

ORIGINAL
ASERTIVA- ASESORÍA JURÍDICA INTEGRAL SAS.
Centro Avenida Venezuela #8b-05, Edificio Citibank oficina 3F1.
Tel. (5) 666-3008
asertivaasesoria@gmail.com

Renzo Alberto Franco Martelo
Abogado.
Cel. 301-5264059
renzofranco.asertiva@gmail.com

ASERTIVA

Cartagena, octubre de 2019.

Señores.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA
E.S.D.

Referencia. Proceso Verbal de Simulación de Compraventa de Inmueble promovido por KETTY MOLINA JULIO en contra de ZUREIDA MOLINA JULIO Y OTROS
Radicado No. 13001-4003-001-2017-00108-00

RENZO ALBERTO FRANCO MARTELO, abogado titulado y en ejercicio, identificado con C.C. No. 73.212.727 y portador de la T.P. de A. No. 179.770 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado general de la señora ZUREIDA DE LOS ANGELES MOLINA JULIO, identificada con C.C. No. 51.929.863, conforme a Poder General otorgado mediante Escritura Publica No. 5499 del 30 de octubre de 2018, descorro traslado para contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos

I. TEMPORALIDAD DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Para contabilizar el término que le fue otorgado a mi apadrinada con el fin de que diera contestación de la demanda, se deben tener en cuenta las siguientes particularidades:

1. La demanda fue notificada mediante aviso entregado en el domicilio de mi apadrinada, el pasado 13 de septiembre de 2019, surtiéndose la notificación finalizando el día 16 de septiembre del mismo año.
2. De acuerdo con el artículo 91 del Código General del Proceso, el traslado de la demanda cuando implique la entrega de copias y anexos, iniciará vencidos los tres días siguientes da la notificación, que para el caso particular se cumplieron el día 19 de septiembre de 2019, iniciando el termino para contestar la demanda el día 20 de septiembre de 2019.
3. Para contabilizar el termino de traslado no se tendrán en cuenta los días de paro judicial correspondiente a los días 3 y 4 de octubre de 2019, y los días 18 al 22 del mismo mes y año, el cual el proceso estuvo al despacho para proferir auto que fue notificado mediante estado del día 22 de octubre de 2019, lo anterior conforme al artículo 117 del Código General del Proceso.

Por lo tanto el termino para contestar la demanda se cumplen el día 25 de octubre de 2019.

II. A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, por carecer de fundamentos de hecho y de derecho que la sustenten.

ASERTIVA- ASESORÍA JURÍDICA INTEGRAL SAS.
Centro Avenida Venezuela #8b-05, Edificio Citibank oficina 3F1.
Tel. (5) 666-3008
asertivaasesoria@gmail.com

Renzo Alberto Franco Martelo
Abogado.
Cel. 301-5264059
renzofranco.asertiva@gmail.com

ASERTIVA

121

III. A LOS HECHOS.

AL HECHO PRIMERO. SI ES CIERTO. Entre mi apadrinada y sus progenitores de manera libre, espontanea, con plenas facultades celebraron negocio jurídico de compraventa, en donde los señores RAFAEL MOLINA VALLE (Q.E.P.D.) y OTILIA JULIO DE MOLINA (Q.E.P.D.), transfieren el dominio de tres inmuebles identificados de la siguiente manera. 1) Apartamento 1-A, identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-37380, y referencia catastral No. 01-01-0093-0011-903; 2) apartamento no. 1-B, identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-186434 y referencia catastral No. 01-01-0093-0172-903; y 3) apartamento No. 2-B, identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-37382 y referencia catastral No. 01-01-0093-0150-903, como contraprestación de los gastos e inversiones sufragados por la señora ZUREIDA MOLINA JULIO, los cuales ascendían la suma de

AL HECHO SEGUNDO. NO ES CIERTO. Como se desprende del tenor de la escritura pública No. 1463 de 2010, las partes manifiestan su intención real y público y libre de apremio de celebra el negocio jurídico aquí discutido, tanto es así, que del mismo se le puso en conocimiento a la demandante, que mediante correo electrónico manifestó no estar interesada.

AL HECHO TERCERO. NO ES CIERTO. Mi representada si pago el precio pactado en la compraventa e incluso en suma superior, pues los sufragado por ella para mantenimiento y readecuación de los inmuebles supera la suma declarada dentro de la compraventa.

AL HECHO CUARTO. NO ES CIERTO. El precio establecido en la venta fue el resultado de un análisis contable rendido por el señor contador JAVIER ANAYA, en documento denominado "EDIFICIO RAFAEL MOLINA VALLE", que incluye como elementos para determinar el impuesto predial, los gastos de registros, los costos de los arreglos y la 1/5 parte de la herencia de los 3 inmuebles, cuyo total asciende a la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES CIENTO DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS COLOMBIANOS (\$175.102.579).

AL HECHO QUINTO. NO ES CIERTO. Claro que existía necesidad y motivación en la celebración del negocio jurídico, teniendo en cuenta que la misma se realizó como contraprestación de las inversiones realizadas por mi poderdante en los inmuebles y en la manutención de sus padres, ya que los ingresos que percibía su progenitor se iban casi en su totalidad en sufragar los costos de enfermería para él y para la señora Socorro Figueroa de Julio (Q.E.P.D.), que solo para el año 2010, ascendía a la suma de Veinticuatro Millones de Pesos (\$24.000.000) anuales, por una atención 24 horas, los siete días de la semana, en solo salarios, además de los gastos de manutención mensual como alimentación y servicios público.

A lo anterior, hay que agregar que los inmuebles no se mantenían arrendados por su avanzado deterioro, y por su ocupación de parte de los mismos propietarios, en el apartamento No. 1, residía los señores RAFAEL MOLINA VALLE (Q.E.P.D.) y OTILIA JULIO DE MOLINA (Q.E.P.D.), en el apartamento No. 1A, residía la señora Socorro Figueroa de Julio (Q.E.P.D.) y apartamento No. 1B, era utilizado como bodega. Los demás apartamentos su arrendamiento fluctuaba con poco tiempo de arriendo por el deterioro, además que cuando estaban ocupados parte de los cánones, iban destinados para sufragar los gastos de administración y servicios públicos del apartamento de propiedad de los RAFAEL MOLINA VALLE (Q.E.P.D.) y OTILIA JULIO DE MOLINA (Q.E.P.D.), ubicado en el edificio Villa del Mar.

AL HECHO SEXTO. SI ES CIERTO. Sin embargo desde hace muchos años, la compraventa de inmueble entre padre e hijo es plenamente valida, como lo ha determinado la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en su jurisprudencia, entre esas, la sentencia de fecha 26 de junio de 2008, radicado No. 15599 3103 001 2002 00055 01, magistrado ponente Edgardo Villamil Portilla.

AL HECHO SEPTIMO. ES CIERTO PERO NO ESTABA OBLIGADA EN CUANTO A LO QUE RESPECTA A MI MANDANTE. Cabe aclarar que para la época de los hechos, mi representada por ser no ser residente fiscal, no se encontraba obligada a declarar renta por no percibir rentas de fuentes nacionales, muy a pesar de que estaba adquiriendo un bien inmueble, tal como lo define la DIAN, en Oficio 028716 Octubre 23 de 2017, que había ratificado el Oficio 033112 del 18 de noviembre de 2015 en el que habían concluido que:

"Es decir, las personas naturales o jurídicas sin residencia fiscal en Colombia que no perciban rentas de fuente nacional en los términos del artículo 24 ibídem, o que habiéndolas percibido, éstas fueron sometidas a retención en la fuente acorde con los artículos 407 a 411 ibídem, no están obligadas al cumplimiento de la obligación formal consultada, siendo indiferente que aquellas sean extranjeras o nacionales, aun cuando posean un patrimonio en el país"

EN LO QUE RESPECTA A LOS VENDEDORES, es decir a los señores RAFAEL MOLINA VALLE (Q.E.P.D.) y OTILIA JULIO DE MOLINA (Q.E.P.D.), NO ME CONSTA, tiene la demandante y su apoderado probarlo.

AL HECHO OCTAVO. ES CIERTO. No existió movimiento bancario respecto al negocio jurídico, pues el pago por el inmueble se había sufragado con pagos de adecuación de los inmuebles, pago de impuestos prediales, y manutención de los vendedores. Situación que es totalmente valida como contraprestación dentro de un negocio de compraventa, tal como lo considera la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en su sentencia de fecha 26 de junio de 2008, radicado No. 15599 3103 001 2002 00055 01, magistrado ponente Edgardo Villamil Portilla.

AL HECHO NOVENO. NO ES CIERTO. La demandante y su apoderado hacen una manifestación bastante ligera y sin ningún rigor científico y jurídico. Primero porque debemos recordar que dicho negocio jurídico al ser elevado a escritura pública, fue supervisado por una persona que se encuentra revestido de dar fe pública, la cual de acuerdo a la ley 29 de 1973, otorga plena autenticidad a las declaraciones emitidas ante el notario y a lo que éste exprese respecto de los hechos percibidos por él en el ejercicio de sus funciones, en los casos y con los requisitos que la ley establece. Segundo porque el Parkinson a pesar de ser una enfermedad neurodegenerativa, no afecta la capacidad intelectual del paciente, ya que solo ataca el sistema nervioso en lo que respecta a la parte motriz, sus síntomas son:

- Temblores: Lentos y rítmicos. Predominan estando en reposo y disminuyen al hacer un movimiento voluntario. No necesariamente los presentan todos los pacientes.
- Rigidez muscular: Resistencia a mover las extremidades, hipertonia muscular.
- Bradicinesia: Lentitud de movimientos voluntarios y automáticos. Falta de expresión de la cara. Escritura lenta y pequeña (micrografía). Torpeza manipulativa.
- Anomalías posturales: Inclínación del tronco y la cabeza hacia delante. Codos y rodillas están como encogidos.
- Anomalías al andar: Marcha lenta, arrastrando los pies. A veces se dan pasos rápidos y cortos (festinación), con dificultad para pararse. Episodios de bloqueo (los pies parecen que están pegados al suelo).

ASERTIVA- ASESORÍA JURÍDICA INTEGRAL SAS.
Centro Avenida Venezuela #8b-05, Edificio Citibank oficina 3F1.
Tel. (5) 666-3008
asertivaasesoria@gmail.com

Renzo Alberto Franco Marteio
Abogado.
Cel. 301-5264059
renzo franco.asertiva@gmail.com

ASERTIVA

129

- Trastorno del equilibrio: Reflejos alterados, fáciles caídas.
- Trastornos del sueño: insomnio para coger el primer sueño, sueño muy fragmentado en la noche, despertarse muy temprano y no volver a dormirse, pesadillas vívidas, gritos nocturnos, somnolencia diurna... (<https://www.parkinsonmadrid.org/el-parkinson/el-parkinson-definicion/>)

Lo anterior demuestra que a pesar de que el señor RAFAEL MOLINA VALLE (Q.E.P.D.), a pesar de que no podía firmar la escritura, se encontraba en plenas facultades intelectuales para tener conocimiento y comprender qué tipo de negocio jurídico estaba celebrando, y así lo percibió el señor notario al suscribir la escritura pública de compraventa.

AL HECHO DECIMO. ES CIERTO.

AL HECHO DECIMO PRIMERO. ES CIERTO.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO. ES CIERTO.

AL HECHO DECIMO TERCERO. ES CIERTO.

AL HECHO DECIMO CUARTO. NO ES CIERTO. La demandante nunca estuvo pendiente de la situación real de sus progenitores, ni del de estado del patrimonio que estos adquirieron durante su vida productiva, tanto es así, que al momento de que se le puso en conocimiento sobre el negocio jurídico hoy debatido en este proceso, manifestó no estar interesado en él.

AL HECHO DECIMO QUINTO. PARCIALMENTE CIERTO. Mi representada reside en los Estados Unidos, por lo que le impedía llevar la administración de los inmuebles y de los contratos de arrendamiento, los cuales fueron administrados directamente por el señor RAFAEL MOLINA VALLE (Q.E.P.D.) de manera personal, en alguna ocasión a través de la inmobiliaria Araujo y Segovia S.A., y en otra ocasión por la señora NAISLAND LUZ PAEZ MOLINA y la señora MARIA TERESA GARCIA DE MOLINA.

AL HECHO DECIMO SEXTO. NO ES CIERTO. Nuevamente la demandante y su apoderado lanzan manifestaciones des obligantes. El negocio jurídico celebrado, goza de toda legalidad y fue celebrado libre de apremio, públicamente y por personas plenamente capaces, tal como da fe pública el Notario Primero del Círculo de Cartagena.

AL HECHO DECIMO SEPTIMO. ES REPETICION DEL HECHO DECIMO SEXTO.

AL HECHO DECIMO OCTAVO. NO ES CIERTO. La redacción de este hecho es capcioso. Lógicamente una vez adquirido los inmuebles, mi poderdante los explotó económicamente hasta cierto momento, pues los mismo fueron invadidos RAFAEL LUIS MOLINA JULIO, quien ha impedido el ingreso de mi poderdante y de personas delegadas para inspeccionar el estado del inmueble, y desde entonces percibe los arriendo de los inmuebles, los cuales se desconoce cuántos están ocupados.

AL HECHO DECIMO NOVENO. De acuerdo al expediente así es.

IV. EXCEPCIONES DE MERITO Y FUNDAMENTOS DE DERECHO.

1. INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS DE LA SIMULACIÓN.

La Corte Constitucional en sentencia C-741 del 2004, determinó que para que existiese la simulación de negocios jurídicos, deben darse unos elementos que ella la integran:

«En la doctrina se alude a ciertas condiciones que debe reunir la simulación; así el profesor De La Morandiere hace referencia a las siguientes: Primera. Las partes deben estar de acuerdo sobre el contrato que ellas celebran en realidad (...). Segunda. El acto secreto debe ser contemporáneo del acto aparente. La simulación debe ser distinguida del acto posterior que revoca o modifica un acto anterior realmente convenido. Tercera. El acto modificatorio es secreto: su existencia no debe ser revelada por el acto aparente, así la declaración de encargo, por la que una persona declara hacer una oferta por cuenta de otro sin dar a conocer inmediatamente el nombre de esta última, no contiene una verdadera simulación. El mismo autor señala que la simulación puede recaer sobre diversos elementos del contrato. Sobre el objeto (...), sobre la causa (...), sobre la persona de uno de los contratantes (...).»

Para el caso particular, su señoría se puede denotar la inexistencia de los elementos de la simulación, pues como se demuestran con las pruebas que se aportan y con las testimoniales y el interrogatorio de parte a la demandante, la voluntad de las partes, la intención de la negociación y los elementos de la compraventa, como la publicidad del mismo, confluyen en el negocio jurídico de compraventa celebrado entre mi poderdante y sus progenitores, ya que además de darse la transferencia de dominio de un inmueble, se fijó un precio que fue determinado por el contador del vendedor, el cual fue pagado y recibido por los compradores en los arreglos de los inmuebles y en los gastos de manutención sufragados por mi poderdante, y el cual fue público pues antes de su realización se le puso en conocimiento a la demandante y a los demás demandados.

2. VALIDEZ DE LA COMPRAVENTA ENTRE PADRE E HIJO

Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en su sentencia de fecha 26 de junio de 2008, radicado No. 15599 3103 001 2002 00055 01, magistrado ponente Edgardo Villamil Portilla.

“No está demás señalar que hay formas contractuales a disposición de los particulares que perfilarían modalidades semejantes a las empleadas por los contratantes en este caso y que explicarían razonablemente la sinceridad del acto acusado. Se refiere la Corte a cierta similitud entre lo acordado por las partes y el contrato de renta vitalicia, pero más exactamente a una modalidad muy próxima a este de la cual se ocupó la Corte en el pasado. La Corporación aludió al contrato “conocido en Francia con el nombre ‘bail a nourriture’ y que en Colombia podría denominarse de mantenimiento o de manutención, o sea aquel por el cual una persona enajena uno o varios bienes a otra a cambio de que ésta le suministre alimentación, vestuario y alojamiento, es contrato perfectamente lícito que presenta semejanza con el de renta vitalicia, aunque no se confunde con este, ya que la pensión no se paga en dinero; que así como el contrato de renta vitalicia puede celebrarse entre padres e hijos, también puede celebrarse entre las mismas partes el contrato de que se habla. Más aún: como es bien sabido, en algunos países este contrato

es acostumbrado generalmente en el campo, entre padres de avanzada edad e hijos que reciben las tierras para explotarlas" (Sentencia de 26 de enero de 1955, G.J., T. LXXIX, página 426)

Para el caso particular, tenemos que los vendedores transfirieron el dominio de tres inmuebles; 1) Apartamento 1-A, identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-37380, y referencia catastral No. 01-01-0093-0011-903; 2) apartamento no. 1-B, identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-186434 y referencia catastral No. 01-01-0093-0172-903; y 3) apartamento No. 2-B, identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-37382 y referencia catastral No. 01-01-0093-0150-903, como contraprestación de las inversiones realizadas por la señora ZUREIDA MOLINA JULIO para el readecuación y mantenimiento de las propiedades de sus progenitores y para la manutención de los mismos, en vista que los recursos económicos que percibían los últimos, no eran suficientes para cubrir las obligaciones y gastos elevados que tenían.

No se puede tachar o señalar un negocio jurídico como simulado, porque no hubo la entrega efectiva en dinero del precio, pues de considerarse solo esta modalidad de pago como válida para hacer negociaciones, estaríamos desconociendo el ordenamiento jurídico que contempla otras modalidades como el pago en especie o por intercambio de bienes.

V. PETICIONES

Solicito su señoría se nieguen las pretensiones de la demanda y se declaren probadas las excepciones de mérito alegadas dentro de esta contestación. Así mismo que se condene en costas y agencias en derecho a la demandante.

VI. PRUEBAS

Su señoría muy comedidamente le solicito que se decreten como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES.

Aporte como pruebas documentales de esta contestación los siguientes:

IMPRESOS.

- 1- Informe técnico emitido por la empresa HBL INGENIERIA INTEGRAL SAS. Sobre análisis de las obras civiles realizadas en el inmueble EDIFICIO RAFAEL MOLINA VALLE.

MEDIO MAGNETICO.

- 2- Registro fotográfico de los arreglos realizados en el inmueble
- 3- Correo electrónico remitido por la señora ZUREIDA MOLINA JULIO donde comunica a la demandante acerca de la compraventa en el edificio RAFAEL MOLINA VALLE.
- 4- Correo electrónico remitido por el señor contador JAVIER ANAYA donde se determina el precio de la compraventa.
- 5- Reporte en Excel de los gastos sufragados por la señora ZUREIDA MOLINA JULIO

ASERTIVA- ASESORÍA JURÍDICA INTEGRAL SAS.
Centro Avenida Venezuela #8b-05, Edificio Citibank oficina 3F1.
Tel. (5) 666-3008
asertivaasesoria@gmail.com

Renzo Alberto Franco Martelo
Abogado.
Cel. 301-5264059
renzoalberto.asertiva@gmail.com



- 6- Recibo de pago de obra civiles emitido JORGE SANDOVAL RAMIREZ Construcciones Civiles- RUT NO. 11298496-9
- 7- Recibo de United Logistic Service Nit. No. 806.009.473-5
- 8- Factura de Venta de Araujo y Segovia SA. No. PR 107094
- 9- Carta Naysland Paez, comunicando
- 10- Correo Electronico. Garcia_y_molina@yahoo.com Jan 26,2015, Sra. Maria Teresa Garcia de Molina
- 11- Correo Eletronico, Kettymol@aol.com Jan 26, 2015 Ketty Molina
- 12- State of Florida Department of Children and Families, Case #1131896891. Carta de aprovacion; Prestigious LifeCare for Seniors, recibo de solicitud #0556
- 13- INTERNAL REVENUE SERVICE, FORM 3949-A
- 14- Sunrise Health and Rehabilitation Center 02/27/2014
- 15- Carta FAMISANAR EPS.

OFICIO.

Solicitamos su señoría, se oficie a la ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES-COLPENSIONES, con el fin que remita a órdenes de este proceso, resolución de reconocimiento de la pensión de vejez al señor RAFAEL MOLINA VALLE (Q.E.P.D.), y copia de la última mesada pagada.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito su señoría se decrete como prueba, interrogatorio de parte que le formule a la demandante dentro de la audiencia de pruebas.

DECLARACION DE PARTE

De conformidad con el artículo 198 del Código General del Proceso, solicito se llame a declaración de parte a los señores IVETTE MOLINA JULIO Y ZUREIDA MOLINA JULIO.

TESTIMONIALES.

Solicito su señoría se cite a rendir testimonio a las siguientes personas:

1. NAISLAND LUZ PAEZ MOLINA, con domicilio en barrio Centro, Calle del Jardin #39-37 de Cartagena.
2. MARIA TERESA GARCIA DE MOLINA, con domicilio en Bocagrande, edificio Puerto Azul, apartamento 403 de la ciudad de Cartagena.

PRUEBA PERICIAL CON INSPECCION JUDICIAL

Solicito su señoría se nombre perito ingeniero o arquitecto que evalúe y tase los arreglos y readecuaciones realizadas por mi poderdante al EDIFICIO RAFAEL MOLINA VALLE, para cual se requiere el acompañamiento de la policía ante la conducta agresiva del señor RAFAEL MOLINA JULIO de impedir el ingreso a mi poderdante y a otras personas al edificio RAFAEL MOLINA VALLE.

INSPECCION JUDICIAL DE LIBROS Y SOPORTES CONTABLES.

ASERTIVA- ASESORÍA JURÍDICA INTEGRAL SAS.

Centro Avenida Venezuela #8b-05, Edificio Citibank oficina 3F1.

Tel. (5) 666-3008

asertivaasesoria@gmail.com

Renzo Alberto Franco Martelo

Abogado.

Cel. 301-5264059

renzofranco.asertiva@gmail.com

8
ASERTIVA 133

Su Señoría por tratarse de una negociación que data de hace aproximadamente diez años y se requiere corroborar los gastos generados por mi apadrinada durante los años 2007 a 2015 con el fin de soportar la compraventa que hoy se debate, solicito se ordene inspección judicial sobre la contabilidad de mi representada la cual se pondrá a disposición del juzgado en mi oficina, ubicada en el Centro, edificio Citibank oficina 3F1 de la ciudad de Cartagena.

VII. ANEXOS

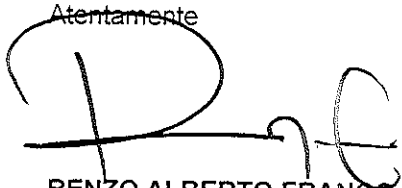
Las relacionadas en el acapite prueba y copia de la contestación para el demandante.

VIII. NOTIFICACIONES

Mi poderdante recibe notificaciones en: Estado Unidos, 7680 NW 1st STREET #104 MARGATE FLORIDA 33063
Correo electrónico: zandciii@gmail.com

El suscrito recibe notificaciones en: Centro, Edificio Citibank oficina 3F1 de la ciudad de Cartagena.
Correo electrónico: renzofranco.asertiva@gmail.com

Atentamente



RENZO ALBERTO FRANCO MARTELO

C.C. No. 73.212.727

T.P. de A. No. 179.770 del Consejo Superior de la Judicatura

9

ACTA DE INFORME ASESORIA Y DIAGNOSTICO

134

CONTRATO DE OBRA No. : No.0115042019
OBJETO : ANALISIS DE TRABAJOS DE OBRA CIVIL REALIZADOS EN EL INMUEBLE COMPRENDIDO ENTRE LOS AÑOS 2007 HASTA 2015.
LOCALIZACIÓN : CENTRO 5 - 56 CALLE ESTANCO DE AGUARDIENTE (CARTAGENA - COLOMBIA).
VALOR INICIAL : TRES SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES
VALOR TOTAL : TRES SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES
PLAZO INICIAL : 30 días Hábiles
FECHA DE INICIACIÓN : Abril 01 de 2019
FECHA TERMINACIÓN FINAL : Mayo 06 de 2019
CONTRATISTA : HBL Ingeniería Integral SAS
CONSULTOR INTERVENTORIA: Francisco José Lemos Navarro

En la ciudad de Cartagena de Indias a los 14 días del mes de abril de 2019, se reunieron las siguientes personas: el Ingeniero Hernan Baquedo como Representante Legal de HBL Ingeniería Integral SAS como CONTRATISTA, el Arquitecto Francisco Jose Lemos Navarro como Representante Legal de su propio nombre en calidad de INTERVENTORIA EXTERNA, para la Doctora Zureida Molina Julio, con el fin de realizar visita técnica al inmueble; cuya visita no pudo realizarse por que no se pudo ingresar al inmueble por tal razón se realizara análisis y diagnóstico con registro fotográfico enviado por la doctora Zureida Molina Julio del inmueble, para lo cual se deja constancia de los siguientes aspectos:

ASPECTOS TÉCNICOS

Áreas entregadas:

Las características constructivas de este inmueble, se deducen de su aspecto exterior y del sistema constructivo habitual en la época en que se fecha la misma sobre 1960, según datos catastrales. Según esto, el sistema constructivo de este inmueble debe estar ejecutado mediante estructura de muros portantes de ladrillo macizo que sustentan cerchas de madera sobre las que apoya la cubierta inclinada a dos aguas, de teja mixta con diversas capas de revestimientos de tela asfáltica auto protegida. Dicha estructura suele descansar sobre una cimentación superficial a base de zanjas corridas.

El revestimiento de las fachadas y medianerías es de enfoscado de mortero de cemento con terminación de pintura para exterior. La carpintería exterior es de madera pintada. Según reportes enviado y lo conversado con la doctora Zureida Molina Julio los trabajos realizados en el periodo comprendido desde 2010 hasta 2015 son los siguientes:

APARTAMENTO 1

Cocina, se remodelo en su totalidad y realizando cambio de mueble (alto y bajo) en madera y mesón en granito.

Remodelación de baño, se corrigió la humedades y cambio de enchape además se corrigió la tubería por fuera del muro y cambio de combo sanitarios.

En el área de labores se observa una remoción de material con humedad y mal estado y se aplica impermeabilizante.

Construcción de baño nuevo para discapacitados (enchape y combo sanitario) según registro fotográfico.

Por registro fotográfico no se puede determinar si se corrigieron las fallas eléctricas.

La escalera de acceso desde el primer piso, se les realizó trabajo de reforzamiento de estructura.

Se observa que el interior del apartamento fue pintado.

Aparentemente se realizó arreglo en puerta y ventana.

Se instaló puerta de cristal y aluminio.

Se realizó división en driwall, se reparó la zona libre en el primer piso además se reforzó la viga de soporte.

APARTAMENTO 1 - A

Humedad (alcobas, sala, comedor, cocina, baños y cuarto del servicio) se realizó impermeabilización por estar en malas condiciones.

Por registro fotográfico no se puede determinar si se corrigieron las fallas eléctricas.

APARTAMENTO 1 - B

Cielo raso en el interior del apartamento (alcobas, sala, comedor, cocina, baños y cuarto del servicio) se realizó remodelación por estar en malas condiciones.

Cocina, se remodelo en su totalidad y realizando cambio de mueble y mesón.

Remodelación de baño, se corrigió la humedades y cambio de enchape además se corrigió la tubería por fuera del muro y cambio de combo sanitarios.

Por registro fotográfico no se puede determinar si se corrigieron las fallas eléctricas.

APARTAMENTO 2 - B

Cielo raso en el interior del apartamento (alcobas, sala, comedor, cocina, baños y cuarto del servicio) se realizó remodelación por estar en malas condiciones.

Cocina, se remodelo en su totalidad y realizando cambio de mueble y mesón.

Remodelación de baño, se corrigió la humedades y cambio de enchape además se corrigió la tubería por fuera del muro y cambio de combo sanitarios.

Por registro fotográfico no se puede determinar si se corrigieron las fallas eléctricas.

APARTAMENTO 3

Cielo raso en el interior del apartamento (alcobas, sala, comedor, cocina, baños y cuarto del servicio) se realizó remodelación por estar en malas condiciones.

Cocina, se remodelo en su totalidad y realizando cambio de mueble y mesón.

Remodelación de baño, se corrigió la humedades y cambio de enchape además se corrigió la tubería por fuera del muro y cambio de combo sanitarios.

Por registro fotográfico no se puede determinar si se corrigieron las fallas eléctricas.

En la cubierta no se observa que se realizara trabajo alguno.

ZONAS COMUNES

Se construyó escaleras en el patio para comunicar con el apartamento 2 B, Reparación, impermeabilización y mantenimiento de la cubierta y los balcones.

11

136

Cartagena de Indias D. T. y C.					
DOCTORA:					
ZUREIDA MOLINA JULIO			OFERTA COMERCIAL: HBL-OCO-01220		
Barrio Centro Calle Estanco de Aguardiente # 5 - 56.					
Cartagena - Bolivar.					
Colombia.					
HBL Infraestructura Integral SAS, Satisface las necesidades presentes y futuras de nuestros clientes actuales y potenciales en adecuación, remodelación y mantenimiento en infraestructura.					
A continuación se describen actividades realizadas según registro fotografico de la vivienda:					
APARTAMENTO 1	UNIDAD	DISTANCIA X DISTANCIA	CANTIDAD UNIDAD	VALOR PARCIAL	VALOR PARCIAL
REMODELACION COCINA	Mts2	3Mts X 2Mts	6,00	\$ 750.000,00	\$ 4.500.000,00
Cambio de ceramica (Pared y Piso)					
Cambio de meson en granito					
Cambio de mueble superior					
cambio de mueble inferior					
AREA DE LABORES	Mts2	4Mts X 4Mts	16,00	\$ 90.000,00	\$ 1.440.000,00
Resane de muros					
cambio de ceramica (Piso)					
Pintura					
RENOVACION BAÑO	Mts2	3Mts X 2Mts	6,00	\$ 450.000,00	\$ 2.700.000,00
Cambio de ceramica (Pared y Piso)					
Cambio de combo sanitario					
NUEVO BAÑO	Mts	3Mts X 2Mts	6,00	\$ 650.000,00	\$ 3.900.000,00
Levante de muros					
Repello de muros					
Acometida hidrosanitaria					
Acometida electrica					
Cambio de ceramica (Pared y Piso)					
Cambio de combo sanitario					
CARPINTERIA (VENTANA Y PUERTA)	Mts	4Mts X 2Mts	8,00	\$ 280.000,00	\$ 2.240.000,00
Cambio de puerta	Und		5		
Cambio de ventana	Und		4		
PUERTA EN CRISTAL Y ALUMINIO	UND	2Mts X 2Mts	1	\$ 980.000,00	\$ 980.000,00
				TIEMPO ESTIMADO DE	30 DIAS
				EJECUCION:	
Descripcion de la Actividad:					
Materiales a Utilizar					

137

APARTAMENTO 1 - A	UNIDAD	DISTANCIA X DISTANCIA	CANTIDAD UNIDAD	VALOR PARCIAL	VALOR PARCIAL
REMODELACION COCINA	Mts2	3Mts X 2Mts	6,00	\$ 750.000,00	\$ 4.500.000,00
Cambio de ceramica (Pared y Piso)					
Cambio de meson en granito					
Cambio de mueble superior					
cambio de mueble inferior					
IMPERMEABILIZACION MURO	Mts2	8Mts X 7Mts	56,00	\$ 30.000,00	\$ 1.680.000,00
Retiro de material con humedad					
Resane de muro					
Aplicar capa impermeabilizante					
RENOVACION BAÑO	Mts2	3Mts X 2Mts	6,00	\$ 450.000,00	\$ 2.700.000,00
Cambio de ceramica (Pared y Piso)					
Cambio de combo sanitario					
PINTURA INTERNA	Mts2	20Mts X 7Mts	140,00	\$ 10.000,00	\$ 1.400.000,00
Resane de muros					
cambio de ceramica (Piso)					
Pintura					
CARPINTERIA (PUERTA)	Mts	4Mts X 2Mts	1,00	\$ 850.000,00	\$ 850.000,00
Cambio de puerta	Und		2		
TIEMPO ESTIMADO DE EJECUCION:					8 DIAS
Descripcion de la Actividad:					
Materiales a Utilizar					

138

APARTAMENTO 1 - B	UNIDAD	DISTANCIA X DISTANCIA	CANTIDAD UNIDAD	VALOR PARCIAL	VALOR PARCIAL
REMODELACION COCINA	Mts2	3Mts X 2Mts	6,00	\$ 750.000,00	\$ 4.500.000,00
Cambio de ceramica (Pared y Piso)					
Cambio de meson en granito					
Cambio de mueble superior					
cambio de mueble inferior					
AREA DE LABORES	Mts2	6Mts X 3Mts	18,00	\$ 90.000,00	\$ 1.620.000,00
Resane de muros					
cambio de ceramica (Piso)					
Pintura					
RENOVACION BAÑO	Mts2	3Mts X 2Mts	6,00	\$ 450.000,00	\$ 2.700.000,00
Cambio de ceramica (Pared y Piso)					
Cambio de combo sanitario					
IMPERMEABILIZACION MURO	Mts2	6Mts X 5Mts	30,00	\$ 30.000,00	\$ 900.000,00
Retiro de material con humedad					
Resane de muro					
Aplicar capa impermeabilizante					
PINTURA INTERNA	Mts2	15Mts X 6Mts	90,00	\$ 10.000,00	\$ 900.000,00
Resane de muros					
cambio de ceramica (Piso)					
Pintura					
CARPINTERIA (PUERTA)	Mts	4Mts X 2Mts	1,00	\$ 850.000,00	\$ 850.000,00
Cambio de puerta	Und		2		
				TIEMPO ESTIMADO DE EJECUCION:	45 DIAS
Descripcion de la Actividad:					
Materiales a Utilizar					

B9

APARTAMENTO 2 - B	UNIDAD	DISTANCIA X DISTANCIA	CANTIDAD UNIDAD	VALOR PARCIAL	VALOR PARCIAL
REMODELACION COCINA	Mts2	3Mts X 2Mts	6,00	\$ 750.000,00	\$ 4.500.000,00
Cambio de ceramica (Pared y Piso)					
Cambio de meson en granito					
Cambio de mueble superior					
cambio de mueble inferior					
AREA DE LABORES	Mts2	6Mts X 3Mts	18,00	\$ 90.000,00	\$ 1.620.000,00
Resane de muros					
cambio de ceramica (Piso)					
Pintura					
NUEVO BAÑO	Mts	3Mts X 2Mts	6,00	\$ 650.000,00	\$ 3.900.000,00
RENOVACION BAÑO	Mts2	3Mts X 2Mts	6,00	\$ 450.000,00	\$ 2.700.000,00
Cambio de ceramica (Pared y Piso)					
Cambio de combo sanitario					
IMPERMEABILIZACION MURO	Mts2	6Mts X 5Mts	30,00	\$ 30.000,00	\$ 900.000,00
Retiro de material con humedad					
Resane de muro					
Aplicar capa impermeabilizante					
PINTURA INTERNA	Mts2	15Mts X 6Mts	90,00	\$ 10.000,00	\$ 900.000,00
Resane de muros					
cambio de ceramica (Piso)					
Pintura					
CARPINTERIA (VENTANA Y PUERTA)	Mts	4Mts X 2Mts	8,00	\$ 280.000,00	\$ 2.240.000,00
Cambio de puerta					
Cambio de ventana					
				TIEMPO ESTIMADO DE EJECUCION:	45 DIAS
Descripcion de la Actividad:					
Materiales a Utilizar					

140

APARTAMENTO 3	UNIDAD	DISTANCIA X DISTANCIA	CANTIDAD UNIDAD	VALOR PARCIAL	VALOR PARCIAL
REMODELACION COCINA	Mts2	3Mts X 2Mts	6,00	\$ 750.000,00	\$ 4.500.000,00
Cambio de ceramica (Pared y Piso)					
Cambio de meson en granito					
Cambio de mueble superior					
cambio de mueble inferior					
AREA DE LABORES	Mts2	6Mts X 3Mts	18,00	\$ 90.000,00	\$ 1.620.000,00
Resane de muros					
cambio de ceramica (Piso)					
Pintura					
RENOVACION BAÑO	Mts2	3Mts X 2Mts	6,00	\$ 450.000,00	\$ 2.700.000,00
Cambio de ceramica (Pared y Piso)					
Cambio de combo sanitario					
IMPERMEABILIZACION MURO	Mts2	6Mts X 5Mts	30,00	\$ 30.000,00	\$ 900.000,00
Retiro de material con humedad					
Resane de muro					
Aplicar capa impermeabilizante					
PINTURA INTERNA	Mts2	15Mts X 6Mts	90,00	\$ 10.000,00	\$ 900.000,00
Resane de muros					
cambio de ceramica (Piso)					
Pintura					
CARPINTERIA (VENTANA Y PUERTA)	Mts	4Mts X 2Mts	8,00	\$ 280.000,00	\$ 2.240.000,00
Cambio de puerta					
Cambio de ventana					
TIEMPO ESTIMADO DE EJECUCION:				45 DIAS	
Descripción de la Actividad:					
Materiales a Utilizar					

ZONAS COMUNES	UNIDAD	DISTANCIA X DISTANCIA	CANTIDAD UNIDAD	VALOR PARCIAL	VALOR PARCIAL
ESCALERAS EN PATIO Y COMUNICA AL APTO 2B	Mts2	3Mts X 1Mts	1,00	\$ 2.150.000,00	\$ 2.150.000,00
RENOVACION SANJUAN	Mts2	3Mts X 3Mts	9,00	\$ 180.000,00	\$ 1.620.000,00
REMODELACION PORTON ENTRADA	Mts2	5Mts X 3Mts	15,00	\$ 75.000,00	\$ 1.125.000,00
IMPERMEABILIZACION DE ESCARGUE Y REDOBLONES	Mts2	12Mts X 7Mts	84,00	\$ 30.000,00	\$ 2.520.000,00
PINTURA ZONA COMUN Resane de muros Pintura	Mts2	40Mts X 6Mts	240,00	\$ 10.000,00	\$ 2.400.000,00
TIEMPO ESTIMADO DE EJECUCION:				45 DIAS	
Descripcion de la Actividad:					
Materiales a Utilizar					

COSTO DIRECTO	\$ 77.795.000,00
ADMINISTRACION	\$ 7.779.500,00
IMPREVISTOS	\$ 5.445.650,00
UTILIDAD	\$ 3.889.750,00
IVA SOBRE UTILIDAD	\$ 739.052,50
Aproximacion al Peso \$	0,00
TOTAL OFERTA COMERCIAL	\$ 95.648.952,50

SON: Cincuenta Milones Ochocientos Veinty Siete Mil
Quinientos Treinta Pesos MCTE.

TIEMPO DE ENTREGA: 150 DIAS
VALIDEZ DE LA OFERTA: 15 DIAS

FORMA DE PAGO:
50% DE ANTICIPO DEL VALOR DE LA OFERTA COMERCIAL PARA INICIAR OBRA CIVIL
30% CUANDO ESTE EJECUTADO EL 50% DE LA OBRA CIVIL
10% CUANDO ESTE EJECUTADO EL 80% DE LA OBRA CIVIL
10% CUANDO ESTE EJECUTADO EL 100% DE LA OBRA CIVIL Y FIRMADA ACTA DE ENTREGA.

DIAGNOSTICO ACTUAL

El inmueble de referencia se encuentra en regular estado de conservación, siendo necesario realizar numerosas reparaciones urgentes, motivadas por el viejo estado de las instalaciones y el deterioro de los revestimientos, al igual que las fachadas y cubiertas. Los principales problemas detectados en el edificio son los siguientes:

- La cubierta de la vivienda, presenta problemas de permeabilidad generalizada, con numerosas manos de pintura.
- Los cerramientos exteriores, presentan fisuras y grietas de espesores considerables, que ocasionan desprendimientos, desconchones y desperfectos generalizados en los materiales de revestimiento, presentando desconchones, fisuras, grietas y humedades generalizadas en el interior de la misma.
- Las carpinterías del edificio tienen numerosos problemas de accionamiento y uso, así como deterioro debido a la edad, con pésimo estado general.
- Las instalaciones de abastecimiento de agua y saneamiento, también son deficientes (no presenta tanque de almacenamiento), con contadores y llaves de paso que no cumplen con la normativa en vigor, encontrándose obsoletas, colapsadas y haciendo imposible su normal funcionamiento.
- La instalación eléctrica es igualmente deficiente, ya que carece de los elementos y cableado que exige la normativa, existiendo en todo momento peligro de cortocircuito al carecer de los elementos de seguridad necesarios.
- La estructura del inmueble en su totalidad debe ser revisada y diagnosticada, debido al paso del tiempo.

Si se valora el total de obras que se realizó en el inmueble, se puede considerar que fue el adecuado en su momento, pero en estos momentos se debería realizar una intervención total al inmueble debido a que es demasiado viejo y la estructura debe ser reforzada.

ASPECTOS LEGALES

a) Garantías

- 1) Pólizas de calidad de los servicios de los servicios equivalente al treinta por ciento (30%) del valor de contrato y con una vigencia igual a la del término del contrato, y un (1) año más. (NO APLICA)
- 2) De pago de prestaciones sociales, salarios e Indemnizaciones a las personas que llegare a contratar para la ejecución del objeto de este contrato, sobre un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, por el término de ejecución del mismo y tres (3) años más. (NO APLICA)
- 3) Carta de garantía de los trabajos de impermeabilización donde se especifique que existe un compromiso de atender cualquier solicitud de reparación que haga la

Continuación Acta de Liquidación Contrato de Obra No.

Administración del Centro Comercial Centro Uno por mala instalación del producto.
(NO APLICA)

b) Seguridad Social
(NO APLICA)

143

CANTIDADES DE OBRA EJECUTADAS
(no aplica por ser asesoría).

Con la firma de esta acta, las partes declaran a paz y salvo. Para constancia de lo anterior, se firma por los que en ella intervinieron a los 01 días del mes de mayo de 2019.

EL CONTRATISTA

HERNAN RAFAEL BAQUEDO L.

EL INTERVENTOR

FRANCISCO JOSE LEMOS NAVARRO