían los contratantes, pero que en últimas no fue lo que se plasmó en la escritura final; entonces, es deber del juez de conocimiento, en este caso, en sede de apelación, y bajo los límites que le impone el artículo 357 del Estatuto Procesal Civil¹, estudiar los motivos de la alzada, y establecer si en efecto, se muestra probada la simulación pretendida con base en los medios de convicción recaudados en el debate procesal, además del estudio de las correspondientes condenas consecuentes, si es que a ellas hubiere lugar, y, si las pretensiones elevadas resultan o no excluyentes entre sí, como lo afirma la Colegiatura tutelada.

5. Puestas de ese modo las cosas, y ya en etapa conclusiva, al solicitar la sociedad demandante la simulación del contrato de compraventa, el Tribunal atacado debió ejercer una labor interpretativa de la demanda y de lo en ella solicitado, es decir, que todas las pretensiones enlistadas estaban directamente encaminadas al ataque del contrato prometido, y no del pacto preparatorio, por lo que la cláusula compromisoria en este último convenida, ninguna aplicación al caso tiene.

Y es que, al concretarse la negociación inicialmente celebrada entre los contendientes con la suscripción de la compraventa a través del instrumento público mencionado, ya ninguna fuerza jurídica revestía lo convenido en la promesa. Por lo tanto, con independencia de la prosperidad o no de cada uno de los pedimentos elevados con la demanda ordinaria objeto del debate, lo que debió hacer el ad quem fue entrar al estudio de los mismos a la luz de los motivos fundantes del recurso de alzada, para poder determinar su éxito una vez establecidos los parámetros dentro de los cuales, supuestamente, las partes habían acordado contratar, pero que en últimas, no fue lo que se dejó anotado en el documento final del que se pretende la simulación; más no, como en efecto lo hizo, partir de la base de que lo que realmente pretendía la sociedad Bananos de Sara Bretaña S.A., era el cumplimiento de la promesa de compraventa, pues tal convenio preparatorio, se insiste, feneció desde el momento mismo en que se instrumentó la compraventa prometida, y no fue ese el pedimento principal enunciado en el acápite correspondiente, del que según los dichos del demandante, deviene los demás, punto éste que también es del resorte del Juez de instancia.

¹ –Norma aplicable al recurso vertical planteado por la parte demandada en contra de la sentencia que se declaró nula, teniendo en cuenta la fecha de interposición de tal censura, de conformidad a la regla 5ª del artículo 625 del Código General del Proceso.



6. Con base en las precedentes motivaciones, se ordenará al Tribunal accionado que deje sin valor y efecto los autos de 16 de diciembre de 2015 y 17 de febrero de 2016, mediante los cuales, es su orden, se declaró la nulidad de la sentencia apelada dentro del proceso ordinario identificado bajo el consecutivo 2011-00128, seguida por la aquí accionante en contra de Compañía Bananera S.A. y, en sede de súplica, se confirmó tal determinación, así como toda la actuación que con posterioridad se hubiere adelantado y dependa de aquéllas, a fin de que se adopte una nueva decisión teniendo en cuenta las motivaciones precedentes.

Como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia y la doctrina en múltiples fallos que constituyen a la voz de la Constitución Nacional en DOCTRINA PROBABLE la promesa de compraventa SOLO GENERA LA OBLIGACIÓN DE CELEBRAR EL CONTRATO PROMETIDO y para nuestro caso concreto celebrar el contrato de compraventa por escritura pública. Cito a continuación solo uno de los tantos textos que hablan de este tema:

“3.- Exhaustivamente lo ha dicho la Corte, con fundamento en la preceptiva legal pertinente, que la promesa de celebrar un contrato es hoy, por virtud de lo establecido en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, fuente jurídica de obligaciones, cuando en su celebración se observan todos los requisitos y circunstancias que dicha disposición determina.

*Pero ha dicho también que las obligaciones dimanadas de la promesa de celebrar un contrato no pueden confundirse con las que provienen del contrato a que la promesa se refiere, ya celebrado, pues que unas y otras son completamente distintas. **La promesa de un contrato genera para los estipulantes e ella, como única obligación propia, el deber de perfeccionar el contrato prometido, obligación que es entonces de hacer y no de dar.** Tratándose pues, como en el presente caso se trata de la promesa de venta de un inmueble, **los prometedores solo se obligan, salvo las estipulaciones adicionales, a otorgar la correspondiente escritura de venta dentro del plazo convenido y en los términos y condiciones consignados en el escrito.***

De la promesa de compraventa – ha dicho la corte – nace como obligación específica para cada una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulados, esto es que, como lo enseña la doctrina, sólo produce obligaciones de hacer. Tratándose de la promesa de compraventa, quiere decir que los derechos y obligaciones que la promesa como tal encarna no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al promitente vendedor título alguno a la entrega de la cosa, efectos estos que solamente originará la compraventa en cuando sea celebrada, pero que no podrían ser subsumidos por la mera promesa cuyo poder vinculatorio no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido. (Casación Civil de 28 de julio de 1960) (Sentencia citada por JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNÁNDEZ, LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES Y SU PARALELO CON LOS COMERCIALES, EDICIONES LIBRERÍA DEL PROFESIONAL, QUINTA EDICIÓN, PAGINA 172).

Debo señalar que, en proceso reciente, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO DE CALI en proceso de RIGOBERTO HERRERA contra CONSTRUCTORA BOLIVAR con radicación No. 2016-00230 y que la primera instancia se adelantó ante el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI e incluso tuvo providencia de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA señaló el CARÁCTER TEMPORAL de la PROMESA DE VENTA para que no exista duda alguna:



Concomitante con lo expuesto, se tiene por establecido que "la promesa es un contrato medio, por consiguiente transitorio o pasajero, **ya que se extingue con la celebración del contrato prometido**";² y que "(...) la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto **es un convenio eminentemente preparatorio de otro** cuyo resultado no pueden o no

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia de 5 de diciembre de 2011. Referencia: 25269-3103-002-2005-00199-01. M. P. William Namén Vargas.

² Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia de 4 de septiembre de 2000. Expediente No. 5420. M. P. José Fernando Ramírez Gómez.

quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, agotándose en él su función económico - jurídica, quedando claro, entonces, que como "no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato" (G. J. CLIX pág.283) (...)"

"(..) Trátase, pues, de una temporalidad consubstancial al contrato, necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístese, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes (...)"

"De ahí que la Corte, en sentencia del 13 de noviembre de 1981, (...) hubiese advertido que 'El contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior, (...). Por eso no es fin sino instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquella un antecedente indispensable de una convención futura, esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella de manera intemporal, porque contradice sus efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos (...) (G.J. CLXVI. No. 2407) (...)' (subraya fuera de texto)"³.

Y posteriormente expresó lo siguiente:



De esta suerte, no solo es clara la potestad que tienen las partes de incluir en la promesa prestaciones accidentales, sino que también resulta innegable la naturaleza transitoria-preparatoria de esta clase de contrato determinada por la celebración de la convención futura, circunstancia que, tal como sugiere la apelación, conlleva la imperiosa necesidad de adentrarse a verificar -dada la naturaleza del contrato de promesa- el alcance o efectos que tienen los pactos adicionales incluidos en la misma, puntualmente, cuando estos involucran elementos esenciales del negocio prometido, y cuando este finalmente se suscribe, lo que presupone una expresión de voluntad sobre los mismos.

Por lo tanto y como quiera que la naturaleza transitoria de la PROMESA DE VENTA no permite subsistir con posterioridad a la celebración del CONTRATO DE COMPRAVENTA, es porque se debe concluir que no es posible una condena a pagar el 20% de las prestaciones como se ha solicitado en la demanda.

VI EXCEPCION ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA SI NO SE CUMPLEN LAS RESTITUCIONES MUTUAS

Es claro que el artículo 1544 del Código Civil dispone:

«Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere.»

Deseo citar reciente providencia de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA con ponencia del MAGISTRADO ARIEL SALAZAR RAMIREZ de 17 de agosto de 2016 y con radicación No. Radicación No. 11001-31-03-007-2007-00606-01:

La presentación de la demanda de resolución del contrato por incumplimiento del comprador es, sin lugar a dudas, expresión inequívoca de que el acreedor optó por la terminación del contrato y desistió de hacer efectivo el cumplimiento de la obligación mediante la exigencia del pago del precio (actio venditi), por lo que la satisfacción de su derecho no depende en sentido estricto del patrimonio del deudor que es prenda común de los acreedores concordatarios.

Como la elección del acreedor consistió en pretender la resolución del contrato por incumplimiento del comprador, los efectos de la declaración judicial se concretan a reconocer, de manera retrospectiva, la ineficacia del referido negocio, es decir que se remontan a la época en que el contrato se celebró. Desde el momento en que el comprador incumplió su obligación se dieron los presupuestos de hecho de la condición resolutoria tácita y se entiende que el contrato terminó en virtud del derecho que el juez declara en la sentencia.

«Resuelto el contrato –explica ALESSANDRI– sus efectos operan retroactivamente; se presume que la cosa nunca ha salido de manos del vendedor, y sobre esta base, le compete la acción reivindicatoria para reclamar la posesión de la cosa del tercer poseedor». (Derecho Civil,



Teoría de las Obligaciones. Bogotá: Ediciones Librería del Profesional, 1983. p. 213)

En razón de una ficción jurídica, se entiende que el bien que es objeto de la resolución del contrato nunca ha salido del patrimonio del vendedor, quien por ello puede reivindicarlo; por lo que no es posible que haga parte del patrimonio del deudor que es garantía común de los acreedores del acuerdo de reestructuración. De ahí que dicha acción no se encuentra sometida a los créditos cobijados por el artículo 34 de la Ley 550 de 1999 y que se contraen, exclusivamente, a los que han de satisfacerse con dicho patrimonio bajo los parámetros de la regla “par conditio creditorum”...

.....

3. Las restituciones recíprocas

Los efectos de la declaratoria de la resolución de la compraventa son los que ordinariamente produce la acción resolutoria consagrada en los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio, para todo tipo de contratos bilaterales. Sin embargo, en el caso concreto de la compraventa, algunos de ellos vienen señalados en textos especiales que, aunque no se invoquen en la demanda, deberán ser reconocidos de oficio por el juez en tanto constituyen disposiciones que entrañan consecuencias jurídicas de carácter imperativo.

De ahí que así no hubiese sido tema de las pretensiones y excepciones planteadas en el proceso o en el recurso de apelación –que en el caso presente sí lo fue–, lo cierto es que el poder del juez de ordenar las restituciones recíprocas nace de la ley y por razones atañedoras al orden público, por lo que no podría tildarse de incongruente un fallo que las reconozca ex officio. No es posible en estas condiciones omitir su revisión para acomodarlas a los parámetros señalados en la ley sustancial, dado que –se reitera– las restituciones mutuas deben decretarse en la forma y términos indicados en la ley.

Respecto de tal tema, esta Corte ha precisado:

...en virtud de no haberse pagado el precio, la normatividad que ha de aplicarse al tema de las restituciones entre las partes que de ello se derivan, no será la que en general regula el evento del cumplimiento de la condición resolutoria –artículos 1544 y 1545 del Código Civil–, sino el 1932 de dicho ordenamiento, aplicable por interpretación extensiva, dado que la composición fáctica encaja plenamente en las previsiones de este último precepto.

Asunto bien conocido es, en efecto, que la resolución del contrato, a la vez que apareja como principal consecuencia la extinción del conjunto de obligaciones surgidas del mismo –efectos ex nunc–, tiene además eficacia retroactiva –ex tunc– en aquellos eventos en que, no siendo negocios de tracto sucesivo, verifican actos de cumplimiento entre las partes; se trata, pues, de colocar a los contratantes, en cuanto sea posible, en la posición en que se hallaban antes de celebrar el contrato. Es así como el artículo 1.544 establece como principio general el de que “cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición.” (CSJ, SC de 4 de junio de 2004. Ref.: 7748)

Estas restituciones, como lo ha advertido la doctrina de la Corte, encuentran su razón de ser en el postulado de la equidad y más concretamente en el de prevenir un enriquecimiento sin causa. Es así como sobre este aspecto tiene dicho que «mientras el demandado conserva la cosa en su poder, se haya aprovechado de sus frutos, o la haya mejorado o deteriorado, en el caso en que fuera condenado a restituirla debía naturalmente proveerse lo conveniente sobre estos puntos, porque de otro modo se consagraría bien un enriquecimiento indebido por parte del reo cuando se aprovecha de los frutos de una cosa que no es suya, o del actor, al recibir mejorado a costa ajena un bien que le pertenece, o sea causaría al último un perjuicio injusto al restituir deteriorado el mismo bien por culpa del demandado». (G.J. LXII. Pág. 651)

El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación. Y, para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen tal materia.

El primero de los efectos derivados de la resolución del contrato es el que contempla el artículo 1544 del Código Civil, a cuyo tenor, “cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor



exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere”.

El objeto de la acción resolutoria –explica ALESSANDRI– es deshacer el contrato, desligar al vendedor del comprador, destruir un vínculo jurídico. Resolver es deshacer; de manera que acción resolutoria es la que va tras la destrucción. Allí termina su misión. Pero como el efecto de la resolución es dejar las cosas en su estado anterior, o sea obtener la devolución de lo que se ha dado, es claro que pronunciada ella debe restituirse la cosa vendida. Para obtener esta restitución nace una nueva acción, una acción real que ya no va contra el comprador, sino contra todos los que poseen la cosa vendida, acción que impropriamente se denomina reivindicatoria y que yo llamaría de restitución”. (De la compraventa y de la promesa de venta. Tomo II, Vol. I. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2003. P. 527)

Por una ficción de la ley, se reputa que el contrato destruido no ha existido jamás, a consecuencia de lo cual cada parte recupera lo que en virtud de él entregó a la otra, considerándose que las cosas vuelven al estado que tenían antes de la venta.

*Sin embargo, a diferencia de la regla contenida en el artículo 1545 del Código Civil, según el cual “verificada una condición resolutoria no se deberán los frutos percibidos en el tiempo intermedio, salvo que la ley, el testador, el donante o los contratantes, según los varios casos, hayan dispuesto lo contrario”, el artículo 1932 ejusdem, prevé que el vendedor tendrá derecho a “retener las arras, o exigir las dobladas, **y además para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada**”. (Se resalta)*

Esta resolución repercutirá directamente en el derecho del comprador “para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio. Para el abono de las expensas al comprador, y de los deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fe, a menos que pruebe haber sufrido en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado”.

Según este último inciso, que también se aplica a los frutos que el comprador debe devolver al vendedor, se presume que el primero fue el culpable de la inejecución del contrato porque la ley estima que hubo mala fe de su parte al no pagar la prestación a su cargo. Esta presunción (o su eventual refutación) tiene una implicación directa en la restitución de las prestaciones recíprocas, toda vez que de atender a la buena o mala fe del comprador así serán los efectos que la ley civil dispone para el reconocimiento del deterioro que sufre la cosa y para la fecha del reconocimiento de los frutos, tal como lo disponen los artículos 963 y 964 de la codificación sustancial, los cuales, si bien se refieren expresamente a las prestaciones a cargo del poseedor vencido en reivindicación, son perfectamente aplicables a la resolución de la compraventa como quiera que –se reitera– ésta aparece una acción restitutoria.

El comprador incumplido debe pagar –según las voces del artículo 963 de la ley civil– el deterioro que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa, a diferencia del poseedor de buena fe que, por regla general, no es responsable de tales detrimentos. De igual manera, en los términos del artículo 964 ibidem, el poseedor de mala fe “es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad”, si hubiera tenido la cosa en su poder.

En razón de la resolución de la compraventa por incumplimiento del comprador, las partes se encuentran compelidas a verificar las restituciones recíprocas, por lo que el vendedor tiene derecho a que se le restituya la cosa entregada y los frutos que ésta hubiere producido. Por su parte, el comprador tiene derecho a que se le restituya el pago que haya realizado del precio de la cosa. Esta suma ha de ser real, es decir actualizada para el momento de esta sentencia, toda vez que la indexación de una suma de dinero no comporta un beneficio ni puede confundirse con los frutos civiles que ella produce, porque simplemente constituye el ajuste de su valor para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, pues de lo contrario se estaría devolviendo al comprador una cantidad muy inferior a la que entregó en realidad.

En este punto, resulta de trascendental importancia reconsiderar la posición asumida por esta Corte en sentencias como la de 21 de marzo de 1995, [S-036-95. Exp. 3328], 24 de octubre de 1994 [Exp. 4352], y 4 de julio de 2004 [Exp. 7748], en las cuales sostuvo que el contratante incumplido no tenía derecho a la indexación y, por tanto, debía soportar los efectos nocivos de la



inflación.

Al respecto, hay que precisar que no existe en la actualidad ninguna razón jurídica para continuar prohibiendo tal criterio, dado que el reconocimiento del valor real de la moneda para la fecha del fallo no es más que una consecuencia necesaria de la aplicación de los principios de justicia y equidad, así como del mandato legal que en materia de restituciones recíprocas ordena devolver ni más ni menos que la suma de dinero que fuera inicialmente entregada.

Desde luego que regresar a uno de los contratantes la cantidad nominal de dinero que éste dio en un comienzo, comportaría una de dos hipótesis: a) Devolverle menos de lo que entregó, en el caso de que entre dicho lapso haya ocurrido el fenómeno de la devaluación de la moneda por efectos de la inflación; o b) restituirle más de lo que abonó, si fue que en ese lapso se revaluó la moneda en razón de la deflación, lo que es muy poco probable que ocurra en nuestra economía, aunque no es una hipótesis del todo descartable. En uno u otro evento es preciso ajustar el valor real del dinero para no incurrir en un enriquecimiento injusto en favor de una de las partes, independientemente de si quien debe recibir la prestación es o no deudor incumplido.

El hecho que el vendedor cumpla su obligación no le autoriza a lucrarse del incumplimiento de su contraparte mediante la devolución de una suma envilecida. Por ello, ante el principio general de que el acreedor que cumple no puede enriquecerse a costa del deudor que incumple, es necesario que aquél reciba únicamente las prestaciones a que tiene derecho, sin que sea posible imponer al deudor incumplido gravámenes adicionales o sanciones que la ley no contempla. El contratante incumplido está obligado a pagar la indemnización de perjuicios a la que hubiere lugar, pero las prestaciones recíprocas a que da lugar la resolución del contrato de compraventa es una situación completamente distinta a la indemnización de perjuicios: ambas figuras tienen una naturaleza, un origen legal y una finalidad diferente, por lo que no pueden confundirse.

En ese orden, si al vendedor se le restituye un bien inmueble valorizado por el simple paso del tiempo, no sería justo ni equitativo que el comprador recibiera, a su vez, una suma de dinero depreciada, ya que no se le estaría devolviendo la misma cantidad que aportó inicialmente sino una muy inferior por los efectos de la devaluación, es decir que no se estaría cumpliendo a cabalidad con el mandato que el artículo 1932 del Código Civil establece para el caso de la resolución del contrato, puesto que las cosas no se estarían retro trayendo al estado anterior sino que se le estaría imponiendo al deudor incumplido una sanción que la ley civil no consagra.

Tal sanción o pena, además, se impondría de manera arbitraria y escaparía de todo parámetro objetivo, toda vez que dependería exclusivamente del azar, es decir de la variación del valor de la moneda en el tiempo, según las imprevisiones de la economía.

Tampoco es correcto afirmar que con el reconocimiento de la indexación se estaría prohibiendo el incumplimiento de las obligaciones contractuales, porque la depreciación de la moneda es un hecho económico con implicaciones sociales que obedece a una lógica completamente distinta a las consecuencias que se imponen por incumplir un contrato. El reconocimiento del valor de la moneda nada tiene que ver con las disposiciones legales que ordenan que ante la resolución de un contrato las cosas vuelvan al estado anterior, independientemente de la razón por la que se haya declarado la ruptura del vínculo obligacional.

Sin embargo, nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en forma anticipada la suma de dinero que habría de reconocer el comprador por concepto de los frutos producidos por el inmueble, en razón de haber mantenido la tenencia del mismo durante cierto tiempo.

Lo anterior, porque es una práctica usual en las relaciones negociales que, antes de la celebración del convenio definitivo, los partícipes se pongan de acuerdo en los temas esenciales y aún en los accesorios del trato que van a realizar, tales como las condiciones de pago, la forma de entrega de la cosa, las garantías, o el pago de frutos por la tenencia anticipada del bien, voluntad que pueden expresar en la promesa de contrato o en cualquier otro acto.

En este caso, está demostrado que los contratantes acordaron una renta mensual que el comprador debía pagar al vendedor mientras tuviera el bien en tenencia y hasta antes de realizar el pago, lo que consignaron en los siguientes términos:



«Como contraprestación por la entrega anticipada del inmueble LA PROMITENTE COMPRADORA asume el compromiso contractual de reconocer y pagar a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, entre el primero (1º) de mayo de dos mil cuatro (2004) y el primero de diciembre de dos mil cinco (2005), fecha convenida para otorgar la escritura de venta, una compensación mensual de la suma de SESENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$67'000.000), la cual se incrementará a partir del primero (1º) de febrero de dos mil cinco (2005), y hasta el treinta (30) de noviembre del mismo año, en un porcentaje igual al IPC nacional correspondiente al año inmediatamente anterior (...)». [Parágrafo cláusula sexta promesa de compraventa; folio 5, cuaderno 1; se subraya]

Cumplida la última fecha señalada, convinieron en que desde la compraventa (1º de diciembre de 2005) y hasta el 1º de febrero de 2009, “fecha máxima en la cual se deberá cancelar el precio de la compraventa, LA SOCIEDAD COMPRADORA reconocerá y pagará a LA SOCIEDAD VENDEDORA un interés de plazo o corriente igual al valor de la última mensualidad compensatoria de la tenencia del inmueble, es decir, la correspondiente al período que haya corrido entre el primero (1º) de noviembre y el primero (1º) de diciembre de dos mil cinco (2005) y esa suma de intereses tendrá los siguientes incrementos: 1º El primero (1º) de febrero de dos mil seis (2006) en un valor igual al porcentaje del IPC certificado por el DANE por el año dos mil cinco (2005); 2º El primero (1º) de febrero de dos mil siete (2007) en un valor igual al porcentaje del IPC certificado por el DANE por el año dos mil seis (2006); 3º El primero (1º) de febrero de dos mil ocho (2008) en un valor igual al porcentaje del IPC certificado por el DANE por el año dos mil siete (2007).” [Cláusula quinta de Acuerdo anexo; folio 68, cuaderno 1]

Si las partes podían, como lo hicieron, acordar el monto de los frutos que habría de producir el inmueble objeto de la compraventa mientras estuviera en poder del comprador y la ley no prohíbe ni impide dicho pacto, en esta sede procede reconocer por tal concepto la suma de \$67'000.000 a diciembre de 2005, la cual ha de incrementarse con el IPC del año inmediatamente anterior, y como esa renta mensual fue pagada hasta agosto de 2006, tal como quedó demostrado en el proceso, se liquidará desde septiembre de 2006 y hasta la fecha de esta sentencia.

Por lo tanto, y en evento que el Despacho acceda a la RESOLUCION DEL CONTRATO, no solamente puede versar sobre la restitución de los dineros cancelados por el demandante con fundamento en el INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR sino la COMPENSACION con los frutos civiles naturales que se han causado o se han debido causar desde MAYO DE 2012. De no suceder esa RESTITUCION se estaría generando un enriquecimiento sin causa a favor de los demandantes y en perjuicio del demandado.

CAPITULO IV

LA PETICIÓN DE LAS PRUEBAS QUE EL DEMANDADO PRETENDA HACER VALER.

INTERROGATORIO DE PARTE

Ruego al Despacho citar y hacer comparecer a la parte demandante para que absuelva interrogatorio de parte que en forma oral le formularé sobre los hechos de la demanda y de su contestación al momento de la audiencia.

DOCUMENTOS

Acompaño los siguientes documentos:

1. Acuerdo privado suscrito con las propietarias del PARQUEADERO No. 80 para darle solución a los demandantes
2. En dieciséis (16) folios, cadena de correos entre las partes
3. En tres (3) folios carta de Julio 31 de 2012 a la demandante
4. En tres (3) folios correo con abogada PATRICIA CARDENAS del año MAYO DE 2017
5. Plano de la forma en que actualmente se encuentran distribuidos los PARQUEADEROS 77, 78, 79 Y 81.



6. En cinco (5) folios, comunicación a SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO de fecha 24 de abril de 2017
7. Correo electrónico dirigido al demandante en donde se le solicita la siguiente información:

1. RECIBOS de CONSUMO DE ENERGIA Y ACUEDUCTO desde MAYO DE 2012 hasta la fecha del APARTAMENTO 304 A ubicado en la TORRE A del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL LIMONAR ubicado en la CALLE 9 No. 66B-62 de Santiago de Cali y que es objeto y tema del proceso que adelanta ante el JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI en proceso con radicación No. 2019-00725 y en donde obra como su apoderada la profesional MARTHA LILIANA DIAZ ANGEL.

2. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO y/o AUTORIZACIONES e INSTRUCCIONES IMPARTIDAS a la ADMINISTRACION del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DEL LIMONAR para que ingresen personas a ocupar ese inmueble a título de arrendamiento y/o comodato y/o tenedores temporales.

OFICIOS:

Si el demandante no acompaña a la parte demandada los documentos solicitados, pido que se OFICIE a ENRIQUE WOLFF MAURANDA y a EMCALI y al ADMINISTRADOR del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL LIMONAR para que hagan llegar con destino al proceso la siguiente información:

1. RECIBOS de CONSUMO DE ENERGIA Y ACUEDUCTO desde MAYO DE 2012 hasta la fecha del APARTAMENTO 304 A ubicado en la TORRE A del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL LIMONAR ubicado en la CALLE 9 No. 66B-62 de Santiago de Cali y que es objeto y tema del proceso que adelanta ante el JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI en proceso con radicación No. 2019-00725 y en donde obra como su apoderada la profesional MARTHA LILIANA DIAZ ANGEL.

2. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO y/o AUTORIZACIONES e INSTRUCCIONES IMPARTIDAS a la ADMINISTRACION del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DEL LIMONAR para que ingresen personas a ocupar ese inmueble a título de arrendamiento y/o comodato y/o tenedores temporales.

INSPECCION JUDICIAL

Ruego que se decrete una INSPECCION JUDICIAL al CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL LIMONAR ubicado en la CALLE 9 A No. 66B – 62 de Santiago de Cali en donde el Juez hará un recorrido al conjunto y muy especialmente a la zona de los SOTANOS y con base en los PLANOS APROBADOS por la CURADURIA URBANA DE CALI podrá constatar claramente:

- Ubicación del parqueadero 79
- Construcción de la Columna
- Imposibilidad de acceder al parqueadero 79 como consecuencia de este hecho
- Opción para los compradores como se ha señalado en otro parqueadero mucho más grande y de mejor ubicación
- Arrendamiento y/o uso del inmueble por más de ocho años desde 2012 hasta la fecha por los compradores sin problema o dificultad alguna



JURAMENTO:

A continuación, y como quiera que se discutirá en el proceso la resolución del contrato que implica restituciones mutuas, expreso bajo la gravedad del juramento que los inmuebles dados en venta han producido cánones arrendamientos o han debido producir cánones de arrendamiento a favor de los propietarios.

Debo señalar que el fundamento de este JURAMENTO esta dado en el artículo 1544 del Código Civil:

«Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere.»

Las restituciones mutuas incluyen los frutos que hubiera podido generar la cosa o bien objeto de restitución. Cuando un contrato es declarado nulo o resuelto, proceden las restituciones mutuas entre las partes, lo que incluye los frutos o rendimientos que las partes hayan podido obtener.

De no efectuaren las restituciones mutuas las partes podrían verse perjudicadas, o una de ellas enriquecerse a costa de la otra. Cuando se demanda la nulidad o resolución de un contrato, una de las pretensiones ha de ser las restituciones mutuas que resulten probadas, pero en la demanda tal petición o se hiciera, le corresponde al juez ordenaras de oficio, como lo recuerda la sala de casación civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC1078-2018:

«Devoluciones para cuya finalidad la jurisprudencia tiene sentada la regla de actuación oficiosa del juez, «sobre la base de considerar que su reclamo está incluido implícitamente en la pretensión de nulidad. Como lo ha venido exponiendo,

"... Declarada judicialmente la nulidad de un contrato, las partes deben ser restituidas de jure al estado anterior, y por tanto, la prestación respectiva, que conduce a que la restitución se verifique se debe también de jure, y procede en ello oficiosamente la justicia sin necesidad de demanda. Estas prestaciones proceden en razón de la sentencia, y no es posible obligar al demandado a anticiparse al fallo para solicitar lo que sólo puede debérsele como consecuencia de la pérdida del pleito y como prestación a que sólo en ese caso está obligada la contraparte" (G.J. t. XXVII, número 1410, págs. 212 y 213)»

La actuación de oficio pone de relieve la justicia que se persiguen con las restituciones mutuas.

Bajo juramento expreso lo siguiente y con base en el concepto de expertos en FINCA RAIZ en el concepto que he obtenido en el link:

<https://viventac.com/cuanto-realmente-puedes-ganar-invirtiendoen-finca-raiz-en-colombia/>

Cada vez son más los colombianos en el exterior que buscan invertir en finca raíz en Colombia dadas las buenas perspectivas de crecimiento en el sector, la gran oferta disponible y un mayor acceso a financiamiento.



Sin embargo, es necesario tener claridad sobre el contexto económico, los plazos de tiempo y la rentabilidad esperada, ya que el mercado inmobiliario en Colombia está sufriendo transformaciones que el inversor inteligente debe conocer.

Si estás interesado en invertir en finca raíz en Colombia, estas cifras sobre valorización y rentabilidad te pueden ayudar a maximizar tu inversión y aprovechar las buenas perspectivas de crecimiento para los próximos años.

Contexto económico

- Estos últimos años han sido de desaceleración económica y corrección de precios en Colombia. Sin embargo, ha sido **la construcción de vivienda uno de los sectores que ha logrado jalonar el crecimiento del país**. Además, la corrección de precios ha controlado la especulación en el mercado. Todo esto apunta a que es un buen momento para invertir.
- **Según el Banco de la República**, la economía del país crecerá 2.7% en 2018 (de un 1,7 en 2017), lo que puede transmitir una mayor confianza para los que buscan invertir en el sector inmobiliario.
- La estabilidad en las tasas de interés y la baja inflación generan confianza en los inversionistas. **El Banco de la República anunció que la tasa de interés se mantendrá en niveles bajos durante este año** debido a las bajas expectativas de inflación.
- Después de un lánguido crecimiento de 0,7 en 2017, las proyecciones de los expertos esperan que en 2018 y 2019 el sector de edificaciones crecerá en **3,6 y 4,1 respectivamente**.

Valorización

Según datos de Fedelonjas, los inmuebles en Colombia se valorizaron un 5,21% en 2017. Este dato es menor en 0,27% a la cifra del 2016, de acuerdo al Índice de Valoración Predial (IVP) del DANE. Según el DANE, **el promedio de valorización predial en Colombia en los últimos 10 años ha sido del 5,87%**.

Cúcuta, Popayán y Riohacha fueron las ciudades donde más subió el precio, mientras que Armenia, Manizales, Neiva y Montería registraron el menor incremento.

- Armenia registró una valorización de 2,63%
- Barranquilla de 4,74% (de 5,34% en 2016)
- Manizales de 2,87%
- Cali de 6,30% (de 5,29 en 2016)
- Medellín de 5,11% (de 4,66% en 2016)
- Cartagena de 3,29%
- Bogotá de 5,5%

Valorización de vivienda nueva

De acuerdo con Camacol, la mayor valorización en el precio del metro cuadrado se ha dado en construcciones nuevas en zonas urbanas de las principales ciudades del país, y usualmente cuando se compra sobre planos o iniciando construcción, ya que hay mayor margen de rentabilidad.

El incremento en el precio de este segmento durante el 2017 fue de 6,09%, resultado inferior en 2,24 puntos porcentuales al del 2016, cuando aumentó 8,33 por ciento.

La región compuesta por **Bogotá y Cundinamarca** reportó una variación de 3,56 por ciento, es decir, por debajo del alza promedio nacional de 6,09%.

Cali fue una de las ciudades con mayor valorización en el metro cuadrado de vivienda nueva, con 12,13% respecto a 2016.

- Manizales: 11,59%
- Medellín: 10,21%
- Barranquilla: 4,83%
- Bogotá: 3,56%
- Cartagena: 1,91%

Rentabilidad

Además de la valorización, es importante que entiendas que puedes ganar la renta que produzca el inmueble. En el caso de los arriendos, la renta mensual a nivel nacional varía según la finalidad del inmueble. Para los arriendos comerciales, **la renta mensual está alrededor del 0,8% – 1,0%, mientras que los arriendos de vivienda oscilan entre 0,5% – 0,6%**. Los incrementos en el precio de la renta están ligados a la inflación, que en 2017 fue de 4,09%. Para 2018 se espera un menor índice de inflación.

El estrato es un factor clave a la hora de arrendar. Entre más bajo el estrato, **mayores son los ingresos por arrendamiento y entre más alto el estrato, mayor es el potencial de**



valorización. Según cifras de Camacol, las viviendas que más demanda tienen a la hora de arrendar son aquellas en estratos 2, 3 y 4.

Los estratos altos tardan más tiempo para arrendar. Una vivienda en estrato 5 o 6 puede demorarse entre 6 meses y un año para conseguir un arrendatario.

Bogotá es una de las ciudades más costosas para arrendar. En promedio cuenta con arriendos en estrato 3 desde \$900.000 a \$1,4 millones; estrato 4 de \$1,8 millones a \$2,2 millones; y estrato 5 de \$2,3 millones a \$2,6 millones.

Cartagena, tiene precios más bajos. En promedio una renta estrato 3 puede costar \$1 millón, mientras que en estrato 5 los precios oscilan entre \$1,8 millones a \$2,3 millones.

En Medellín y Cali los arriendos van en la misma línea, pues en promedio para un estrato 4 se podría pagar entre \$900.000 a \$1,4 millones, según las cifras de Fedelonjas.

Si sumas estas dos cosas, la valorización más la renta puedes darte cuenta que es una inversión interesante que puede darte retornos anuales interesantes con la seguridad de ser un bien tangible.

Con base en esos criterios, bajo juramento estimo la renta mensual que ha debido producir los inmuebles desde MAYO DE 2012:

- Los inmuebles tienen un precio de compra de \$92.510.320 como consta en la escritura pública de venta
- Fueron entregados en MAYO DE 2012 y desde esa fecha hasta SEPTIEMBRE DE 2020 han transcurrido 101 meses
- La rentabilidad debe ser mínimo del 0.6% mensual
- Lo que genera un ingreso mensual de \$555.062 por el primer año y con incrementos anuales del INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR hasta SEPTIEMBRE DE 2020
- Para traer a valor presente la renta, vamos a actualizar el precio del inmueble con IPC de MAYO DE 2012 (77.66) a AGOSTO DE 2020 (104.96) y asciende a \$125.030.687.
- Así las cosas, hoy estarían rentando los inmuebles la suma de \$750.184.
- Este equivalente a los pesos de 2020 y por lo tanto al multiplicar ese valor por 101 meses nos da a pesos de hoy que los frutos civiles que produjo o debió producir el inmueble ascienden a \$75.768.597.

Así las cosas, manifiesto bajo la gravedad del juramento que a SEPTIEMBRE DE 2020 se han producido FRUTOS CIVILES por valor de **SETENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$75.768.597) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** por ciento un (101) meses de frutos civiles. Y que mes a mes a partir de OCTUBRE DE 2020 se incrementará en **SETECIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$750.184) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**

TESTIMONIAL

Ruego que se cite a declarar a los señores ANDRES RUIZ AREVALO (aruiz@me.co) , JUAN DAVID RUIZ AREVALO (jdrui@corasa.com) y PATRICIA CARDENAS (patricia.cardenas@gitmasivo.com) decrete una INSPECCION JUDICIAL al CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA, todos mayores de edad, vecinos de Santiago de Cali, a quienes se les notificará por correo electrónico su presencia o en mi oficina de abogada en la carrera 3 No. 6-83 cuarto piso de Santiago de Cali y quienes van a declarar de la situación presentada con el espacio destinado al PARQUEADERO 79 en planos, la solución brindada, el uso del inmueble por los propietarios y demás hechos que interesen al proceso.



CAPITULO V
**LA INDICACIÓN BAJO JURAMENTO, QUE SE CONSIDERARÁ
PRESTADO CON LA PRESENTACIÓN DEL ESCRITO, DEL LUGAR DE
HABITACIÓN O DE TRABAJO DONDE EL DEMANDADO O SU
REPRESENTANTE O APODERADO RECIBIRÁN NOTIFICACIONES.**

Manifiesto bajo la gravedad del juramento que el lugar en donde recibiremos notificaciones la parte demandada y su apoderado es_

La parte demandada **CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. CORASA**, y el señor **FERNANDO RUIZ CACERES**, en CALLE 23 NORTE No. 5B-66 BARRIO VERSALLES DE SANTIAGO DE CALI, teléfonos 6608059 y 6608069. Recibirá notificaciones por correo electrónico fruiz@corasa.com

El apoderado de la parte demandada **EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA**, quien recibirá notificaciones en la Carrera 3 No. 6-83 oficina 401 EDIFICIO LA MERCED de Santiago de Cali, teléfonos 8841328-3206759610-3155222690. Recibirá notificaciones por correo electrónico en las siguientes direcciones y debe ser notificada a todas ellas por seguridad y garantía procesal:

edgarnavia@naviaestradaabogados.com
edgarnavia@hotmail.com
edgarnavia@yahoo.com
edgarjaviernavia@gmail.com

Del Señor Juez,

EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA
16.663.081 DE SANTIAGO DE CALI
33.201 CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

SEÑOR

JUEZ DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO VERBAL
DEMANDANTE: ENRIQUE WOLFF MARUALNDA Y FABIOLA MARULANDA
ROJAS
DEMANDADO: RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. CORASA S.A.
RADICACIÓN: 760014003018-2019-0072500
TEMA: PODER ESPECIAL

RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. - CORASA, identificada con NIT. 830.035.896-4, sociedades legalmente constituidas por medio de las Escrituras Públicas No. 1.765 de fecha 17 de julio de 1.997 y No. 2.062 de fecha 15 de agosto de 1.997 ambas otorgadas en la Notaría Cuarenta y Siete (47) de la ciudad de Bogotá D.C. e inscritas en la Cámara de Comercio de Cali el día 13 de marzo de 2.000, conforme el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, sociedad representada legalmente por el señor **FERNANDO RUIZ CÁCERES**, mayor de edad, domiciliado en Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.386.610 de Bogotá D.C., quien obra en su calidad de presidente, por medio del presente escrito manifiesto a usted en forma respetuosa, que confiero PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE al abogado **EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.663.081 de Santiago de Cali y Tarjeta Profesional No. 33.201 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de Apoderado Judicial Principal, y a los abogados **JUAN SEBASTIÁN NAVIA PEÑA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.144.030.416 de Santiago de Cali y Tarjeta Profesional No. 231.396 del Consejo Superior de la Judicatura, como Apoderado Judicial Suplente, **DAVID FELIPE POLO MONTOYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.113.516.661 de Candelaria y Tarjeta Profesional No. 217.928 del Consejo Superior de la Judicatura, como Apoderado Judicial Suplente y **CAROL ANDREA GONZÁLEZ ORTÍZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.107.077.477 de Santiago de Cali y Tarjeta Profesional No. 319.047 del Consejo Superior de la Judicatura, como Apoderada Judicial Suplente, para que, en nombre y representación de la sociedad mencionada, se notifiquen de la demanda, procedan a contestarla, propongan excepciones, y en general, representen a la sociedad demandada en todas las actuaciones dentro del proceso identificado en la referencia.

Mis apoderados quedan con las facultades que consagra el Código General del Proceso en su Artículo 77, y en especial, para presentar Acciones de Tutela, contestarlas, impugnar providencias, solicitar vigilancia judicial, medidas cautelares, nulidades, recibir, desistir, sustituir, reasumir, disponer, transigir, conciliar, notificarse de manera personal, vincular a indeterminados, cesionarios, acreedores o similares, presentar recursos, formular excepciones, proponer incidentes, presentar pruebas, inspeccionar documentos con o sin reserva, solicitar y recibir información sobre cualquier procedimiento interno o externo, presentar peticiones y juramento estimatorio, y demás facultades que confiere la ley procesal a los mandatarios, sin que se pueda alegar falta de poder.

Sírvase señor Juez reconocer personería a mis mandatarios para los efectos y dentro de los términos de este mandato.

Del señor Juez,

20 MAR. 2020

OVINO

Atentamente,

Fernando Ruiz Cáceres

FERNANDO RUÍZ CÁCERES
C.C. No. 19.386.610
Representante Legal
RUÍZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. – CORASA
NIT. 830.035.896-4

Aceptamos,

[Signature]
EDGAR JAVIER NAVIA-ESTRADA

[Signature]
DAVID FELIPE POLO MONTOYA

[Signature]
JUAN SEBASTIÁN NAVIA PEÑA

[Signature]
CAROL ANDREA GONZÁLEZ ORTÍZ

20 MAR 2020

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA DOCE DE CALI

Este memorial dirigido a *Juan Ruiz Cáceres*
fue presentado personalmente ante el despacho por
Fernando Ruiz Cáceres
Identificado (s) con C.C. No. *19386610*
expedida en *Bogotá* T.profesional No. _____
y manifestó que reconoce el contenido y que la firma y la
huella son suyas.
El compareciente *Fernando Ruiz Cáceres*
Cali Vaile _____

[Signature]

Maria Mercedes Latorre O.
Notaria Doce de Cali

Francía Stella Pereira Rincón
Notaria Doce de Cali (E)



ACUERDO PRIVADO

Entre nosotros, **CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. - CORASA**, sociedad comercial legalmente constituida y con domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, representada legalmente por el señor **ANDRES OLIVERIO RUIZ AREVALO**, persona mayor de edad y vecino de Santiago de Cali, con domicilio en CALLE 23 NORTE No. 5B-66 BARRIO VERSALLES DE SANTIAGO DE CALI y quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 79.942.107 de Bogota por una parte, y, **CATALINA ARISTIZABAL CADAVID**, persona mayor de edad y vecino de Santiago de Cali y quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 31,576,719 y **ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID**, persona mayor de edad y vecino de Santiago de Cali y quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 67,002,489 por la otra parte por medio de este escrito hacemos constar que hemos celebrado UN ACUERDO PRIVADO DE PERMUTA DE BIENES INMUEBLES que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERO.- CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. - CORASA es propietaria del PARQUEADERO 56 y del DEPÓSITO 59 ubicados en RESERVA DEL LIMONAR PROPIEDAD HORIZONTAL y que tienen las siguientes características:

PARQUEADERO 56: Se encuentra localizado en el semisótano del Conjunto. Consta de espacio para el estacionamiento de un vehículo automotor. **ÁREA PRIVADA:** 12.30 M2. Linderos Generales: **NORTE:** Colindando en parte con zona comun de circulacion peatonal y en parte con gabinete de de contadores comunes.- **SUR:** Con zona común de circulación vehicular.- **ORIENTE:** Con parqueadero No. 57.- **OCCIDENTE:** Con parqueadero No. 55. Este inmueble tiene matricula inmobiliaria No. 370-859207. Este parqueadero incluye el uso exclusivo del deposito No. 59, ubicado junto al parqueadero 56.

SEGUNDO.- Las señoras **CATALINA ARISTIZABAL CADAVID**, **ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID** son propietarias del PARQUEADERO 80 ubicado en RESERVA DEL LIMONAR PROPIEDAD HORIZONTAL y que tienen las siguientes características:

PARQUEADERO 80: Se encuentra localizado en el semisótano del Conjunto. Consta de espacio para el estacionamiento de un vehículo automotor. **ÁREA PRIVADA:** 11.00 M2. Linderos Generales: **NORTE:** Con zona comun de circulacion vehicular. - **SUR:** Con anden común.- **ORIENTE:** Con parqueadero No. 81.- **OCCIDENTE:** Con parqueadero No. 79. Este inmueble tiene matricula inmobiliaria No. 370-842467.

Sobre este inmueble existe gravamen hipotecario a favor de **BANCOLOMBIA** como consta en la escritura pública No. 0761 de del 22 de marzo de 2013 otorgada en la Notaria Sexta del circulo de Cali y debidamente registrada en la matricula inmobiliaria No. 370-842467.

TERCERO.- La **CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. - CORASA** y las señoras **CATALINA ARISTIZABAL CADAVID**, **ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID** han acordado PERMUTAR estos bienes inmuebles conforme a las siguientes reglas:

17:26 0312-15

3.1. Las señoras CATALINA ARISTIZABAL CADAVID, ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID darán a título de permuta a CORASA el PARQUEADERO 80 y esta a su vez entregará a título de permuta a Las señoras CATALINA ARISTIZABAL CADAVID, ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID el PARQUEADERO 56 que incluye el uso exclusivo del depósito 59.

3.2. La entrega real y material de lo que entrega CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. - CORASA Las señoras CATALINA ARISTIZABAL CADAVID, ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID a título de permuta lo harán el día en el 9 de Diciembre de 2015. A partir de esta fecha entonces Las señoras CATALINA ARISTIZABAL CADAVID, ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID seguirán utilizando el parqueadero y el depósito entregados a título de permuta por parte de CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. - CORASA.

3.3. La totalidad de los gastos que implique la escritura pública de permuta como son gastos de Legalización de la garantía hipotecaria ante BANCOLOMBIA, NOTARIA, IMPUESTO DE ANOTACION Y REGISTRO en la GOBERNACION DEL VALLE y de REGISTRO en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali será por cuenta de CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. - CORASA Igualmente estos gastos incluirán todos los trámites y gestiones ante BANCOLOMBIA que impliquen cancelar el gravamen hipotecario sobre el PARQUEADERO de propiedad de Las señoras CATALINA ARISTIZABAL CADAVID, ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID y la nueva hipoteca sobre el PARQUEADERO que recibirá a título de PERMUTA.

3.4. Las señoras CATALINA ARISTIZABAL CADAVID, ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID no sufragarán ningún gasto por esta gestión y solo acudirá a la Notaría a suscribir la escritura pública de PERMUTA así como los documentos que BANCOLOMBIA exija para culminar esta gestión.

3.5. CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. - CORASA le hace entrega a Las señoras CATALINA ARISTIZABAL CADAVID, ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID la suma de OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$8.000.000) de la siguiente forma:

3.5.1. La suma de OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$8.000.000) al momento de suscribir el presente documento privado.

3.6. Las partes renuncian a la condición resolutoria establecida en la ley y por lo tanto este ACUERDO PRIVADO DE PERMUTA queda en firme al momento de suscribir el presente documento.

CUARTO.- La entrega real y material de los PARQUEADEROS permutados se hará al momento de suscribir el presente ACUERDO PRIVADO. Por lo tanto y a partir de esta fecha Las señoras CATALINA ARISTIZABAL CADAVID, ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID comenzarán a utilizar el



PARQUEADERO 56 que incluye el uso exclusivo del deposito 56 que le han sido permutados por parte de CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. – CORASA.

QUINTO.- La escritura pública de permuta se hará el día treinta y uno (31) de Diciembre de Dos mil Quince (2015) en la NOTARIA VEINTITRES DE CALI a las 10:00 A.M.

SEXTO.- CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. - CORASA entregará el PARQUEADERO Y DEPOSITO con impuestos cancelados hasta el 31 de diciembre de 2015 y ADMINISTRACION hasta DICIEMBRE 31 DE 2015. Igualmente entregará los bienes inmuebles con pago total de la CONTRIBUCION DE VALORIZACION MEGA OBRAS y por lo tanto con la cancelación del gravamen en la Oficina de Registro.

SEPTIMO.- Las señoras CATALINA ARISTIZABAL CADAVID, ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID entregará el PARQUEADERO con impuestos cancelados hasta el 31 de diciembre de 2015 y ADMINISTRACION hasta DICIEMBRE 31 DE 2015. Igualmente entregará los bienes inmuebles con pago total de la CONTRIBUCION DE VALORIZACION MEGA OBRAS y por lo tanto con la cancelación del gravamen en la Oficina de Registro.

OCTAVO.- Las señoras CATALINA ARISTIZABAL CADAVID, ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID aceptan que los bienes permutados a CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. - CORASA le sean escriturados a un tercero si la Constructora así lo dispone. En todo caso las obligaciones en relación con este compromiso adquirido siempre serán únicas y exclusivamente a CARGO DE CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. - CORASA.

Se firma el presente documento a los Dos (2) días del mes de Diciembre del año dos mil quince (2015) autenticando firmas ante notario público.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andres Oliverio Ruiz Arevalo', written over a set of horizontal lines.

ANDRES OLIVERIO RUIZ AREVALO
 REPRESENTANTE LEGAL
 CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A.
 CORASA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Catalina Aristizabal Cadavid', written in a cursive style.

CATALINA ARISTIZABAL CADAVID
 C.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ana Isabel Aristizabal Cadavid', written in a cursive style.

ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID
 C.C. 67.002.489



PAGUESE UNICAMENTE AL PRIMER BENEFICIARIO

015259
Año Mes Día

Cheque No. 015259 32
CINCOBOS CINCONUEVE

2015 | DIC 21 | \$ *****8.000.000.00

Páguese a ARISTIZABA CADAVID CATALINA*****

La suma de: OCHO MILLONES DE PESOS MCTE.*****

Pesos M/L

21500022747



Banco Caja Social

SEPTIEMBRE 23 2013

Firma

OFICINA BCA CONSTRUCTOR-G1
CLL 13 NO. 4-25 ED. CARVAJAL PISO 13-CALJ
CTA. CTE. No. 21500022747

4110 1:00000000320 215000227471015259

Comp. Ingres. CE 012306	Fecha			Comprobante Número	Cheque Número	Cod. Bco.
	Año	Mes	Día			
ARISTIZABA CADAVID CATALINA				31576719	No. 015259	015259
COLMENA SAN MARCOS 2150002274 7				11100502	8,000,000.00	
ACUERDO PRIVADO DE PERMUTA DE BIFNES INMUEBLES						
23200505 052 000143490				FR-001760-00	8,000,000.00	
11100502 510 31576719 010207				FR-001760-00	8,000,000.00	
TOTALES					8,000,000.00	8,000,000.00
Elaborado por	Autorizado por	Revisado por	Recibí			
			JENNIFER <i>Cafalencia</i> Firma y Sello - C.C. ó NIT. 31576719			

Quedo atenta,



ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA

De: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA <edgarnavia@naviaestradaabogados.com>
Enviado el: domingo, 23 de abril de 2017 12:20 p. m.
Para: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA
Asunto: Fw: ULTIMO REQUERIMIENTO: SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR

Importancia: Alta

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS S. A. S.
Edgar Javier Navia Estrada - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
Carrera 3 No. 6-83 Cuarto Piso Edificio La Merced
Celular : 3155222690 - 3206759610
Telefonos : 0328841328
Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado. No se autoriza la publicación de esta información sino con Autorización de su Autor en forma expresa

----- Original Message -----

From: Enrique Wolff
To: 'ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA'
Cc: 'Carlos Ariza'; 'Fabiola Marulanda'; enwolff@msn.com; 'Andrea Echeverry Giraldo'; 'ARQUITECTO ANDRES RUIZ AREVALO CORREO NUEVO'; aecheverry@corasa.com.co; Enrique Wolff
Sent: Thursday, March 31, 2016 3:32 PM
Subject: RE: ULTIMO REQUERIMIENTO: SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR

Cordial saludo,

Con respecto a la entrega del parqueadero es necesario aclarar que no nos negamos a aceptarlo, sino que se trata de la entrega de un parqueadero que no corresponde al relacionado en el acta de entrega suscrita por la constructora y en la escritura pública de compraventa. Por lo tanto la imposibilidad de entrega del parqueadero recae exclusivamente sobre la constructora y no se puede supeditar a la voluntad de terceros a quienes ustedes entregaron mi parqueadero de forma unilateral sin previo aviso, como fue demostrado en las sentencia de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Con respecto a la oferta conciliatoria , ustedes pueden mandar a avaluar el apartamento y comprobar que lo que nosotros señalamos es un precio razonable o no. Sobre los perjuicios, se requiere una oferta concreta y con cifras de su parte ya que nosotros expusimos los perjuicios reales que nos causaron a la fecha.

Atentamente,

Enrique Wolff
Cel 3148883434

De: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA [<mailto:edgarnavia@naviaestradaabogados.com>]
Enviado el: sábado, 19 de marzo de 2016 05:25 p.m.
Para: Enrique
CC: Carlos Ariza; Fabiola Marulanda; enwolff@msn.com; Andrea Echeverry Giraldo; ARQUITECTO ANDRES RUIZ AREVALO CORREO NUEVO; aecheverry@corasa.com.co; Enrique Wolff
Asunto: Re: ULTIMO REQUERIMIENTO: SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR

Lamentablemente Enrique entiende usted que una conciliación es una imposición.

Y considero que no es así. Una conciliación es algo muy diferente.

Nuestra oferta sigue en la mesa y consideramos que resume todo lo que hemos conversado en donde aclaro NUNCA hablamos de cifras sino de conceptos. Y todos los hemos aceptado.

Pero en temas de cifras consideramos que nuestra oferta es lo más equilibrada posible.

Y si cumplimos la sentencia. Lo que sucede es que usted desea que entreguemos el parqueadero 78 y eso no es posible.

Analicen y aqui estamos.

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS S. A. S.
Edgar Javier Navia Estrada - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
Carrera 3 No. 6-83 Cuarto Piso Edificio La Merced
Celular : 3155222690 - 3206759610
Telefonos : 0328841328
Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado. No se autoriza la publicación de esta información sino con Autorización de su Autor en forma expresa

----- Original Message -----

From: Enrique
To: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA
Cc: Carlos Ariza ; Fabiola Marulanda ; enwolff@msn.com ; Andrea Echeverry Giraldo ; ARQUITECTO ANDRES RUIZ AREVALO CORREO NUEVO ; aecheverry@corasa.com.co ; Enrique Wolff
Sent: Saturday, March 19, 2016 5:20 PM
Subject: Re: ULTIMO REQUERIMIENTO: SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR

Cordial saludo ,

Eso no fue lo conversado , tal parece que no hay otra que continuar con el proceso legal. Nuestra oferta como se mencionó era la mínima y última que hacíamos, si ustedes quieren mandar a avaluar el apartamento para saber si el precio fijado por nosotros es justo , bien pueden hacerlo. Al ser una conciliación no debemos demostrar ningún perjuicio , eso lo haremos ante las autoridades competentes en caso de no llegar a una conciliación como parece el caso.

La sentencia de la superintendencia no se ha cumplido dado que no nos han devuelto el parqueadero que nos fue sustraído.

Agradezco nos informen si aceptan o no la propuesta efectuada en nuestro correo anterior y si van a firmar el contrato de transacción en los términos definidos por nosotros.

Se está acabando el tiempo

Gracias

Saludos,

Enrique Wolff

Enviado desde mi iPhone

ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA

De: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA <edgarnavia@naviaestradaabogados.com>
Enviado el: domingo, 23 de abril de 2017 12:20 p. m.
Para: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA
Asunto: Fw: ULTIMO REQUERIMIENTO: SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS S. A. S.
Edgar Javier Navia Estrada - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
Carrera 3 No. 6-83 Cuarto Piso Edificio La Merced
Celular : 3155222690 - 3206759610
Telefonos : 0328841328
Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado. No se autoriza la publicación de esta información sino con Autorización de su Autor en forma expresa

----- Original Message -----

From: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA
To: Enrique
Cc: Carlos Ariza ; Fabiola Marulanda ; enwolff@msn.com ; Andrea Echeverry Giraldo ; ARQUITECTO ANDRES RUIZ AREVALO CORREO NUEVO ; aecheverry@corasa.com.co ; Enrique Wolff
Sent: Saturday, March 19, 2016 5:25 PM
Subject: Re: ULTIMO REQUERIMIENTO: SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR

Lamentablemente Enrique entiende usted que una conciliación es una imposición.

Y considero que no es así. Una conciliación es algo muy diferente.

Nuestra oferta sigue en la mesa y consideramos que resume todo lo que hemos conversado en donde aclaro NUNCA hablamos de cifras sino de conceptos. Y todos los hemos aceptado.

Pero en temas de cifras consideramos que nuestra oferta es lo más equilibrada posible.

Y si cumplimos la sentencia. Lo que sucede es que usted desea que entreguemos el parqueadero 78 y eso no es posible.

Analicen y aqui estamos.

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS S. A. S.
Edgar Javier Navia Estrada - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
Carrera 3 No. 6-83 Cuarto Piso Edificio La Merced
Celular : 3155222690 - 3206759610
Telefonos : 0328841328

Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado. No se autoriza la publicación de esta información sino con Autorización de su Autor en forma expresa

----- Original Message -----

From: Enrique

To: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA

Cc: Carlos Ariza ; Fabiola Marulanda ; enwolff@msn.com ; Andrea Echeverry Giraldo ; ARQUITECTO ANDRES RUIZ AREVALO CORREO NUEVO ; aecheverry@corasa.com.co ; Enrique Wolff

Sent: Saturday, March 19, 2016 5:20 PM

Subject: Re: ULTIMO REQUERIMIENTO: SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR

Cordial saludo ,

Eso no fue lo conversado , tal parece que no hay otra que continuar con el proceso legal. Nuestra oferta como se mencionó era la mínima y última que hacíamos, si ustedes quieren mandar a avaluar el apartamento para saber si el precio fijado por nosotros es justo , bien pueden hacerlo. Al ser una conciliación no debemos demostrar ningún perjuicio , eso lo haremos ante las autoridades competentes en caso de no llegar a una conciliación como parece el caso.

La sentencia de la superintendencia no se ha cumplido dado que no nos han devuelto el parqueadero que nos fue sustraído.

Agradezco nos informen si aceptan o no la propuesta efectuada en nuestro correo anterior y si van a firmar el contrato de transacción en los términos definidos por nosotros.

Se está acabando el tiempo

Gracias

Saludos,

Enrique Wolff

Enviado desde mi iPhone

El 19/03/2016, a las 3:47 p.m., ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA <edgarnavia@naviaestradaabogados.com> escribió:

Buenas tardes:

Para dar concluido el debate entre las partes la propuesta que tiene la Empresa es la siguiente:

TEMA APARTAMENTO:

1. Adquirir el inmueble de su propiedad (apartamento y parqueadero).
2. El precio del apartamento y parqueadero se cancelará de contado.
3. El valor, de no estar de acuerdo, será el que determine la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI en un AVALUO CORPORATIVO VINCULANTE para las partes. El avalúo lo solicitará usted pero lo pagará CORASA.
4. Se suscribirá PROMESA DE VENTA en forma inmediata cancelando como anticipo una suma a acordar y el saldo al firmar la escritura publica que será al día siguiente que se presente el AVALUO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ.

5. Los gastos de NOTARIA Y REGISTRO los pagará en un 100% la CONSTRUCTORA. La retención en la fuente si la deben asumir los vendedores porque es un pago de impuesto anticipado.

TEMA PERJUICIOS:

Para este punto necesitamos que ustedes nos acrediten mediante prueba documental la ocurrencia del perjuicio de no dar en arrendamiento el bien inmueble. Recuerdo que siempre estuvo dispuesto para el apartamento el parqueadero alternativo. Por lo tanto con los recibos de energía del apartamento podemos verificar los tiempos que el inmueble estuvo desocupado sin generar renta para los propietarios. Y estamos dispuestos a reconocer ese concepto. En este momento mis hijos son propietarios de dos apartamentos en dicha Unidad y podemos demostrar el valor de la renta que se ha percibido durante todo ese tiempo. Pero también podemos revisar apartamentos de la misma calidad del suyo que estan dados en arrendamiento con las Inmobiliarias y constatar el valor que efectivamente vienen cancelando incluido administración o sin incluir administración.

Adicionalmente estamos dispuestos a pagar y/o reembolsar el 100% del impuesto predial del PARQUEADERO 79 y la administración causada durante todo este tiempo por el PARQUEADERO 79 procediendo a reembolsar el dinero a ustedes debidamente indexado con el INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.

Esta propuesta que comprende los dos conceptos expuestos por usted la fundamentamos en estas premisas:

- a) La sociedad CORASA no reconoce causar perjuicio alguno pero en aras de buscar soluciones presenta esta oferta.
- b) La sociedad CORASA ha cumplido con el mandato de la sentencia de la SIC.
- c) La sociedad CORASA desea cerrar el debate en forma definitiva.

Esta oferta, por lo tanto no significa reconocer daños ni perjuicios y además no puede ser aportada a ningún proceso legal como quiera que se trata de una oferta no vinculante para CORASA si no es aceptada por ustedes.

Espero que la valoren y si la aceptan como es nuestro deseo, para efectos de proceder a:

- 1. Elaborar el contrato de promesa de venta del inmueble
- 2. Sentarnos a valorar los conceptos adicionales planteados por ustedes con los soportes respectivos

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS S. A. S.
 Edgar Javier Navia Estrada - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
 Carrera 3 No. 6-83 Cuarto Piso Edificio La Merced
 Celular : 3155222690 - 3206759610
 Telefonos : 0328841328
 Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA

De: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA <edgarnavia@naviaestradaabogados.com>
Enviado el: domingo, 23 de abril de 2017 12:19 p. m.
Para: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA
Asunto: Fw: ULTIMO REQUERIMIENTO: SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR
Datos adjuntos: Re SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR.msg;
Contrato_Transacción_Reserva_Limonar.doc

Importancia: Alta

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS S. A. S.
Edgar Javier Navia Estrada - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
Carrera 3 No. 6-83 Cuarto Piso Edificio La Merced
Celular : 3155222690 - 3206759610
Telefonos : 0328841328
Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado. No se autoriza la publicación de esta información sino con Autorización de su Autor en forma expresa

----- Original Message -----

From: Enrique Wolff
To: 'ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA'
Cc: Enrique Wolff ; Carlos Ariza ; Fabiola Marulanda ; enwolff@msn.com ; 'Andrea Echeverry Giraldo' ; 'ARQUITECTO ANDRES RUIZ AREVALO CORREO NUEVO' ; aecheverry@corasa.com.co
Sent: Friday, March 11, 2016 1:28 PM
Subject: ULTIMO REQUERIMIENTO: SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR

Respetado Edgar, cordial saludo.

Desde el 18 de enero del presente año, según correo que antecede, se procedió a informar de nuestra posición respecto de la controversia del parqueadero de nuestra propiedad, concluyendo básicamente lo siguiente:

1. La alternativa de parqueadero propuesta por Ustedes es inviable, como se confirmó con Andrea Echeverry, ya que el vehículo no puede ser parqueado en dicho espacio.
2. A la fecha NO se ha cumplido con lo ordenado por la SIC en sentencia, en razón a los errores de construcción ajenos a nosotros que ustedes mismos reconocieron en mail anterior del 21 de julio de 2015.
3. Por lo anterior y atendiendo su ánimo conciliatorio el 18 de enero de 2016 realizamos la propuesta que antecede en correo en cola, sin que a la fecha nos hayan dado respuesta.

Así las cosas reiteramos dicha posición, la cual hacemos formal a través del borrador Contrato de Transacción adjunto para que lo revisen y procedan a manifestarse sobre el mismo si están de acuerdo o realizar una contrapropuesta; lo anterior en un plazo máximo de diez (días) calendario desde la fecha de envío del mismo, so pena de entender declinado el ánimo conciliatorio.

Cualquier inquietud o conversación que quieran realizar, estamos dispuestos a través de correo o telefónicamente.

enwolff@somos.co , enwolff@msn.com
3148883434

Atentamente,

ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA

De: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA <edgarnavia@naviaestradaabogados.com>
Enviado el: domingo, 23 de abril de 2017 12:12 p. m.
Para: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA
Asunto: Fw: SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR

Importancia: Alta

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS S. A. S.
Edgar Javier Navia Estrada - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
Carrera 3 No. 6-83 Cuarto Piso Edificio La Merced
Celular : 3155222690 - 3206759610
Telefonos : 0328841328
Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado. No se autoriza la publicación de esta información sino con Autorización de su Autor en forma expresa

----- Original Message -----

From: Enrique Wolff
To: 'ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA'
Cc: 'Carlos Ariza'; aecheverry@corasa.com.co; 'Andrea Echeverry Giraldo'; 'ARQUITECTO ANDRES RUIZ AREVALO CORREO NUEVO'; Enrique Wolff; Fabiola Marulanda
Sent: Monday, January 18, 2016 9:23 AM
Subject: RE: SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR

Respetado Dr Edgar

Cordial saludo,

De acuerdo con nuestra conversación del día viernes 15 de enero de 2016, y teniendo en cuenta los siguientes hechos:

Que el día viernes 16 de enero asistí a la cita que me fijó Andrea Echeverry en representación de la constructora, para la entrega del parqueadero N. 79 de mi propiedad, como parte de la solución al conflicto entre las partes.

Que se me iba a hacer entrega del parqueadero donde antes estaba ubicado el parqueadero No. 80 y ahora estaba remarcado con el No. 79. Dicho parqueadero se encontraba entre los parqueaderos 81 y 78.

Que al hacer la prueba con el vehículo que tengo a disposición, en dicho parqueadero fue imposible acomodar ese carro.

Que ese parqueadero que se me pretendía entregar no es el que le fue entregado a mi madre (Sra. Fabiola Marulanda) en julio de 2012 y después fue despojado de nuestra propiedad por parte de la constructora.

El parqueadero que en su momento se le entregó a mi madre, y después nos fue quitado, es el que actualmente está marcado con el No. 78 y tiene espacio suficiente para cuadrar el vehículo a mi disposición.

Dado los hechos anteriores, no acepté la entrega del parqueadero que se me pretendía entregar, porque no es el que nos corresponde y no da fiel cumplimiento a la sentencia de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Sin embargo en la conversación tenida con usted en la referida reunión, acordamos que dado el ánimo conciliatorio de la Constructora y como forma de poner fin al conflicto entre las partes, le enviara una propuesta de solución aceptable de nuestra parte.

Por tal razón le comunico que dados los perjuicios y lucro cesante que hemos tenido por no tener parqueadero durante todo este tiempo, para nosotros solo es aceptable recibir una indemnización justa por parte de la Constructora que cubra dichos perjuicios.

ENRIQUE WOLFF MARULANDA

De: Enrique [mailto:ewolff@somos.co]

Enviado el: lunes, 18 de enero de 2016 09:46 a.m.

Para: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA

CC: Carlos Ariza; aecheverry@corasa.com.co; Andrea Echeverry Giraldo; ARQUITECTO ANDRES RUIZ AREVALO CORREO NUEVO; Fabiola Marulanda; ewolff@somos.co

Asunto: Re: SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR

Corrijo la fecha en que Andrea Echeverry nos iba a entregar el parqueadero era el viernes 15 de enero y no 16.

En segundo lugar en caso de venta del apartamento todos los gastos notariales y de registro corren por cuenta de la constructora

Gracias

Enviado desde mi iPhone

El 18/01/2016, a las 9:23 a.m., Enrique Wolff <ewolff@somos.co> escribió:

Respetado Dr Edgar

Cordial saludo,

De acuerdo con nuestra conversación del día viernes 15 de enero de 2016, y teniendo en cuenta los siguientes hechos:

Que el día viernes 16 de enero asistí a la cita que me fijó Andrea Echeverry en representación de la constructora, para la entrega del parqueadero N. 79 de mi propiedad, como parte de la solución al conflicto entre las partes.

Que se me iba a hacer entrega del parqueadero donde antes estaba ubicado el parqueadero No. 80 y ahora estaba remarcado con el No. 79. Dicho parqueadero se encontraba entre los parqueaderos 81 y 78.

Que al hacer la prueba con el vehículo que tengo a disposición, en dicho parqueadero fue imposible acomodar ese carro.

Que ese parqueadero que se me pretendía entregar no es el que le fue entregado a mi madre (Sra. Fabiola Marulanda) en julio de 2012 y después fue despojado de nuestra propiedad por parte de la constructora.

El parqueadero que en su momento se le entregó a mi madre, y después nos fue quitado, es el que actualmente está marcado con el No. 78 y tiene espacio suficiente para cuadrar el vehículo a mi disposición.

Dado los hechos anteriores, no acepté la entrega del parqueadero que se me pretendía entregar, porque no es el que nos corresponde y no da fiel cumplimiento a la sentencia de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Sin embargo en la conversación tenida con usted en la referida reunión, acordamos que dado el ánimo conciliatorio de la Constructora y como forma de poner fin al conflicto entre las partes, le enviara una propuesta de solución aceptable de nuestra parte.

Por tal razón le comunico que dados los perjuicios y lucro cesante que hemos tenido por no tener parqueadero durante todo este tiempo, para nosotros solo es aceptable recibir una indemnización justa por parte de la Constructora que cubra dichos perjuicios.

Dicha indemnización deberá ser por : 45 Millones de pesos a la fecha. La cual fue calculada teniendo en cuenta que tuvimos noticia que la fecha en que nos quitaron el parqueadero fue aproximadamente en noviembre de 2012 y que a hoy han pasado 39 meses. El lucro cesante de tener un apartamento sin parqueadero y no poderlo alquilar, equivale a la cifra de 1.150.000 pesos mensuales, que es lo que se podría alquilar con administración incluida, adicional al gasto en servicios públicos. Dicho valor sigue creciendo hasta tanto se llegue a un acuerdo definitivo. Si bien en los últimos meses el apartamento se alquiló, se hizo a la empresa en la que actualmente yo soy gerente, dado que ha sido la única forma de poder hacerlo.

Dicha indemnización deberá ser por : 45 Millones de pesos a la fecha. La cual fue calculada teniendo en cuenta que tuvimos noticia que la fecha en que nos quitaron el parqueadero fue aproximadamente en noviembre de 2012 y que a hoy han pasado 39 meses. El lucro cesante de tener un apartamento sin parqueadero y no poderlo alquilar, equivale a la cifra de 1.150.000 pesos mensuales, que es lo que se podría alquilar con administración incluida, adicional al gasto en servicios públicos. Dicho valor sigue creciendo hasta tanto se llegue a un acuerdo definitivo. Si bien en los últimos meses el apartamento se alquiló, se hizo a la empresa en la que actualmente yo soy gerente, dado que ha sido la única forma de poder hacerlo.

En segundo lugar y simultáneamente con lo anterior debe cumplirse una de las dos condiciones siguientes:

- 1) Nos sea entregado el parqueadero que actualmente está marcado con el No. 78 y que es el que nos corresponde y nos fue entregado en su momento y en el cual es posible parquear nuestro vehículo.
- 2) La Constructora nos compre el apartamento en \$ 163.100.000 pesos que equivale a 2.500.000 pesos el metro cuadrado (65.24 M2). Dicho precio corresponde a lo que actualmente se están negociando en Cali apartamentos en el mismo estrato y ubicación del nuestro.

La anterior es la propuesta con la cual de ser aceptada y ejecutada por parte de la Constructora, conciliaríamos las diferencias entre las partes y desistiremos de cualquier proceso judicial. No es negociable dado que son valores justos que ustedes pueden comprobar.

Quedo pendiente de su respuesta y aceptación o no de la misma.

Atentamente,

Enrique Wolff
 Propietario Apartamento 304 Torre A Conjunto Reserva del Limonar
 Cel 3148883434

De: Enrique Wolff [mailto:ewolff@somos.co]
Enviado el: miércoles, 30 de diciembre de 2015 10:00 a.m.
Para: 'ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA'
CC: 'Carlos Ariza'; 'aecheverry@corasa.com.co'; 'Andrea Echeverry Giraldo'; 'ARQUITECTO ANDRES RUIZ AREVALO CORREO NUEVO'; Fabiola Marulanda (fabiola.marulanda@hotmail.com)
Asunto: RE: SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR
Importancia: Alta

Cordial saludo,

Acuso recibo de su información, no hemos tenido noticia de que hayan intentado contactarnos, sin embargo les informo que la segunda semana de enero de 2016, iré personalmente a verificar y recibir el parqueadero según su correo, el parqueadero debe estar en la ubicación correspondiente y debidamente marcado.

Sin embargo los perjuicios por el tiempo en que fue sustraído por parte de ustedes dicho parqueadero de nuestra propiedad, siguen corriendo y seguimos a la espera de una fórmula para compensarnos.

De antemano gracias por la información y me estaré contactando con usted en la época mencionada, para coordinar la cita de entrega.

Saludos,

Enrique Wolff
 Cel 3148883434

De: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA [mailto:edgarnavia@naviaestradaabogados.com]
Enviado el: miércoles, 23 de diciembre de 2015 01:09 p.m.
Para: Enrique Wolff
CC: Carlos Ariza; Enrique Wolff; aecheverry@corasa.com.co; Andrea Echeverry Giraldo; ARQUITECTO ANDRES RUIZ AREVALO CORREO NUEVO
Asunto: SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR
Importancia: Alta

Señor
 ENRIQUE WOLFF MARULANDA
 FABIOLA MARULANDA ROJAS
 BOGOTA

Como asesor jurídico de CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. CORASA por este escrito manifestamos que desde hace un buen tiempo la Empresa directamente ha tratado de ubicarlo para efectos de hacerle entrega del PARQUEADERO 79 pero ha sido imposible.

El área disponible a continuación del PARQUEADERO 78 se encuentra desde hace un buen tiempo a disposición de las personas que ocupan su apartamento pero ha sido imposible hacer una entrega formal como es el deseo de ustedes.

El señor PAUL VIDAL, funcionario de la Constructora esta a su disposición para la entrega formal pero la disposición del parqueadero esta para usted desde hace un buen tiempo.

Ruego me informe por esta vía que persona esta autorizada o simplemente basta con autorizar a los arrendatarios del apartamento para que ocupen el parqueadero que reitero esta a su disposición desde hace un buen tiempo pero nadie se ha acercado a recibirlo a pesar que todo quedó implícito desde que ustedes solo aceptaron esa formula de solución.

Esperamos que nos informe de este hecho para proceder como corresponde.

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS S. A. S.
 Edgar Javier Navia Estrada - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
 Carrera 3 No. 6-83 Cuarto Piso Edificio La Merced
 Celular : 3155222690 - 3206759610
 Telefonos : 0328841328
 Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado. No se autoriza la publicación de esta información sino con Autorización de su Autor en forma expresa

----- Original Message -----

From: Enrique Wolff
To: edgarnavia@naviaestradaabogados.com
Cc: Carlos Ariza ; Enrique Wolff
Sent: Wednesday, August 19, 2015 3:41 PM
Subject: RV: Fw: PROPUESTA DE SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR

Señor Asesor Jurídico CORAS

Cordial saludo,

En relación al correo que antecede por medio del presente me permito dar respuesta al numeral 2do en el mismo orden de envío:

2. a: No es solo que el parqueadero deba ir entre los parqueaderos No. 78 y 80, es que si Ustedes revisan la promesa de contrato de compraventa, el contrato de compraventa, la escritura pública del inmueble, el acta de entrega del bien vendido (incluyendo parqueadero) esa era la ubicación original que intempestiva y unilateralmente modificó la

60
constructora. (no nos extendemos más, ya que sería reiterar lo expuesto por nosotros ante la SIC). Por lo anterior, es ajeno a nosotros la voluntad de los "propietarios" de ceder el espacio originalmente entregado a nosotros e insistimos en que se le dé cumplimiento a la sentencia y a lo ordenado por la SIC.

b. En relación con la compra del inmueble por parte de la constructora, solicitamos una propuesta económica formal por cualquier medio donde se señale el valor, plazo y forma de pago.

c. Al igual que el enunciado anterior, sobre los perjuicios ocasionados, es necesario contar con una propuesta formal para entrar a debatir si estaríamos interesados o no.

Todo lo anterior sin perjuicio de continuar con nuestras acciones legales pertinentes hasta tanto no se llegue a un acuerdo respecto de la compraventa del inmueble por parte de la constructora y a la transacción de los perjuicios causados por los hechos que originaron el inicio de la demanda ante la SIC.

Atentamente,

ENRIQUE WOLFF MARULANDA
Cel. 3148883434
ewolff@somos.co

De: ENRIQUE WOLFF [mailto:ewolff@somos.co]
Enviado el: martes, 21 de julio de 2015 05:05 p.m.
Para: Carlos Ariza; Fabiola Marulanda; ENRIQUE WOLFF
Asunto: Fwd: Fw: PROPUESTA DE SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR

Para su informacion propuesta de la constructora para la resolucion del tema del parqueadero
----- Mensaje reenviado -----

De: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA <edgarnavia@naviaestradaabogados.com>
Fecha: 21 de julio de 2015, 14:14
Asunto: Fw: PROPUESTA DE SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR
Para: ewolff@somos.co, enwolff@msn.com

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS
Edgar Javier Navia Estrada - Director Jurídico
www.naviaestradaabogados.com
Carrera 3 No. 6-83 oficina 401 Edificio La Merced
Celular : 3155222690 - 3206759610
Telefonos : 8841328-5550018
Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado / attorney – client privileged information

----- Original Message -----
From: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA
To: ewolff@somos.com ; enwolff@msn.com
Sent: Tuesday, July 21, 2015 2:12 PM
Subject: Fw: PROPUESTA DE SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS
Edgar Javier Navia Estrada - Director Jurídico
www.naviaestradaabogados.com
Carrera 3 No. 6-83 oficina 401 Edificio La Merced
Celular : 3155222690 - 3206759610
Telefonos : 8841328-5550018
Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado / attorney – client privileged information

----- Original Message -----
From: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA
To: Andrea Echeverry Giraldo ; ewolff@somos.com

61

Cc: Andres Ruiz Arevalo

Sent: Tuesday, July 21, 2015 12:13 PM

Subject: PROPUESTA DE SOLUCION CASO RESERVA DEL LIMONAR

Santiago de Cali, Julio 21 de 2015

Señor

ENRIQUE WOLFF MARULANDA

FABIOLA MARULANDA ROJAS

BOGOTA

Como asesor jurídico de CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. CORASA por este escrito manifestamos lo siguiente:

1. Hemos tenido conocimiento de la sentencia con su comunicación de Julio 8 de 2015. Igualmente su señora madre el 12 de Junio de 2015 había entregado copia de la decisión pero por un error administrativo no se me había informado del tema. Solo con su comunicación y revisando correspondencia encontramos la carta de la señora FABIOLA MARULANDA ROJAS. Estaba archivado en documentos pendientes porque la carpeta estaba en mi oficina.

2. Ante la decisión judicial expresamos lo siguiente según me informa la Arquitecta ANDREA ECHEVERRY GIRALDO:

a) Se ha dialogado con la propietaria de los parqueaderos que quedan colindando con el vendido a ustedes pero no se ha encontrado una solución satisfactoria. No están dispuestos a ceder el espacio que de acuerdo a lo que ha decidido la Superintendencia debe estar ubicado entre los parqueaderos 78 y 80.

b) Como era de interés de ustedes vender el bien inmueble expresamos que CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. CORASA esta dispuesto a adquirir el bien inmueble al precio actual de mercado de un apartamento nuevo en esa TORRE y que es muy superior al precio de compra de ustedes que fue de \$92.510.320.

c) Estamos dispuestos a dialogar sobre los perjuicios ocasionados por este error de Construcción y del cual ustedes son totalmente ajenos.

3. Ruego le suministre mi información a su abogado CARLOS ERNESTO ARIZA ROBAYO para que se ponga en contacto conmigo o concedernos una cita en Bogotá donde acudiremos a encontrar una solución satisfactoria para corregir el error involuntario de nuestra Empresa. Mis teléfonos son 3206759610-3155222690.

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS

Edgar Javier Navia Estrada - Director Jurídico

www.naviaestradaabogados.com

Carrera 3 No. 6-83 oficina 401 Edificio La Merced

Celular : 3155222690 - 3206759610

Telefonos : 8841328-5550018

Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA

De: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA <edgarnavia@naviaestradaabogados.com>
Enviado el: domingo, 23 de abril de 2017 12:16 p. m.
Para: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA
Asunto: Fw: Adelantos en gestión Caso Limonar

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS S. A. S.
 Edgar Javier Navia Estrada - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
 Carrera 3 No. 6-83 Cuarto Piso Edificio La Merced
 Celular : 3155222690 - 3206759610
 Telefonos : 0328841328
 Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado. No se autoriza la publicación de esta información sino con Autorización de su Autor en forma expresa

----- Original Message -----

From: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA

To: Andrea Echeverry Giraldo

Cc: Enrique

Sent: Thursday, January 21, 2016 9:24 AM

Subject: Re: Adelantos en gestión Caso Limonar

Buenos días..

Perfecto. Ya recibimos una propuesta razonable del señor Enrique Woff y la estudiaré para presentar mi concepto a la Junta Directiva.

Igualmente hablaré con el abogado de Bancolombia que es amigo mio. Le explicaré el tema y confío que antes del martes tengamos una respuesta.

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS S. A. S.
 Edgar Javier Navia Estrada - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
 Carrera 3 No. 6-83 Cuarto Piso Edificio La Merced
 Celular : 3155222690 - 3206759610
 Telefonos : 0328841328
 Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado. No se autoriza la publicación de esta información sino con Autorización de su Autor en forma expresa

----- Original Message -----

From: Andrea Echeverry Giraldo

To: Edgar Navia Estrada

Cc: Enrique

Sent: Thursday, January 21, 2016 9:19 AM
Subject: Adelantos en gestión Caso Limonar

Edgar buenas dias,

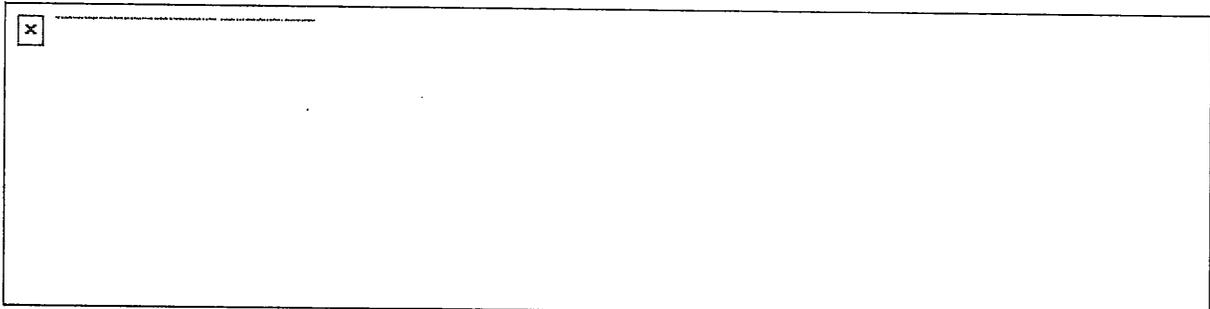
De acuerdo con los temas tratados y los puntos definidos como opciones de solución con el Sr. Enrique Wolff, el día viernes en tu oficina me permito comunicarte los avances para continuar trabajando, así:

1. Parqueadero 78 reubicación: Esta alternativa antes de hablar con los dueños del parqueadero se consulto directamente al Banco con el área de créditos, por parte d ellos no encuentran viable la alternativa de cambio de garantía, pues la toman como una unidad completa de parqueadero y apartamento por lo que no consideran viable que nos hagan la aclaración en hipoteca solo del parqueadero. No obstante me pidiera hiciera la consulta con el juridico del Banco para lo cual te pido tu colaboración, ya que en términos jurídicos tu puedes explicar y entenderte mejor con ellos para buscar la alternativa.
2. Sobre el tema de valor de inmueble a hoy, me gustaría contar para que tuvieran de referencia que el ultimo apartamento que escrituramos en la torre fue un piso 7 y se vendió (escrituro) en \$140,000,000 con fecha de 28 de diciembre de 2014, puede servir de referencia el indagar que inmuebles se están vendiendo en el conjunto y así tener una idea mas clara del mercado para este caso especifico. Tengo una conocida que vive allí en el conjunto en alquiler piso 14 y con reajuste de 2016 paga \$1,100,000 mensuales incluida administracion y me confirma que sus vecinos (aprox. 3 personas mas) están en valores muy similares con variaciones de \$50,000 mas o menos del de ella.

Vamos a pedir que nos cuente en cuanto están vendiendo los apartamentos que estén a la venta en la torre para que también sirva como dato de referencia.

Quedo atenta a tu colaboración en hablar con el abogado de Bancolombia y a tus instrucciones para proceder.

Cordialmente,



ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA

De: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA <edgarnavia@naviaestradaabogados.com>
Enviado el: domingo, 23 de abril de 2017 12:21 p. m.
Para: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA
Asunto: Fw: Sentencia SIC

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS S. A. S.
Edgar Javier Navia Estrada - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
Carrera 3 No. 6-83 Cuarto Piso Edificio La Merced
Celular : 3155222690 - 3206759610
Telefonos : 0328841328
Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado. No se autoriza a publicación de esta información sino con Autorización de su Autor en forma expresa

----- Original Message -----

From: edgarnavia@naviaestradaabogados.com
To: Andrea Echeverry Giraldo ; Andres Ruiz Arevalo ; Fabiola.marulanda@hotmail.com ; Enrique Wolff Marulanda ; Enrique Wolff Marulanda
Cc: Aa Juan Sebastian Navia ; Edgar Javier Navia Estrada
Sent: Monday, May 16, 2016 8:30 AM
Subject: Re: Sentencia SIC

Buenos días:

La Arquitecta Andrea nos hizo llegar un correo enviado a ella. Deseo indicarle que ya no es funcionaria de la Empresa. El asunto lo manejamos directamente el Arquitecto Andres y mi oficina.

Sobre su contenido le expreso:

1. El parqueadero ha estado a su disposición desde hace un buen tiempo. En el plazo señalado por la sentencia.
2. Solo en diciembre su hijo estuvo en el Edificio y no acepto el parqueadero sino que quería otro.
3. Se le enseñó el que siempre propusimos como solución ante nuestro error de buena fe, y aunque le pareció mucho mejor que el transferido insistió en que recibiría un parqueadero vecino que NO es el vendido.
4. Ofrecimos comprar el apartamento a un valor comercial justo que implica una ganancia para ustedes de más del 60% y no aceptaron.
5. Ofrecimos una compensación en dinero, previa acreditación, y manifestaron que las cifras no son discutibles.

En conclusión, si hemos estado dispuestos a solucionar nuestras diferencias pero no ha sido posible encontrar un punto medio.

Seguimos atentos a buscar una salida negociada. Hubo un error de buena fe y siempre hemos buscado alternativas de solución. La compra es la mejor pero no ha sido posible un punto intermedio en donde nos encontremos.

65
Seguimos pendientes de ustedes.

Cordialmente,

EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA
Director Jurídico
NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.
3206759610 - 3155222690 - 0328841328
Carrera 3 No. 6 - 83 Oficina 401
Santiago de Cali

De: Andrea Echeverry Giraldo
Enviado: domingo, 15 de mayo de 2016 08:14 p.m.
Para: Andres Ruiz Arevalo; Edgar Navia Estrada
Asunto: Fwd: Sentencia SIC

Inicio del mensaje reenviado:

De: Fabiola Marulanda <Fabiola.marulanda@hotmail.com>
Asunto: Sentencia SIC
Fecha: 12 de mayo de 2016, 12:41:10 p.m. GMT-5
Para: "aecheverry@corasa.com.co" <aecheverry@corasa.com.co>

Señora: Le recuerdo que en Junio se cumple un año de la sentencia de SIC a nuestro favor y que Ud. Sigue dilatando. Señora a Ud. No le queda bien seguir con esto porque la única culpable de que hayamos llegado a esta situación es Ud. Señora le pregunto que esta esperando? Un Milagro u otra idea de su "brillante" -abogado? Llevamos un año escuchando mentiras, ni nos devuelven el parqueadero 79 que nos quitaron arbitrariamente mas de cuatro años, ni tampoco nos compran el Apto. Es cuestión de dinero señora? Tan mal están? No dilate mas esto, para mi esto ha sido terrible. No mas por favor. Como pudieron hacer semejante brutalidad.

Enviado desde mi iPad

132

3

Santiago de Cali, 31 de julio de 2013.

Señora:
FABIOLA MARULANDA ROJAS
Propietaria apto 304 A
Conjunto residencial Reserva del Limonar
Cali

REF: Oficio Abril 24 de 2013.

Estimada señora:

Tratando de dar claridad a la correspondencia enviada por nosotros anteriormente como respuesta a su inquietud inicial, y queriendo explicarle gráficamente el "imprevisto" ocurrido en la zona donde se encontraba ubicado su parqueadero, así como usted lo solicita en la carta de referencia, procedo a enumerarle:

1.- Su parqueadero se encontraba inicialmente ubicado en el semisótano en el ala sur, donde usted lo puede observar achurado con color azul, en la franja de parqueaderos del No. 77 , consecutivos hasta el No. 81 del miniplano anexo.

2.- Por motivos de índole estructural, que implicaban el manejo de la gran luz (distancia) y la forma que toma la viga para recibir la rampa de ingreso a la plataforma desde la vía (achurado naranja) y el nacimiento de la viga descolgada que sostiene todo el espacio de la subestación eléctrica del conjunto, se requirió ubicar una columna en el diseño, que fue la que afecto el ingreso al espacio del parqueadero No.79 asignado a usted, como lo puede observar en el miniplano anexo, y que es mucho más evidente al verificarlo en sitio.

3.- Con respecto a la información obtenida sobre la ubicación de los propietarios en los parqueaderos, le informo que esta se debió a que sólo a partir del mes de Enero de este año (2013) se dieron al servicio el resto los parqueaderos de la torre A, dado que varios de estos se encontraban en la zona de sótano y semisótano de la torre B que aún estaba en construcción, y que usted puede confirmar en cualquier momento, por

lo tanto gran parte de los propietarios al igual que usted, no se encontraban ubicados en el parqueadero correspondiente por escritura, sino en un parqueadero provisional.

4.- En vista de este mal entendido desafortunada y comprensiblemente incómodo para usted y su familia, la gerencia tomó la decisión de ubicarla en un parqueadero que tuviera la misma ubicación de nivel (semisótano), y adicionalmente fuera uno de los de mayor área y cuyo depósito se encontrara frente al mismo parqueadero, por esto se le ofreció el parqueadero No. 56 con el depósito No. 78. que se encuentran achurados con azul, bajo la torre B. y que en términos de distancia con respecto al punto de ingreso es prácticamente la misma con el beneficio de no encontrarse frente a otros parqueaderos que puedan afectarle en el momento de ingreso o salida.

De la misma forma reiteramos el ofrecimiento para que se pueda poner en contacto con la Jefe de Ventas Señora Claudia Pulido, y así, poder adelantar el proceso de cambio de su escritura con respecto al parqueadero y registro de la misma, y cuyos costos surgidos a causa de este cambio serán asumidos en su totalidad por la constructora, además poder hacerle entrega definitiva de su nuevo espacio de parqueadero y depósito.

Quedamos entonces al pendiente de su comunicación con la señora Claudia Pulido, y esperamos que esta vez lo ocurrido haya quedado lo suficientemente claro, de tal forma que comprenda que no fue nuestra intención haberle causado molestias e inconvenientes y que por el contrario fue preocupante para nosotros la incomodidad sufrida y expresada por usted.

Nos suscribimos entonces como sus seguros servidores y esperamos de esta forma dar respuesta a su solicitud de manera satisfactoria.

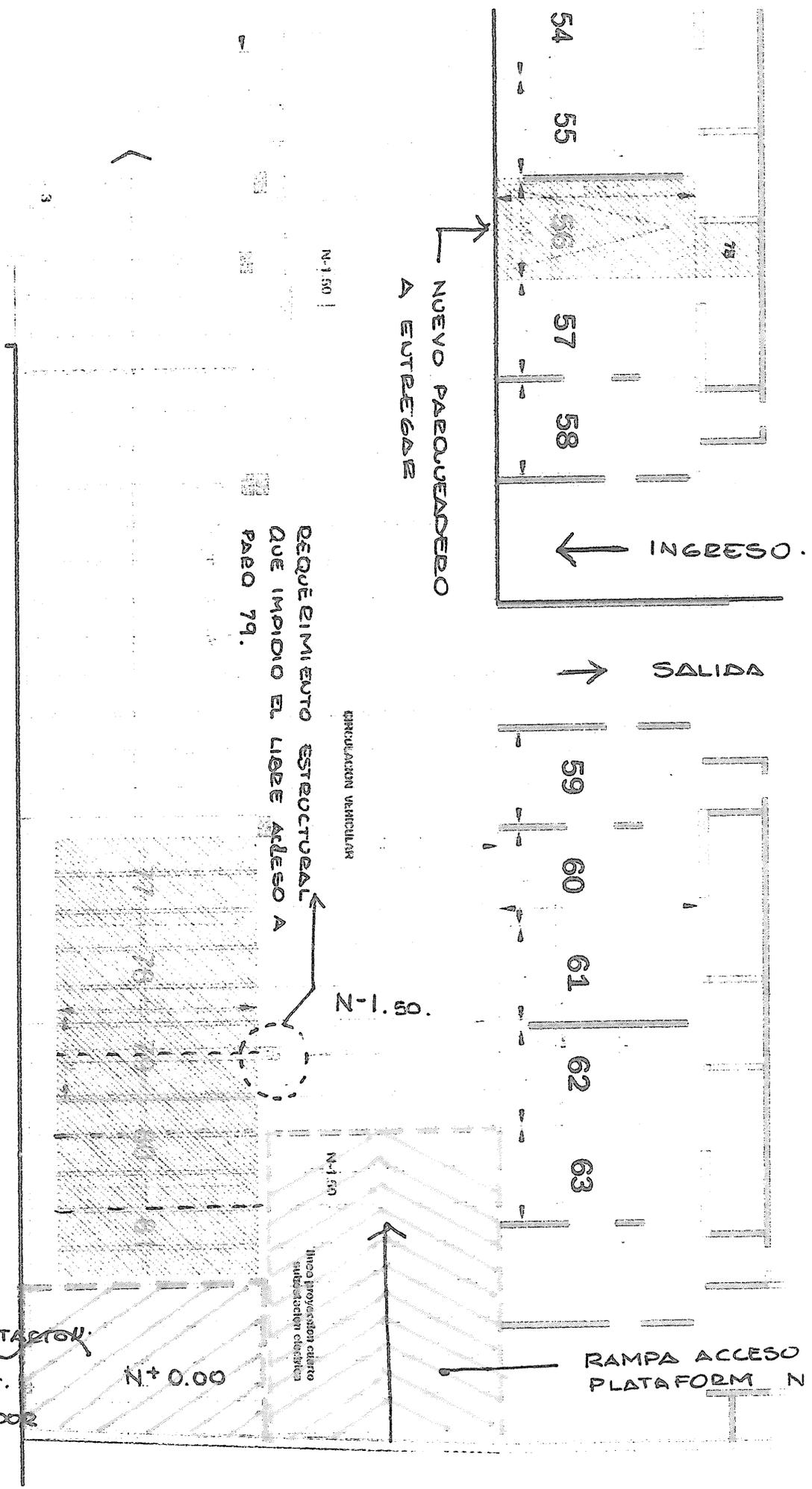
Cordialmente,



INGRID COLLAZOS LENIS
Directora Departamento Técnico.
CORASA S.A.

c.c Archivo

PLANTA SEMISOTANO PARQUEADORES
RESERVA DE LIMONAR



ZONA SUBESTACION
PLANTA ELECT.
TRANSFORMADOR
TABLEROS
GENERALES

N+0.00

N+1.50

CIRCULACION VEHICULAR

N-1.50

N+1.50

linea projection altura subestacion existente

RANPA ACCESO VIA A.
PLATAFORMA N+1.50.

NUEVO PARQUEADERO
A ENTREGAR

REQUE ESTRUCTURAL
QUE IMPIDIO EL LIBRE ACCESO A
PAEO 79.

INGRESO.

SALIDA

54
55
56
57
58

59
60
61
62
63



Juan David Ruiz

De: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA <edgarnavia@naviaestradaabogados.com>
Enviado el: martes, 23 de mayo de 2017 02:13 PM
Para: 'Patricia Cardenas '; jdruiz@corasa.com.co; cimontenegro@corasa.com
CC: Fernando Ruiz Caceres
Asunto: RE: PROPUESTA DE ARREGLO PARQUEADERO 79

Doctora Patricia:

Sí cumplimos y acatamos el fallo de la SIC. El parqueadero se le hizo entrega a su mandante desde el año pasado. Prueba de ello es que usted me ha confirmado que el problema radica en que el vehículo de su mandante es MUY ANCHO y no le permite el buen uso del mismo. Pero ese parqueadero fue entregado y ha estado a disposición de él desde JULIO DE 2016. Es un parqueadero con medidas superiores a las que están consagradas en el POT DE CALI y en la LICENCIA DE CONSTRUCCION.

Otro tema muy diferente es que existe realmente un malestar en su mandante y para el efecto hemos propuesto como soluciones el comprar el apartamento y además acordar una cifra que cubra una supuesta o real indemnización por unos supuestos o reales perjuicios.

Desde la primera vez que conversamos le manifesté nuestro deseo de solucionar los temas. El doctor JUAN DAVID RUIZ esta encargado de analizar la opción de la compra del apartamento con varios potenciales clientes que tenemos en este momento y con base en el precio señalado por ustedes.

Y en relación con una suma que sirva para transar todas las diferencias el doctor FERNANDO RUIZ va a contactar directamente a usted y a su mandante para dialogar con una oferta concreta económica y cerrar el asunto pero siempre lamentando que por un error de buena fe se hayan presentado estas dificultades. Si deseamos destacar, porque eso a veces se olvida y no se tiene en cuenta, que el inmueble que construimos y le vendimos a su mandante ha tenido una valorización en tan poco tiempo por encima del 70% y eso demuestra que nuestro proyecto se diseñó y

construyó por un gran equipo profesional. En este momento existen varios pedidos de personas que desean comprar inmuebles en el PROYECTO y le ratifico que como comprador de dos apartamentos NUNCA los he tenido desocupados porque cuando los inquilinos me lo han entregado en forma inmediata se arriendan con tres o cuatro personas dispuestas a arrendarlos.

Lo sucedido con el tema del parqueadero de su mandante son de esos temas propios para las "leyes de Murphy" y que no me cansaré de lamentar y de presentarle disculpas a su mandante y a su señora madre. Nunca hemos eludido la responsabilidad y desde el primer momento que detectamos el error le ofrecimos un parqueadero MUCHO MEJOR y nunca se aceptó esta oferta.

Le ratifico que la Constructora tiene el mejor y mayor interés. A veces los tiempos no han coincidido pero seguimos buscando un acercamiento entre las dos posiciones para que los litigios no sigan entre las partes.

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS S. A. S.

Edgar Javier Navia Estrada - Abogado Asociado

www.naviaestradaabogados.com

Carrera 3 No. 6-83 Cuarto Piso Edificio La Merced

Celular : 3155222690 - 3206759610

Telefonos : 0328841328

Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado. No se autoriza la publicación de esta información sino con Autorización de su Autor en forma expresa

De: Patricia Cardenas [mailto:patricia.cardenas@gitmasivo.com]

Enviado el: martes, 23 de mayo de 2017 12:46 p. m.

Para: jdruiz@corasa.com.co; cimontenegro@corasa.com

CC: Edgarnavia@naviaestradaabogados.com

Asunto: RE: PROPUESTA DE ARREGLO PARQUEADERO 79

Importancia: Alta

Estimados Dres.

Cordial saludo,

Respecto al reclamo de mis poderdantes a la constructora CORASA que les entreguen el parqueadero N°79 del Conjunto residencial RESERVA DEL LIMONAR, debemos interpretar su silencio como un NO a la posibilidad de arreglar extraprocesalmente el perjuicio causado, a pesar de mediar el fallo de la SIC que ordena a la constructora entregar el mencionado parqueadero.

Quedo atenta,

Cordialmente,

Abog. *Patricia Cárdenas*
Ofic. Jurídica
patricia.cardenas@gitmasivo.com
Git Masivo S.A.
Celular: 314.8177589
Tel. 555 30 31/32/33 Fax 555 3034



Km 1 Vía Comfenalco Valle del Lili

♻️ Por favor piense en el medio ambiente antes de imprimir este mensaje.

De: Patricia Cardenas [<mailto:patricia.cardenas@gitmasivo.com>]

Enviado el: jueves, 04 de mayo de 2017 11:25 a.m.

Para: 'jdruiz@corasa.com.co'; 'cimontenegro@corasa.com'

Asunto: PROUESTA DE ARREGLO PARQUEADERO 79

Buen día Dr. Juan David,

En atención a la reunión sostenida la semana pasada en las oficinas de Git Masivo para tratar tema del Apartamento del Sr. Enrique Wolf, acordamos que esta semana presentarían una propuesta final en la cual se logre dirimir el problema suscitado con el parqueadero N°79, por lo tanto le solicito que nos haga llegar la misma al correo Enrique <ewolff@somos.co> (ewolff@somos.co), patricia.cardenas@gitmasivo.com

Quedamos atentos.

Cordialmente,

Abog. *Patricia Cárdenas*
Ofic. Jurídica
patricia.cardenas@gitmasivo.com
Git Masivo S.A.
Celular: 314.8177589
Tel. 555 30 31/32/33 Fax 555 3034



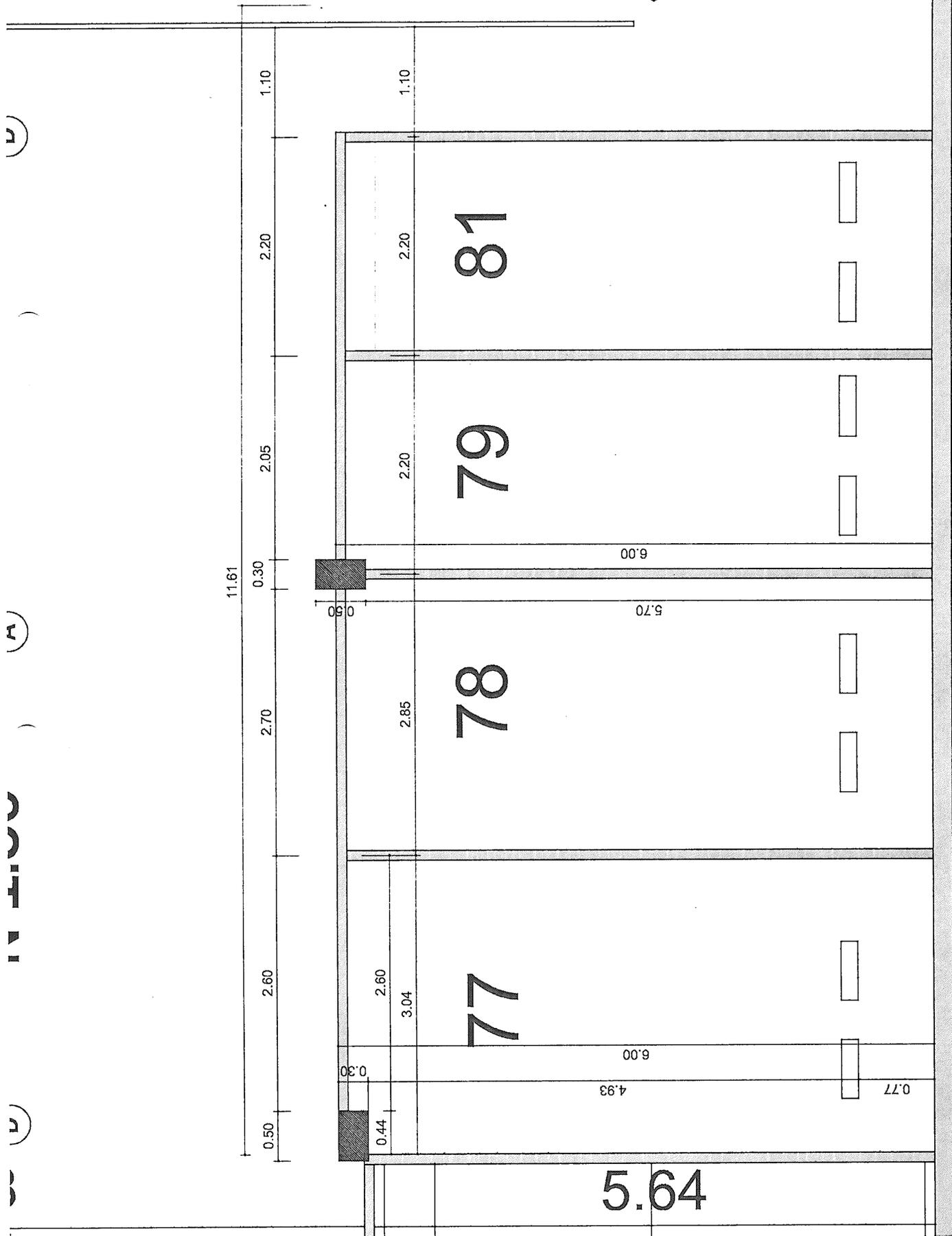
Km 1 Vía Comfenalco Valle del Lili

♻️ Por favor piense en el medio ambiente antes de imprimir este mensaje.

ZONA RECICLAJE
BARANDA METALICA

PROYECCION SUBESTACION

5





Señores

**MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES
DOCTORA MONICA PARRADO MERCADO
CARRERA 13 No. 27-00 PISO 4º
SANTA FE DE BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO



No. 13-150343-00039-0000

Fecha: 2017-04-24 15:33:46 Dep. 4002 GRUPO DEFENSA
Tra. 400 DEM PROT JURISD Eve: 362 DEMANDA
Act 746 MEMORIA: Folios: 41

REFERENCIA	: PROCESO VERBAL DE MINIMA CUANTIA ACCION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR
DEMANDANTE	: ENRIQUE WOLFF MARULANDA FABIOLA MARULANDA
DEMANDADO	: RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S. A.
RADICACION	: 2013-150343
TEMA	: CUMPLIMIENTO SENTENCIA

EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA, persona mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.663.081 de Cali y con tarjeta profesional No. 33.201 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en virtud al poder especial conferido por CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. CORASA por este escrito manifiesto lo siguiente en relación con el AUTO No. 00028441 del 7 de abril de 2017 y que nos fuera notificado el 17 DE ABRIL DE 2017 en nuestras oficinas:

DESCONOCIMIENTO DE REQUERIMIENTO ANTERIOR:

Debemos señalar que en la providencia notificada el 17 DE ABRIL DE 2017 se menciona que hubo un requerimiento anterior del 19 de agosto de 2016 mediante auto No. 73769. Debemos señalar al respecto lo siguiente:

- a) A la fecha no ha existido notificación alguna de ese requerimiento.
- b) El abogado JUAN DAVID RUIZ AREVALO, Director Jurídico de la Constructora, acudió en Enero de 2017 a la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO y con muchas trabas pudo obtener información del expediente y le informaron que después de la sentencia y un escrito presentado por la Constructora en Diciembre de 2015 no había información adicional.

Estas dos afirmaciones que la Constructora realiza deben entenderse dentro del marco de la BUENA FE con que actúan las partes en un proceso y que tienen especial protección constitucional. Somos los más interesados en cumplir la orden de la Superintendencia y se han efectuado todos los actos posibles para satisfacer a la parte actora.

Por lo tanto, no se puede concluir unilateralmente que RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S. A. ha incumplido una orden judicial cuando hemos actuado conforme a nuestro deseo de encontrar soluciones lógicas y posibles a la problemática presentada en este asunto.

INFORMACION PRESENTADA A LA SUPERINTENDENCIA EN DICIEMBRE DE 2015:

Reposa en el expediente un escrito que presenté en DICIEMBRE DE 2015 en donde se da cuenta con claridad nuestro deseo de cumplir con la orden de la Superintendencia de Sociedades. Mi escrito, que reposa en el expediente y que se radicó en la ciudad de Santiago de Cali, dice lo siguiente:



Señores

MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES
DOCTORA ADRIANA MARCELA SANCHEZ CASALLAS
CARRERA 13 No. 27-00 PISO 4º
SANTA FE DE BOGOTA

REFERENCIA : PROCESO VERBAL DE MINIMA CUANTIA
ACCION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR
DEMANDANTE : ENRIQUE WOLFF MARULANDA
FABIOLA MARULANDA
DEMANDADO : RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S. A.
RADICACION : 2013-150343
TEMA : CUMPLIMIENTO SENTENCIA

EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA, persona mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.663.081 de Cali y con tarjeta profesional No. 33.201 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en virtud al poder especial conferido por CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S. A. CORASA, sociedad comercial legalmente constituida y con domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, representada legalmente por el señor ANDRES OLIVERIO RUIZ AREVALO, persona mayor de edad y vecino de Santiago de Cali. Su domicilio es CALLE 23 NORTE No. 5B-66 BARRIO VERSALLES DE SANTIAGO DE CALI, teléfonos 6608059 y 6608069 manifiesto que los señores ENRIQUE WOLFF MARULANDA Y FABIOLA MARULANDA no han comparecido a recibir el PARQUEADERO 79 que se encuentra a su disposición desde hace un buen tiempo.

Es importante señalar este hecho porque consideramos que el retardo de ellos los hace incurrir en mora de recibir y no puede ser imputable en ningún caso a la CONSTRUCTORA.

Acompañó requerimiento que se le hizo por correo electrónico ante la imposibilidad de contactarlos por otros medios ya que no residen en el APARTAMENTO y no hay persona que nos atienda en dicho inmueble, único contacto que tenemos con ellos.

El inmueble permanece desocupado y no ha sido posible formalizar la entrega del parqueadero que ha estado a su disposición desde el mismo momento que quedó en firme la sentencia de tutela que se había interpuesto.

Cordialmente,

EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA

Ruego en consecuencia tener como prueba de nuestra gestión, el escrito presentado en DICIEMBRE DE 2015 y que reposa en el proceso.

GESTIONES EFECTUADAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES:

Desde la misma contestación de la demanda se expresó lo siguiente sobre el PARQUEADERO 79:

Durante el proceso constructivo fue necesario por ordenes impartidas por EMCALI ubicar estructuras adicionales que ocuparon con una columna el acceso al parqueadero 79. Por lo tanto fue necesario eliminarlo porque no existía ingreso para él. Y se le ofreció uno mucho mejor, al frente de su DEPOSITO, mucho más grande como es el 56 B que reemplazó el 79 y asumiendo todos los gastos y costos por parte de la Constructora.

Ocurrió una fuerza mayor porque por exigencias de EMCALI y el DISEÑO ESTRUCTURAL que no se habían previsto cuando se inició la construcción fue necesario instalar una COLUMNA en un espacio que dejaba inhabilitado el PARQUEADERO 79 que ya se les había vendido a los demandantes.



Por eso la mejor solución era entregarles un PARQUEADERO MAS GRANDE, MEJOR UBICADO, AL FRENTE DE SU DEPOSITO Y DE MEJOR ACCESO.

Pero debo agregar que se le brindó respuesta a otro derecho de petición el 24 de abril de 2013 cuando se encontró la solución mediante carta del 31 de julio de 2013. Y posteriormente en SEPTIEMBRE DE 2013 con la hermana de la señora FABIOLA se acudió al inmueble para constatar que el PARQUEADERO 79 quedaba en el espacio donde hoy existe una columna que fue indispensable ubicar por recomendaciones de EMCALI en el tema de la SUBESTACION ELECTRICA. Y se le mostró que la opción del PARQUEADERO 56 B era mucho mejor que la ubicación del anterior parqueadero.

Revisando el cumplimiento de las OBLIGACIONES URBANISTICAS ante la ALCALDIA en el año 2016, se encontró el PLANO ARQUITECTONICO que debió ser el soporte del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en donde el PARQUEADERO 79 quedaba en el PRIMER PISO y no al LADO DEL 78 y el 80. Pero por un error, de buena fe pero error al fin y al cabo, se adoptó en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL un PLANO del PARQUEADERO 79 al lado del 78 y el 80 pero en donde existía una COLUMNA que no le daba viabilidad.

La CONSTRUCTORA reconoce el error, de buena fe y siempre ha buscado darle una solución al asunto como aparece en el expediente al ofrecer un PARQUEADERO EN MEJOR UBICACIÓN Y MUCHO MAS GRANDE como era el PARQUEADERO 56.

Ante la negativa del COMPRADOR y siguiendo los parámetros de la sentencia se procedió en forma inmediata a obtener un acuerdo con la PROPIETARIA DEL ESPACIO ocupado por el PARQUEADERO 80 –al lado del 79- y se hizo un ACUERDO PRIVADO en donde se le transfirió el PARQUEADERO 56 a cambio de ceder el PARQUEADERO 80 y se le giró una suma de \$8.000.000. Este acuerdo se obtuvo desde el 17 de julio de 2015 y se suscribió para efectos de trámites legales y pago del dinero en diciembre de 2015.

Este Acuerdo con las señoras CATALINA ARISTIZABAL CADAVID y ANA ISABEL ARISTIZABAL CADAVID permitió liberar el ESPACIO EN DONDE QUEDARIA UBICADO EL PARQUEADERO 79.

Este espacio se puso a disposición de los accionantes. Quiero acompañar la cadena de correos electrónicos desde JULIO DE 2015 hasta ENERO DE 2016 que dan cuenta siempre de este ánimo de solucionar las diferencias.

El espacio, que es mucho más amplio en área que el inicialmente entregado, ha estado a disposición de los señores WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015. Pero ellos vienen insistiendo que en ese espacio debe y tiene que ser MAS GRANDE para que quepa el vehículo de su propiedad.

Debo indicar que el espacio de 11 metros cuadrados es el autorizado en Colombia para un vehículo normal en un PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. El espacio entregado es mucho mayor y es de 12.50 metros cuadrados. No obstante el señor WOLFF MARULANDA alega que tiene una CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE que no cabe en ese espacio y que mínimo le deben dar DOS PARQUEADEROS para poder parquear.

Los señores WOLFF MARULANDA insisten que debemos entregarles el PARQUEADERO 78 y se les ha demostrado conforme al REGLAMENTO que el PARQUEADERO 78 no fue el transferido a ellos. Es de un tercero. El espacio que debemos entregarle es el que sigue a continuación del 78 que es el 79 y como es claro que una columna impide su ingreso decidimos adquirir el PARQUEADERO 80 y ese



espacio es el destinado al PARQUEADERO 79, mucho más amplio que el original 79 porque tiene área del 79 y toda el área del 80.

Todos estos correos los estoy aportando al proceso con la certeza que la parte accionante los va a reconocer como verídicos y además el CODIGO GENERAL DEL PROCESO se sustenta en el PRINCIPIO DE LA BUENA FE y por lo tanto se presumen auténticos.

El PARQUEADERO 79 –que tiene área del original 79 y todo el espacio del 80 que se adquirió para esta solución- ha estado a disposición del señor WOLFF MARULANDA desde JULIO DE 2015 pero ellos insisten que en esa área NO CABE EL VEHICULO que tienen que es una SUPER CAMIONETA. Y este parqueadero tiene el área superior a 12.50 metros cuadrados, que es más amplia que los 11 metros cuadrados del PARQUEADERO 79 en títulos.

De la lectura de los correos electrónicos encontrará la SUPERINTENDENCIA que se le han hecho ofertas de adquirir el inmueble, de pagarles una indemnización, de reconocerles los tiempos que supuesta o realmente han estado sin ocupar el inmueble.

En el mes de Abril de 2017 se comunicó con nosotros la doctora PATRICIA CARDENAS quien expresó ser la abogada del señor WOLFF MARULANDA. La doctora tiene el celular 3148177589 y correo electrónico patricia.cardenas@gitmasivo.com. Con ella tuvimos una reunión el día 11 DE ABRIL DE 2017 y se le ratificó:

- a) La disponibilidad del espacio para el parqueadero de su vehículo desde Julio de 2015 con la solución que le encontramos al adquirir el espacio contiguo
- b) El error cometido por la Constructora que aceptamos y reconocemos, siempre de buena fe pero que ha generado un perjuicio y que estamos dispuestos a cancelar
- c) Nuestro interés de indemnizar a los señores WOLFF MARULANDA por los perjuicios causados
- d) Nuestro interés de adquirirles el bien inmueble para evitarles más dificultades a las ocasionadas hasta este momento por nuestro error
- e) Nuestro interés de encontrar una salida a estas diferencias sin necesidad de adelantar más acciones legales.

La doctora PATRICIA CARDENAS expresó que ha acudido al EDIFICIO y es claro que el vehículo del señor WOLFF MARULANDA (CAMIONETA SUPER ANCHA Y SUPER GRANDE) no entra al parqueadero, que si tiene las medidas suficientes, pero la camioneta es muy ancha y la maniobra no se puede adelantar fácilmente. Que un carro normal si puede estar en ese parqueadero pero la camioneta el propietario por su tamaño no podría ingresar. Y la solución es que también compremos el PARQUEADERO 81 o le pidamos que se corra más a la izquierda para que el carro de WOLFF MARULANDA pueda entrar. Soluciones que se nos salen de las manos por ser imposibles de cumplir.

Se ha establecido una reunión para la próxima semana para encontrar soluciones. Siempre reconociendo el error en que incurrió la Constructora, de buena fe pero error al fin y al cabo y los pasos que se han dado para encontrar soluciones.

Con el respeto que me merece la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, este es un hecho que se ha dado por un error humano (Haber efectuado el Reglamento de Propiedad Horizontal con unos planos que habían sido modificados) y que la Constructora ha ejecutado todos los actos posibles para ser solucionados dentro de una situación compleja.

En primer lugar ofreció un MEJOR PARQUEADERO (56) para permutarlo. Esa solución no fue aceptada. Después de la decisión procedió a adquirir ese espacio y se lo ha



entregado porque queda al lado del PARQUEADERO 78. Además ha ofrecido una indemnización.

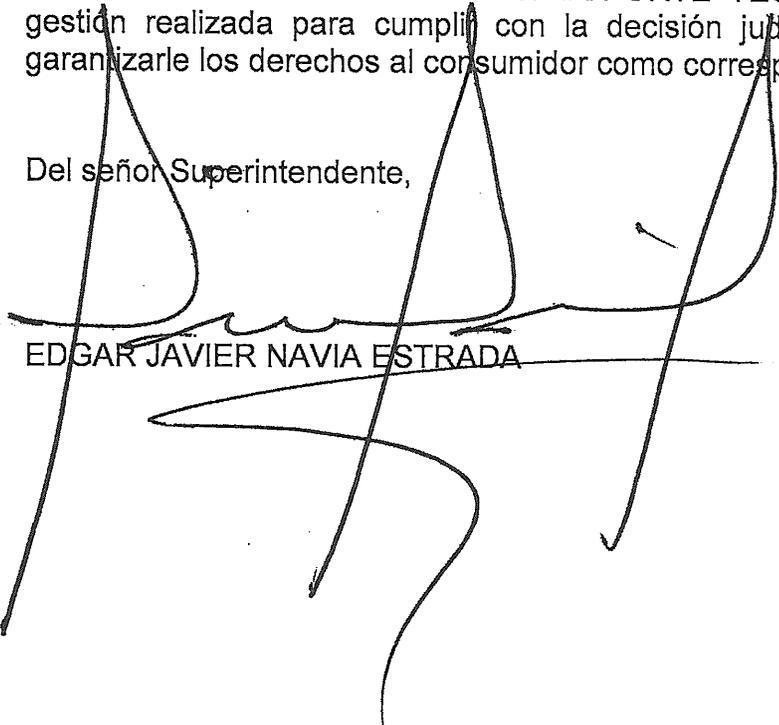
Todo lo que es posible hacer se le ha ofrecido a los compradores. Pero lo que no se puede hacer es entregarles un parqueadero que no es (78) o físicamente ampliar el parqueadero 79 que tiene 11 metros cuadrados a uno de 15 metros cuadrados como es lo que desean. Para la Constructora eso es imposible.

PETICIONES A LA SUPERINTENDENCIA:

Con fundamento en los documentos aportados con el presente escrito pedimos a la Superintendencia que se abstenga de sancionar a la Constructora porque ha puesto a disposición del comprador y desde Julio de 2015 el espacio de parqueadero que adquirió con el No. 79.

En subsidio y si considera que el asunto todavía no es claro para el Juez, nos convoque a una AUDIENCIA en donde con el SOPORTE TECNICO podemos demostrar toda la gestión realizada para cumplir con la decisión judicial y que seguimos dispuestos a garantizarle los derechos al consumidor como corresponde.

Del señor Superintendente,



EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA



ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA

De: ABOGADO EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA <edgarnavia@naviaestradaabogados.com>
Enviado el: domingo, 27 de septiembre de 2020 11:26 p. m.
Para: 'wolff@somos.co'
CC: 'diazangelangelabogados@live.com'; j18cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co
Asunto: DERECHO DE PETICION PRUEBA PARA EL PROCESO DEL JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

Señor
ENRIQUE WOLFF MARULANDA
DEMANDANTE

Conforme a las normas procesales, y con el fin de aportar dichas pruebas al proceso le solicito me haga llegar a este correo electrónico la siguiente información:

1. RECIBOS de CONSUMO DE ENERGIA Y ACUEDUCTO desde MAYO DE 2012 hasta la fecha del APARTAMENTO 304 A ubicado en la TORRE A del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DEL LIMONAR ubicado en la CALLE 9 No. 66B-62 de Santiago de Cali y que es objeto y tema del proceso que adelanta ante el JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI en proceso con radicación No. 2019-00725 y en donde obra como su apoderada la profesional MARTHA LILIANA DIAZ ANGEL.

2. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO y/o AUTORIZACIONES e INSTRUCCIONES IMPARTIDAS a la ADMINISTRACION del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DEL LIMONAR para que ingresen personas a ocupar ese inmueble a título de arrendamiento y/o comodato y/o tenedores temporales.

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS S. A. S.
Edgar Javier Navia Estrada - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
Carrera 3 No. 6-83 Cuarto Piso Edificio La Merced
Celular : 3155222690 - 3206759610