



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
D.T.C.H. DE SANTA MARTA - MAGDALENA

Santa Marta, Once (11) de febrero de dos mil veintidós (2022)

TRASLADO

1.- CLASE DE PROCESO: VERBAL RESOLUCIÓN CONTRATO COMPREVENTA
DEMANDANTE: NAHÍN MARTÍNEZ CORONEL C.C. 12.446.887
DEMANDADO: MIPKO CONSTRUCTORES NIT 800.006.608-7
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT
CONSTRUCTORA PRABYC INGENIEROS S.A.S. NIT 800.173.155-7
RADICACIÓN: 2021 - 00134 - 00

Cinco (5) días de las excepciones de mérito presentada por la demandada MIPKO CONSTRUCTORES, a través de apoderado, con la contestación de la demanda.

LUIS CARLOS SANTANDER SOTO
Secretario

Señora

JUEZA CUARTA (4) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

E. S. D.

Buzón electrónico: j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE MAYOR CUANTIA INSTAURADO POR NAHIN MARTINEZ CORONEL, CONTRA PRABYC INGENIEROS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A, FIDEICOMISO PALO ALTO Y MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.

RAD No. 2021-00134

PHILIPHO BONETT RODRÍGUEZ, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado judicial de la sociedad MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con NIT 800.006.608-7, conforme al certificado de existencia y representación legal que se aporta, de conformidad al poder debidamente otorgado por el señor MANUEL IGNACIO PÉREZ NÚÑEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.544.026 expedida en Santa Marta, representante legal de la misma, por medio del presente escrito procedo a contestar en calidad de demandado, la demanda formulada ante usted por el señor NAHIN MARTINEZ CORONEL de la siguiente forma:

i. Pronunciamiento expreso sobre las pretensiones.

En cuanto a las pretensiones de la demanda denominadas:

- 1) Decretar la Rescisión por Vicios Redhibitorios del contrato de Compraventa contenida en la escritura de compraventa No. 1640 de fecha 08/11/2017 expedida por la Notaria Cuarta del Circuito de Santa Marta, sobre el inmueble apartamento 304, garaje No. 6 semisótano y deposito No.5 semisótano de la torre 1 Etapa 1 Transversal 9 No.17ª-155 Conjunto Multifamiliar PALO ALTO CLUB RESIDENCIAL, de esta ciudad. Área de 129.85 metros cuadrados y un área privada de 122.04 metros cuadrados. Matricula inmobiliaria No 080-136887, 080-136490 y 080-136583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.
- 2) Que se condene a los demandados CONSTRUCTORA PRABYC INGENIEROS S.A.S – MIPKO CONSTRUCTORES – ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PALO ALTO., a la restitución del dinero por valor de TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS PESOS MCTE (\$340.803.300.00) recibidos a la firma del contrato suscrito el día 08/11/2017, más los intereses corrientes y moratorios causados hasta la fecha de la sentencia.

- 3) Condenar a los demandados CONSTRUCTORA PRABYC INGENIEROS S.A.S – MIPKO CONSTRUCTORES – ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PALO ALTO., por los daños, perjuicios causados y demás frutos y prestaciones por haber vendido con mala fe los inmuebles relacionados en el punto uno de las pretensiones que poseían vicios ocultos.
- 4) Condenar en costa a los demandados.

Pretende la parte actora hablar de la rescisión de un contrato de compraventa de bien inmueble registrado a través de la escritura pública 1640 del 08 de noviembre de 2017 otorgada por la Notaria Cuarta del Círculo de Santa Marta, por la atención en unas postventas respecto a una humedad que se presentó en el cielo raso del inmueble, el cual fue intervenido el día veintidós (22) de julio de 2020 por personal de PRABYC INGENIEROS S.A.S. Que el inmueble en mención fue entregado al actor el día dieciséis (16) de febrero de 2018, habiendo transcurrido más de dos (2) años desde la entrega del inmueble a las eventuales reparaciones menores, que son posteriores a la fecha de enajenación del inmueble y reclamadas por fuera del plazo previsto en el artículo 1923 del Código Civil y el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011. Siendo así las cosas, se deben rechazar completamente las pretensiones de la demanda y ser de avante las excepciones propuestas por los demandados.

En cuanto a las pretensiones de la demanda, **me opongo a todas ellas por no tener asidero fáctico ni legal**, lo que significa que para MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S., no existe obligación legal ni contractual de rescindir o resolver el contrato de transferencia del derecho de dominio a título de beneficio de fiducia mercantil, restituir el precio pagado por el actor, ni pagar sumas de dinero a título de indemnización ni por otro concepto al demandante por los hechos materia de la presente demanda, toda vez que no existen vicios ocultos o redhibitorios respecto a la compra de los inmuebles materializado en la escritura pública 1640 del 08 de noviembre de 2017 otorgada por la Notaria Cuarta del Círculo de Santa Marta. Respecto a las pretensiones expondré los siguientes argumentos jurídicos que dejan sin efecto el petitum de la parte actora:

ii. Objeción frente a liquidación de perjuicios y pretensiones del demandante.

Por medio de la presente manifiesto al despacho, que OBJETO la liquidación y solicitud de perjuicios realizada por el apoderado del demandante en su escrito de demanda en el acápite que denomina PRETENSIONES Y JURAMENTO ESTIMATORIO, dado que nos encontramos dentro de un proceso declarativo, es necesario que exista legitimidad en cabeza del perjudicado para poder solicitar el resarcimiento y adicionalmente se deben recaudar las pruebas que respalden su afirmación, pues no basta solo con afirmar que se han causado perjuicios.

Como lo aceptan la jurisprudencia y la doctrina el daño es la razón de ser de la responsabilidad y, en consecuencia, debe probarse que hubo un daño y cuantificarse.

Como lo afirma el Dr. Juan Carlos Henao, en su libro “El daño”, no basta, entonces, que en la demanda se hagan afirmaciones sobre la existencia del daño, porque “*el demandante no puede limitarse, si quiere sacar adelante su pretensión, a hacer afirmaciones sin respaldo probatorio*”, que por demás no pueden ser valoradas “*como si se tratara de hechos notorios o presumibles, y no de situaciones cuya comprobación, por mandato legal, le correspondía al demandante.*”

Es menester resaltar que, al incoar el respectivo libelo, el actor realiza el estimativo del perjuicio irrogado bajo la gravedad de juramento; de tal suerte que ante una tasación excesiva de un supuesto perjuicio, las sanciones procesales se hacen evidentes. Ante la tasación excesiva del supuesto perjuicio debe darse plena aplicación al artículo 206 del Código General del Proceso, el cual reza:

“ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

<Inciso modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> **Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.**

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.

PARÁGRAFO. <Parágrafo modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> **También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.**

La aplicación de la sanción prevista en el presente parágrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte.

(Negrilla y subrayado mías)

Frente a los daños que reclama el demandante y que estima en su juramento estimatorio en SESENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE (\$61.580.000.000) cuya determinación es por concepto de arreglos y compra de todos los materiales tales como cambios de puertas, chapas, closet, pinturas, mano de obras etc., la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000) por concepto de pago de honorarios de abogados para su reclamación y quejas y la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$35.000.000.) por concepto de cánones de arriendo desde el 20 de septiembre de 2020 hasta el día 20 de junio de 2021 a razón de \$ 3.500.000 MENSUALES, así como las demás pretensiones de índole económico, debo manifestarle al despacho que no es viable hablar de perjuicios de la manera en que el demandante los estructura, pues no existe fundamento ni prueba alguna que sustente las modificaciones que realizó el actor sean consecuencia de un daño por la humedad en el cielo raso, todo lo contrario, son gastos en ornamentaciones o adecuaciones del apartamento a su necesidades y deseo de

seguridad, aunado que en el sub-lite no le asiste responsabilidad a mi representado, tal como queda evidente en la presente contestación.

Ello lo menciono dado a que el apoderado de la parte demandante, pretende que se le reconozca una suma que totaliza para los perjuicios que reclama, y lo hace desconociendo, que dentro del presente caso debe existir responsabilidad en cabeza de los demandados, lo cual no es viable afirmar en el estado actual del proceso.

En cuanto al monto correspondiente a la suma correspondiente a TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS PESOS MCTE (340.803.300) más los intereses corrientes y moratorios causados hasta la fecha de la sentencia, como consecuencia de la rescisión por vicios ocultos, estos no fueron indicados en el juramento estimatorio, por tanto, estos escapan de lo previsto en el artículo 206 del CGP en cuanto a que estos no harán prueba de su monto, ni podrán ser objeto de condena, toda vez que el juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, puesto que el actor debió estimarlos razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos, lo cual respecto a este monto no se hizo.

Sin embargo, se precisa, que mediante la escritura pública 1640 del 08 de noviembre de 2017 otorgada en la notaría cuarta (4) del círculo de Santa Marta, en la cláusula cuarta (4) VALOR DEL APORTE se manifestó que el valor total del aporte para las unidades objeto de transferencia es la suma de TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS PESOS (\$340.803.300) cancelados de la siguiente manera:

- a) La suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS (\$175.552.000) moneda corriente, recibidos a esa fecha por el FIDEICOMISO a su entera satisfacción y de conformidad,
- b) El saldo, es decir la suma de CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS PESOS (\$165.251.300) moneda corriente, con el producto de un crédito del banco de BOGOTA, (...)

Por tanto, frente a estos, la sociedad que represento se opone a esta pretensión económica toda vez que no existe responsabilidad alguna en la sociedad que apodero, y no se dan los presupuestos de la rescisión del contrato de compraventa del bien inmueble.

A manera de conclusión, frente a los daños reclamados y que denomina el demandante como perjuicios materiales debo manifestarle al despacho que no es viable hablar de perjuicios de la manera en que el demandante los estructura pues no existe prueba evidente de los mismos. Ello lo menciono dado a que el apoderado de la parte demandante pretende que se le reconozca una suma que totaliza para los perjuicios que reclama, y lo hace desconociendo, que dentro del presente caso debe existir responsabilidad en cabeza de los demandados, lo cual no es viable afirmar en el estado actual del proceso.

iii. Hechos.

Paso a pronunciarme expresamente sobre los hechos afirmados en la demanda siguiendo el orden allí expuesto, así:

PRIMERO HECHO: En cuanto este hecho es parcialmente, respecto a la tradición del inmueble. Se aclara que el acto jurídico que existió fue contrato de transferencia de dominio a título de beneficio de fiducia mercantil suscrito entre el señor NAHIN MARTINEZ CORONEL a título de comprador y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a título de vendedor, PRABYC INGENIEROS S.A.S., como fideicomitente y MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S. como fideicomitente gerentes.

SEGUNDO HECHO: Me pronuncio de la siguiente manera:

- No le consta a mi representado, pues nunca fue conocedor, del pago. No obstante de conformidad con la escritura pública 1640 del 08 de noviembre de 2017 otorgada en la notaría cuarta (4) del círculo de Santa Marta en la cláusula cuarta se estipuló el pago en esas condiciones.

TERCERO HECHO: Me pronuncio de la siguiente manera

- No le consta a mi representado, pues nunca fue conocedor toda vez que la entrega del inmueble fue realizada por el demandado PRABYC INGENIEROS S.A.S. No obstante, reposa en el plenario

CUARTO HECHO: Me pronuncio de la siguiente manera

- No le consta a mi representado, pues nunca fue conocedor. No pudiendo negar o afirmar sobre hechos que no nos constan por no haber sido realizados por empleados o dependientes de MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S. Se precisa que las postventas que menciona el actor fueron atendidas por PRABYC INGENIEROS S.A.S.

QUINTO HECHO: Este hecho contiene varias afirmaciones, a lo cual me pronuncio de la siguiente manera:

- En cuanto a las reparaciones de las “fallas estructurales” que persisten, no es cierto como esta redactado. No es una falla estructural. En cuanto a las posibles intervenciones y su reparación definitiva no le consta a mi representado, pues nunca fue conocedor toda vez que el responsable de estas atenciones es el demandado PRABYC INGENIEROS S.A.S. No pudiendo negar o afirmar sobre hechos que no nos constan por no haber sido realizados por empleados o dependientes de MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S. Se aclara que el demandante afirma que son fallas estructurales, adosando al plenario fotos que corresponden a una humedad, los cuales no regentan tal calidad.

SEXTO HECHO: Este hecho contiene varias afirmaciones, a lo cual me pronuncio de la siguiente manera:

- En cuanto a los omisión respecto a la reparación, no le consta a mi representado, pues nunca fue conocedor. Se precisa que la empresa a cargo del proyecto es PRABYC INGENIEROS S.A.S. Por tanto, no puede negar o afirmar sobre hechos que no nos constan

por no haber sido realizados por empleados o dependientes de MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S. No obstante, de conformidad con las siguientes pruebas documentales, los daños o postventas fueron intervenidas en las siguientes oportunidades:

- Mediante petición de fecha 16 de septiembre de 2020, el señor Nahim Martínez a través de su apoderado Mario Andrey Jaimes Contreras, informa que existe humedad presentada en la alcoba principal, moho que se extiende hacia abajo, anexando registros fotográficos y solicita una serie de documentos técnicos.
 - La documentación pedida fue entregada por el demandado PRABYC INGENIEROS S.A.S. mediante respuesta de fecha 22 de septiembre de 2020, se le informa al señor los siguientes aspectos: que aun cuando la garantías sobre acabados del bien inmueble se encontraba por fuera de la cobertura legal o por fuera del plazo prevista en la norma jurídica, el demandado PRABYC INGENIEROS S.A.S. en aras de llegar a una amigable solución procedió a revisar la situación y a ofrecerle alternativas mientras se realizan las intervenciones.
 - Que mediante nueva petición de data 6 de octubre de 2020, el señor Nahim Martínez solicita planos y además que se le brinden las especificaciones técnicas sobre los trabajos que el encargado de POSTVENTAS realizaría, a lo cual se dio respuesta mediante comunicación de fecha 13 de octubre de 2020.
 - Posterior a esto, el actor no permitió el ingreso al inmueble por considerar que existe un daño estructural.
- En cuanto a lo que insiste el actor como daño estructural, es carente de prueba técnica lo afirmado en este hecho.

SEPTIMO HECHO: Este hecho contiene varias afirmaciones las cuales son objeto de pronunciamiento en los siguientes términos:

- No le consta a mi representado los daños alegados por el actor, pues nunca fue conocedor ni participe de los mismos, no pudiendo negar o afirmar sobre hechos que no nos constan por no haber sido realizados por empleados o dependientes de MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S
- No obstante, de conformidad con las pruebas documentales que obran en el expediente, como obra en el folio, dichas facturas a las que hace referencia el actor, obran a los folios del archivo en PDF que son el 59 A 61, dichas facturas evidencian unas modificaciones ornamentales y de seguridad al inmueble mas no son reparaciones alguna a los daños que reclama el actor.

OCTAVO HECHO: Este hecho contiene varias afirmaciones las cuales son objeto de pronunciamiento en los siguientes términos:

- No le consta a mi representado, las agravaciones de las condiciones de salud de los hijos del actor, pues nunca fue conocedor ni participe de contratos celebrados con terceros en calidad de ARRENDATARIO, no pudiendo negar o afirmar sobre hechos que no nos constan.
- La celebración del contrato y su costo deberá ser probado al interior de este proceso, toda vez que no ha sido probada la supuesta falla estructural.

- Se precisa que existe una imprecisión en cuanto a la fecha de inicio del contrato, porque sostiene el actor que el contrato inicio el día veinte (20) de septiembre de 2020, cuando en la prueba documental arrimada a folio 86 y 87 del PDF, en especial en la clausula TERCERA se indica que el inicio del contrato de arrendamiento es el día primero (1) de julio de 2020.

NOVENO HECHO: Este hecho contiene varias afirmaciones las cuales son objeto de pronunciamiento en los siguientes términos:

- Respecto al estudio técnico no le consta a mi representado si lo practicó y que estudios realizó, no obstante, según la misma prueba aportada por el demandante no es cierto que la misma hubiere sido practicada el día 28 de agosto de 2020, toda vez que a folio 62 del archivo del PDF señala que la fecha y hora de muestreo fue 2021-03-23, fecha y hora de recepción 2021-03-26, fecha de realización analisis 2021-03-26 y fecha emisión del informe 2021-03-30.

DÉCIMO HECHO: En cuanto a este hecho, son consideraciones personales del actor, sin que prueben el aludido daño o la obligación de resarcir a la empresa que represento, sin que le consten, toda vez que estos son percepciones de actor sin sustento probatorio alguno.

DÉCIMO PRIMER HECHO: Este hecho contiene varias afirmaciones las cuales son objeto de pronunciamiento en los siguientes términos:

- No le consta a mi representado, si el actor suscribió un contrato de arrendamiento para habitar en otro inmueble, si este fue a título de arrendamiento u otra figura jurídica, así como los costos de honorarios en que incurrió, pues nunca fue conocedor ni participe de contratos celebrados con terceros, no pudiendo negar o afirmar sobre hechos que no nos constan.
- La celebración de los contratos, estudios y servicios de asesoría, los costos de los mismos deberán ser probado al interior de este proceso, toda vez que no ha sido demostrada la supuesta falla estructural.

DÉCIMO SEGUNDO HECHO: La conciliación es un requisito de procedibilidad, no siendo un hecho relevante para la litis.

iv. Excepciones a las pretensiones de la demanda.

En cuanto le favorezcan a mi procurada, coadyuvo las excepciones que hubiesen sido presentadas por los demás demandados y además me opongo a las pretensiones de la parte actora porque no le asiste el ningún derecho invocado:

Excepciones de fondo:

1) PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REDHIBITORIA

La acción redhibitoria está contemplada en el artículo 1914 del código civil colombiano así:

«Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.»

A través de la acción redhibitoria el comprador puede pedir que se por terminado el contrato o que se rebaje el precio de la cosa vendida por los vicios ocultos de esta, así sea mueble o inmueble.

Con esta acción se busca proteger al comprador para que la cosa que fue vendida sea garantizada por el vendedor si presenta vicios que no se veían pero que afectan el normal funcionamiento de la cosa comprada.

Para que un vicio sea redhibitorio debe llenar los siguientes requisitos:

1. **Haber existido los vicios al tiempo de la venta**, es decir, **que no se generaron después de esta, sino que al momento del contrato ya estaban presentes.**
2. **Que afecten el funcionamiento de la cosa vendida**, tanto que si el comprador los hubiese conocido no hubiere comprado la cosa o hubiese pagado menos por ella.
3. No haber sido manifestados por el vendedor, y ser difíciles de detectar por parte del comprador.
4. Para que sea procedente la acción redhibitoria es necesario que los vicios cumplan estos requisitos porque de lo contrario el comprador no obtendrá una decisión judicial a su favor.

La acción redhibitoria prescribe en seis (6) meses para las cosas muebles y un (1) año para las inmuebles.

Al respecto el Código Civil señala:

*ARTICULO 1923. <PRESCRIPCION DE LA ACCION REDHIBITORIA>. La acción redhibitoria durará seis meses respecto de las cosas muebles y **un año respecto de los bienes raíces**, en todos los casos en que las leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo. **El tiempo se contará desde la entrega real.***

Que en el caso en particular el apartamento 304, garaje No 6 semisótano y deposito No. 5 semisótano de la Torre 1 del conjunto multifamiliar PALO ALTO fue entregado al actor, acompasado con las pruebas obrantes en el expediente, tanto la escritura pública en virtud de la cual se le transfirió la propiedad del bien inmueble al demandante y el acta de entrega del bien inmueble que la acción en comento ha prescrito por cuando pasaron más de dos (2) años, para que se presentará la humedad en el bien inmueble del accionante.

Que al revisar la escritura pública número 1640 del 08 de noviembre de 2017 otorgada en la notaría cuarta (4) del círculo de Santa Marta, en la cláusula primera reza lo siguiente:

*PRIMERA: OBJETO: Por medio la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PALO ALTO transfiere a EL (LOS) BENEFICIARIOS (S) DE AREA, a Título de Beneficio, el derecho de dominio y **la posesión materia que actualmente tiene y ejerce sobre los siguiente inmuebles: EL APARTAMENTO NÚMERO TRESCIENTOS (304), GARAJE NUMERO SEIS (6) SEMISOTANO Y DEPOSITO***

NÚMERO CINCO (5) SEMISOTANO, QUE HACEN PARTE DEL MULTIFAMILIAR PALO ALTO CLUB RESIDENCIAL -ETAPA 1- TORRE 1, ubicado (...)
(Negrilla y subrayados propios).

Sin embargo, el día dieciséis (16) de febrero de 2018 se elaboró un acta de entrega definitiva al actor, firmada por este, en la cual fue recibida a satisfacción y las postventas que hoy reclama vía acción judicial no se dejaron reseñadas porque para esa época no se habían presentado, no siendo cierto que las mismas existieran antes de la entrega del inmueble como lo sostiene el actor.

Es decir, que para el día dieciséis (16) de febrero de 2018 el actor recibió el inmueble a satisfacción de la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S., por lo que el término para iniciar la acción por vicios redhibitorios inicio desde la entrega real, por tanto, el actor debió presentar su reclamación, hasta el día dieciséis (16) de febrero de 2019, no obstante, en el expediente reposa la primera reclamación el día seis (6) de octubre de 2020, respecto a unas postventas por una humedad que fue intervenida el día 22 de julio de 2020, es decir un año (1) años después de haberle prescrito el plazo, estando extemporánea la presente acción redhibitoria.

2) CONVENCIÓN EXTINTIVA: RENUNCIA A LA ACCION RESOLUTORIA TACITA.

En la escritura pública número 1640 del 08 de noviembre de 2017 otorgada en la notaría cuarta (4) del círculo de Santa Marta, en el parágrafo cuarto de la cláusula cuarta y en el parágrafo primero de la cláusula octava, se las partes renunciaron expresamente a la condición resolutoria tácita, tal como reza a renglón seguido:

CUARTA. VALOR DE LOS APORTES. El valor total del aporte para las unidades objeto de transferencia es la suma de TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS PESOS (\$340.803.300) moneda corriente cancelada de la siguiente manera:

- a) La suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS (\$175.552.000) moneda corriente, recibidos a esa fecha por el FIDEICOMISO a su entera satisfacción y de conformidad,
- b) El saldo, es decir la suma de CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS PESOS (\$165.251.300) moneda corriente, con el producto de un crédito del banco de BOGOTA, (...)

(...)

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

(Negrilla y subrayados propios).

(...)

OCTAVA. El FIDEICOMISO en lo que corresponde y los FIDEICOMITENTES GERENTES harán entrega real y material de los inmuebles transferidos a EL (LOS) BENEFICIARIOS (S) DE AREA en la misma fecha señalada en el presente instrumento. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por EL (LOS) BENEFICIARIOS (S) DE AREA y LOS FIDEICOMITENTES GERENTES. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiera lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, la forma de entrega aquí pactada, EL (LOS) BENEFICIARIOS (S) DE AREA renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse de la entrega, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble. (Negrilla y subrayados propios).

Las partes contratantes habiéndose renunciado a la resolución, en escritura pública número 1640 del 08 de noviembre de 2017 otorgada en la notaría cuarta (4) del círculo de Santa Marta anteriormente descritas, sólo queda a acreedor diligente la posibilidad de pedir el cumplimiento forzado, con indemnización de perjuicios, dentro de los cuales deben comprenderse aquellos que le hubiere irrogado el cumplimiento tardío o incompleto, tanto moratorios como resarcitorios.

Corolario, no le asiste legitimidad para obrar en el derecho pretendido, toda vez que no existió incumplimiento contractual; ni es mucho menos lo habilita para pretender resolver el contrato de compraventa del derecho de dominio a título de beneficio de fiducia mercantil.

Al respecto, el código Civil señala que todo contrato acorde a las disposiciones legales es ley para las partes. La norma en comento es la siguiente:

ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Es decir, cuando en los negocios jurídicos las partes contratantes sujetan sus estipulaciones a las pautas legales, o sea, en sus declaraciones de voluntad no comprometen el conjunto de normas que atañen al orden público y a las buenas costumbres, el derecho civil les concede a los contratos celebrados en esas condiciones fuerza de ley, de tal manera que no pueden ser invalidados sino por el consentimiento mutuo de los contratantes o por causas legales.¹

Al respecto, la corte suprema de justicia, en sala de casación civil, de fecha mayo 31 de 1963 señaló:

La pérdida de efectos del contrato presupone el concurso de voluntades de los contratantes y de ser disputada, que éstos sean citados al juicio en que se trata de negarle eficacia. "Firmado el contrato, con el conjunto de las formalidades que le sean propias, adquiere perfección y su destino es el de producir los efectos que por su medio buscaron los contratantes. Con igual poder de voluntad el contrato puede ser invalidado por las partes, como también por causas legales, con intervención del órgano judicial, y en virtud

¹ CSJ, Cas. Civil, Sent. oct. 10/78.

de la sentencia en que se declare la resolución, la rescisión, la nulidad o la simulación de ese acto jurídico²". (Subrayado y negrilla propios).

Por tanto, mediante la escritura pública número 1640 del 08 de noviembre de 2017 otorgada en la notaría cuarta (4) del círculo de Santa Marta, en el párrafo cuarto de la cláusula cuarta y en el párrafo primero de la cláusula octava, siendo únicamente posible pretender la ejecución del contrato en el caso de incumplimiento, situación que no se da en el presente caso toda vez que las postventas fueron atendidas en su oportunidad. Por tanto señora Juez, debe ser de completo avance esta excepción de fondo que está plenamente demostrado y es ajustada a ley.

Solicito a usted, respetuosamente, declarar probada la excepción propuesta.

3) EL VINCULO JURIDICO ENTRE LAS PARTES ES UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL Y NO UN CONTRATO DE COMPRAVENTA.

El fideicomiso o la fiducia mercantil es el negocio jurídico en virtud de la cual se transfiere uno o más bienes a una persona, con el encargo que los administre o enajene y con el producto de su actividad cumpla con la finalidad establecida por el constituyente, en su favor o en beneficio de un tercero³.

La definición la encontramos en el artículo 1226 del Código de comercio en los siguientes términos:

ARTÍCULO 1226. <CONCEPTO DE LA FIDUCIA MERCANTIL>. La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o mas bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario. Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario. Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios.

Las partes intervinientes del contrato de fiducia son el fiduciante o fideicomitente, el fiduciario, y el fideicomisario o beneficiario.

El **fideicomitente o constituyente** es aquel que se encarga de realizar la contratación con la sociedad fiduciaria. Son aquellos que aportan el terreno, los honorarios de diseño y construcción y el dinero en efectivo. Es la persona que a través de un contrato o de un testamento transfiere uno o más bienes especificados al fiduciario para que éste los administre o enajene en cumplimiento de una finalidad fijada por el constituyente en provecho suyo o de un tercero llamado beneficiario; es decir, es la persona que constituye el fideicomiso mediante una manifestación expresa de su voluntad.

² CSJ, Cas. Civil, Sent. mayo 31/63.

³ Artículo 1226 del Código de comercio.

El fiduciante o fideicomitente, puede decirse que toda persona es capaz de disponer de sus bienes, por tanto, puede constituir un fideicomiso, que en Colombia puede ser al mismo tiempo el fideicomisario cuando constituye el fideicomiso a su favor.⁴

Las **sociedades fiduciarias**, son aquellas que se encuentran vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia y se encargan de la administración de los recursos invertidos, tanto económicos como físicos, por los fideicomitentes; así mismo realizan la coordinación y supervisión del proyecto de construcción. Estos son quienes adquieren los bienes y se compromete a administrarlos o enajenarlos para la consecución de la finalidad señalada en el acto constitutivo. Es pues, no solo un propietario frente a terceros, sino el ejecutor de voluntad del constituyente expresada por acto entre vivos o por testamento.

El **fideicomisario o beneficiario** es la persona que en virtud del negocio jurídico debe recibir los beneficios derivados del cumplimiento del encargo y, eventualmente, los mismos bienes fideicomitados al vencimiento estipulado.

Por último, existen **terceros participantes en el Proyecto, Beneficiario o Fideicomisario**, que es todo aquel interesado que no hace parte del contrato fiduciario, **pero se vincula como futuro propietario o beneficiario de área**.

La Corte Suprema de Justicia (1994) mediante la sentencia del Expediente No. 11001-3103-039-2000-00310-01, definió el concepto de beneficiario así:

*El beneficiario **es un tercero que no ostenta la condición de parte** dentro del contrato de fiducia y cuyos derechos son exclusivamente los de su posición, situación o calidad, y no deja de serlo, aún si las partes lo denominan de forma diferente, ni se convierte en parte del contrato por la aceptación del beneficio pactado. En estos casos se estructura la hipótesis de la estipulación para otro⁵.*

La escritura pública 1640 del 08 de noviembre de 2017 que es objeto de rescisión, el acto jurídico que se protocolizó en ese instrumento fue transferencia de dominio a título de beneficio de fiducia mercantil y no como indica el actor un contrato de compraventa.

Por tanto, yerra el actor en dos aspectos:

1. El documento suscrito no es un contrato de compraventa de bien inmueble, es un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria.
2. Por tanto, la pretensión esta equivocada respecto a la naturaleza del contrato, no siendo recibo las pretensiones propuestas respecto a la naturaleza del acto jurídico cuestionado.

⁴ Ibidem.

⁵ Corte Suprema de Justicia (2009) Sentencia del 1 de Julio de 2009. Expediente 11001-3103-039-2000- 00310-01, M.P. Dr. William Namen Vargas.

Sin embargo, en el contrato de fiducia mercantil inmobiliaria las obligaciones contractuales fueron cumplidas y lo expuesto por el actor como un vicio oculto, es una reclamación por acabados o líneas vitales que se presentaron casi dos (2) años después de haber sido entregado el inmueble al actor, sin que se entienda que los mismos afectan la habitabilidad del mismo, solicitud extemporánea de conformidad con lo expuesto en las excepciones propuestas previamente.

4) INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO.

Dado que el incumplimiento contractual que pretende derivar la demandante en mi representada, está basado en la atención de la garantía sobre los acabados de un bien inmueble, en primera medida conviene traer al debate jurídico lo dispuesto por la Ley 1480 de 2011, pues, en los términos de la mencionada ley el tiempo para a efectos de reclamar la misma feneció sin que fuera reclamado dentro del mismo, por lo que no hay lugar a ello, aunado a esto y tal como se expresó en acápites anteriores el Decreto 735 de 2013, establece un procedimiento para efectos de reclamos de garantías como en el caso que nos ocupa y claro es que al despacho no se allegaron mayores pruebas que den cuenta del supuesto incumplimiento de mi mandante.

Que el incumplimiento contractual que pretende derivar la demandante en la parte pasiva de la litis, está basado en la atención de la garantía sobre **los acabados** de un bien inmueble, y por ende pretende que se ordene la rescisión del negocio jurídico, con fundamento en que hay un vicio oculto por tratarse de un daño de tipo estructural el que presenta el bien inmueble, se aclara que ninguno de estos aspectos tienen ocurrencia en el caso que nos ocupa.

Que el día dieciséis (16) de febrero de 2018 se elaboró un acta de entrega definitiva al actor, firmada por este, en la cual fue recibida a satisfacción y las postventas que hoy reclama vía acción judicial no se dejaron reseñadas porque para esa época no se habían presentado, no siendo cierto que las mismas existieran antes de la entrega del inmueble como lo sostiene el actor. Razón por la cual le solicito a su despacho, declarar probada la presente excepción propuesta.

5) EL DAÑO QUE ALEGA EL ACTOR NO ES UN DAÑO ESTRUCTURAL.

Las afectaciones que trae al litigio la demandante, corresponden a las calificadas acabados, “humedad y goteo”, en los términos expresos de la accionante, este tipo de afectaciones no tienen la connotación para el caso en particular no tienen la virtud de encajar en las condiciones dispuestas por el artículo 1915, pues, no existían al momento de la entrega de la unidad inmobiliaria.

Los **vicios redhibitorios**, también llamados **vicios ocultos de la construcción**, son defectos o errores presentes en la vivienda o edificio y que no se aprecian al momento de la entrega. Esto a diferencia de los **vicios aparentes**, que son los daños visibles al comprador y que, si este da el visto bueno al momento de la entrega, no son reclamables. Según el artículo 1915 del código civil colombiano, estos vicios tienen que reunir ciertas características para que una acción judicial por daños sea procedente:

1. Tienen que haber existido al momento de la venta.
2. Tienen que afectar el uso natural del inmueble, tanto que si el comprador los hubiera conocido no habría comprado el bien o lo habría comprado a un menor precio.
3. No haber sido manifestados por el vendedor, y ser difíciles de detectar por parte del comprador.

En el caso de marras, en escritura pública número 1640 del 08 de noviembre de 2017 otorgada en la notaría cuarta (4) del círculo de Santa Marta se hizo entrega del inmueble al actor, y existe el primer escrito de inconformidad por unas postventas el día 06 de octubre de 2020, daños que no revisten el carácter de estructural y los cuales se reclamaron por fuera del plazo previsto tanto en el artículo 1923 del Código Civil como el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

La humedad en un cielo raso puede generar incomodidades, pero ello no conduce forzosamente a determinar que por ello el propietario no pueda hacer uso de la unidad inmobiliaria, pensar lo contrario, sería llevar a una desproporción contractual al constructor ya que este tipo de situaciones se pueden presentar en el proceso constructivo no porque haya un vicio oculto, sino que son propias de esta actividad.

La sintomatología que presenta una estructura puede ser indicativo de fallas en su seguridad o durabilidad. En el caso en particular el apartamento 304, de la Torre 1 del conjunto multifamiliar PALO ALTO presentó humedad en el techo, mas no un daño estructural que afecta la seguridad y habitabilidad del inmueble.

El concepto de humedad en el marco conceptual de la ingeniería civil es el siguiente:

Humedad. Presencia no deseada de agua en estado líquido en lugares o periodos de tiempo variables. Por tanto, cuando el agua se presenta en estado gaseoso no puede hablarse propiamente de humedad. Por varias razones que no son difíciles de entender, la presencia de agua, y por tanto la posible aparición de humedades, es algo inherente a una obra ya construida.

En el caso en particular, no existe incumplimiento daño estructural alguno del apartamento 304, de la Torre 1 del conjunto multifamiliar PALO ALTO, puesto que al ser la edificación un proceso artesanal, estos pueden presentar humedades producto de las condiciones climáticas o la ruptura de agua potable o agua servida en el transcurso del tiempo, sin que deba entenderse como entrega de un producto de una menor calidad, puesto que, los ajustes de detalles mucho de ellos, se entregan tiempo después de la entrega del inmueble, sin que se entienda que exista incumplimiento alguno.

En el caso de marras, la humedad se produce por condensación, ya que con el funcionamiento permanente de los aires acondicionados del apartamento superior y teniendo materiales pétreos en el piso del apartamento, se forma por inducción, una cámara fría bajo la losa, cerrada en la parte inferior por el cielo raso en Drywall, que corresponde al del apartamento del Sr. Nahim

Martinez y allí se forma una película de gólicas de agua, en la cara más cálida del cielorraso, generando la humedad que por contera ha llevado al crecimiento de hongos y daños en la pintura de esos elementos, lo que se he expuesto en el presente proceso como un daño estructural, lo cual no corresponde técnicamente a este concepto.

Se insiste que el actor no ha demostrado y probado que el daño que rotula como estructural producto de una humedad, estaba previo a la venta del inmueble, que afectaba la seguridad y estabilidad de la obra, dando lugar a la rescisión del inmueble, todo lo contrario, son reclamaciones por acabados o líneas vitales que se presentaron casi dos (2) años después de haber sido entregado el inmueble al actor, sin que se entienda que los mismos afectan la habitabilidad del mismo.

De ser avante lo afirmado por el actor, el "daño estructural" presentaría daños similares en toda la construcción, situación que no acontece, toda vez que en su libelo genitor la parte activa de la litis afirma en el hecho OCTAVO que suscribió contrato de arrendamiento en el mismo edificio con el fin de evadir los inconvenientes y daños con los que cuenta su apartamento, evidenciando así que no es una falla estructural sino un daño específico de su apartamento por causas desconocidas o posiblemente por la condensación por el funcionamiento permanente de aires acondicionados del apartamento superior, que son propios de una reclamación de postventas, pero sin que estos deban entenderse como un daño estructural que decante en un vicio redhibitorio.

Solicito a usted, respetuosamente, declarar probada la excepción propuesta.

6) PRESCRIPCIÓN DE LA EXIGIBILIDAD DE LA GARANTÍA EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY 1480 DE 2011

Es adecuado señalar qué es lo que puede exigir el consumidor como consecuencia de la garantía del inmueble, es decir a qué queda obligado el constructor. La normatividad de protección al consumidor en materia de garantía permite al consumidor pedir en primer lugar que se repare el bien, si la reparación es posible, y en caso de que se hubiese reparado y la reparación falle o que la reparación no sea posible, procede que el consumidor escoja entre pedir la devolución del dinero o la sustitución del bien por uno de igual calidad o de similares características.

No obstante a lo anterior, el decreto 735 de 2013, reglamentario de este tema, hizo algunas precisiones sobre el procedimiento a seguir para cumplir esa obligación en la etapa de reclamación ante el productor o proveedor de manera especial para bienes inmuebles.

Así, precisó dicha norma que para el caso de reclamaciones por acabados o líneas vitales, una vez presentada la reclamación por el consumidor, el productor o proveedor, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, realizará una visita de verificación al inmueble y deberá responder por escrito al consumidor dentro de los diez días hábiles siguientes, una vez cumplido esto, en caso de proceder la reparación, el productor o proveedor cuenta con un término de treinta días hábiles para efectuarla; y al tenor de la misma norma, si se repite la falla, "el consumidor a su elección,

podrá solicitar una nueva reparación, la reposición del acabado o la línea vital afectados o la entrega de una suma equivalente al valor del acabado o línea vital afectados" (art. 13).

En caso de reclamación por estabilidad de estructura el procedimiento es el mismo pero los términos son más amplios, treinta (30) días prorrogables hasta por otros treinta para responderle al consumidor luego de efectuada la visita, y el plazo para efectuar las reparaciones dependerá de lo que digan los estudios técnicos con respecto a la solución a implementar. **Cuando no proceda la reparación por estabilidad de la obra el productor o proveedor deberá devolverle el dinero al consumidor debidamente indexado;** y si existiese crédito hipotecario tomado por el consumidor, deberá reintegrar al consumidor el valor de la cuota inicial así como las cuotas pagadas a la entidad financiera y cancelar con la entidad financiera el saldo total del crédito (art. 13 par. segundo).

La norma en cita es consecuente con las tipologías de afectaciones que pueden presentarse en un bien inmueble nuevo, pues, no tiene y no tendrá nunca el alcance aquellas son de tipo de acabados y las que corresponden a la estabilidad de la obra, siendo que esta última al ser imposible reparar el mismo conlleva a la devolución del dinero, situación que no es predicable respecto de los **defectos que se puedan presentar por acabados.**

Que la ley 1480 de 2011 en su artículo 8 señala lo siguiente:

ARTÍCULO 8o. TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL. El término de la garantía legal será el dispuesto por la ley o por la autoridad competente. A falta de disposición de obligatorio cumplimiento, será el anunciado por el productor y/o proveedor. El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor.

De no indicarse el término de garantía, el término será de un año para productos nuevos. Tratándose de productos perecederos, el término de la garantía legal será el de la fecha de vencimiento o expiración.

Los productos usados en los que haya expirado el término de la garantía legal podrán ser vendidos sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el consumidor. En caso contrario se entenderá que el producto tiene garantía de tres (3) meses.

La prestación de servicios que suponen la entrega del bien para la reparación del mismo podrá ser prestada sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el consumidor. En caso contrario se entenderá que el servicio tiene garantía de tres (3) meses, contados a partir de la entrega del bien a quien solicitó el servicio.

Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.

En consecuencia de lo anterior, mediante acta de entrega de fecha dieciséis (16) de febrero de 2018, le fueron entregadas las unidades inmobiliarias a la demandante, tal como constan en las pruebas documentales que se allegan con el presente escrito, y en los mencionados documentos y atendiendo lo dispuesto por la Ley 1480 de 2011, de tal suerte que no hay obligación a cargo de mi representada, puesto que el plazo de garantía feneció para el actor el día dieciséis (16) de febrero de 2019, quien presento reclamación por postventas el día 06 de octubre de 2020, habiendo expirado el plazo para líneas vitales o acabados.

Solicito a usted, respetuosamente, declarar probada la excepción propuesta.

7) FALTA DE CONFIGURACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL.

El campo de la responsabilidad contractual, advierte que esta tiene vigencia, cuando se configura **la obligación de reparar los perjuicios provenientes del incumplimiento,** del cumplimiento tardío o del cumplimiento defectuoso de una obligación estipulada en un contrato, por lo que es

necesario para que exista este tipo de responsabilidad, la existencia previa de una relación contractual, previa, entre el autor del daño y quien lo sufre y que el perjuicio sea causado con ocasión del incumplimiento en el marco de esa relación.

En este sentido y bajo el análisis del caso en concreto, se echa de menos que al plenario no se hubiere llegado prueba si quieras sumaria que permita edificar y por ende configurar la responsabilidad civil contractual de MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S., o la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S., y que imponga la obligación de reparar, pues, existen una serie de argumentos y se aportan al proceso unos registros de una serie de modificaciones que realizó el actor a motu proprio, pero dichos cambios no son consecuencia o guardan nexo causal entre el supuesto incumplimiento de mi mandante o los demás demandados y los perjuicios reclamados, razón por la cual y como quiera que no están configurados los elementos de la responsabilidad civil contractual, es necesario que se despache negativamente esta pretensión.

Por último, no existió contrato o vinculación directa entre el actor con la empresa MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S., toda vez que se repite el fideicomitente gerente es la sociedad PRABYC INGENIEROS. Se precisa que el contrato de vinculación como beneficiario de área suscritos entre el demandante y PRABYC INGENIEROS es distinto al contrato suscrito entre PRABYC INGENIEROS y MIPKO CONSTRUCTORES con ALIANZA FIDUCIARIA.

Solicito a usted, respetuosamente, declarar probada la excepción propuesta.

8) AUSENCIA DE LOS ELEMENTOS QUE ESTRUCTURAN LA RESPONSABILIDAD DE LOS DEMADADOS

En cuanto a la responsabilidad del demandado, se debe probar que el demandante sufrió un daño, que el daño fue causado por el demandado y que este debe repararlo, es decir, hay tres factores que deben probarse a la vez para lograr prosperidad de las pretensiones del accionante.

Teniendo en cuenta lo anterior, el apoderado de los demandantes afirma la causa de los daños sin probar los supuestos facticos para conseguir que se declare a favor sus pretensiones y se declare responsabilidad a las entidades demandadas.

El Doctor Juan Carlos Henao afirma *"...en ocasiones a pesar de existir el daño no procede declarar la responsabilidad. Esto por cuanto el daño es requisito indispensable pero no suficiente para que se declare la responsabilidad. En efecto, en algunos eventos no se declara la responsabilidad, a pesar de haber existido el daño. Es lo que ocurre en dos hipótesis: el daño existe pero no se puede atribuir al demandado, como cuando aparece demostrada una de las causales exagerativas; o el daño existe y es imputable, pero el imputado no tiene el deber de repararlo, porque no es un daño antijurídico y debe ser soportado por quien lo sufre..."* (Juan Carlos Henao, Edit. Universidad Externado de Colombia, 1998)

(Negrilla propios).

La parte accionante pretende se declare responsable a los demandados por el daño que sufre su inmueble, pero evidenciado anteriormente y en el expediente no es posible argumentar que el daño es a causa de una supuesta falla estructural se predicaría en toda la edificación, si fuera el caso, el resto del proyecto presentaría daños similares y evidentemente este no es el caso ya que en la misma demanda el accionante afirma en el hecho OCTAVO que suscribió contrato de arrendamiento en el mismo edificio con el fin de evadir los inconvenientes y daños con los que cuenta su apartamento, evidenciando así que no es una falla estructural sino un daño específico de su apartamento por condensación, ya que el funcionamiento permanente de los aires acondicionados del apartamento superior y teniendo materiales pétreos en el piso del apartamento, se forma por inducción, una cámara fría bajo la losa, cerrada en la parte inferior por el cielo raso en Drywall, que corresponde al del apartamento del actor y allí se forma una película de gotitas de agua, en la cara más cálida del cielorraso, generando la humedad que por contera a llevado al crecimiento de hongos y daños en la pintura de esos elementos, pero esto no debe entenderse como un daño estructural, , todo lo contrario, son reclamaciones por acabados o líneas vitales.

9) AUSENCIA DE PRUEBAS.

Aludiendo a la excepción anterior, mancomunadamente se haya plenamente acreditado que la parte demandante no probó sus pretensiones y por ende ha incumplido la carga probatoria que le impone el Código General del Proceso.

A consecuencia de lo anterior y teniendo en cuenta lo establecido en el mismo estatuto procesal en sus artículos 280, 281 y especialmente el 167, solo queda a usted proceder a absolver a la sociedad que represento de todas las pretensiones de la demanda, dado que no hay allegados al expediente medios de prueba que acrediten o soporten una imputación de Responsabilidad Civil Contractual como la pretendida en este expediente.

“Artículo 167.—Necesidad de la prueba. Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”.

Ahora si, el documento aportado en la demanda, que la parte demandante pretende hacer valer como prueba suficiente consiste en un **INFORME DE ENSAYOS** basado en pruebas de hisopado y raspado de las partes afectadas y una serie de pruebas **documentales fotográficas** que evidencian que hay un daño.

Ahora, es importante entender que evidenciar un daño no es lo mismo que argumentar el origen de este, claro esta que el apartamento del señor NAHIN MARTINEZ CORONEL cuenta con presencia de MOHOS Y LEVADURAS que cabe resaltar en ningún lado dentro de las pruebas aportadas se encuentra un estudio o concepto que afirme que son perjudiciales para la salud como el accionante afirma.

El documento aportado no es un dictamen pericial, es una prueba documental que no guarda relación al momento de la práctica en el orden del tiempo cronológico expuesto en los hechos, más aún,

Haciendo referencia a las pruebas documentales del registro fotográficas y siguiendo a idea de esta excepción se evidencia el daño, **no prueba que cual es el motivo de este daño y cuál es la causa del mismo.**

Que en cuanto a las pruebas documentales aportadas por el actor, se debe hacer las siguientes consideraciones:

1. En cuanto al “informe de ensayos” realizado por Amfac Laboratorio, obrante a folio 62 del cuaderno en PDF; este documento no indica el grado de moho y hongos que tiene el apartamento del actor, y el grado de afectación y vulnerabilidad a la salud humana, aunado que no cumple con los requisitos previstos en el artículo 226 del Código General del Proceso, por lo que debe considerarse como una prueba documental.
2. Que el documento aportado por el arquitecto Luis Alejandro Suarez, obrante a folio 82 a 85 del cuaderno en PDF, y según la cuenta de cobro aportada por el actor a folio 78 del PDF enviado es un “valuatorio comercial de in bien inmueble urbano – Apartamento 304 y dos inmuebles más en el semisótano del Club residencial Palo Alto” este documento no indica daño estructural alguno, se colige que es un avalúo el cual esta incompleto o el traslado entregado no indica que existió daño alguno, el valor del inmueble y si existió desmejora alguna, además que no cumple con los requisitos previstos en el artículo 226 del Código General del Proceso, por lo que debe considerarse como una prueba documental.
3. En cuanto al contrato de arrendamiento, el mismo debe probarse sobre su ejecución, puesto que el arrendador y arrendatario son los mismos apellidos, por lo que posiblemente exista algún grado de parentesco que requiere valor la prueba en este sentido.
4. Respecto a facturas que aporta el demandante, son documentos que eventualmente pueden acreditar una serie de compras para ornamentar y/o amoblar el apartamento, a su vez darle mayor seguridad al inmueble del actor, pero no se demostró en la demanda que los daños fueron ocasionados por la humedad que presenta el apartamento 304 de la Torre 1.

Es necesario que las pruebas sean suficientes y claras, que las mismas corroboren las afirmaciones del accionante y acrediten responsabilidad a una de las partes en un proceso, en esta demanda las pruebas lo único que hacen es evidenciar un daño, pero estas no acreditan responsabilidad ni confirman afirmaciones hechas.

La Sala Civil de la Corte Suprema ha tenido la oportunidad de indicar, de manera reiterada, la importancia de la demostración del daño como elemento configurativo de la responsabilidad civil, señalando que:

“Dentro del concepto y la configuración de la responsabilidad civil, es el daño un elemento primordial y el único común a todas las circunstancias, cuya trascendencia fija el ordenamiento. De ahí que no se dé responsabilidad sin daño demostrado, y que el punto de partida de toda consideración en la materia, tanto teórica como empírica sea la enunciación, establecimiento y determinación de aquél, ante cuya falta resulta inoficiosa cualquiera acción indemnizatoria”. (Sent. Cas. Civ. de 4 de abril de 1968, G.J. CXXIV, Pág. 62)

La finalidad de la prueba es convencer al juez de que los hechos que se alegan son verdaderos y en esta demanda las pruebas son incapaces de lograr que usted juez llegue a una decisión con la única revisión de las pruebas, no conducen a nada sino a evidenciar un daño. No probar es carecer del derecho.

Solicito a usted, respetuosamente, declarar probada la excepción propuesta.

10) LOS DAÑOS RECLAMADOS NO SON CONSECUENCIA DE LA HUMEDAD QUE APARECE EN EL APARTAMENTO 304. SON REFORMAS ESTÉTICAS Y DE ORNAMENTACIÓN QUE NO DEBE INDEMNIZAR LOS DEMANDADOS.

Sin que implique asunción alguna de responsabilidad de la empresa que represento, el actor sostiene que daños que reclama son por concepto de arreglos y compra de todos los materiales tales como cambios de puertas, chapas, closet, pinturas, mano de obras etc., honorarios de abogados para su reclamación y quejas y pago de canon de arrendamiento.

Al revisar los documentos aportados por el actor, a folio 58 del archivo en PDF existe una transferencia electrónica por valor de \$ 455.000, realizada el día veintiocho (28) de abril de 2021 el cual es realizado a la cuenta de destino No 91212788461 esta no indica porque concepto es, y de que cuenta fue sufragado, sin que se determine porque concepto fue sufragado por el actor y si fue de la cuenta de este, aunado que la cuenta de cobro del servicio de conciliación fue realizado a nombre del señor apoderado y no de quién los reclama.

A folio 59 del archivo en PDF, reposa documento al parecer del carpintero Jose Vicente Rueda Sanchez bajo el título “GO CONCEPT” Fabrica – Mueble – Carpintería, sin fecha de elaboración de la factura y firma del creador del título, que en la descripción de los productos que posiblemente adquirió el actor son los siguientes:

Descripción.	Valor Unitario	Valor total
Alcoba 2x2 con espejos “Go concept” cama baul con 2 mesa	\$ 6.800.000	
Mueble de entretenimiento según diseño 2.40 mts superior e interior	\$ 3.500.000	
Juego de cuarto 1.20 * 1.90 según diseño* (letra inentendible)	\$ 2.400.000	
Mueble de entretenimiento según diseño	\$ 1.980.000	
Juego de cuarto 1.20 * 1.90 según * (letra inentendible)	\$ 2.600.000	

Mueble de entretenimiento 2.50 cms para sala	\$ 4.200.000	
Mueble de estudio según diseño en L	\$ 4.800.000	
Bar empotrado con espejo y luz	\$ 2.600.000	
Marco espejo * (letra inentendible)	\$ 1.800.000	
Sofacama de 1.50 x 1.90	\$ 2.600.000	
* (letra inentendible)	\$ 1.900.000	
Observaciones:	Abono	\$15.000.000
	Subtotal	\$22.580.000
	Total	\$37.580.000

En documento obrante a folio 60 del archivo en PDF, factura de venta 0157 creada el día 27 de agosto de 2020, en el cual por el corte de la foto no se logra ver claramente la razón social, reposa la compra de los siguientes productos:

CANT.	DESCRIPCIÓN.	V. UNITARIO.	VR. TOTAL
2	Puertas de seguridad.	\$3.500.000	\$7.000.000
11	Cortinas varias.	\$ 10.000.000	\$10.000.000
1	Reja protectora	\$ 1.5000.000	\$1.500.000
1	División de vidrio. Zona de servicios.	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000
Abonos ----- Saldo -----		TOTAL	\$ 19.500.000

A folio 61 del PDF reposa factura de venta 0150 creada el día ocho (8) de octubre de 2019 por el señor Manuel Alvarez, en el taller de ebanistería la Bendición de Dios, la compra de los siguientes productos:

Cant.	Descripción.	Valor unit.	Valor Total.
	Hechura una puerta de cuarto semilandada	\$ 800.000	\$ 800.000
	Hechura de dos frentes de closeth	\$ 1.250.000	\$ 2.500.000
	Hechura de un mueble de estantería para bodega		\$ 1.200.000
TOTAL			\$ 4.500.000

De la anterior relación de daños, los mismos no guardan relación con la humedad que apareció en el apartamento propiedad del demandante, y tampoco acredito que los mismos se hubieran deteriorado o dañado en su totalidad.

Los cobros que relaciona el actor, son adecuaciones que hizo a su propiedad a efectos de ornamentar o imprimirle seguridad a su inmueble, pero debió el actor probar de conformidad con el artículo 167 del CGP la merma o daños del mismo, situación que no acontece en el presente proceso, ni tampoco acredito la configuración de la obligación de obligación de reparar los perjuicios provenientes del incumplimiento, del cumplimiento tardío o del cumplimiento

defectuoso de una obligación estipulada en un contrato, toda vez que no existe responsabilidad alguna en la empresa que represento por los daños reclamados por el actor en esta instancia.

Solicito a usted, respetuosamente, declarar probada la excepción propuesta.

11) INEXISTENCIA DE FRUTOS CIVILES Y NATURALES A RESTITUIR.

Sin que implique reconocimiento alguno de responsabilidad a cargo de la sociedad demandada que represento, las acciones indemnizatorias derivadas del supuesto perjuicio que no tienen asidero factico ni mucho menos jurídico, no pudiendo constituirse en la manera en que el demandante derive un provecho indebido, toda vez que no le asiste responsabilidad en los perjuicios astronómicos pretendidos por la parte activa de la litis.

En las pretensiones de la demanda existe una tasación injustificada y excesiva respecto a los perjuicios que se reclaman, como quiera que estos no se encuentran acreditados, olvidando que no es a criterio del demandante la fijación del perjuicio, sino que obedece a requisitos y formulas financieras que precisan el daño realmente sufrido, amén de los pronunciamientos jurisprudenciales en torno a la indemnización de perjuicios.

El artículo 1613 del Código Civil regula lo concerniente al resarcimiento de perjuicios, el cual reza así:

ARTICULO 1613. INDEMNIZACION DE PERJUICIOS. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

Exceptúense los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente. (Subrayado y negrillas propios).

En el sub-lite los supuestos señalados en la norma del estatuto civil no son de tipificación, toda vez que simplemente no han sucedido los supuestos perjuicios excesivamente presentados.

Los supuestos perjuicios expuestos por el actor no están probados, toda vez que las pruebas aportadas no guardan el nexo de causalidad con el daño reclamado, aunado que el actor no ha permitido el ingreso del personal de postventas de Prabyc Ingenieros para la reparación de las postventas en atención a que considera que son vicios ocultos.

Por tanto, los perjuicios reclamados resultan ser excesivos, amén de pretender crear un sofisma de distracción al juez de instancia con el cobro dual de dineros, aunado del cobro de indemnizaciones por rubros que son inexistentes.

Solicito a usted, respetuosamente, declarar probada la excepción propuesta.

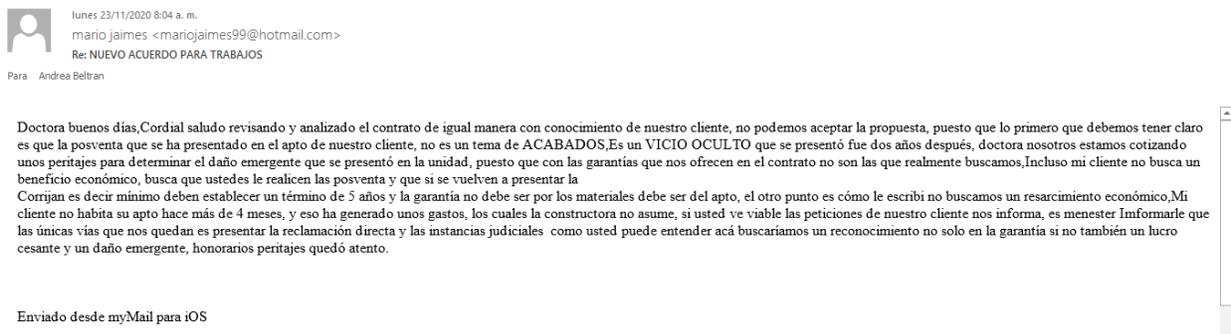
12) RETICENCIA DEL ACTOR EN LA MITIGACIÓN DEL DAÑO.

Sin que implique asunción de responsabilidad alguna por parte de la empresa que represento, el actor ha sido reticente en el ingreso del personal a cargo de las postventas, en el sub-lite el demandado PRABYC INGENIEROS S.A.S.

Después de varias comunicaciones enviadas entre el actor por medio de su apoderado en su momento el abogado Mario Jaimes Contreras y la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S., el día 23 de octubre de 2020 acepta una propuesta económica para el pago de un canon de arrendamiento y la intervención del apartamento del actor, tal como se observa en el pantallazo aportado:



No obstante, el día 23 de noviembre de 2020 el actor considera que el daño que tiene su inmueble no es de acabados, si no un vicio oculto, por lo que además de la reparación de los acabados por humedad, solicita otro tipo de indemnizaciones, de conformidad con el correo enviado por el abogado Mario Jaimes que a renglon seguido se lee:



Siendo así las cosas, el inmueble objeto de demanda, no ha podido ser intervenido por el personal de postventas de PRABYC INGENIEROS S.A.S. en atención a las pretensiones esbozadas de conformidad con el correo expuesto.

Es importante señalar que la prestación con contenido resarcitorio encuentra su límite en la posibilidad de satisfacción plena de la víctima y en su ejecución por parte del responsable. No se debe dejar de lado que la liquidación debe medirse y calcularse también a partir de la valoración de la conducta del perjudicado frente a la extensión del daño, en el curso normal de las cosas. Lo

anterior nos permite hablar de la posición de la víctima frente a la limitación del agravamiento de la situación dañosa que ya se encuentra sufriendo.

Por consiguiente, la mitigación del daño es un deber jurídico de la víctima derivado del principio de buena fe, que le exige probidad y cautela en su conducta para evitar que el daño sufrido se extienda o amplíe innecesariamente, más allá de lo que ya se ha materializado. Impone a la víctima la exigencia de actuaciones que cualquier otra persona, en sus mismas condiciones, debiera presentar.

En la ocurrencia de un daño, corresponde a la persona que lo padece evitar que sus efectos se extiendan, es decir, debe ser diligente con la mitigación del daño. Es decir, la víctima deberá actuar razonablemente para contrarrestar los efectos nocivos del daño sufrido, dentro de la medida de sus posibilidades y bajo la condición en la que esta se halle al momento de materialización del daño. El actuar razonablemente significa aplacar el daño con medidas proporcionadas y con ello, evitar que se agrave la situación del actor.

El actuar bajo una conducta desatendida y poco diligente, trae consigo la imposibilidad de exigir la totalidad de la cuantificación del perjuicio, es decir, apareja la pérdida del derecho de la reparación, al menos parcialmente, por no haber estado dispuesta a limitar activamente la ocurrencia del daño.

En el caso en particular, no ha sido posible el ingreso al apartamento del acto por parte del personal encargado de la postventa, existiendo una inobservancia del actor en la propagación del daño, que al momento de sobreponerse a las situaciones lesivas que se extienden u originan del daño, el agente no puede someterse a la condena del pago total de la reparación, no siendo recibo las pretensiones astronómicas del actor, toda vez que no existe un daño estructural y el eventual daño que reclama no ha sido posible su reparación, puesto que no se ha permitido el ingreso del personal a cargo para la reparación, escapando del resorte y disposición de las sociedades demandadas. Solicito a usted, respetuosamente, declarar probada la excepción propuesta.

13) EXCEPCION GENERICA CONTEMPLADA ARTICULO 282 DEL C.G.P.

Solicito al señor juez que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 282 del código general del proceso, si hallare probados dentro del presente proceso hechos que constituyen una excepción que exonere de responsabilidad a la MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S. en relación con la demanda se sirva reconocerlas oficiosamente y declararlas probadas en la sentencia.

Lo anterior, acorde al artículo 282 del Código General del Proceso, que enseña la facultad oficiosa del juez en cuanto a la declaratoria de una excepción que halle probado los hechos.

Solicito a usted, respetuosamente, declarar probada la excepción propuesta.

v. Pruebas.

4.1. Documentales

- 4.1.1. Copia del acta de entrega de fecha dieciséis (16) de febrero de 2018 suscrita por el señor NAHIM MARTINEZ CORONEL y PRABYC INGENIEROS S.A.S.
- 4.1.2. Copia del contrato de vinculación como beneficiario de área en el fideicomiso Palo Alto suscrito entre la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S. y el actor NAHIM MARTINEZ CORONEL respecto al apartamento 304 del proyecto Palo Alto.
- 4.1.3. Copia de la carta de instrucciones No 10043154195-8 suscrito entre PRABYC INGENIEROS S.A.S. y el actor NAHIM MARTINEZ CORONEL respecto al apartamento 304 del proyecto Palo Alto el día siete (7) de enero de 2015.
- 4.1.4. Copia del otrosí al contrato de vinculación como beneficiario de área en el fideicomiso Palo Alto, encargo fiduciario No 10043154195-8 de fecha dos (2) de mayo de 2017.
- 4.1.5. Copia del otrosí 2 a contrato - otrosí 3 a carta de instrucciones, suscrito el día trece (13) de junio de 2017.
- 4.1.6. Pruebas documentales enviadas entre el actor y la sociedad PRABYCS INGENIEROS S.A.S. rotuladas así:
 - 4.1.6.1. Anexo No. 1 Radicado derecho de petición del 17 de septiembre de 2020.
 - 4.1.6.2. Anexo No. 2 Derecho de petición de fecha 17 de septiembre de 2020.
 - 4.1.6.3. Anexo No. 3 Radicado derecho de petición de fecha 6 de octubre de 2020.
 - 4.1.6.4. Anexo No. 4 derecho de petición de fecha 6 de octubre de 2020.
 - 4.1.6.5. Anexo No. 5 Envío respuesta a derecho de petición del 17 de septiembre de 2020.
 - 4.1.6.6. Anexo No. 6 respuesta derecho de petición de fecha 17 de septiembre.
 - 4.1.6.7. Anexo No. 7 Respuesta a derecho de petición de fecha 6 de octubre de 2020.
 - 4.1.6.8. Anexo No. 8 Respuesta cliente apartamento derecho de petición 6 de octubre de 2020.
 - 4.1.6.9. Anexo No. 9 aceptación propuesta constructora.
 - 4.1.6.10. Anexo No. 10 Correo envía respuesta apoderado.
 - 4.1.6.11. Anexo No. 11 Correo electrónico donde indican que no aceptan.
 - 4.1.6.12. Anexo No. 12 Soporte de envió de respuesta reclamación directa.
 - 4.1.6.13. Anexo No. 13 Referencia: Respuesta a reclamación directa apartamento 304 Torre 1, Proyecto Palo Alto Club Residencial
- 4.1.7. Concepto técnico respecto a la condensación de tuberías de aire acondicionado que producen humedad en el apartamento del señor Nahim Martinez Coronel, elaborado por el Gerente Técnico el señor Sergio Quintero Ariza.
- 4.1.8. Solicito tener como pruebas documentales las aportadas por el actor respecto a la escritura pública 1640 del 08 de noviembre de 2017 otorgada por la Notaria Cuarta del Círculo de Santa Marta, los documentos aportados por PRABYC INGENIEROS S.A.S y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

4.2. Ratificación.

En cuanto a las demás pruebas documentales emanadas por terceros, como facturas elaboradas por los señores señor Manuel Alvarez, en el taller de ebanistería la Bendición de Dios y el señor

Jose Vicente Rueda Sanchez dueño del establecimiento de comercio “GO CONCEPT” Fabrica – Mueble – Carpintería, cuentas de cobro por servicios profesionales de abogado del señor Mario Andrey Jaimes Contreras, contrato de arrendamiento suscrito por el señor Fredy Martinez Coronel y valuatorio comercial realizado por el arquitecto Luis A Suarez Suarez, solicitamos a los suscribientes de los mismos, comparezcan a ratificar el contenido de sus manifestaciones de conformidad con el artículo 262 del CGP⁶, las cuales se pueden aclarar, ampliar o contradecir, a efectos de ejercer la contradicción de estos, so pena que no se les otorgue fuerza probatoria por parte de este despacho.

4.3. Interrogatorio de parte.

4.3.1. **Declaración de parte.** Solicito al despacho hacer comparecer al señor MANUEL IGNACIO PEREZ NUÑEZ o quien haga sus veces, en calidad de representante legal de MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S para que exponga al proceso en que consiste un daño estructural un daño de acabados, concepto, plazos para atención de postventas, efectos de la humedad, quien deberá absolver interrogatorio de parte que le formulare sobre estos hechos. El representante legal de MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S, quien recibe notificaciones en la Calle 24 No. 2-66 oficina 902 en la ciudad de Santa Marta, correo electrónico mperez85@gmail.com.

4.3.2 **Interrogatorio de parte.** Solicito el interrogatorio de parte del ingeniero DIEGO FERNANDO PRADA CORREA, en calidad de representante legal de la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S. o quien haga sus veces, para que exponga al proceso en que consiste un daño estructural, un daño de acabados, conceptos, diferencias, plazos para atención de postventas, efectos de la humedad quien deberá absolver interrogatorio de parte que le formulare sobre estos hechos. El representante legal de PRABYC INGENIEROS S.A.S. recibe notificaciones en la Carrera 16 No. 93ª - 36, Oficina 701 en la ciudad de Bogotá D.C. Correo electrónico: prabyc@prabyc.com.co ; jurídica@prabyc.com.co.

4.3.3. **Interrogatorio de parte.** Solicito el interrogatorio de parte del señor NAHIN MARTINEZ CORONEL en calidad de demandante para que en audiencia absuelva interrogatorio de parte en sobre cerrado o que personalmente le formularé, quien recibe notificaciones en la Transversal 9 No.17ª-155 Apartamento No.303 del conjunto que hace parte del Multifamiliar Palo Alto Club Residencial Etapa 1- Torre 1 de esta ciudad. Correo electrónico: nahinmartinez@hotmail.com

4.4. Dictamen Pericial.

En atención a la pandemia de COVID 19, dada la complejidad de la movilidad y ubicación de personal, anuncio al despacho que aportare dictamen pericial de conformidad con lo previsto en el artículo 226 del Código General del Proceso, suscrito por profesional en construcciones

⁶ ARTÍCULO 262. DOCUMENTOS DECLARATIVOS EMANADOS DE TERCEROS. Los documentos privados de contenido declarativo emanados de terceros se apreciarán por el juez sin necesidad de ratificar su contenido, **salvo que la parte contraria solicite su ratificación.**

inmobiliarias o estructura, profesional en ingeniería civil o arquitectura, quien realizará un estudio claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones finales y determinación de si existe o no falla estructural en el inmueble del actor.

Dictamen que se aportará con la hoja de vida para el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 227 del Código General del Proceso

Solicito al despacho conceder el plazo solicitado y a su vez al otorgar esta prueba se les recuerde a las partes que tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo; si alguno no lo hiciera se hará constar así en el dictamen y el juez apreciará tal conducta como indicio en su contra de conformidad con lo previsto en el artículo 233 del Código General del Proceso.

4.5. Solicitud de rechazo pruebas del demandante Nahim Martínez Coronel.

Respetuosamente, solicito el rechazo de las pruebas testimoniales solicitadas por el abogado de la demandante NAHIM MARTINEZ CORONEL, por impertinentes e inconducentes, aunado, no cumplió con las obligaciones previstas en el artículo 212 C.G.P. que señala:

ARTÍCULO 212. PETICIÓN DE LA PRUEBA Y LIMITACIÓN DE TESTIMONIOS. Cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba.

El juez podrá limitar la recepción de los testimonios cuando considere suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba, mediante auto que no admite recurso.

La procedencia del decreto de la prueba testimonia está sujeta al cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 212 del Código General del Proceso, éstos son: El nombre del testigo; el domicilio y residencia del mismo; y por último, una enunciación sucinta de los hechos que vienen a ser el objeto a probar, siendo ésta última de vital importancia, pues permite enterar a las partes respecto del asunto al cual va dirigido el testimonio.

Ahora bien, es menester aclarar que el juez no está obligado a decretarlo si la solicitud de dicha práctica no reúne lo señalado en la disposición, y se reitera que, la viabilidad del decreto se sujeta a la satisfacción de tal prescripción, sumado a que reúna las condiciones propias de la prueba como son pertinencia, licitud, eficacia y utilidad.

Respecto a la exigencia de enunciar concretamente los hechos objeto de la prueba, ha dicho el Honorable Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Subsección A. Consejero Ponente: Dr. Carlos Alberto Zambrano Barrera en providencia del 13 de marzo de 2013. Rad. 25000-23-26-000-2009-01063-01 (43793):

“Ahora bien, a la exigencia de “enunciar sucintamente” (SIC) el objeto de la prueba debe dársele un alcance que permita lograr el fin de la norma, que es la garantía del derecho de defensa. Por eso, el juez de

conocimiento debe, en cada caso, interpretar la demanda y la solicitud del testimonio, de manera tal que no haga demasiado gravosa la carga del solicitante pero que tampoco la haga tan ligera que impida a la contraparte prepararse para poder ejercer su derecho de contradicción al momento de practicar la prueba”.

De lo anterior se concluye, que el juez de instancia debe interpretar la solicitud de la prueba testimonial en conjunto con la demanda como un todo y no en forma aislada.

El artículo 168 del mismo código de ritos señala:

ARTÍCULO 168. RECHAZO DE PLANO. El juez rechazará, mediante providencia motivada, las pruebas ilícitas, las notoriamente impertinentes, las inconducentes y las manifiestamente superfluas o inútiles.

El apoderado del demandante no cumplió con la obligación de enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba, toda vez que solicito el testimonio de EDGARDO SUAREZ GUERRERO, ABDO ABRAHAM MIKI SEGEBRE y FREDY MARTINEZ CORONEL para que declaren prueben sobre el tiempo, modo y lugar como se dio los pormenores de la promesa de compraventa, sin aportar la dirección de los testigos, número de identificación oportunamente al despacho. Aunado que esto no es una enunciación concreta de los hechos de la demanda ni tampoco indicó el número de identificación de los testigos.

Es necesario que se identifiquen, de manera concreta, cuáles son los hechos puntuales sobre los que declararán los testigos. En esas condiciones, es evidente que debemos amparar la solicitud de conformidad a lo estipulado en el artículo 212 del CGP.

En cuanto a lo solicitud de los testimonios anteriormente solicitados, solicito se rechacen por inconducentes e impertinentes, por no haber cumplido la carga procesal prevista y obviando los requisitos previstos en los artículos 168, 212 y 213 del Código General del Proceso.

vi. **Notificaciones.**

PARTE DEMANDANTE

- ✓ **NAHIN MARTINEZ CORONEL** recibe notificaciones en la Transversal 9 No.17ª-155 Apartamento No.303 del conjunto que hace parte del Multifamiliar Palo Alto Club Residencial Etapa 1- Torre 1 de esta ciudad. CORREO ELECTRONICO. nahinmartinez@hotmail.com.
- ✓ **APODERADO DEL DEMANDANTE: ALAIN ALEXANDER COSTA INFANTE**, en la calle 17 No. 21ª-20 Barrio Jardín de esta ciudad. CORREO ELECTRONICO. Alaimcosta21@gmail.com

PARTE DEMANDADA

- ✓ **MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S:** Calle 24 No 2-66 Of 902 Edificio cámara de Comercio – Santa Marta. EMAIL: mperez58@gmail.com

- ✓ El apoderado de **MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S:** Calle 24 No 2-66 Of 902 Edificio cámara de Comercio – Santa Marta. EMAIL: philiphobonett@yahoo.com
- ✓ **ALIANZA FIDUCIARIA S.A:** Carrera 15 No.82-99 Bogotá D.C. EMAIL: notificacionesjudiciales@alianza.com.co
- ✓ **PRBYC INGENIEROS S.A.S:** Carrera 16 No. 93ª-36 Oficina 701 Bogotá D.C. EMAIL: prbyc@prbyc.com.co

Cordialmente,



PHILIPHO BONETT RODRÍGUEZ

C.C. No. 7.604.984 expedida en Santa Marta.

T.P. No. 138.530 del C.S de la J.

Correo electrónico: philiphobonett@yahoo.com

**OTORGAMIENTO PODER NAHIN MARTINEZ CORONEL vs PRABYC INGENIEROS S.A.S.
ALIANZA FIDUCIARIA S.A, FIDEICOMISO PALO ALTO Y MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S**

De: Manuel Perez (mperez58@gmail.com)

Para: philiphobonett@yahoo.com

Fecha: viernes, 19 de noviembre de 2021 12:44 p. m. GMT-5

Señora

JUEZA CUARTA (4) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

E. S. D.

Buzón electrónico: j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE MAYOR CUANTIA INSTAURADO POR NAHIN MARTINEZ CORONEL, CONTRA PRABYC INGENIEROS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A, FIDEICOMISO PALO ALTO Y MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.

RAD No. 2021-00134

ASUNTO. Otorgamiento poder.

MANUEL IGNACIO PÉREZ NUÑEZ, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Santa Marta, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.544.026 expedida en Santa Marta, obrando en nombre y representación de la sociedad MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con NIT 800.006.608-7 en calidad de Gerente y Representante Legal, conforme al certificado de Cámara y Comercio anexo, manifiesto a usted muy respetuosamente, que confiero PODER AMPLIO Y SUFICIENTE en cuanto a derecho se refiere, al doctor PHILIPHO BONETT RODRÍGUEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Santa Marta, identificado con cedula de ciudadanía No 7.604.984 expedida en Santa Marta y portador de la tarjeta profesional No. 138.530 del Consejo Superior de la Judicatura, poder que es enviado al correo electrónico philiphobonett@yahoo.com el cual se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Abogados de conformidad con el artículo 5 del Decreto 806 de 2020, para que ejerza el derecho de defensa o contradicción en el proceso verbal de la referencia, presente contestación de la demanda, contestación a la reforma de la demanda, aporte y solicite las pruebas, alegatos de conclusión, así como los recursos en horizontal y vertical contra cualquier decisión proferida por este despacho y cualquier herramienta jurídica que sea necesaria para los intereses de la sociedad que regento.

El apoderado judicial queda facultado para obrar en nombre, por cuenta y riesgo de la sociedad MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S., quedando facultado para alegar, reponer, apelar, conciliar, transigir, desistir, renunciar, sustituir y reasumir el presente poder y en general con todas las facultades conferidas por el artículo 74 del Código General del Proceso, así mismo, tiene facultades para llevar a cabo todas las diligencias que sean necesarias para los intereses de MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.

El presente poder no se hace presentación personal en atención a lo previsto en el Decreto 806 de 2020, para efectos de verificación se puede contactar al poderdante al siguiente correo electrónico: mperez58@gmail.com

Solicito señora Juez, sea reconocida personería al apoderado judicial para actuar en los términos conferidos.

Adjunto memorial en PDF en este sentido.

Atentamente

Manuel Perez Nuñez.

--

MANUEL PEREZ N.
MIPKO CONSTRUCTORES SAS
+57 3157345904
mperez58@gmail.com
mperez@mipko.co



PODER A PB RAD.2021-134_PROCESO NAHIN MARTINEZ.pdf
349kB

Señora

JUEZA CUARTA (4) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

E. S. D.

Buzón electrónico: j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE MAYOR CUANTIA INSTAURADO POR NAHIN MARTINEZ CORONEL, CONTRA PRABYC INGENIEROS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A, FIDEICOMISO PALO ALTO Y MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.

RAD No. 2021-00134

ASUNTO. Otorgamiento poder.

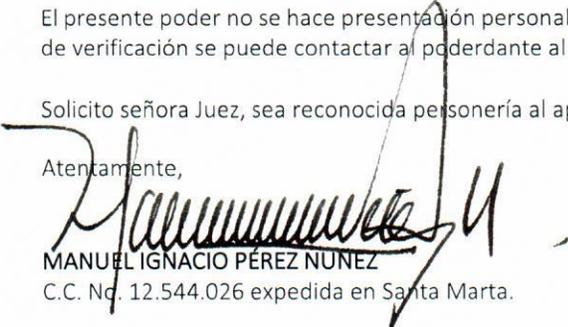
MANUEL IGNACIO PÉREZ NUÑEZ, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Santa Marta, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.544.026 expedida en Santa Marta, obrando en nombre y representación de la sociedad **MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada con NIT 800.006.608-7 en calidad de Gerente y Representante Legal, conforme al certificado de Cámara y Comercio anexo, manifiesto a usted muy respetuosamente, que confiero **PODER AMPLIO Y SUFICIENTE** en cuanto a derecho se refiere, al doctor **PHILIPHO BONETT RODRÍGUEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Santa Marta, identificado con cedula de ciudadanía No 7.604.984 expedida en Santa Marta y portador de la tarjeta profesional No. 138.530 del Consejo Superior de la Judicatura, poder que es enviado al correo electrónico philiphobonett@yahoo.com el cual se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Abogados de conformidad con el artículo 5 del Decreto 806 de 2020, para que ejerza el derecho de defensa o contradicción en el proceso verbal de la referencia, presente contestación de la demanda, contestación a la reforma de la demanda, aporte y solicite las pruebas, alegatos de conclusión, así como los recursos en horizontal y vertical contra cualquier decisión proferida por este despacho y cualquier herramienta jurídica que sea necesaria para los intereses de la sociedad que regento.

El apoderado judicial queda facultado para obrar en nombre, por cuenta y riesgo de la sociedad MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S., quedando facultado para alegar, reponer, apelar, conciliar, transigir, desistir, renunciar, sustituir y reasumir el presente poder y en general con todas las facultades conferidas por el artículo 74 del Código General del Proceso, así mismo, tiene facultades para llevar a cabo todas las diligencias que sean necesarias para los intereses de MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.

El presente poder no se hace presentación personal en atención a lo previsto en el Decreto 806 de 2020, para efectos de verificación se puede contactar al poderdante al siguiente correo electrónico: mperez58@gmail.com

Solicito señora Juez, sea reconocida personería al apoderado judicial para actuar en los términos conferidos.

Atentamente,



MANUEL IGNACIO PÉREZ NUNEZ
C.C. No. 12.544.026 expedida en Santa Marta.

Acepto,



PHILIPHO BONETT RODRÍGUEZ
C.C. No. 7.604.984 expedida en Santa Marta.
T.P. No. 138.530 del C.S de la J.
Correo electrónico: philiphobonett@yahoo.com



**CAMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA
MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.**

Fecha expedición: 2021/11/17 - 11:44:56 **** Recibo No. H000040958 **** Num. Operación. 01-LVASQUEZ-20211117-0019

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES CON DESTINO A AFILIADOS *
CODIGO DE VERIFICACIÓN Rv78gTdUBW**

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.
ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
CATEGORÍA : PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL
NIT : 800006608-7
ADMINISTRACIÓN DIAN : SANTA MARTA
DOMICILIO : SANTA MARTA

MATRÍCULA - INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO : 15026
FECHA DE MATRÍCULA : JUNIO 05 DE 1987
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2021
FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA : MARZO 30 DE 2021
ACTIVO TOTAL : 80,930,566,457.00
GRUPO NIIF : GRUPO II

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL : CL 24 NO. 2-66 OF. 902 EDIFICIO CAMARA DE COMERCIO
BARRIO : BELLA VISTA
MUNICIPIO / DOMICILIO: 47001 - SANTA MARTA
TELÉFONO COMERCIAL 1 : 4211615
TELÉFONO COMERCIAL 2 : 4211614
TELÉFONO COMERCIAL 3 : 3157345904
CORREO ELECTRÓNICO No. 1 : mperez58@gmail.com

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL : CL 24 NO. 2-66 OF 902 EDIFICIO CAMARA DE COMERCIO
MUNICIPIO : 47001 - SANTA MARTA
BARRIO : BELLA VISTA
TELÉFONO 1 : 4211615
TELÉFONO 2 : 4211614
TELÉFONO 3 : 3157345904
CORREO ELECTRÓNICO : mperez58@gmail.com

NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **SI AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación : mperez58@gmail.com

CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : F4111 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES

CERTIFICA - AFILIACIÓN

EL COMERCIANTE ES UN AFILIADO DE ACUERDO CON LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 12 DE LA LEY 1727 DE 2014.

CERTIFICA - CONSTITUCIÓN

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 988 DEL 19 DE MAYO DE 1987 OTORGADA POR NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 2873 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 05 DE JUNIO



**CAMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA
MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.**

Fecha expedición: 2021/11/17 - 11:44:57 **** Recibo No. H000040958 **** Num. Operación. 01-LVASQUEZ-20211117-0018

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES CON DESTINO A AFILIADOS *
CODIGO DE VERIFICACIÓN Rv78gTdUBW**

DE 1987, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURIDICA DENCOMINADA MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S..

CERTIFICA - TRANSFORMACIONES / CONVERSIONES

POR ACTA NÚMERO 11 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2012 SUSCRITA POR JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 34628 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 10 DE ENERO DE 2013, SE INSCRIBE LA TRANSFORMACION : TRANSFORMACION DE LA SOCIEDAD DEL TIPO DE LAS LIMITADAS, A SOCIEDAD PO R ACCIONES SIMPLIFICADA.

CERTIFICA - REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA	PROCEDENCIA DOCUMENTO	INSCRIPCION	FECHA
EP-1248	19870619	NOTARIA SEGUNDA	SANTA MARTA RM09-2918	19870707
EP-804	19970304	NOTARIA 2A. DE STA MTA	RM09-9767	19970317
EP-804	19970304	NOTARIA 2A. DE STA MTA	RM09-9767	19970317
EP-2830	20011127	NOTARIA 2A DE SANTA MARTA	RM09-13890	20011206
EP-736	20030327	NOTARIA SEGUNDA	SANTA MARTA RM09-15209	20030328
EP-417	20070212	NOTARIA SEGUNDA	SANTA MARTA RM09-20149	20070216
AC-11	20121227	JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS	SANTA MARTA RM09-34628	20130110
AC-11	20121227	JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS	SANTA MARTA RM09-34628	20130110
AC-21	20150701	ASAMBLEA EXTRAORDINARIA	SANTA MARTA RM09-41985	20150709
AC-21	20150701	ASAMBLEA EXTRAORDINARIA	SANTA MARTA RM09-41986	20150709
AC-24	20150924	ASAMBLEA EXTRAORDINARIA	SANTA MARTA RM09-45010	20151209

CERTIFICA - VIGENCIA

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA PERSONA JURIDICA ES INDEFINIDO

CERTIFICA - OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD PODRA REALIZAR CUALQUIER ACTIVIDAD COMERCIAL O CIVIL, LICITA. EN DESARROLLO DE SU OBJETOS SOCIAL, LA SOCIEDAD PODRA: A. REALIZAR ACTIVIDADES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DE CARACTER ARQUITECTONICO Y DE INGENIERIA; B. PRESENTAR PROPUESTAS PARA DISEÑO Y CONSTRUCCION DE OBRAS ARQUITECTONICAS Y DE INGENIERIA; C. CONFORMAR CONSORCIOS Y SOCIEDADES CON PERSONAS NATURALES O JURIDICAS QUE PERMITAN DESARROLLAR LOS FINES SEÑALADOS EN LOS LITERALES PROCEDENTES; D. ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES; E. COMPRA, ARRIENDO Y VENTA DE MAQUINARIA PARA CONSTRUCCION; F. IMPORTACION Y VENTA DE MAQUINARIA DEL TIPO SEÑALADO EN EL LITERAL ANTERIOR Y LLEVAR A EFECTO LOS CONTRATOS LEGALES QUE SE RELACIONEN CON ESTA ACTIVIDAD INCLUYENDO LOS LEASING; G. COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES; H. TOMAR EN ARRENDAMIENTO Y GRABAR A CUALQUIER TITULO, TODOS LOS BIENES MUEBLES O BIENES RAICES DE LA SOCIEDAD, CUANDO ESTAS OPERACIONES SEAN NECESARIAS O CONVENIENTES PARA DESARROLLAR EN FORMA APROPIADA SU OBJETO SOCIAL; I. EFECTUAR OPERACIONES DE PRESTAMOS Y DESCUENTOS, DANDO Y RECIBIENDO GARANTIAS REALES O PERSONALES, ABRIR, OPERAR Y CANCELAR CUENTAS BANCARIAS O CUENTAS DE AHORRO; GIRAR, ENDOSAR, ACEPTAR Y GARANTIZAR INSTRUMENTOS NEGOCIABLES Y EN GENERAL NEGOCIAR CON TODA CLASE DE DOCUMENTOS DE CREDITO, SEAN CIVILES O COMERCIALES, REALIZAR TODA CLASE DE OPERACIONES CON BANCOS, CORPORACIONES Y SOCIEDADES FINANCIERAS, HACER DEPOSITOS CON O SIN INTERES, DAR Y RECIBIR DINERO EN MUTUO, HACER INVERSIONES DE FONDOS PARA CONSTITUIR RESERVAS, DAR CAUCIONES Y TOMAR POLIZAS DE SEGUROS, CONSTITUIRA MANDATARIOS APODERADOS PARA DEFENSA DE SUS INTERESES; J. SOLICITAR, REGISTRAR, ADQUIRIR O POSEER EN CUALQUIER OTRA FORMA, USAR, DISFRUTAR Y EXPLOTAR MARCAS, DISEÑOS Y NOMBRES DE MARCA, PATENTES, INVENCIONES Y PROCEDIMIENTOS; TECNOLOGIA Y MARCAS REGISTRADAS; K. PARTICIPAR COMO ACCIONISTA O SOCIO EN LAS SOCIEDADES CON CUALQUIER OBJETO SOCIAL; TOMAR INTERESES COMO SOCIO ACCIONISTA, FUNDADOR O NO EN OTRAS SOCIEDADES, FUSIONARSE CON ELLAS, INCORPORARLAS O ABSORBELAS; L. EJECUTAR POR SU PROPIA CUENTA O POR CUENTA DE TERCEROS, CUALQUIERA O TODOS LOS ACTOS CIVILES O COMERCIALES O DE GARANTIA, O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA, PERMITIDOS POR LA LEY, DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON EL OBJETO SOCIAL Y QUE SE CONSIDEREN NECESARIOS O CONVENIENTES PARA LLEVAR A CABO DICHO OBJETO; M. DESARROLLAR PROYECTOS INMOBILIARIOS PARA LO CUAL PODRA: COMPRAR, CONSTRUIR Y VENDER INMUEBLES, REALIZANDO TODOS LOS CONTRATOS RELACIONADOS CON LA CONSTRUCCION INMOBILIARIA. LE QUEDA EXPRESAMENTE PROHIBIDO A LA SOCIEDAD: 1. PARTICIPAR EN SOCIEDADES COLECTIVAS; 2. CONSTITUIRSE EN GARANTIA DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS; DECISION QUE TOMARA LA ASAMBLEA DE SOCIOS DE LA SOCIEDAD.

CERTIFICA - CAPITAL

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
-----------------	-------	----------	---------------



**CAMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA
MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.**

Fecha expedición: 2021/11/17 - 11:44:57 **** Recibo No. H000040958 **** Num. Operación. 01-LVASQUEZ-20211117-0019

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES CON DESTINO A AFILIADOS ***
CODIGO DE VERIFICACIÓN Rv78gTdUBW

CAPITAL AUTORIZADO	2.200.000.000,00	2.200,00	1.000.000,00
CAPITAL SUSCRITO	2.200.000.000,00	2.200,00	1.000.000,00
CAPITAL PAGADO	2.200.000.000,00	2.200,00	1.000.000,00

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 804 DEL 04 DE MARZO DE 1997 DE Notaria 2a. de Sta Mta, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 9767 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 17 DE MARZO DE 1997, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	PEREZ NUÑEZ MANUEL IGNACIO	CC 12,544,026

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES SUPLENTES

POR ACTA NÚMERO 21 DEL 01 DE JULIO DE 2015 DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 41987 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 09 DE JULIO DE 2015, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE DEL GERENTE	PEREZ RUIZ MAURICIO MIGUEL	CC 1,082,888,137

CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES

ADMINISTRACION: REPRESENTANTE LEGAL: LA SOCIEDAD TENDRA UN GERENTE, QUE PODRA SER O NO ACCIONISTA, CON UN SUPLENTE QUE REEMPLAZARA AL PRINCIPAL, EN SUS FALTAS ACCIDENTALES, TEMPORALES O ABSOLUTAS. EL GERENTE, O QUIEN HAGA SUS VECES ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD PARA TODOS LOS EFECTOS EL GERENTE EJERCERA TODAS LAS FUNCIONES PROPIAS DE LA NATURALEZA DE SU CARGO, Y EN ESPECIAL, LAS SIGUIENTES:

1. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE LOS ACCIONISTAS, ANTE TERCEROS Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES DEL ORDEN ADMINISTRATIVO Y JURISDICCIONAL.
2. EJECUTAR TODOS LOS ACTOS U OPERACIONES CORRESPONDIENTES AL OBJETO SOCIAL, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LAS LEYES Y EN ESTOS ESTATUTOS.
3. AUTORIZAR CON SU FIRMA TODOS LOS DOCUMENTOS PUBLICOS O PRIVADOS QUE DEBAN OTORGARSE EN DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES O EN INTERES DE LA SOCIEDAD.
4. PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL EN SUS REUNIONES ORDINARIAS, UN INVENTARIO Y UN BALANCE DE FIN DE EJERCICIO, JUNTO CON UN INFORME ESCRITO SOBRE LA SITUACION DE LA SOCIEDAD, UN DETALLE COMPLETO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS Y UN PROYECTO DE DISTRIBUCION DE UTILIDADES OBTENIDAS.
5. NOMBRAR Y REMOVER LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD.
6. TOMAR TODAS LAS MEDIDAS QUE RECLAME LA CONSERVACION DE LOS BIENES SOCIALES, VIGILAR LA ACTIVIDAD DE LOS EMPLEADOS DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD E IMPARTIRLES LAS ORDENES E INSTRUCCIONES QUE EXIJA LA BUENA MARCHA DE LA COMPAÑIA.
7. CONVOCAR LA ASAMBLEA GENERAL A REUNIONES EXTRAORDINARIAS CUANDO LO JUZGUE CONVENIENTE O NECESARIO Y HACER LAS CONVOCATORIAS DEL CASO CUANDO LO ORDENEN LOS ESTATUTOS, O EL REVISOR FISCAL DE LA SOCIEDAD.
8. CONVOCAR LA JUNTA DIRECTIVA CUANDO LO CONSIDERE NECESARIO O CONVENIENTE Y MANTENERLA INFORMADA DEL CURSO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES.
9. CUMPLIR LAS ORDENES E INSTRUCCIONES QUE LE IMPARTAN LA ASAMBLEA GENERAL, Y, EN PARTICULAR, SOLICITAR AUTORIZACIONES PARA LOS NEGOCIOS QUE DEBEN APROBAR PREVIAMENTE LA ASAMBLEA SEGUN LO DISPONEN LAS NORMAS CORRESPONDIENTES DEL PRESENTE ESTATUTO.
10. CUMPLIR O HACER QUE SE CUMPLAN OPORTUNAMENTE TODOS LOS REQUISITOS O EXIGENCIAS LEGALES QUE SE RELACIONEN CON EL FUNCIONAMIENTO Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD.
11. PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL UN INFORME ANUAL DE RENDICION DE CUENTAS CON ESTADOS FINANCIEROS. PAR. 1º- EL GERENTE DEVENGARA DURANTE SU PERMANENCIA EN EL CARGO A TITULO DE HONORARIOS MENSUALES LOS ASIGNADOS POR LA ASAMBLEA. PAR. 1º- LOS HONORARIOS MENSUALES ASIGNADOS SERAN REVISADOS POR LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS ANUALMENTE CON EL FIN DE TOMAR DECISIONES A FUTURO.

CERTIFICA

REVISOR FISCAL - PRINCIPALES

POR ACTA DEL 31 DE ENERO DE 2018 DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 53020 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 21 DE FEBRERO DE 2018, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	PAEZ GUETE LIS YORLENY	CC 57,270,516	154160-T



**CAMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA
MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.**

Fecha expedición: 2021/11/17 - 11:44:57 **** Recibo No. H000040958 **** Num. Operación. 01-LVASQUEZ-20211117-0019

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES CON DESTINO A AFILIADOS *
CODIGO DE VERIFICACIÓN Rv78gTdUBW**

CERTIFICA

REVISOR FISCAL - PRIMEROS SUPLENTES

POR ACTA DEL 31 DE ENERO DE 2018 DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 53020 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 21 DE FEBRERO DE 2018, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL SUPLENTE	PAREJA MORALES MARIA PATRICIA	CC 57,106,159	124109-T

CERTIFICA - ACLARACIÓN REVISORÍA FISCAL

QUE POR ACTA NUMERO 35 DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE FECHA 31 DE ENERO DE 2018, INSCRITA EN ESTA ENTIDAD EL DIA 21 DE FEBRERO DE 2018 BAJO EL NUMERO 53019 DEL LIBRO RESPECTIVO CONSTA; EL NOMBRAMIENTO DE REVISOR FISCAL A LA FIRMA LM CONSULTORES INTEGRALES S.A.S. CON NIT 900.801.481-1.

CERTIFICA - PROVIDENCIAS

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 263 DEL 30 DE ENERO DE 2001 OTORGADA POR Notaria 2a de Santa Marta, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 13335 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 03 DE ABRIL DE 2001, SE DECRETÓ : CAUSANTE GUSTAVO A. ZUNIGA SOLANO

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Ingresos por actividad ordinaria : \$50,513,663,697

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : F4111

CERTIFICA

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

CERTIFICA

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES CON DESTINO A AFILIADOS

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://siisantamarta.confecamaras.co/cv.php> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación Rv78gTdUBW

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.



CAMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA
MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.

Fecha expedición: 2021/11/17 - 11:44:57 **** Recibo No. H000040958 **** Num. Operación. 01-LVASQUEZ-20211117-0019

*** CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES CON DESTINO A AFILIADOS ***
CODIGO DE VERIFICACIÓN Rv78gTdUBW

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***

ACTA DE ENTREGA

PROYECTO: PALO ALTO CLUB RESIDENCIAL - ETAPA 1 - TORRE 1
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Transversal 9 No. 17 A - 155, en la ciudad de Santa Marta
APARTAMENTO: 304; Garaje: 6 semisótano ; Depósitos: 5 semisótano
BENEFICIARIO DE ÁREA: NAHIN MARTÍNEZ CORONEL

PRABYC INGENIEROS S.A.S. actuando en su calidad de Fideicomitente Gerente del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso **PALO ALTO** y constructor del proyecto **PALO ALTO CLUB RESIDENCIAL**, hace entrega real y material de los inmuebles adquiridos.

En consecuencia, las partes aquí comparecientes, llevan a cabo la presente acta de entrega y recibo de los inmuebles, y El(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que los reciben a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento, por encontrarse listo para ser habitado y cumplir con las especificaciones ofrecidas por el constructor. Igualmente declara(n) haber recibido las llaves correspondientes, así como todos los elementos que figuran en el respectivo inventario, el cual debidamente firmado en señal de aceptación se considera incorporado a ésta acta y hace parte integrante de la misma.

Se advirtió a El(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que todos los elementos deben ser revisados minuciosamente al momento de la presente entrega y en caso de existir observaciones consignarlas en el respectivo inventario el cual indicará los tiempos de entrega de las mismas.

Para efectos de obtener que el constructor, efectúe reparaciones sobre los inmuebles entregados El(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) someterse al siguiente procedimiento:

- A). Si en el inventario suscrito al recibir los inmuebles no figuran las observaciones pertinentes, el constructor no aceptará reclamos por cambio de vidrios.
- B). Dentro del mes siguiente a la fecha de recibido del inmueble, debe indicarse los reclamos acerca de daños en cerradura y puertas, red sanitaria y aparatos sanitarios.
- C). Dentro de los seis (6) meses siguientes al recibo del inmueble deberán indicarse los reclamos acerca de sistema hidráulico, eléctrico, goteras por cubierta, ventanas y humedades.
- D). Si El(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hace(n) directamente las reparaciones sin aviso al constructor, éste no responderá por ellas. Lo mismo que si contravienen las disposiciones establecidas en el Manual del Propietario que en la fecha se le(s) entrega.
- E). Los arreglos deberán ser solicitados en el formato de postventas, dirigida al Ingeniero **LUIS ALBERTO DUARTE BERMUDEZ**, Director de la obra, indicando el nombre del propietario, la identificación del inmueble, la fecha y la relación exacta de los daños para la revisión.

La línea telefónica es responsabilidad directa de El(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. La constructora solo garantiza la conexión de la red interna hasta el strip telefónico. El trámite de la activación deberá ser realizado por El(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

Para constancia se firma por las dos partes intervinientes para recibo y entrega a satisfacción, el día 16 de febrero de 2018

POR El(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA



C.C. 12446887

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR,


PRABYC INGENIEROS SAS
NIT. 800.173.155.-7

Santa Marta, 16 de Febrero del 2018

PALO ALTO

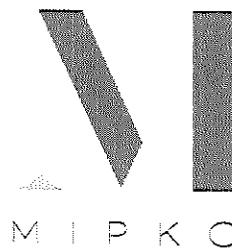
El club donde quedara tu vivienda

Por medio de la presente se hace entrega a Nahin Martinez Coronel
con Cedula de Ciudadanía N. 12446884 de Pienaga
propietaria del apartamento 304 en la torre 1 del proyecto Palo
Alto Club Residencial en unión entre Prabyc Ingenieros y Mipko constructores
S.A.S. el MANUEL DEL PROPIETARIO.

Firma recibido,

Nahin Martinez Coronel

PALO ALTO el club donde quedara tu vivienda



Informes y ventas Transversal 9 N. 17^a-25
Edificio Ocean Place Local 2
Teléfonos: 3182704734 – 3188565215
Santa Marta – Colombia

**INVENTARIO DE ENTREGA APTO TIPO 4**Fecha edición: 21/10/2017
REV: 01FECHA DE ENTREGA: **viernes, 16 de febrero de 2018**

APARTAMENTO:

304DEPOSITO: **5**GARAJE **6**

AREA A REVISAR	ESTADO DE RECIBO		OBSERVACIONES
	OK	NO	
ACCESO Y HALL APARTAMENTO			
Puerta de acceso tipo Chantilly con dilatación	/		
Cerradura en acero inoxidable con cerrojo	/		
Interruptor de timbre	/		
Piso acceso ceramica aruba con zocalo	/		
Interruptor conmutable iluminación hall acceso	/		
Bala panel LED 4 pulgadas	/		
BAÑO SOCIAL			
Puerta baño tipo Chantilly con dilatación	/		
Cerradura tipo baño en acero inoxidable	/		
Interruptor doble iluminación baño	/		
Bala Panel LED 4 pulgadas (1 lavamanos / 1 sanitario)	/		
Ventana baño 30 x 100 cm	/		
Sanitario Smart Corona	/		
Lavamanos con pedestal Corona	/		
Grifería monocontrol Stretto	/		
Caja registro agua	/		
Toma doble GFCI	/		
Accesorios de baño Toallero argolla y papelera	/		
Paredes baño	/		
Cielo Raso baño	/		
Dilataciones en techo	/		
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo	/		
COCINA Y ZONA DE LABORES			
Interruptor doble iluminación cocina y pantry	/		
Bala panel LED 4 pulgadas	/		
Mueble inferior auxiliar comedor	/		
Meson granito Marron Caribe mueble auxiliar comedor	/		GOLPE ELI BORDE (RESALAR).
Citofono	/		
Mueble inferior estufa y lavaplatos	/		



INVENTARIO DE ENTREGA APTO TIPO 4

Fecha edición: 21/10/2017
REV: 01

FECHA DE ENTREGA:		viernes, 16 de febrero de 2018	
APARTAMENTO:		304	DEPOSITO: 5
AREA A REVISAR			GARAJE: 6
		ESTADO DE RECIBO	
		OK	NO
		OBSERVACIONES	
Meson estufa y lavaplatos en granito Marron Caribe	/		
Toma corriente doble estufa y horno	/		
Estufa a gas marca Challenger 4 puestos	/		
Horno de empotrar 60 cm Challenger	/		
Lavaplatos submontar Challenger	/		
Grifería monocontrol de Lavaplatos	/		
Mueble aéreo estufa y lavaplatos con platero	/		
Campana extractora 60 cm Challenger	/		
Toma corriente doble gfcí mesón lavaplatos	/		
Punto alimentación nevera	/		
Punto eléctrico nevera	/		
Campana Timbre	/		
Caja registro gas y agua	/		
Lavadero con mueble inferior	/		
llave tipo jardín para lavadero	/		
Toma corriente doble gfcí lavadora	/		
Registro gas secadora	/		
Punto salida gas calentador / llave de paso gas calentador	/		
Punto entrada agua fría calentador / llave de paso	/		
Punto salida agua caliente calentador / llave de paso	/		
Desfogue acero galvanizado de 2" calentador de paso	/		
Ventana corrediza con persiana	/		
Punto agua fría y desague lavadora	/		
Toma corriente doble gfcí lavadora	/		
Punto de gas secadora	/		
Desague secadora	/		
Toma corriente doble gfcí secadora	/		
Tablero eléctrico de 24 circuitos	/		
Paredes cocina	/		
Cielo raso cocina	/		

FISURAS EN MURO.



INVENTARIO DE ENTREGA APTO TIPO 4

Fecha edición: 21/10/2017
REV: 01

FECHA DE ENTREGA:		viernes, 16 de febrero de 2018			
APARTAMENTO:		304		DEPOSITO:	5
				GARAJE:	6
AREA A REVISAR	ESTADO DE RECIBO		OBSERVACIONES		
	OK	NO			
Dilatación cielo raso	/				
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo	/				
ALCOBA DE SERVICIO					
Puerta alcoba tipo Chantilly con dilatación	/				
Cerradura tipo alcoba en acero inoxidable	/				
Interruptor sencillo luz alcoba	/				
Bala panel LED 4 pulgadas	/				
Toma doble h= 40 cm	/				
Paredes alcoba	/				
Cielo raso alcoba	/				
Dilataciones en cielo raso	/				
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo	/				
BAÑO DE SERVICIO					
Puerta baño tipo Chantilly con dilatación	/				
Cerradura tipo baño en acero inoxidable	/				
Toma interruptor GFCI	/				
Bala Panel LED 4 pulgadas (1)	/				
Combo VIS Corona (lavamanos y sanitario incluye incrustaciones y grifería)	/				
Mezcladores de ducha	/				
Brazo de ducha y regadera	/				
Enchape de ducha ceramica 20x20 blanco	/				
Paredes baño	/				
Cielo Raso baño	/				
Dilataciones en techo	/				
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo	/				
SALA/COMEDOR					
Interruptor triple (comedor / sala / balcon)	/				
Bala panel LED 4 pulgadas (5 sala/comedor)	/				
Tuberías y punto eléctrico AA	/				
Toma telefono / toma doble	/				

**INVENTARIO DE ENTREGA APTO TIPO 4**Fecha edición: 21/10/2017
REV: 01FECHA DE ENTREGA: **viernes, 16 de febrero de 2018**APARTAMENTO: **304**DEPOSITO: **5**GARAJE: **6**

AREA A REVISAR	ESTADO DE RECIBO		OBSERVACIONES
	OK	NO	
Puerta ventana corrediza dos puertas corredizas	/		
Toma doble sala (3 tomas dobles)	/		
Paredes sala	/		FISURAS
Cielo raso sala	/		
Dilataciones en techo	/		
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo	/		
BALCON			
Bala panel LED 4 pulgadas (2)	/		
Desagüe	/		
Baranda en vidrio con pasamanos metálico	/		LIMPIAR x FACHADA.
Tomacorriente doble con tapa de intemperie	/		
Paredes balcón	/		
Cielo raso balcón	/		
Dilataciones y goteros	/		
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo	/		
ESTAR Y HALL DE ALCOBAS			
Interruptor sencillo estar	/		
Interruptor doble (1 conmutable hall acceso / 1 hall de alcobas)	/		
Bala panel LED (2 estar / 2 hall de alcobas)	/		
Toma doble h= 40 cm (2)	/		
Toma doble h= 150 cm	/		
Toma tv h= 150 cm	/		
Ventana corrediza	/		
Paredes	/		
Cielo raso	/		
Dilataciones en techo	/		
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo	/		
ALCOBA PRINCIPAL			
Puerta alcoba tipo Chantilly con dilatación	/		
Cerradura alcoba en acero inoxidable	/		
Interruptor doble conmutable luz alcoba (1 alcoba / 1 ventilador)	/		



INVENTARIO DE ENTREGA APTO TIPO 4

Fecha edición: 21/10/2017
REV: 01FECHA DE ENTREGA: **viernes, 16 de febrero de 2018**APARTAMENTO: **304**DEPOSITO: **5**GARAJE: **6**

AREA A REVISAR	ESTADO DE RECIBO		OBSERVACIONES
	OK	NO	
Interruptor sencillo conmutable luz alcoba	/		
Interruptor sencillo conmutable luz vestier	/		
Punto eléctrico ventilador	/		
Bala panel LED 4 pulgadas (4)	/		
Ubicación de tubería AA y punto eléctrico	/		
Ventana corrediza	/		
Toma doble h= 40 cm (3)	/		
Toma teléfono h= 40 cm	/		
Toma doble tv / toma pasacable h=150cm	/		
Pasacable h=40cm	/		
Puerta manejadoras tipo tipo Chantilly con dilatación	/		
Cerradura de seguridad en acero inoxidable	/		
Paredes alcoba	/		FIBRAS EN MURO.
Cielo raso alcoba	/		
Dilataciones en techo	/		
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo	/		
VESTIER			
Claset con maletero y gavetero (2)	/		
Bala panel LED 4 pulgadas	/		
Paredes vestier	/		
Cielo raso vestier	/		
Dilataciones en techo	/		
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo	/		
BAÑO PRINCIPAL			
Puerta corrediza baño tipo Chantilly	/		
Puerta baño tipo Chantilly con dilatación	/		
Cerradura tipo baño en acero inoxidable	/		
Interruptor doble	/		
Bala Panel LED 4 pulgadas (1 lavamanos / 1 sanitario)	/		
Lavamanos Pontus con mueble de Corona	/		

**INVENTARIO DE ENTREGA APTO TIPO 4**Fecha edición: 21/10/2017
REV: 01FECHA DE ENTREGA: **viernes, 16 de febrero de 2018**APARTAMENTO: **304**DEPOSITO: **5**GARAJE: **6**

AREA A REVISAR	ESTADO DE RECIBO		OBSERVACIONES
	OK	NO	
Grifería monocontrol	/		
Toma corriente doble gfci	/		
Sanitario Smart Corona	/		
Accesorios de baño perchero, toallero argolla y papelera	/		
División de baño en vidrio templado	/		
Mezcladores de ducha	/		
Brazo de ducha y regadera	/		
Enchape de ducha ceramica Kiara	/		
Nicho shampoo ceramica y granito Marron Caribe	/		
Ventana baño 30 x 100 cm	/		
Paredes baño	/		
Cielo Raso baño	/		
Dilataciones en techo	/		
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo	/		
ALCOBA 2			
Puerta alcoba tipo Chantilly con dilatación	/		
Cerradura tipo alcoba en acero inoxidable	/		
Interruptor sencillo luz alcoba	/		
Interruptor sencillo ventilador	/		
Punto eléctrico ventilador	/		
Bala panel LED 4 pulgadas (2 frente a closet)	/		
Closet con dilatacion / 3 puertas corredizas y gavetero	/		
Toma doble h= 40 cm	/		
Ubicación de tubería AA y punto eléctrico	/		
Ventana corrediza	/		
Toma doble h= 40 cm	/		
Toma doble tv h= 40 cm	/		
Toma doble tv h= 150 cm	/		
Paredes alcoba	/		FISURAS EN MURO.
Cielo raso alcoba	/		

**INVENTARIO DE ENTREGA APTO TIPO 4**Fecha adición: 21/10/2017
REV: 01

FECHA DE ENTREGA:	viernes, 16 de febrero de 2018		
APARTAMENTO:	304	DEPOSITO:	5
		GARAJE:	6
AREA A REVISAR	ESTADO DE RECIBO		OBSERVACIONES
	OK	NO	
Dilataciones en cielo raso	/		
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo	/		
BAÑO 2			
Puerta baño tipo Chantilly con dilatación	/		
Cerradura tipo baño en acero inoxidable	/		
Interruptor doble	/		
Bala Panel LED 4 pulgadas (1 lavamanos / 1 baño)	/		
Sanitario Smart Corona	/		
Lavamanos con pedesatai Corona	/		
Grifería monocontrol Stretto	/		
Toma doble GFCI	/		
Accesorios de baño toallero argolla, perchero y papelera	/		
Nicho shampoo ceramica y granito Marron Caribe	/		
Mezcladores de ducha	/		
Brazo de ducha y regadera	/		
Enchape de ducha ceramica Kiara	/		
Nicho shampoo ceramica y granito Marron Caribe	/		
Ventana proyectante baño 30 x 230 cm	/		
Paredes baño	/		
Cielo Raso baño	/		
Dilataciones en techo	/		
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo	/		
ALCOBA 3			
Puerta alcoba tipo Chantilly con dilatación	/		
Cerradura tipo alcoba en acero inoxidable	/		
Interruptor sencillo luz alcoba	/		
Interruptor sencillo ventilador	/		
Punto eléctrico ventilador	/		
Bala panel LED 4 pulgadas (2 frente a closet)	/		
Closet con dilatacion / 3 puertas corredizas y gavetero	/		

**INVENTARIO DE ENTREGA APTO TIPO 4**Fecha edición: 21/10/2017
REV: 01FECHA DE ENTREGA: **viernes, 16 de febrero de 2018**APARTAMENTO: **304**DEPOSITO: **5**GARAJE: **6**

AREA A REVISAR	ESTADO DE RECIBO		OBSERVACIONES
	OK	NO	
Toma doble h= 40 cm	/		
Ubicación de tubería AA y punto eléctrico	/		
Ventana corrediza	/		
Toma doble h= 40 cm	/		
Toma doble tv h= 40 cm	/		
Toma doble tv h= 150 cm	/		
Paredes alcoba	/		FISURAS EN MURO.
Cielo raso alcoba	/		
Dilataciones en cielo raso	/		
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo	/		
BAÑO 3			
Puerta baño tipo Chantilly con dilatación	/		
Cerradura tipo baño en acero inoxidable	/		
Interruptor doble	/		
Bala Panel LED 4 pulgadas (1 lavamanos / 1 baño)	/		
Sanitario Smart Corona	/		
Lavamanos con pedesatal Corona	/		
Grifería monocontrol Stretto	/		
Toma doble GFCI	/		
Accesorios de baño toallero argolla, perchero y papelera	/		
Nicho shampoo ceramica y granito Marron Caribe	/		
Mezcladores de ducha	/		
Brazo de ducha y regadera	/		
Enchape de ducha ceramica Kiara	/		
Nicho shampoo ceramica y granito Marron Caribe	/		
Rejilla ventilación forzada	/		
Paredes baño	/		
Cielo Raso baño	/		
Dilataciones en techo	/		
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo	/		



INVENTARIO DE ENTREGA APTO TIPO 4

Fecha edición: 21/10/2017
REV: 01

FECHA DE ENTREGA: viernes, 16 de febrero de 2018

APARTAMENTO: 304

DEPOSITO: 5

GARAJE 6

AREA A REVISAR

ESTADO DE REGISTRO
OK NO

OBSERVACIONES

ALCOBA 4

Puerta alcoba tipo Chantilly con dilatación			
Cerradura tipo alcoba en acero inoxidable			
Interruptor sencilla luz alcoba			
Punto eléctrico ventilador			
Bala panel LED 4 pulgadas (2 frente a closet)			
Closet con dilatación / 3 puertas corredizas			
Toma doble h= 40 cm			
Ventana corrediza			
Toma doble h= 40 cm			
Toma doble tv h= 40 cm			
Toma doble tv h= 150 cm			
Paredes alcoba			
Cielo raso alcoba			
Dilataciones en cielo raso			
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo			

BAÑO 4

Puerta baño tipo Chantilly con dilatación			
Cerradura tipo baño en acero inoxidable			
Interruptor doble			
Bala Panel LED 4 pulgadas (1 lavamanos / 1 baño)			
Sanitario Smart Corona			
Lavamanos con pedesatal Corona			
Grifería monocontrol Stretto			
Toma doble GFCI			
Accesorios de baño toallero argolla, perchero y papelera			
Nicho shampoo ceramica y granito Marron Caribe			
Mezcladores de ducha			
Brazo de ducha y regadera			
Enchape de ducha ceramica Kiara			



INVENTARIO DE ENTREGA APTO TIPO 4

Fecha edición: 21/10/2017
REV: 01

FECHA DE ENTREGA: viernes, 16 de febrero de 2018

APARTAMENTO: 304

DEPOSITO: 5

GARAJE: 6

AREA A REVISAR	ESTADO DE RECIBO		OBSERVACIONES
	OK	NO	
Nicho shampoo ceramica y granito Marron Caribe	/	/	
Ventana baño 30 x 100 cm	/	/	
Paredes baño	/	/	
Cielo Raso baño	/	/	
Dilataciones en techo	/	/	
Piso ceramica 20 x 90 cm Referencia Kiara y zócalo	/	/	

DEPOSITO

Puerta metalica de 0,70*2,40 con pintura electrosoldada	/	/	
Cerradura de cerrojo en acero inoxidable	/	/	
manija de barra en aluminio	/	/	
roseta para bombillo con rosca E-27	/	/	
interruptor sencillo	/	/	
Paredes deposito	/	/	
Piso en cemento pulido	/	/	

GARAJE

Garaje doble	/	/	
Garaje sencillo	/	/	

OBSERVACIONES

FIRMA PROPIETARIO:

Elaine Martinez

RECIBIO:

FIRMA PRABYC INGENIEROS SAS

[Handwritten signature]

ENTREGO:



PALO ALTO
Club Residencial

REGISTRO DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD

Fecha edición: 14/08/2017

ANEXO No. 1 A LA ENTREGA DE APARTAMENTOS DETALLES PENDIENTES

REV:01

PALO ALTO CLUB RESIDENCIAL - TORRE 1

APTO	304	FECHA	viernes, 16 de febrero de 2018	
No. DETALLE	AREA	DESCRIPCION DE LOS DETALLES	OBSERVACIONES	FECHA CIERRE
1	NO. ARBRES PLANTACIONES	FISURAS BALCONES		
2	BALCON	LIMPIAR Y TORNOS		
3		POPEA CHARRA		
4	MESON ACRILIC	GRUPE EN BALCON (RESALVE)		
5				
6				
7				
8				
9				
10				

PROPIETARIO:

PRABYC INGENIEROS S.A.S.:

FIRMAS:

Elain Alcantara

[Signature]

 PALO ALTO <small>CLUB RESIDENCIAL</small>		REGISTRO DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD		Fecha edición: 12/01/2018
		LECTURAS MEDIDORES DE SERVICIOS PUBLICOS		REV:01

PALO ALTO CLUB RESIDENCIAL - TORRE 1

APARTAMENTO:		304		
FECHA DE ENTREGA		viernes, 16 de febrero de 2018		
ITEM	SERVICIO	Nº DE CUENTA	Nº DE MEDIDOR	LECTURA ACTUAL
1	GAS	66521611	3444756	
2	ENERGIA	7870569	17049723	
3	ACUEDUCTO		16053823	

FIRMAS:	PROPIETARIO:	PRABYC INGENIEROS S.A.S.:
----------------	---------------------	---------------------------

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA EN EL FIDEICOMISO PALO ALTO

Fiduciaria	ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad constituida mediante escritura pública no. 545 del 11 de febrero de 1986, Notaría 10ª de Cali.			
Proyecto	PALO ALTO			
Patrimonio Autónomo	FIDEICOMISO PALO ALTO			
FIDEICOMITENTE- GERENTE	PRABYC INGENIEROS S.A.S.			
ETAPA DEL PROYECTO	1			
Inmueble	Inmueble No.: 304 Área construida aproximada: 121 m ² Características del inmueble: descritas en el anexo 1. Garaje (s): _____ 1 _____ Deposito: _____ Terraza: _____			
BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE B	Estado civil	Identificación	Dirección	Teléfono
1.NAHIN MARTINEZ CORONEL	CASADO	12.446.887	Res.Cra 15 No 29-403 CASA I-12	4305805
			Email :martinez_coronel92@hotmail.com	3016768307
			Ofc.	
2.			Res.	
			E- mail	
			Ofc.	
VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES				
Valor total de la vinculación:		\$323.073.500		
Descuento:		\$		
Sobrecosto:				
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:		\$323.073.500		
Aportes en efectivo (2)		\$ 96.922.050		
Total de la Financiación:		\$ 226.151.450		



PALOALTO
Club Residencial



Plan de entrega de los aportes en efectivo (2)

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)		Valor	Fecha (dd/mm/aa)
1	5.000.000	25/11/2014	14	3.622.000	15/11/2015
2	5.000.000	Bono de descuento	15	3.622.000	15/12/2015
3	3.622.000	15/12/2014	16	3.622.000	15/01/2016
4	3.622.000	15/01/2015	17	3.622.000	15/02/2016
5	3.622.000	15/02/2015	18	3.622.000	15/03/2016
6	3.622.000	15/03/2015	19	3.622.000	15/04/2016
7	3.622.000	15/04/2015	20	3.622.000	15/05/2016
8	3.622.000	15/05/2015	21	3.622.000	15/06/2016
9	3.622.000	15/06/2015	22	3.622.000	15/07/2016
10	3.622.000	15/07/2015	23	3.622.000	15/08/2016
11	3.622.000	15/08/2015	24	3.622.000	15/09/2016
12	3.622.000	15/09/2015	25	3.622.000	15/10/2016
13	3.622.000	15/10/2015	26	3.616.050	30/11/2016

La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, mediante comunicación escrita, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO PALO ALTO.

Direcciones para notificaciones:

LA FIDUCIARIA: Avenida 15 No. 100 - 43 en Bogotá D.C., Tel. 6 447700

EL FIDEICOMITENTE - GERENTE: Carrera 16 No. 93A - 36 Of. 701 en Bogotá D.C., Tel. 6 445720

EL BENEFICIARIO DE AREA: Cra 15 No 29.345 casa I-12

Será responsabilidad de **EL BENEFICIARIO DE AREA** comunicar por escrito a **ALIANZA** y al **FIDEICOMITENTE - GERENTE** cualquier cambio de dirección.

Origen de los fondos:

Como **BENEFICIARIO DE AREA** declaro que los recursos que entregué o que entregaré en el futuro provienen de las siguientes fuentes: (detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc.): Actividad económica como trabajador

Fecha de Firma de este contrato: dd 07 mm 01 a 2015

EL BENEFICIARIO DE AREA,

Elaine Abadine
c.c. 12446887

c.c.

Asesor Comercial: Ilona Llobat



PALOALTO
Club Residencial

Alianza
Fiduciaria

Plan de entrega de los aportes en efectivo (2)					
Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)		Valor	Fecha (dd/mm/aa)
1	5.000.000	25/11/2014	13	3.622.000	15/11/2015
2	3.622.000	15/12/2014	14	3.622.000	15/12/2015
3	3.622.000	15/01/2015	15	3.622.000	15/01/2016
4	3.622.000	15/02/2015	16	3.622.000	15/02/2016
5	3.622.000	15/03/2015	17	3.622.000	15/03/2016
6	3.622.000	15/04/2015	18	3.622.000	15/04/2016
7	3.622.000	15/05/2015	19	3.622.000	15/05/2016
8	3.622.000	15/06/2015	20	3.622.000	15/06/2016
9	3.622.000	15/07/2015	21	3.622.000	15/07/2016
10	3.622.000	15/08/2015	22	3.622.000	15/08/2016
11	3.622.000	15/09/2015	23	3.622.000	15/09/2016
12	3.622.000	15/10/2015	24	3.622.000	15/10/2016
			25	3.616.050	30/11/2016

La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, mediante comunicación escrita, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO PALO ALTO.

Direcciones para notificaciones:
LA FIDUCIARIA: Avenida 15 No. 100 - 43 en Bogotá D.C., Tel. 6 447700
EL FIDEICOMITENTE - GERENTE: Carrera 16 No. 93A - 36 Of. 701 en Bogotá D.C., Tel. 6 445720
EL BENEFICIARIO DE AREA: Cra 15 No 29.345 casa I-12
 Será responsabilidad de **EL BENEFICIARIO DE AREA** comunicar por escrito a **ALIANZA** y al **FIDEICOMITENTE - GERENTE** cualquier cambio de dirección.

Origen de los fondos:
 Como **BENEFICIARIO DE AREA** declaro que los recursos que entregué o que entregaré en el futuro provienen de las siguientes fuentes: (detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc.): transportador

Fecha de Firma de este contrato: dd 2 mm 04 a 18

EL BENEFICIARIO DE AREA,

Elaine Martínez
c.c. 12 446 884

_____ c.c.

Asesor Comercial: Alina Cordero

Entre los suscritos, **EL BENEFICIARIO DE AREA**, debidamente identificado[s] en el cuadro anterior; **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**, debidamente identificado en el cuadro anterior y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte del **BENEFICIARIO DE AREA** al **FIDEICOMISO**, previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

- 1.1 Que **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, tiene planificado el desarrollo de un proyecto inmobiliario el cual se llevará a cabo sobre un Lote de terreno ubicado en la ciudad de Santa Marta, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 080-40977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.
- 1.2 Que mediante Documento Privado de fecha veintiuno (21) de noviembre de dos mil catorce (2.014), se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO PALO ALTO**, a través del cual se desarrolla el **PROYECTO**.
- 1.3 Que el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO PALO ALTO**, a través del cual se desarrolla el **PROYECTO**, es **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**
- 1.4 **EL FIDEICOMITENTE, PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta también la condición de **GERENTE** del Proyecto está adelantando las gestiones de tipo técnico y comercial para la ejecución de **EL PROYECTO**.
- 1.5 El proyecto se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa de **EL FIDEICOMITENTE- GERENTE**.
- 1.6 **EL BENEFICIARIO DE AREA** se vincula como tal al mencionado fideicomiso, en virtud de la designación que les hace **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** con el propósito de que a la terminación del proyecto **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**, les haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este contrato, y **ALIANZA** como administradora del **FIDEICOMISO PALO ALTO** le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dicha unidad inmobiliaria en los términos previstos en el presente contrato.
- 1.7 Para los anteriores efectos, **EL BENEFICIARIO DE AREA** suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente contrato se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE - GERENTE**.
- 1.8 **EL FIDEICOMISO** tiene por objeto que **ALIANZA** permita el desarrollo, de un proyecto inmobiliario que realizará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, bajo exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera de dicho **FIDEICOMITENTE GERENTE**, para todos los efectos contractuales denominado **EL PROYECTO**, en el lote de terreno descrito en el numeral 1.1. anterior, cuyos linderos estarán señalados en la escritura pública mediante el lote le fue transferido a **EL FIDEICOMISO PALO ALTO**. Las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidas por **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** y aceptadas por **EL BENEFICIARIO DE AREA** en el anexo No.1, el cual hace parte del presente contrato, y en el que consta la descripción del inmueble. **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** expresamente advierte, y así también expresamente lo acepta **EL BENEFICIARIO DE AREA**, que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción; o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. No es obligación de **ALIANZA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de la sociedad **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE - GERENTE** que es del mismo.
- 1.9 Dado que **EL BENEFICIARIO DE AREA** se vincula al **FIDEICOMISO** únicamente con respecto al beneficio que les

corresponda en una determinada unidad inmobiliaria de **EL PROYECTO** y en el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido **EL PROYECTO**, **EL BENEFICIARIO DE AREA** no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO**, y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de **BENEFICIARIO(S)** con relación a los demás derechos y obligaciones propios del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones propias del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO PALO ALTO**.

1.10 EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.

1.11 EL BENEFICIARIO DE AREA suscribe(n) el presente contrato de vinculación para efectos de vincularse a **EL FIDEICOMISO**, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia denominado **FIDEICOMISO PALO ALTO**, para quien ostente la calidad de tal, contrato que el **BENEFICIARIO DE AREA** declara conocer y aceptar en su totalidad.

1.12 En razón a que **PRBYC INGENIEROS S.A.** ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE – GERENTE** contrae para con **EL BENEFICIARIO DE AREA** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO**, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con **EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir y notificar a **ALIANZA** acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen la ejecución del presente contrato en los siguientes términos:

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO PALO ALTO

PRIMERA: VINCULACIÓN: Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este contrato, el **BENEFICIARIO DE AREA** adquirirá la calidad de tal, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia que al efecto se celebró para dar origen al **FIDEICOMISO PALO ALTO**. Por lo tanto, lo que al **BENEFICIARIO DE AREA** le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio que le hará en su oportunidad **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO PALO ALTO**, sobre el inmueble descrito en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada al mencionado inmueble es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

Por la vinculación que en el presente documento consta, **EL BENEFICIARIO DE AREA** no adquirirá el carácter de **FIDEICOMITENTE GERENTE**, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidas para **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **FIDEICOMITENTE – GERENTE**.

Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE AREA** incrementarán el **FIDEICOMISO** y quedarán afectos al objeto del mismo.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES, NI CONSTITUYE PROMESA DE COMPRAVENTA

PARÁGRAFO PRIMERO: Tal como se acaba de indicar, **EL BENEFICIARIO DE AREA** sólo tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera a título de beneficio fiduciario el derecho de dominio y la posesión de la unidad inmobiliaria señalada, cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de **EL PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las características generales de la mencionada unidad aparecen en el documento denominado **LISTADO DE ESPECIFICACIONES (ANEXO NO. 1)**, que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

EL BENEFICIARIO DE AREA acepta desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de **EL PROYECTO** y de la unidad señalada, pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual, el proyecto debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el **FIDEICOMITENTE - GERENTE** a **EL BENEFICIARIO DE AREA**. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de el[los] inmueble[s] objeto de este contrato. En la transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario de las unidades individuales que adquirirá(n) el **BENEFICIARIO DE AREA** se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** son totalmente independientes al desarrollo del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que conoce y acepta que el **PROYECTO PALO ALTO** estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE - GERENTE garantiza a **EL BENEFICIARIO DE AREA** que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: EL BENEFICIARIO DE AREA conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla **EL PROYECTO**, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito de constructor que requiera **EL PROYECTO**. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley.

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE - GERENTE establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** pretendan introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el proyecto. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. En todo caso el plazo para que **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** puedan solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el 30% de la estructura de las unidades inmobiliarias que conforman **EL PROYECTO**. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**.

PARÁGRAFO SEXTO: EL BENEFICIARIO DE AREA no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de **EL PROYECTO**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL FIDEICOMITENTE - GERENTE concurrirá a la defensa de **ALIANZA**, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción de **EL PROYECTO**, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE AREA: EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato acepta que **EL PROYECTO** que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que se transfirieron al **FIDEICOMISO PALO ALTO**, es de responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, **EL BENEFICIARIO DE AREA** declara que conoce y acepta que la construcción de **EL PROYECTO** es de exclusiva responsabilidad de **PRABYC INGENIEROS S.A.S** en su calidad de **FIDEICOMITENTE – GERENTE**, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad y que **ALIANZA** será la titular de los bienes que conformen **EL FIDEICOMISO**, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para **EL FIDEICOMITENTE- GERENTE** en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de **EL FIDEICOMISO**.

TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este contrato, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO PALO ALTO**, por el **FIDEICOMITENTE GERENTE** y por **EL BENEFICIARIO DE AREA** o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando **EL BENEFICIARIO DE AREA** haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber cancelado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes, debe entregar a **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO PALO ALTO** y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE** y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto. No obstante, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del **FIDEICOMITENTE GERENTE** y del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para **EL BENEFICIARIO DE AREA** por la prórroga que el **FIDEICOMITENTE – GERENTE** le conceda.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública **ALIANZA** no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** dará aviso escrito, por telegrama o por correo certificado a la dirección de **EL BENEFICIARIO DE AREA**, señalada en la primera hoja de este documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

PARÁGRAFO TERCERO: **ALIANZA** otorgará la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario en la fecha indicada, y **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que medie culpa de **ALIANZA** o de **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**, huelga del personal del **FIDEICOMITENTE-GERENTE**, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE - GERENTE**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia

del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: La escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

PARAGRAFO QUINTO: Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente contrato **EL BENEFICIARIO DE AREA** se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, **EL BENEFICIARIO DE AREA** se obliga a cancelar a favor del **FIDEICOMISO PALO ALTO** como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del **FIDEICOMISO PALO ALTO**, en el evento en que **EL BENEFICIARIO DE AREA** no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia al **FIDEICOMITENTE - GERENTE** de la boleta de entrada a registro, en todo caso desde el **BENEFICIARIO DE AREA** desde ya autoriza al **FIDEICOMITENTE GERENTE** a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el **FIDEICOMITENTE GERENTE** informará al **BENEFICIARIO DE AREA** el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al **BENEFICIARIO DE AREA** los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el **BENEFICIARIO DE AREA** debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, deberá pagar a favor del **FIDEICOMISO** un sanción equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del inmueble.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a **ALIANZA** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual **EL BENEFICIARIO DE AREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de **ALIANZA**, sea prueba plena del monto de la obligación.

CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido se efectuará directamente por **EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** a **EL BENEFICIARIO DE AREA** en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL BENEFICIARIO DE AREA** y un representante del **FIDEICOMITENTE – GERENTE**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada **EL BENEFICIARIO DE AREA** ha recibido los inmuebles y que **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si **EL BENEFICIARIO DE AREA** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de **EL BENEFICIARIO DE AREA** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE – GERENTE**. Es claro también que si como consecuencia de

la negativa del BENEFICIARIO DE AREA a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia, bajo la responsabilidad del FIDEICOMITENTE – GERENTE, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

PARÁGRAFO CUARTO: En ningún caso EL FIDEICOMITENTE - GERENTE ni ALIANZA serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del FIDEICOMITENTE - GERENTE y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

PARÁGRAFO QUINTO: La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s] corren por cuenta exclusiva de EL BENEFICIARIO DE AREA.

PARÁGRAFO SEXTO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que ha sido claramente informado, que conoce y acepta EL PROYECTO, por lo que consiente a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de EL PROYECTO.

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del PROYECTO serán definidas por EL FIDEICOMITENTE – GERENTE y son responsabilidad de éste.

PARAGRAFO OCTAVO: La entrega de la tenencia del inmueble se hará constar en acta en la que se indicarán las observaciones sobre el estado del inmueble, las cuales no son causa justificada para no recibir el respectivo inmueble. Si el BENEFICIARIO DE AREA no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, se tendrá por entregado en dicha fecha para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves de los inmuebles quedarán a disposición del BENEFICIARIO DE AREA en las oficinas del FIDEICOMITENTE GERENTE.

QUINTA: GASTOS: Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio a título de beneficio en fiducia mercantil serán por cuenta del BENEFICIARIO DE AREA y del FIDEICOMISO PALO ALTO por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta del BENEFICIARIO DE AREA exclusivamente. Estos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad al FIDEICOMITENTE - GERENTE, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que EL FIDEICOMITENTE - GERENTE pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al EL BENEFICIARIO DE AREA; el faltante, si existiere, será cubierto por EL BENEFICIARIO DE AREA. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria respecto de la cual se vincula EL BENEFICIARIO DE AREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por EL BENEFICIARIO DE AREA serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por EL FIDEICOMISO.

SEXTA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: EL FIDEICOMITENTE – GERENTE se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de

la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio. Igualmente a partir desde la mencionada fecha será de cargo de **EL BENEFICIARIO DE AREA** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a **ALIANZA** a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

PARÁGRAFO: Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este contrato por medio de escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al proyecto, deberá ser asumido íntegramente por **EL BENEFICIARIO DE AREA**, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

SEPTIMA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL FIDEICOMITENTE – GERENTE hará entrega del inmueble objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de **EL BENEFICIARIO DE AREA**, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** de conformidad con la ley. **EL BENEFICIARIO DE AREA** se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** o por el **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

OCTAVA: REMUNERACIÓN: **ALIANZA** cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administradas por **ALIANZA** la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual **EL BENEFICIARIO DE AREA** declara conocer y aceptar.

ALIANZA tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente contrato termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las cantidades que deba entregar. La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos del presente contrato. Éstos y en los que incurra **ALIANZA** con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este contrato, **EL BENEFICIARIO DE AREA** o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a **ALIANZA** con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

NOVENA: VIGENCIA: El término de duración del presente contrato de vinculación será equivalente al término de duración de **EL PROYECTO**.

DÉCIMA: TERMINACIÓN. Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del contrato del **FIDEICOMISO**.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
4. Por las causales previstas en la ley.
5. Por común acuerdo entre el **FIDEICOMITENTE GERENTE** y el **BENEFICIARIO DE ÁREA**.
6. Por incumplimiento de **EL BENEFICIARIO DE AREA** en la entrega de los aportes indicados en la página primera.
7. Por encontrarse el **BENEFICIARIO DE AREA** incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

Lo anterior, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula décima quinta siguiente

DÉCIMA PRIMERA: CESIÓN: EL BENEFICIARIO DE AREA sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del FIDEICOMITENTE – GERENTE, y aceptación de ALIANZA.

DÉCIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro que figura al inicio de este contrato. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

DÉCIMA TERCERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, **EL BENEFICIARIO DE AREA** se obliga(n) a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **ALIANZA** al momento de la vinculación. **ALIANZA** queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes.

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

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

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

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

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

DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN: EL BENEFICIARIO DE AREA declara(n) conocer y aceptar que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de ALIANZA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO.
2. ALIANZA no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados.
3. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al FIDEICOMITENTE - GERENTE, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.
4. Para efectos de la rendición de cuentas, ALIANZA enviará dicho informe a la dirección electrónica registrada por EL BENEFICIARIO DE AREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario, de conformidad con lo establecido en la circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

DECIMA QUINTA: TERMINACION UNILATERAL ANTICIPADA. Se entenderá que cualquiera de las partes desiste de su vinculación a este contrato cuando:

- **EL BENEFICIARIO DE AREA** incumpla alguna de sus obligaciones contractuales, caso en el cual **ALIANZA**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE** podrá descontar directamente la suma referida en la cláusula Décima Séptima siguiente de los recursos que el **BENEFICIARIO DE AREA** haya entregado al **FIDEICOMISO**.
- **EL BENEFICIARIO DE AREA** se encuentre en mora de más de 60 días en los aportes estipulados en la primera página de este documento, caso en el cual procederá la sanción en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en el punto anterior. En este evento, **ALIANZA** procederá a notificar por escrito a **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** el hecho de la desvinculación de **EL BENEFICIARIO DE AREA**, y **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** tendrá plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.
- **BENEFICIARIO DE ÁREA** no cumpla con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por **ALIANZA** para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del **EL BENEFICIARIO DE AREA** en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los casos en que el contrato se dé por terminado, por incumplimiento de **EL BENEFICIARIO DE AREA**, **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** procederá a la enajenación a título oneroso de la unidad inmobiliaria a la cual se refiere el beneficio de área, respecto del cual se hallaba vinculado **BENEFICIARIO DE AREA** incumplido, sin requisito adicional.

DECIMA SEXTA: ESTIPULACIONES VERBALES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

DECIMA SEPTIMA: CLAUSULA PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieren recíprocamente **EL BENEFICIARIO DE AREA** y **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**, se pacta entre ellos una pena pecuniaria por una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor de la unidad inmobiliaria objeto el presente contrato, a título de estimación anticipada de perjuicios.



PALOALTO
Club Residencial



DECIMA OCTAVA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente contrato, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** del Proyecto y/o a **ALIANZA**, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro.

DECIMA NOVENA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Carta Circular 054 de 2004, y la circular Básica Jurídica expedidas por la Superintendencia Financiera:

- El alcance de la participación de la fiduciaria en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior entrega de una (s) unidades inmobiliarias, como transferencia a título de beneficio fiduciario.
- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la etapa preoperativa, y los pone a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE en la etapa operativa conforme se establece en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PALO ALTO.
- Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA a la Fiduciaria.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.
- Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en los Fondos de Inversión Colectiva y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de los Fondos de Inversión Colectiva, administrados por la FIDUCIARIA o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.

VIGÉSIMA: MERITO EJECUTIVO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de **ALIANZA** y a cargo de **BENEFICIARIOS DE AREA**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil

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

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá D.C., en TRES (3) originales del mismo tenor y valor, uno para **EL BENEFICIARIO DE AREA**, uno para **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** y otro para **ALIANZA**, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

LA FIDUCIARIA,

[Handwritten signature]
Especialista Patricia Mercedes Espinel
c.c. 52074128 Pta
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Negocios Fiduciarios
V.M.R. *[Handwritten mark]*

Alianza Fiduciaria S.A.
Como Vocero de
Fideicomiso Palo Alto *[Handwritten mark]*



PALOALTO
Club Residencial

Alianza
Fiduciaria

EL FIDEICOMITENTE - GERENTE,

[Handwritten signature]

C.C.

PRABYC INGENIEROS S.A.S

75.099.214

EL BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE B

El Pain Abostive
C.C. 12446887

C.C.

PROYECTO PALO ALTO
CARTA DE INSTRUCCIONES
No. 10043154195-8

Fase o etapa del PROYECTO: 1

Unidad: 304

Yo, (nosotros) NAHIN MARTINEZ CORONEL, actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de administración Inmobiliaria constitutivo del **FIDEICOMISO PALO ALTO**, contenido en el documento privado de fecha veintiuno (21) de noviembre de dos mil catorce (2.014), constituido para el desarrollo, por cuenta y riesgo de su FIDEICOMITENTE GERENTE, esto es **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, y a través de dicho Patrimonio Autónomo de un proyecto inmobiliario denominado PALO ALTO, y autorizo(amos) irrevocablemente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, que en adelante se denominará la FIDUCIARIA, para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, siga las siguientes

INSTRUCCIONES:

1. Recibir los aportes que realizaré de acuerdo con lo señalado en el numeral cuarto de las declaraciones del presente documento, según las instrucciones recibidas en la Sala de Negocios del FIDEICOMITENTE GERENTE, a fin de que sean administrados por la FIDUCIARIA en el Fondo Abierto Alianza, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMISO PALO ALTO contenido en el documento privado de fecha veintiuno (21) de noviembre de dos mil catorce (2.014), que manifiesto conocer y aceptar. Se entiende que la FIDUCIARIA recibe estos recursos, una vez los mismos sean entregados real y efectivamente por parte mía junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES. En consecuencia, la FIDUCIARIA, hasta tanto no reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por mí, no responderá por el destino que se le dé a los dineros que supuestamente hayan ingresado a la cuenta de recaudo.
2. Poner a disposición de PRABYC INGENIEROS S.A.S. como FIDEICOMITENTE GERENTE, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil referido en el numeral primero anterior, los dineros por mi entregados y administrados en el Fondo Abierto Alianza por compartimentos, de conformidad con las presentes instrucciones, una vez obtenidas las CONDICIONES GIRO que se mencionan a continuación. Por tanto, la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S. se tendrá como BENEFICIARIO CONDICIONADO de los referidos dineros hasta tanto se cumplan dichas condiciones. Una vez cumplidas las mismas, la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S. será el BENEFICIARIO de tales

recursos, y empezará a regir ya no la presente carta de instrucciones sino el contrato de vinculación que suscribo en esta misma fecha con la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S. y con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. con el fin de vincularme como BENEFICIARIO DE AREA dentro del referido Patrimonio Autónomo. Para poner a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos por mi entregados, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá acreditar ante ALIANZA las siguientes condiciones:

- 2.1 La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
- 2.2 La existencia y entrega de los encargos de inversión que correspondan al cincuenta por ciento (50%) del total de los apartamentos por cada sub-etapa, o, el cincuenta por ciento (50%) del valor de las ventas para cada sub-etapa, lo primero que se acredite, como se relaciona a continuación:

ETAPA	TORRE	PUNTO DE EQUILIBRIO	TOTAL APTOS ETAPA
1	1	30	60
2	2	30	60
3	3	30	60
4	4	30	60
5	5	30	60
6	6	30	60
7	7	30	60
TOTAL		210	420

El referido porcentaje ha sido establecido por LOS FIDEICOMITENTES del PROYECTO, quienes declaran que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.

- 2.3 La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada de la etapa correspondiente del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra aprobadas por EL FIDEICOMITENTE GERENTE.
- 2.4 La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- 2.5 La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera correspondiente a cada **ETAPA** del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscritos por EL FIDEICOMITENTE

GERENTE del PROYECTO, y certificado por el INTERVENTOR.

- 2.6 La pre-aprobación o aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, si dicho crédito se requiere.
- 2.7 La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE del PROYECTO, por los amparos de todo riesgo en construcción.
- 2.8 Que (i) ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PALO ALTO sea la propietaria del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 080-40977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, ó, (ii) que el propietario de dicho bien sea ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora de un patrimonio autónomo de administración y que mediante instrucción irrevocable a la FIDUCIARIA quien aparezca como fideicomitente, ordene sin más actos ni requisitos el registro de LOS FIDEICOMITENTES GERENTES como único fideicomitente del citado patrimonio.
- 2.9 La entrega a ALIANZA de un estudio de títulos emitido por abogado, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

PARAGRAFO PRIMERO: En todo caso los recursos por mí entregados serán puestos a disposición del BENEFICIARIO CONDICIONADO vencidos quince días hábiles después de la fecha de radicación por parte del BENEFICIARIO CONDICIONADO de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del PROYECTO PALO ALTO, ante la autoridad competente, siempre y cuando se hubieren cumplido las demás CONDICIONES DE GIRO.

Estas condiciones deben cumplirse antes del día 21 de septiembre de 2015. No obstante lo anterior, si vencido dicho término, EL BENEFICIARIO CONDICIONADO no ha cumplido con las mencionadas condiciones, dicho término se prorrogará automáticamente por diez (10) meses más. Si vencido dicho término y su prórroga no se cumplen las mencionadas condiciones, ALIANZA deberá entregar a mi favor los recursos por mí entregados de la forma que se establece en el numeral siguiente.

- 3 Poner a mí disposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del término arriba referido, mediante cheque, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la administración de los recursos en el Fondo Abierto Alianza, a que haya lugar; en el evento de que dicha terminación tenga lugar por no cumplirse, dentro del término de duración del Contrato mencionado, las CONDICIONES DE GIRO mencionadas en el numeral segundo del presente

documento. Manifiesto saber que si no me presento a reclamar el cheque dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se podrán a mi disposición en un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza a mi nombre.

- 4 Cumplidas las condiciones arriba establecidas dentro del término pactado, entregar al BENEFICIARIO CONDICIONADO, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PALO ALTO los rendimientos producidos por mis recursos, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista para la FIDUCIARIA.
- 5 Descontar la comisión prevista para la FIDUCIARIA en los términos y condiciones estipuladas en el contrato de encargo fiduciario de inversión suscrito por mí, en el Fondo Abierto Alianza, en virtud del cual se administran los recursos por mi entregado de conformidad con lo establecido en las presentes instrucciones.

DECLARACIONES:

1. Manifiesto conocer que el número mínimo de Encargos Fiduciarios de Inversión y sus correspondientes Cartas de Instrucciones y contratos de vinculación como FIDEICOMITENTES B, indicado en el numeral 2.2. fue establecido por el BENEFICIARIO CONDICIONADO, y que dicha definición no compromete la viabilidad del PROYECTO.
2. Tanto la FIDUCIARIA como el BENEFICIARIO CONDICIONADO deberán entender que yo desisto del negocio si (i) así lo manifiesto por escrito, o (ii) cuando presente mora en el pago de las cuotas por más de sesenta días (60). Para estos efectos se tendrá en cuenta lo establecido en el Parágrafo primero de este numeral. (iii) me abstenga de tramitar oportunamente el crédito con el que se financiará la adquisición del inmueble identificado en la parte inicial de la presente carta. En estos casos, autorizo a que se me descuente una suma equivalente al diez (10%) del total de los recursos por mi entregados, suma que en todo caso no podrá ser inferior a CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000,00) MONEDA CORRIENTE, a título de sanción y que dicha suma sea entregada al BENEFICIARIO CONDICIONADO. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a mi disposición el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el BENEFICIARIO CONDICIONADO notifique a la FIDUCIARIA alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para todos los efectos contractuales y legales manifiesto que renuncio expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia.

3. Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a la CIFIN y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente, en los mismos términos en que el BENEFICIARIO

CONDICIONADO autoriza dentro contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PALO ALTO celebrado entre el BENEFICIARIO CONDICIONADO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

4. El valor de los aportes pactado con el BENEFICIARIO CONDICIONADO será la suma de TRESCIENTOS VEINTITRES MILLONES SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 323.073.500) MONEDA CORRIENTE de acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que me obligo a cumplir expresamente, así:

FECHA	CUANTIA
25/11/2014	5.000.000
Bono de descuento	5.000.000
15/12/2014	✓ 3.622.000
15/01/2015	✓ 3.622.000
15/02/2015	✓ 3.622.000
15/03/2015	✓ 3.622.000
15/04/2015	✓ 3.622.000
15/05/2015	✓ 3.622.000
15/06/2015	✓ 3.622.000
15/07/2015	✓ 3.622.000
15/08/2015	✓ 3.622.000
15/09/2015	✓ 3.622.000
15/10/2015	✓ 3.622.000
15/11/2015	✓ 3.622.000
15/12/2015	✓ 3.622.000
15/01/2016	✓ 3.622.000
15/02/2016	✓ 3.622.000
15/03/2016	✓ 3.622.000
15/04/2016	✓ 3.622.000
15/05/2016	✓ 3.622.000
15/06/2016	✓ 3.622.000
15/07/2016	✓ 3.622.000
15/08/2016	✓ 3.622.000
15/09/2016	✓ 3.622.000
15/10/2016	✓ 3.622.000
15/11/2015	3.616.050

Total de la cuota inicial \$96.922.050 Total financiación \$226.151.450 ✓

5. Manifiesto saber que el desarrollo del PROYECTO PALO ALTO será única y exclusivamente responsabilidad del BENEFICIARIO CONDICIONADO, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

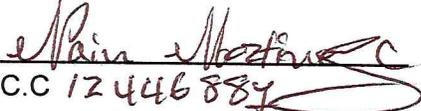
6. Manifiesto saber que ALIANZA FIDUCIARIA S.A no garantiza el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las condiciones referidas en el numeral segundo anterior, no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del proyecto, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.
7. Manifiesto conocer y aceptar que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del artículo 63 del Código Civil.
8. Manifiesto que conozco, acepto el reglamento del Fondo Abierto Alianza, en la cual serán invertidos los aportes que entregue en desarrollo de la presente carta, a mi nombre, reglamento que ha sido puesto a mi disposición en la página web www.alianza.com.co
9. Manifiesto que conozco y acepto que la presente carta de instrucción, no es ni constituye una promesa de compraventa.
10. Autorizo al BENEFICIARIO CONDICIONADO para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PALO ALTO a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia.
11. Cualquier modificación que altere las condiciones de giro de recursos a favor del BENEFICIARIO CONDICIONADO, definidas en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PALO ALTO, me deberá ser notificado previamente y por escrito.
12. La presente carta de instrucciones constituye el escrito informativo al cual hace referencia la circular 54 de 2004 de la Superintendencia Financiera, en concordancia con la circular Básica Jurídica expedida por la misma entidad.
13. Manifiesto que las instrucciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del BENEFICIARIO CONDICIONADO.
14. Manifiesto conocer y aceptar que la inversión por mi realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo Abierto Alianza, cuya reglamento ha sido puesto a mi disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por mi entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi cabeza.

15. Que he recibido en la sala de negocios del BENEFICIARIO CONDICIONADO capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA con respecto al desarrollo del PROYECTO, de quien llevará a cabo el control de la cartera y tesorería del PROYECTO, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la ciudad de Santa Marta en la siguiente dirección Cra 15 No 29-345 casa 1-12 teléfono 4305805 y correo electrónico martinez_coronel92@hotmail.com obligándome a notificar por escrito a la FIDUCIARIA y al BENEFICIARIO CONDICIONADO todo cambio que se produzca en los mismos.

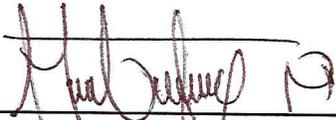
Anexo a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de Santa Marta a los siete (7) días del mes de Enero del año dos mil quince (2015).


C.C. 12446884

C.C.

Suscribo la presente carta de instrucciones en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.



Representante Legal
PRABYC INGENIEROS S.A.S.



PRABYC INGENIEROS SAS
Carrera 16 No. 93A-36 Of. 704
PBX: (571) 644 5720
FAX: (571) 644 5719
Bogotá - Colombia
www.prabyc.com.co

OTROSI No.01 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO PALO ALTO

ENCARGO FIDUCIARIO No. 100.431.541.958

Fase o etapa del PROYECTO: PRIMERA ETAPA - TORRE 1 Unidad: APARTAMENTO 304 Y PARQUEADERO

Entre los suscritos:

A). NAHIN MARTINEZ CORONEL, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con cédula de ciudadanía número 12.446.887 de Ciénaga, en su calidad de **BENEFICIARIO DE AREA**

B). CARLOS ALBERTO BARBERI PERDOMO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.202.308 de Ibagué, quien en su calidad de Presidente y Representante Legal obra en nombre y representación de la sociedad denominada **PRABYC INGENIEROS SAS con NIT. 800.173.155-7**, sociedad comercial legalmente constituida mediante escritura pública No. 3.063 del 13 de Junio de 1.991 otorgada en la Notaría 9 del Círculo de Bogotá, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá en su condición de **FIDEICOMITENTE Y GERENTE DEL PROYECTO y**

C). ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali; con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante resolución No.3357 del 16 de junio de 1.986; existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria, sociedad que se denominará en el texto del presente contrato **ALIANZA**, en su condición de vocera del fideicomiso denominado **PALO ALTO** se celebra el presente Otrosi al **CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO PALO ALTO**, suscrito por la partes el día siete (7) del mes de Enero del año dos mil quince (2015), en los siguientes términos:

PRIMERO: Las partes de común acuerdo convienen en modificar las instrucciones impartidas y/o información suministrada mediante el Contrato de Vinculación como Beneficiario de Área en el Fideicomiso **PALO ALTO**, suscrito el día siete (7) del mes de Enero del año dos mil quince (2015), en el sentido de incluir al Inmueble objeto del presente contrato, el cual queda como se indica a continuación:

Inmueble	Inmueble No.: 304 Torre: 1 Área construida aproximada: 129.85 m ² Garaje (s): 6 Semisótano Deposito: 5
-----------------	---

SEGUNDO: Las partes de común acuerdo convienen en modificar el contrato de vinculación al **FIDEICOMISO PALO ALTO** de fecha día siete (7) del mes de Enero del año dos mil quince (2015) en el sentido de modificar la forma de pago en la primera parte del Contrato, que queda como se indica a continuación:

Valor Neto Apto 304 Torre 1	\$310.073.500
Descuento:	\$ _____
Garaje: 6 Semisótano	\$23.000.000
Garaje: _____	\$ _____
Depósito: 5	\$7.729.800
Valor Total de la vinculación	\$340.803.300
Aportes en Efectivo:	\$340.803.300
Total de la Financiación:	\$0

	VALOR	FECHA
1	\$175.552.000	Recibido a satisfacción.
2	\$165.251.300	30-06-2017



PRABYC INGENIEROS SAS
Carrera 16 No. 93A-36 Of. 704
PBX: (571) 644 5720
FAX: (571) 644 5719
Bogotá - Colombia
www.prabyc.com.co

TERCERO: Las partes manifiestan que las demás cláusulas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO PALO ALTO** de fecha día siete (7) del mes de Enero del año dos mil quince (2015), se mantienen vigentes en todo su contenido salvo en aquello que contraríe la modificación contenida en este documento

El presente documento se otorga en tres (3) copias del mismo tenor literal a los dos (2) días del mes de Mayo del año dos mil diecisiete (2017).

BENEFICIARIO DE ÁREA

NAHIN MARTINEZ CORONEL
NAHIN MARTINEZ CORONEL
C.C.12.446.887 DE CIENAGA

CARLOS ALBERTO BARBERI PERDOMO
CARLOS ALBERTO BARBERI PERDOMO
Representante Legal
C.C. 14.202.308 de Ibagué
PRABYC INGENIEROS S.A.S

Dora Nelly Gutiérrez Ovalle
C.C. 52.318.804 de Bogotá
Actuando como Apoderada Especial
Alianza Fiduciaria S.A. vocera del Fideicomiso

Palo Alto
DIVISION DE CARTERA
ALIANZA FIDUCIARIA
05-06-2017
Vo. Bo.
OK VoBo.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Negocios Fiduciarios
VoBo



PRBYC INGENIEROS SAS
 Carrera 16 No. 93A-36 Of. 704
 PBX: (571) 644 5720
 FAX: (571) 644 5719
 Bogotá - Colombia
 www.prbyc.com.co

PROYECTO PALO ALTO

OTROSI No. 02 A LA CARTA DE INSTRUCCIONES No. 100.431.541.958

Fase o etapa del PROYECTO: PRIMERA ETAPA - TORRE 1 Unidad: APARTAMENTO 304 Y PARQUEADERO

Yo, **NAHIN MARTINEZ CORONEL**, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con cédula de ciudadanía número 12.446.887 de Ciénaga, quien actúa en su propio nombre y para efectos del presente documento en calidad de **ENCARGANTE** manifiesto que conozco y acepto en todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria celebrado entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de Fiduciaria y **PRBYC INGENIEROS S.A.S.** y **MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, para la administración de los dineros del **PROYECTO PALO ALTO**, autorizo irrevocablemente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, que en adelante se denominará la **FIDUCIARIA**, para que por mi cuenta y riesgo y bajo mi exclusiva responsabilidad, atienda las modificaciones que imparto, mediante el presente OTROSI a la Carta de Instrucciones No. 100.431.541.958 a los siete (7) días del mes de Enero del año dos mil quince (2015), modificándola en los siguientes términos:

PRIMERO: Las partes de común acuerdo convienen en modificar las instrucciones impartidas mediante la carta de instrucciones suscrita el día siete (7) del mes de Enero del año dos mil quince (2015) en el sentido de incluir al inmueble objeto del contrato de encargo fiduciario No 100.431.541.958 el Parqueadero No. 6 semisótano y Depósito No. 5 del mismo proyecto.

SEGUNDO: Las partes de común acuerdo convienen en modificar las instrucciones impartidas mediante la carta de instrucciones de fecha siete (7) días del mes de Enero del año dos mil quince (2015), en el sentido de modificar, en la instrucción numeral Noveno la cual queda como se indica a continuación:

El precio del inmueble pactado con el BENEFICIARIO CONDICIONADO será la suma de **TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE (\$340.803.300)**, correspondiente al Apartamento No.304 TORRE 1 por el valor de **TRESCIENTOS DIEZ MILLONES SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$310.073.500)**, Parqueadero No. 6 Semisotano por el valor de **VEINTITRÉS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$23.000.000)** y Depósito No. 5 por valor de **SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$7.729.800)**. De acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que me obligo a cumplir expresamente, así:

- a) La suma de **CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$175.552.000)**, Recibidos a satisfacción.
- b) La suma de **CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE (\$165.251.300)**, Para el día 30 de Junio del año 2017.

Total de la Cuota Inicial \$340.803.300 Valor financiación \$0

TERCERO: PERMANENCIA. Las partes manifiestan que las demás instrucciones impartidas mediante la carta de instrucciones No. 100.431.541.958 de fecha siete (7) días del mes de Enero del año dos mil quince (2015), Todo su contenido salvo en aquello que contraría la modificación contenida en este documento.

En constancia de las instrucciones modificadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de Santa Marta, a los dos (2) días del mes de Mayo del año dos mil diecisiete (2017).

NAHIN MARTINEZ CORONEL
NAHIN MARTINEZ CORONEL
C.C.12.446.887 DE CIENAGA

Suscribo el presente otrosí a carta de instrucciones en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

CARLOS ALBERTO BARBERI PERDOMO
CARLOS ALBERTO BARBERI PERDOMO
Representante Legal
C.C. 14.202.308 de Ibagué

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Negocios Fiduciarios
VoBo

DIVISION DE CARTERA
ALIANZA FIDUCIARIA
05-06-2017
Vo. Bo.
OK VoBo



PRBYC INGENIEROS SAS
 Carrera 16 No. 93A-36 Of. 704
 PBX: (571) 644 5720
 FAX: (571) 644 5719
 Bogotá - Colombia
 www.prbyc.com.co

PROYECTO PALO ALTO
OTROSI No. 03 A LA CARTA DE INSTRUCCIONES No. 100.431.541.958
Fase o etapa del PROYECTO: PRIMERA ETAPA - TORRE 1 Unidad: APARTAMENTO 304 Y PARQUEADERO
No. 6 semisótano y Depósito No. 5

Yo, **NAHIN MARTINEZ CORONEL**, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con cédula de ciudadanía número 12.446.887 de Ciénaga, quien actúa en su propio nombre y para efectos del presente documento en calidad del **ENCARGANTE** manifiesto que conozco y acepto en todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria celebrado entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de Fiduciaria y **PRBYC INGENIEROS S.A.S.** y **MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, para la administración de los dineros del **PROYECTO PALO ALTO**, autorizo irrevocablemente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, que en adelante se denominará la **FIDUCIARIA**, para que por mi cuenta y riesgo y bajo mi exclusiva responsabilidad, atienda las modificaciones que imparto, mediante el presente **OTROSI** a la Carta de Instrucciones No. 100.431.541.958 a los siete (7) días del mes de Enero del año dos mil quince (2015), modificándola en los siguientes términos:

PRIMERO: Las partes de común acuerdo convienen en modificar las instrucciones impartidas mediante la carta de instrucciones de fecha siete (7) días del mes de Enero del año dos mil quince (2015), en el sentido de modificar, en la instrucción numeral cuarta la cual queda como se indica a continuación:

El precio del inmueble pactado con el **BENEFICIARIO** **CONDICIONADO** será la suma de **TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE (\$340.803.300)**, correspondiente al Apartamento No.304 TORRE 1 por el valor de **TRESCIENTOS DIEZ MILLONES SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$310.073.500)**, Parqueadero No. 6 Semisotano por el valor de **VEINTITRÉS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$23.000.000)** y Depósito No. 5 por valor de **SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$7.729.800)**. De acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que me obligo a cumplir expresamente, así:

a) La suma de **CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$175.552.000)**, Recibidos a satisfacción.

Total de la Cuota Inicial \$175.552.000 Valor financiación \$165.251.300

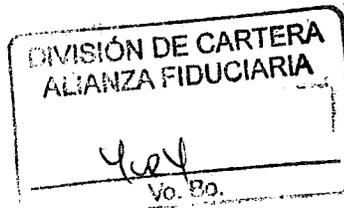
SEGUNDO: PERMANENCIA. Las partes manifiestan que las demás instrucciones impartidas mediante la carta de instrucciones No. 100.431.541.958 de fecha siete (7) días del mes de Enero del año dos mil quince (2015), se mantienen vigentes en todo su contenido salvo en aquello que contrarie la modificación contenida en este documento.

En constancia de las instrucciones modificadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de Santa Marta, a los trece (13) días del mes de Junio del año dos mil diecisiete (2017).

Nahin Martinez Coronel
NAHIN MARTINEZ CORONEL
C.C.12.446.887 DE CIENAGA

Suscribo el presente otrosí a carta de instrucciones en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

Carlos Alberto Barberi Perdomo
CARLOS ALBERTO BARBERI PERDOMO
 Representante Legal
 C.C. 14.202.308 de Ibagué



ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
 Negocios Fiduciarios
 VoBo
Karen C



PRABYC INGENIEROS SAS
 Carrera 16 No. 93A-36 Of. 704
 PBX: (571) 644 5720
 FAX: (571) 644 5719
 Bogotá - Colombia
 www.prabyc.com.co

OTROSI No.02 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO PALO ALTO
ENCARGO FIDUCIARIO No. 100.431.541.958
 Fase o etapa del PROYECTO: PRIMERA ETAPA - TORRE 1 Unidad: APARTAMENTO 304 Y PARQUEADERO No. 6 semisótano y Depósito No. 5

Entre los suscritos:

A). NAHIN MARTINEZ CORONEL, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con cédula de ciudadanía número 12.446.887 de Ciénaga, en su calidad de **BENEFICIARIO DE AREA**

B). CARLOS ALBERTO BARBERI PERDOMO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.202.308 de Ibagué, quien en su calidad de Presidente y Representante Legal obra en nombre y representación de la sociedad denominada **PRABYC INGENIEROS SAS con NIT. 800.173.155-7**, sociedad comercial legalmente constituida mediante escritura pública No. 3.063 del 13 de Junio de 1.991 otorgada en la Notaría 9 del Círculo de Bogotá, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá en su condición de **FIDEICOMITENTE Y GERENTE DEL PROYECTO** y

C). ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali; con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante resolución No.3357 del 16 de junio de 1.986; existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria, sociedad que se denominará en el texto del presente contrato **ALIANZA**, en su condición de vocera del fideicomiso denominado **PALO ALTO** se celebra el presente Otrosi al **CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO PALO ALTO**, suscrito por la partes el día siete (7) del mes de Enero del año dos mil quince (2015), en los siguientes términos:

PRIMERO: Las partes de común acuerdo convienen en modificar el contrato de vinculación al **FIDEICOMISO PALO ALTO** de fecha día siete (7) del mes de Enero del año dos mil quince (2015) en el sentido de modificar la forma de pago en la primera parte del Contrato, que queda como se indica a continuación:

Valor Neto Apto 304 Torre 1	\$310.073.500
Descuento:	\$
Garaje: 6 Semisótano	\$23.000.000
Garaje:	\$
Depósito: 5	\$7.729.800
Valor Total de la vinculación	\$340.803.300
Aportes en Efectivo:	\$175.552.000
Total de la Financiación:	\$165.251.300

	VALOR	FECHA
1	\$175.552.000	Recibido a satisfacción.

SEGUNDO: Las partes manifiestan que las demás cláusulas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO PALO ALTO** de fecha día siete (7) del mes de Enero del año dos mil quince (2015), se mantienen vigentes en todo su contenido salvo en aquello que contrarie la modificación contenida en este documento

El presente documento se otorga en tres (3) copias del mismo tenor literal a los trece (13) días del mes de Junio del año dos mil diecisiete (2017).

BENEFICIARIO DE ÁREA

Nahin Martinez Coronel
NAHIN MARTINEZ CORONEL
 C.C.12.446.887 DE CIENAGA

Carlos Alberto Barberi Perdomo
CARLOS ALBERTO BARBERI PERDOMO
 Representante Legal
 C.C. 14.202.308 de Ibagué
 PRABYC INGENIEROS S.A.S

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
 Negocios Fiduciarios
 VoBo

Karen

DIVISIÓN DE CARTERA ALIANZA FIDUCIARIA
Ycep
 Vo. Bo.

LA FIDUCIARIA
Dora Nally Gutiérrez Ovalle
Dora Nally Gutiérrez Ovalle
 C.C. 52318.804 de Bogotá
 Actuando como Apoderada Especial
 Alianza Fiduciaria S.A. vocera del Fideicomiso *Palo Alto*

ARCHIVO MENSAJE

Ignorar Correo no deseado Eliminar Responder Responder a todos Reenviar Más Reunión

Mover a: ? Al jefe Correo electrón... Listo Responder y eli... Crear nuevo

Mover Reglas OneNote Acciones

Marcar como no leído Categorizar Seguimiento

Traducir Buscar Relacionadas Seleccionar Edición

Zoom



jueves 17/09/2020 11:47 a. m.
Angelica Maria Sanchez Barrera <ansanchez@prbyc.com.co>
RV: derecho de peticion

Para Andrea Beltran; Sergio Quintero; Ana Angarita
CC Jairo Rafael Vega

Mensaje derecho de peticion NAHIN.pdf (5 MB)

Derechos reservados

Reenvío derecho de petición enviado por el abogado del señor Nahin apto 304 T1.

Angélica María Sánchez Barrera
PRBYC INGENIEROS S.A.S

De: mario jaimes <mariojaimes99@hotmail.com>
Enviado: jueves, 17 de septiembre de 2020 11:19:15
Para: Angelica Maria Sanchez Barrera; deicy martinez; mariojaimes99@gmail.com
Asunto: derecho de peticion

Cordial saludo
Por medio de la presente interpongo derecho de peticion esperando una respuesta clara precisa de fondo y dentro del termino.

MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS
ABOGADO

CALLE 23 A No 6-64 LA ESPERANZA
3015227293-4408631
Santa Marta - Magdalena

Santa Marta, 16 de septiembre de 2020

Señores

CONSTRUCTORA PRBYC INGENIEROS Y MIPKO CONSTRUCORES.

Calle 74 # 56-36 ofic403

Barranquilla Colombia.

REF: DERECHO DE PETICION

MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS, abogado titulado, identificado con la cedula de ciudadanía # 1.082.918.436 expedida en Santa Marta, portador de la tarjeta profesional # 326816 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en representación del señor **NAIN MARTINEZ CORONEL**, identificado con la C.C.# 12.446.887 expedida en Ciénaga Magdalena según poder adjunto, por medio del presente escrito interpongo ante ustedes **DERECHO DE PETICION**, consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, basado en los siguientes:

HECHOS

1. El señor **NAIN MARTINEZ CORONEL** compro el apartamento 304 de la torre 1 palo alto club residencial, por un valor de \$ 343.000.000 millones de pesos, a través de un crédito hipotecario con una entidad bancaria conocida.
2. Mi cliente se mudó al apartamento el día 17 de diciembre del año 2019, con la finalidad de disfrutarla con sus dos hijos, uno de ellos es menor de edad.
3. Mi cliente compro para adecuar el apartamento alcobas para cada cuarto, muebles de entrada para las 3 alcobas y la sala, marcos para el espejo, peñadora por un valor de (\$37,580000) treinta y siete millones quinientos ochenta mil pesos .11 cortinas por valor de \$ (\$10.000.000) Diez Millones de pesos 5 televisores y equipos de audio por el valor de (\$20.000.000) veinte millones de pesos, 4 aires acondicionados LG invertir por el valor de (\$ 15.000.000) millones de pesos un Nevecon por un valor de (\$ 9.000.000) millones de pesos una lavadora por un valor de (\$ 5.000.000) millones de pesos puertas de seguridad por un valor de (\$ 7.000.000) siete millones de pesos juego de sala por el valor de (\$ 5.000.000) millones de pesos un mini bar por el valor de (\$2.000.000) millones de pesos división en vidrio por un valor de (\$1000.000) un millón de pesos
4. mi cliente le informa a la constructora la situación que se viene presentando en la alcoba principal, humedad y moho que se extiende hacia abajo.
5. la constructora interviene la habitación principal, causándole una serie de incomodidades a mi cliente y pintando encima del moho pero no solucionaron el problema de fondo es decir no determinaron de donde provenía la humedad y el moho.
6. La constructora asegura haber corregido la posventa presentada en otras *palabras la humedad y el moho.*

7. se volvió a presentar la misma posventa en todas las áreas del apartamento es decir la humedad y moho, alcoba principal, (anexo foto) alcobas 1 y 2(anexo foto) la sala (anexo foto) los 4 baños (anexo foto).
8. Mi cliente desde el mes de junio no vive en su alcoba principal puesto que es alérgico y la humedad y el moho han cubierto todo el cuarto principal paredes, techo, baño, extendiéndose en todas las áreas.
9. Mi cliente el 10 de agosto presento una petición a través de correo electrónico solicitando la intervención de la constructora debido al alto deterioro y humedad en paredes techos y muros baños sala comedor.
10. debido a esto es imposible habitar el apartamento, puesto que este hongo y humedad generan malos olores y amenazan la salud de los hijos de mi cliente y su vida puesto que mi cliente es alérgico y esta medicado.
11. A raíz de la situación mi cliente planteo el pago de un canon de arrendamiento por el valor de (\$2000.000) dos millones de pesos, de un apartamento que le arrendarían en el valor planteado en la petición, el cual no prospero para mi cliente puesto que en el conjunto club palo alto un apartamento en las condiciones de amoblado cuesta alrededor de (\$ 4500.000) cuatro millones quinientos mil pesos. la administración tiene un costo de (\$500.000) mil pesos la luz un costo de (\$1000.000) un millón de pesos, lo cual no es un secreto para la constructora, y la administración.
12. La constructora en misiva del 24 de agosto de 2020 contesto así:
 - Procederá a realizar los arreglos del cielo raso, muros y demás detalles del apto 304 de la torre 1
 - Se procederá a efectuar acuerdo escrito para el pago de un (1) mes de arriendo, conforme a la solicitud desde el 01 de septiembre de 2020
 - El 01 de octubre de los corrientes, sino antes de la constructora procederá a entregar el inmueble con todas las posventas atendidas.
13. Mi cliente en misiva del 26 de agosto le solicita a la constructora un canon de (\$6000.000) millones de pesos el desmontaje de camas aires televisores cortinas con un presupuesto de (\$3500.000) tres millones quinientos mil pesos y una bodega para guardar las cosas por un valor de (\$2000.000) millones de pesos.
14. posteriormente el 07 de septiembre solicitamos una reunión con la gerente de la sucursal, la cual programaron para el día 9 de septiembre, en la que le expusimos de primera mano la situación que se ha presentado, nos comunicó que atendían las posventas con la primera oferta es decir un canon de arrendamiento de (\$2000.000) millones de pesos o atendían las posventas con mi cliente adentro del apartamento es decir poniendo en riesgo su integridad y salud y también la de sus hijos menores de edad, a lo cual no accedimos.
15. Posteriormente a través de correo electrónico nos informan la respuesta a la garantía del apartamento, donde ratifican lo conversado el día 09 de septiembre de 2020.

PETICIONES

- Sírvase expedir copia de la licencia de construcción del conjunto palo alto club.
- Sírvase a expedir copia del contrato de compraventa celebrado entre la constructora y mi cliente NAIN MARTINEZ CORONEL.
- Sírvase a expedir copia del acta de entrega del bien común esencial, del apartamento 304 torre 1.
- Sírvase a expedir copia de la póliza de estabilidad de la obra.
- Sírvase a expedir copia de las pólizas de las garantías del apartamento 304 torre 1.
- Sírvase a expedir copia de las posventas realizadas en el apartamento 304 torre 1.
- Sírvase a expedir copia del manual del propietario.
- Sírvase a expedir copia de los planos del apartamento 304 torre 1.

Es menester informarle a la compañía que mi cliente, acepta el pago de un canon de (\$4.500.000) cuatro millones quinientos mil pesos, la garantía de que la constructora asuma la responsabilidad si se produce algún daño en los enseres enunciados en el hecho N 3, el pago de la administración del apartamento donde van atender las posventas y los servicios que la constructora utilice por el tiempo que lleve realizar las posventas.

La respuesta a la anterior solicitud puede ser enviada vía correo electrónico.

- Con copia: Alcaldía Distrital- Secretario de Infraestructura Supersociedades, Curaduría.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo la anterior petición en el artículo 23 de la Constitución Política, Ley 1755 de 2015.

Sentencia T-036 de 2013 Corte Constitucional

La Corte Constitucional ha establecido que los niños y las niñas son sujetos de especial protección, explicando que su condición de debilidad no es una razón para restringir la capacidad de ejercer sus derechos sino para protegerlos, de forma tal que se promueva su dignidad. También ha afirmado que sus derechos, entre ellos la salud, tienen un carácter prevalente en caso de que se presenten conflictos con otros intereses. Por ello, la acción de tutela procede cuando se vislumbra su vulneración o amenaza y es deber del juez constitucional exigir su

Calle 23A No. 6-64 La Esperanza Santa Marta - detrás de Plazuela 23 Tel. 4373465 - 3015227293 - email. Smith&asociado19 @ gmail.com - marioaimes99@ hotmail.com

protección inmediata y prioritaria. Los menores de edad gozan de un régimen de protección especial en el que prevalecen sus derechos sobre los de los demás y que cualquier vulneración a su salud exige una actuación inmediata y prioritaria por parte del juez constitucional.

"Toda persona tiene **derecho** a que su **salud** sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad".

CONTRATO DE COMPRAVENTA-Pretensión de declaración de responsabilidad de constructor derivada de fisuras, hundimiento de los pisos y fallas de toda índole del inmueble objeto del contrato, presentando como súplica subsidiaria enriquecimiento sin justa causa al haberse adquirido la vivienda para habitarla, cancelando el precio estipulado y presentándose posteriormente daños estructurales que fueron informados al urbanizador. Aplicación del artículo 2060 del Código Civil. Reiteración de las sentencia de 05 de julio de 2009 y 07 de octubre de 2016. (SC2847-2019; 26/07/2019)

El artículo 44 Constitucional consagra la prevalencia de los derechos de los niños y las niñas sobre los de los demás. Esta norma establece de forma expresa los derechos a la vida, la integridad física, la salud y la seguridad social de los menores de edad son fundamentales. Asimismo, dispone que la familia, la sociedad y el Estado tienen la obligación de asistir y proteger al niño o niña para asegurar su desarrollo armónico e integral y el ejercicio pleno de sus garantías. Ahora bien, la protección especial de los niños y las niñas en materia de salud, también ha sido reconocida en diversos tratados internacionales ratificados por Colombia y que hacen parte del bloque de constitucionalidad al tenor del artículo 93 de la Carta de 1991. En virtud de estas normas, la Corte Constitucional ha establecido que los niños y las niñas, por encontrarse en condición de debilidad, merecen mayor protección, de forma tal que se promueva su dignidad. También ha afirmado que sus derechos, entre ellos la salud, tienen un carácter prevalente en caso de que se presenten conflictos con otros intereses.

ANEXOS

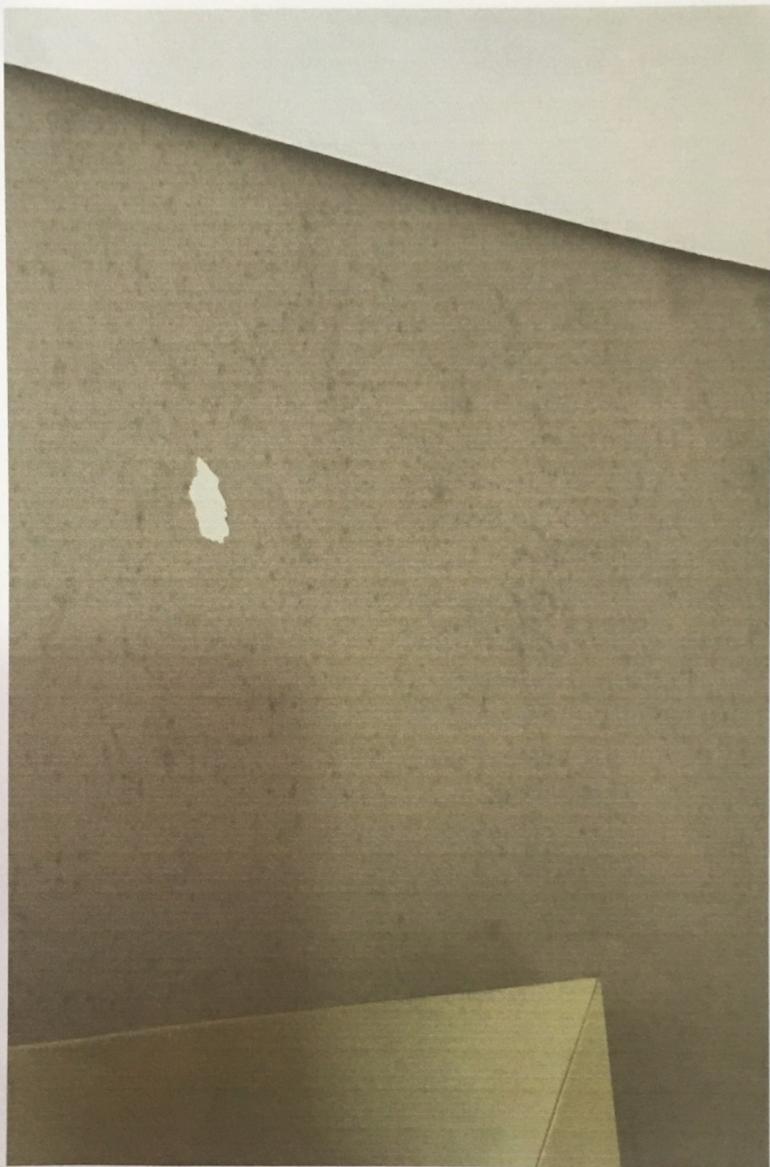
- Otorgamiento de poder

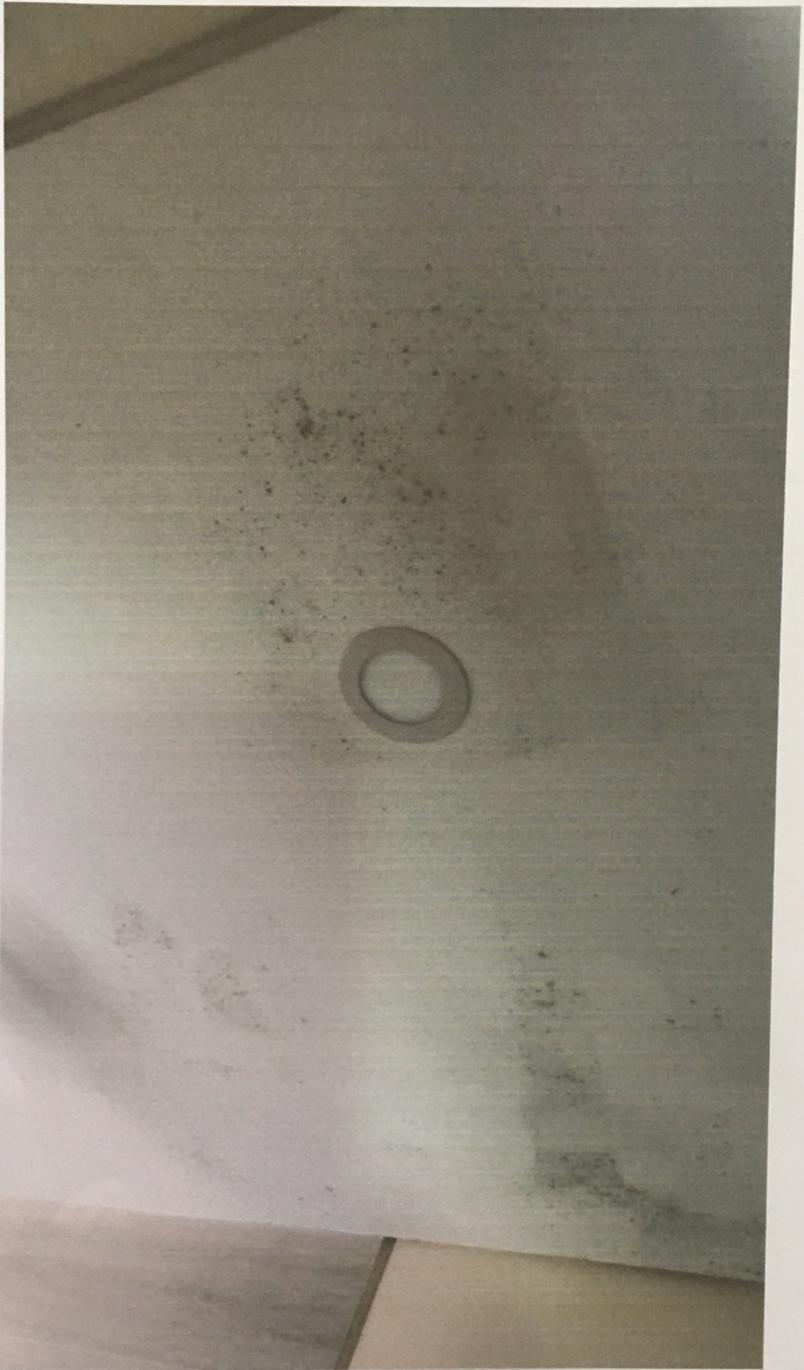
NOTIFICACIONES

Recibiré respuesta a esta petición en la calle 14 N 28 B 166 de la ciudad de Santa Marta, Email: mariojaimes99@hotmail.com Tel. 3015227293

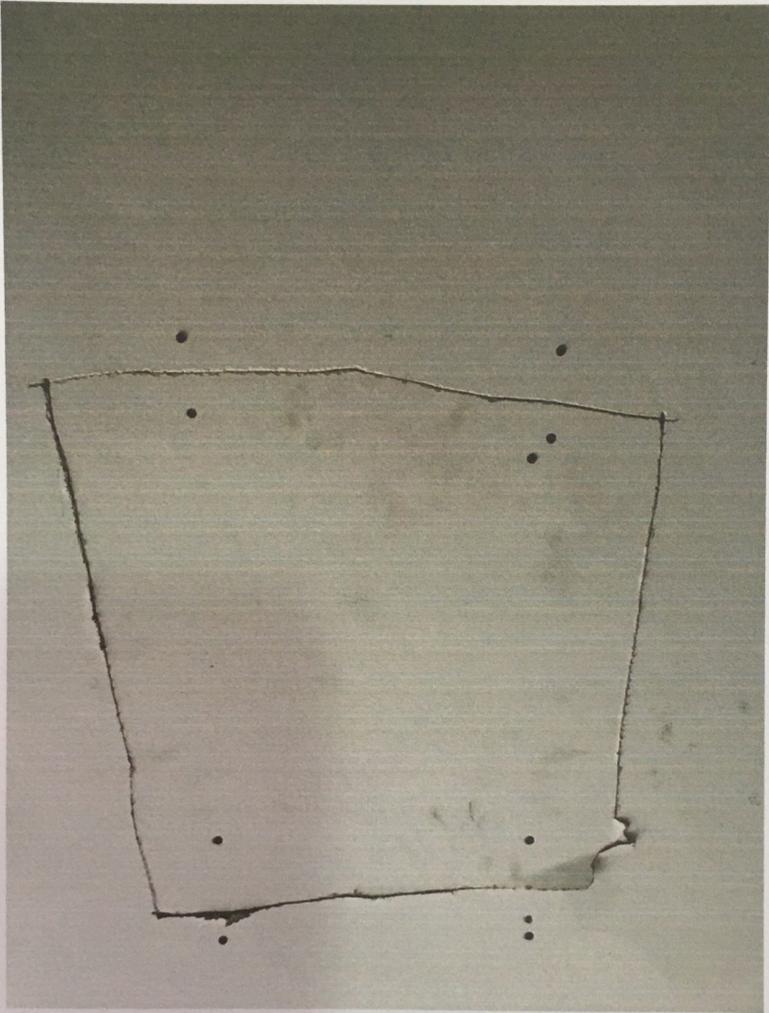


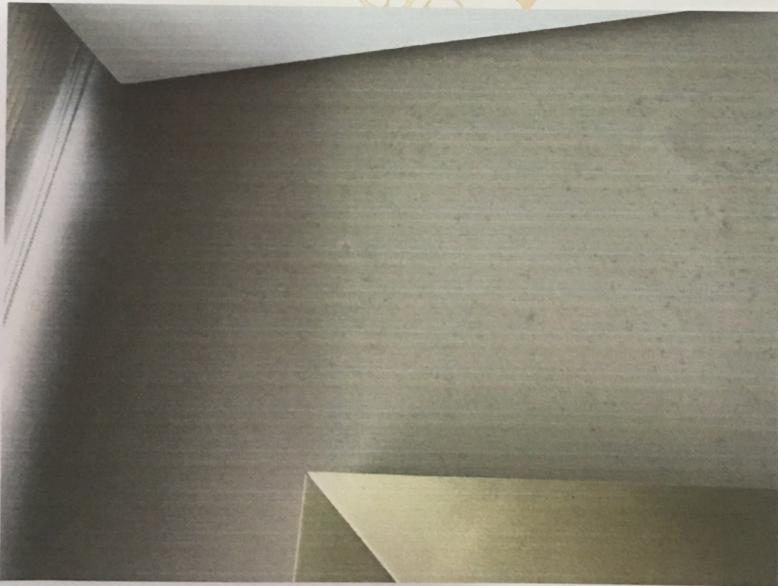
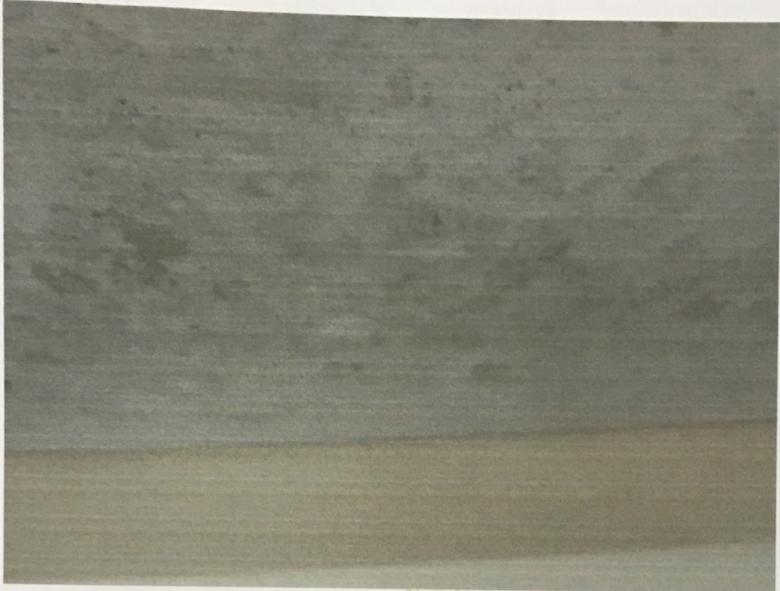
Calle 23A No. 6-64 La Esperanza Santa Marta - detrás de Plazuela 23 Tel. 4373465 -
3015227293 - email. Smith&asociado19 @ gmail.com - marioaimes99@ hotmail.com



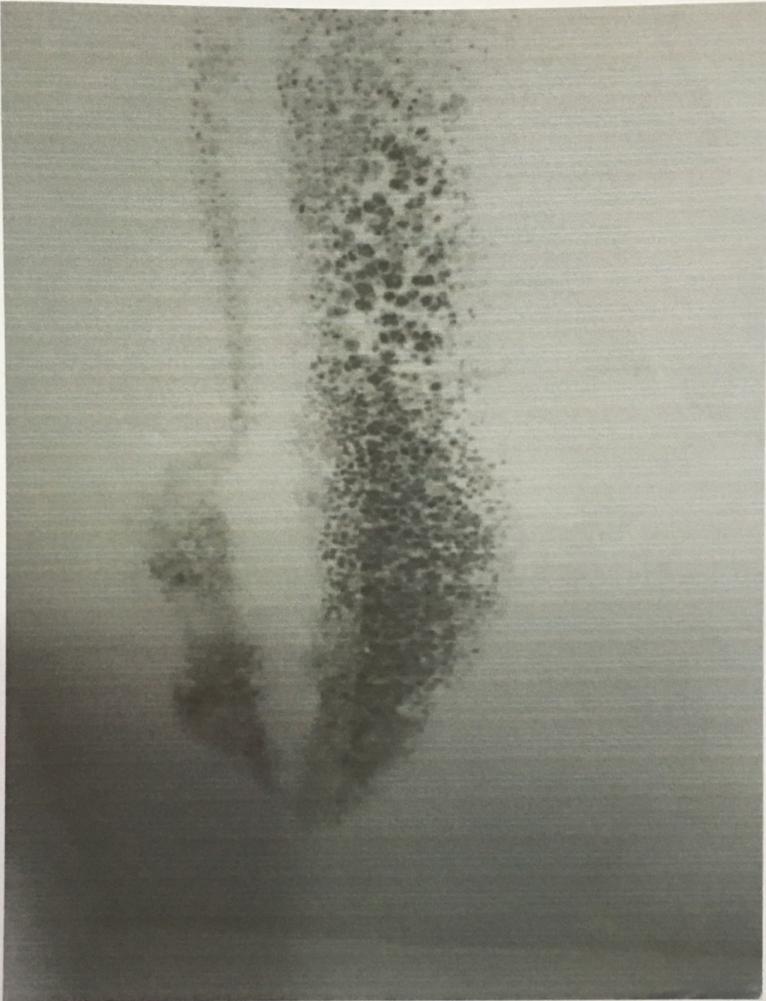


Calle 23A No. 6-64 La Esperanza Santa Marta - detrás de Plazuela 23 Tel. 4373465 -
3015227293 - email. Smith&asociado19@gmail.com - marioaimes99@hotmail.com









Atentamente

MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS

MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS

C. C. No. 1.082.918.436 de Santa Marta

TP. No. 326816 del Consejo Superior de la Judicatura

Calle 23A No. 6-64 La Esperanza Santa Marta - detrás de Plazuela 23 Tel. 4373465 -
3015227293 - email. Smith&asociado19 @ gmail.com - marioaimes99@ hotmail.com

Santa Marta, Septiembre 16 de 2020.

Señores

CONTRUCTORA PRABYC INGENIEROS Y MIPKO CONSTRUCTORES

Calle 74 # 56-36 ofc403

Barranquilla Colombia

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER.

NAIN MARTINEZ CORONEL, mayor de edad identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, domiciliado en la ciudad, atentamente me permito manifestarle, que confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor **MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS**, abogado titulado, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1.082.918.436 expedida en Santa Marta, portador de la Tarjeta Profesional número 326816 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, solicite antes ustedes los siguientes documentos relacionado con la compra del apartamento 304 torre 1 palo alto club residencial:

- Sírvase expedir copia de la licencia de construcción del conjunto palo alto club
- Sírvase a expedir copia del contrato de compraventa celebrado entre la constructora y mi cliente NAIN MARTINEZ CORONEL
- Sírvase a expedir copia del acta de entrega del bien común esencial, del apartamento 304 torre 1
- Sírvase a expedir copia de la póliza de estabilidad de la obra
- Sírvase a expedir copia de las pólizas de las garantías del apartamento 304 torre 1
- Sírvase a expedir copia de las posventas realizadas en el apartamento 304 torre 1
- Sírvase a expedir copia del manual del propietario
- Sírvase a expedir copia de los planos del apartamento 304 torre 1

Mi apoderado queda facultado para Recibir, sustituir, transigir, conciliar, desistir, reasumir, renunciar, y en general para ejercer todas las facultades inherentes a todo mandato, conforme al Art., 77 del C.G.P.

Cordialmente,

NAHIN MARTINEZ CORONEL
NAHIN MARTINEZ CORONEL
C. C. No. 12.446.887 de Ciénaga

Acepto:

MARIO JAIMES CONTRERAS
MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS
C. C. No. 1.082.918.436 expedida en Santa Marta,
T. P. No. 326816 del Consejo Superior de la Judicatura

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

ANTE EL NOTARIO PRIMERO (E) DEL CIRCULO DE SANTA MARTA, COMPARECIO NAHIN MARTINEZ CORONEL

QUIEN EXHIBIÓ LA C.C. 12.446.887

EXPEDIDA EN Ciénaga

Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECEN EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS

NAHIN MARTINEZ CORONEL

FIRMA AUTÓGRAFA DEL PRESENTE




NOTARIO PRIMERO (E) DE SANTA MARTA

16 SEP 2020

Smith & Asociados
LA LAWYERS

12 DEL CIRCULO SANTA MARTA
DO

ARCHIVO MENSAJE

Ignorar Correo no deseado Eliminar Responder Responder a todos Reenviar Más Reunión

Mover a: ? Al jefe Correo electróni... Listo Responder y eli... Crear nuevo

Mover Reglas OneNote Acciones

Marcar como no leído Categorizar Seguimiento

Traducir Buscar Relacionadas Seleccionar

Eliminar Responder Pasos rápidos Mover Etiquetas Edición Zoom



martes 6/10/2020 6:00 p. m.

Angelica Maria Sanchez Barrera

RV: DERECHO DE PETICION NAHIM MARTINEZ CORONEL

Para Andrea Beltran

CC Ana Angarita; Jairo Rafael Vega; Catalina Herrera; Sergio Quintero

Mensaje derecho de peticion NAHIM MARTINEZ.pdf (1 MB)

Santa Marta - Magdalena

De: mario jaimes <mariojaimes99@hotmail.com>

Enviado: martes, 6 de octubre de 2020 16:17

Para: Angelica Maria Sanchez Barrera; deicy martinez

Asunto: DERECHO DE PETICION

↑ Siguiente ↕ Último

Cordial Saludo

MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS, ya conocido como apoderado del señor NAHIM MARTINEZ CORONEL, impetro ante PRABYC INGENIEROS derecho de peticion, con la finalidad de obtener una respuesta de forma clara, precisa, de fondo y dentro de la oportunidad legal correspondiente.

MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS
ABOGADO

CALLE 23 A No 6-64 LA ESPERANZA
3015227293-4408631
Santa Marta - Magdalena

Santa Marta, 06 de octubre de 2020

Señores

CONSTRUCTORA PRABYC INGENIEROS Y MIPKO CONSTRUCTORES.

Calle 74 # 56-36 ofic403

Barranquilla Colombia.

REF: DERECHO DE PETICION

MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS, abogado titulado, identificado con la cedula de ciudadanía # 1.082.918.436 expedida en Santa Marta, portador de la tarjeta profesional # 326816 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado ya referenciado en otras peticiones del señor **NAIN MARTINEZ CORONEL**, identificado con la C.C.# 12.446.887 expedida en Ciénaga Magdalena según poder adjunto, por medio del presente escrito interpongo ante ustedes **DERECHO DE PETICION**, consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, basado en los siguientes:

HECHOS

1. El señor **NAIN MARTINEZ CORONEL** compro el inmueble 304 torre 1 con área construida de 129.85 metros cuadrados, con un garaje # 6 semisótano y deposito# 5 en el conjunto palo alto club residencial, el día 07 de enero del año 2015 por un valor de TRECIENTOS CUARENTA MILLONES OCHOSIENTOS TRES MIL TRECIENTOS PESOS (\$ 340.803.300).
2. Como forma de pago se establecieron dos pagos a) la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$175.552.000) b) la suma de CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRECIENTOS PESOS M/CTE (\$ 165.251.300) para un monto total de \$ 340.803.300.
3. Mi cliente firmo un acta de entrega el día 03 de noviembre de 2017 a fines de desembolso de un crédito, no firmó el acta a entera satisfacción del recibo del inmueble como lo quiere mostrar PRABYC.
4. El día 22 -07-2020 intervinieron el inmueble para realizar unas posventas entre esas I arreglo en cielo raso por humedad II arreglo de humedad en muros, humedad y moho que volvió a presentarse en todas las áreas del inmueble.
5. La constructora asegura haber corregido la posventa presentada, lo cual no es cierto.
6. Es menester informarle a la constructora que la humedad y moho se vienen presentando, desde mucho antes, y la intervención realizada no dejo el inmueble en condiciones de habitarlo.

7. Al ver la negativa de la constructora al entregar un canon acorde a un apto amoblado en PALO ALTO CLUB y su negativa al pago de la administración y servicios mientras se intervinga el apto.
8. El día 28 de agosto de 2020 se solicitó un concepto técnico de un ingeniero ambiental por lo que se llevara a cabo un estudio del moho, con el fin de determinar si es dañino para la salud, ya que los hijos de mi cliente viven En el apto, mi cliente desde junio no habita la alcoba principal puesto que es imposible por el riesgo al que está expuesto.
9. La constructora tiene conocimiento de que un apartamento en palo alto club reservado, en las condiciones adecuadas, amoblado tiene un costo alrededor de cuatro Millones Quinientos Mil Pesos \$ 4.500.000.

PETICIONES

- Especificaciones técnicas de las obras que se van a realizar en el apartamento.
- Sírvase a expedir copia del inventario suscrito al recibir el inmueble.
- Diseños arquitectónicos del edificio
- Diseños arquitectónicos del piso 3 y 4
- Diseños hidrosanitarios del edificio
- Diseños hidrosanitarios del piso 3 y 4
- Diseños de redes contraincendios del edificio
- Diseños de desagüe pluvial
- Diseños detallados donde establezcan las instalaciones (tuberías) de aires acondicionados en los apartamentos del tercer y cuarto piso.
- Diseños estructurales

La respuesta a la anterior solicitud puede ser enviada vía correo electrónico.

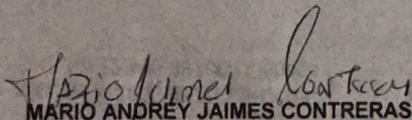
FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo la anterior petición en el artículo 23 de la Constitución Política, Ley 1755 de 2015.

NOTIFICACIONES

Recibiré respuesta a esta petición en la calle 14 N 28 B 166 de la ciudad de Santa Marta.

Atentamente,


MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS

C.C. No. 1.082.918.436 de Santa Marta

TP. No. 326816 del Consejo Superior de la Judicatura.

ARCHIVO MENSAJE

Ignorar Correo no deseado Eliminar Responder Reunión Más

Mover a: ? Al jefe Listo Crear nuevo

Mover Reglas OneNote Acciones

Marcar como no leído Categorizar Seguimiento

Traducir Buscar Relacionadas Seleccionar

Eliminar Responder Pasos rápidos Mover Etiquetas Edición Zoom



martes 22/09/2020 10:27 a. m.

Andrea Beltran

RESPUESTA DERECHO DE PETICIÓN DE FECHA 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020

Para mariojaimess9@hotmail.com

CC Catalina Herrera; Ana Angarita

Mensaje

RESPUESTA CLIENTE APARTAMENTO 302 TORRE 1.pdf (101 KB)

ANEXO No. 2 OTROSI CONTRATO DE VINCULACIÓN Y ENTREGA APARTAMENTO.pdf (960 KB)

ANEXO No. 4 POSTVENTAS ATENDIDAS.pdf (2 MB)

ANEXO No. 1 CONTRATO DE VINCULACIÓN.pdf (3 MB)

ANEXO No. 3 MANUAL DE PROPIETARIO PALO ALTO.pdf (21 MB)

ANEXO No. 5 ENTREGA DE PLANO.pdf (364 KB)

Cartagena de Indias D.T. y C., 22 de septiembre de 2020

Señor

MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS

Calle 14 # 28 B 166

Mariojaimess9@hotmail.com

Tel. 3015227293

Santa Marta

Referencia: Derecho de Petición de fecha 16 de septiembre de 2020

Respetado señor, reciba un cordial saludo,

De conformidad con el derecho de petición elevado por usted el día 16 de septiembre de 2020, en representación del señor **Nain Martínez Coronel** propietario de la unidad inmobiliaria apartamento 304 de la torre 1 del Proyecto Palo Alto Club Residencial, adjunto al presente correo estamos enviando respuesta al mismo.

Cordialmente,

Cartagena de Indias D.T. y C., 22 de septiembre de 2020

Señor

MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS

Calle 14 # 28 B 166

Mariojaimes99@hotmail.com

Tel. 3015227293

Santa Marta

Referencia: Derecho de Petición de fecha 16 de septiembre de 2020

Respetado señor, reciba un cordial saludo,

De conformidad con el derecho de petición elevado por usted el día 16 de septiembre de 2020, en representación del señor **Nain Martínez Coronel** propietario de la unidad inmobiliaria apartamento 304 de la torre 1 del Proyecto Palo Alto Club Residencial, con la presente comunicación procedo a darle respuesta a cada uno de sus puntos, sin embargo, previo a ello hare algunas precisiones en aras de que su representado cuente con una información clara frente a la atención de su postventa.

En efecto tal como usted lo manifiesta, en la unidad inmobiliaria de su poderdante se ha presentado una humedad, la cual vale la pena aclarar que ha sido atendida y de ninguna forma hemos sido esquivos a buscar los mecanismo con el fin de corregirla y seguimos buscando las formas de mitigarla, sin embargo, el status jurídico de la mencionada postventa es que esta se encuentra vencida, pues, tal como lo preceptúa la Ley 1480 de 2011, al constructor le es exigible atender la postventas, en los siguientes términos la estabilidad de la obra dentro de los diez **(10) años a partir de la entrega de la edificación**, y de **un año** cuando se trata de acabados.

En el caso particular del señor Nain Martínez Coronel, su bien inmueble fue entregado en legal forma el día tres (3) de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), es decir, hace más de dos años, y la garantía solicitada no obedece a aspectos estructurales del proyecto, y aunque eventualmente pudiere estar enmarcada dentro de las garantías de acabados, que no es el caso, en el estricto término del Estatuto del Consumidor, la garantía por defectos de acabados se encuentra vencida, sin embargo, tanto para **PRABYC INGENIEROS S.A.S., COMO MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.**, en su condición de desarrolladores del multifamiliar Palo Alto Club Residencial, siempre ha sido una prioridad en la comercialización de sus propuestas inmobiliarias, que el cliente final se encuentre satisfecho con el producto entregado, y consecuente con ello ha sido la atención que le hemos brindado a su cliente.

Aunado a lo anterior, fieles a nuestros principios y refrendando el compromiso de garantizar la satisfacción de nuestros clientes, le ofrecimos a su poderdante la posibilidad de que mientras se realizaba el proceso de atención de la postventa, le colaboraríamos con una suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) MONEDA CORRIENTE** no estando obligados, con el único fin pagar un canon de arrendamiento, lo cual no lo hicimos de manera deliberada si no por el contrario con el firme conocimiento del costo de un arriendo, sin embargo, su cliente no lo acepto y así lo asumimos. Es preciso anotar que las sumas de dinero y los conceptos de cada una que el señor Nain Martínez Coronel solicita le cancelemos salen del marco de cualquier tipo de responsabilidad nuestra y por lo tanto le reiteramos que el compromiso que mantenemos es el

de seguir buscando las formas de atender la postventa que nos ocupa aunque se encuentra vencida.

Por último, le informo que para la torre 1 del proyecto no nos encontrábamos obligados a contar con póliza de calidad de la obra, pues si bien el Gobierno Nacional expidió la Ley 1796 de 2016, la misma fue reglamentada tan solo hasta el año 2019, de tal manera que en materia inmobiliaria la garantía de estabilidad de la obra se rige por lo dispuesto por la Ley 1480 de 2011, de acuerdo a la cual el constructor es responsable de la estructura de la obra por lapso de 10 años contado a partir de la entrega del bien inmueble.

Respecto de los documentos solicitados adjunto al presente le remito los siguientes:

- Contrato de vinculación del señor **Nain Martinez Coronel**
- Otrosíes al contrato de vinculación del señor **Nain Martinez Coronel**
- Manuel del propietario
- Postventas atendidas
- Entrega de planos

Cordialmente



ANDREA M. BELTRAN VASQUEZ

Abogada

PRABYC INGENIEROS S.A.S.

Nit. 800.173.155-7

ARCHIVO MENSAJE

Ignorar Correo no deseado Eliminar Responder Responder a todos Reenviar Más Reunión

Mover a: ? Al jefe Correo electróni... Listo Responder y eli... Crear nuevo

Mover Reglas OneNote Acciones

Marcar como no leído Categorizar Seguimiento

Traducir Buscar Relacionadas Seleccionar

Eliminar Responder Pasos rápidos Mover Etiquetas Edición Zoom



martes 13/10/2020 11:31 a. m.

Andrea Beltran

RV: DERECHO DE PETICION NAHIM MARTINEZ CORONEL

Para mariojaimess99@hotmail.com

CC Catalina Herrera; Angelica Maria Sanchez Barrera

Mensaje RESPUESTA CLIENTE APARTAMENTO DERECHO DE PETICIÓN 6 DE OCTUBRE DE 2020.pdf (94 KB)

Cartagena de Indias D.T. y C., 13 de octubre de 2020

Señor

MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS

Calle 14 # 28 B 166

Mariojaimess99@hotmail.com

Tel. 3015227293

Santa Marta

Referencia: Derecho de Petición de fecha 6 de octubre de 2020

Cordial saludo,

Adjunto al presente estoy remitiendo respuesta al derecho de petición elevado el día 6 de octubre de 2020.

Cordialmente

Cartagena de Indias D.T. y C., 13 de octubre de 2020

Señor

MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS

Calle 14 # 28 B 166

Mariojaimes99@hotmail.com

Tel. 3015227293

Santa Marta

Referencia: Derecho de Petición de fecha 6 de octubre de 2020

Cordial saludo,

De conformidad con la solicitud contenida en el derecho de petición radicado mediante correo electrónico el día 6 de octubre de 2020, sobre el particular le informo lo siguiente:

Especificaciones técnicas de las obras que se van a realizar en el apartamento: A continuación relaciono las actividades que vamos a realizar en la correspondiente unidad inmobiliaria

- Intervención cielo rasos, en la cual realizaremos la desinstalación de cielo raso
- Impermeabilización de placa piso 4 en las zonas de habitaciones y baños.
- Instalación de cielo raso, incluye pintura antihongos.
- Intervención en muros: limpieza de muros, pintura de muros con pintura antihongos.
- Intervención de fisuras: Sellado de fisuras en muros de alcobas, pintura de muros.
- Intervención de barandas de balcón: limpieza de pasamanos y vidrios de barandas.

Sírvase expedir copia del inventario suscrito al recibir el inmueble: Esta solicitud no es posible atenderla teniendo en cuenta que no hemos recibido el inmueble como usted indica.

Por último en cuanto a su solicitud de entrega de diseños, le informo que dicha solicitud debe ser dirigida a la administración de la copropiedad, ya que los mismos se entregaron al momento de realizar la entrega de la administración definitiva de la torre.

Cordialmente



ANDREA M. BELTRAN VASQUEZ

Abogada

PRABYC INGENIEROS S.A.S.

Nit. 800.173.155-7

Santa Marta, D.C.H.T. Octubre 23 del 2020

Señores

CONSTRUCTORA PRABYC INGENIEROS Y MIPKO CONSTRUCORES.

ANDREA M BELTRAN VAZQUEZ

Abogada

Ciudad. Cartagena de Indias D.T.y C.

Por medio de la presente le comunico a usted, que aceptamos la propuesta de realizar las pos ventas en el apartamento 304 de la Torre del conjunto Palo Alto Club de propiedad del señor NAHIN MARTINEZ CORONEL.

Con relación al pago de un canon de arrendamiento por la suma de Dos Millones de Pesos (\$2.000.000) M/C y las intervenciones acordadas como:

- Intervención cielo rasos, en la cual realizaremos la desinstalación de cielo raso
- Impermeabilización de placa piso 4 en las zonas de habitaciones y baños
- Instalación de cielo raso, incluye pintura antihongos.
- Intervención en muros: limpieza de muros, pintura de muros con pintura antihongos
- Intervención de fisuras: Sellado de fisuras en muros de alcobas, pintura de muros.
- Intervención de barandas de balcón: limpieza de pasamanos y vidrios de barandas.

Entregaremos el Apto en el día y hora señalados por la constructora, se hará un inventario de los enseres que se encuentran dentro del inmueble, recibiremos el Apto y los enseres en el día y hora señalados que no es mayor a 30 días, es decir un mes.

Le solicitamos a la constructora generar los mínimos consumos posibles de energía y agua durante la intervención.

En este sentido esperamos que la constructora resuelva el problema de fondo y quedemos en un feliz término.

Se aporta Número de cuenta para el pago del canon de arrendamiento cuenta # 91642792976 Bancolombia Ahorro.

De usted, atentamente,

MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS .

CC: No. 1.082.918.436 de Santa Marta - Magdalena.

Tarjeta Profesional No. 326816 C. S. Judicatura

Socio Firma Smith&AsociadosLawyers

Ignorar Correo no deseado Eliminar Responder Responder a todos Reenviar Más Reunión

Mover a: ? Al jefe Correo electrónico... Listo Responder y eli... Crear nuevo

Mover Reglas OneNote Acciones

Marcar como no leído Categorizar Seguimiento

Traducir Buscar Relacionadas Seleccionar Edición

Zoom



viernes 23/10/2020 6:41 p. m.
mario jaimes <mariojaimes99@hotmail.com>
RE: DERECHO DE PETICION NAHIM MARTINEZ CORONEL

Para Andrea Beltran; deicy martinez

Haga clic aquí para descargar imágenes. Para ayudarle a proteger su confidencialidad, Outlook ha impedido la descarga automática de algunas imágenes en este mensaje.

Mensaje aceptacion propuesta constructora.docx (234 KB)

Cordial Saludo

Presentamos aceptación de la intervención de la constructora en el apto 304 Torre 1 del Conjunto Cerrado Palo Alto Club, con el fin de realizar las posventas acordadas, Buena tarde.

MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS
ABOGADO

CALLE 23 A No 6-64 LA ESPERANZA
3015227293-4408631
Santa Marta - Magdalena

De: Andrea Beltran <ABeltran@prabyc.com.co>

Enviado: martes, 13 de octubre de 2020 11:30 a. m.

Para: mariojaimes99@hotmail.com <mariojaimes99@hotmail.com>

Cc: Catalina Herrera <CHerrera@prabyc.com.co>; Angelica Maria Sanchez Barrera <ansanchez@prabyc.com.co>

Asunto: RV: DERECHO DE PETICION NAHIM MARTINEZ CORONEL

Cartagena de Indias D.T. y C., 13 de octubre de 2020

Señor

Ignorar Correo no deseado Eliminar Responder Responder a todos Reenviar Más Reunión

Mover a: ? Al jefe Correo electrónico Listo Responder y eli... Crear nuevo

Mover Reglas OneNote Acciones

Marcar como no leído Categorizar Seguimiento

Traducir Buscar Relacionadas Seleccionar

Eliminar Responder Pasos rápidos Mover Etiquetas Edición Zoom



lunes 23/11/2020 8:04 a. m.
mario jaimes <mariojaimes99@hotmail.com>
Re: NUEVO ACUERDO PARA TRABAJOS

Para Andrea Beltran

Doctora buenos días, Cordial saludo revisando y analizado el contrato de igual manera con conocimiento de nuestro cliente, no podemos aceptar la propuesta, puesto que lo primero que debemos tener claro es que la posventa que se ha presentado en el apto de nuestro cliente, no es un tema de ACABADOS, Es un VICIO OCULTO que se presentó fue dos años después, doctora nosotros estamos cotizando unos peritajes para determinar el daño emergente que se presentó en la unidad, puesto que con las garantías que nos ofrecen en el contrato no son las que realmente buscamos, Incluso mi cliente no busca un beneficio económico, busca que ustedes le realicen las posventa y que si se vuelven a presentar la Corrijan es decir mínimo deben establecer un término de 5 años y la garantía no debe ser por los materiales debe ser del apto, el otro punto es cómo le escribi no buscamos un resarcimiento económico, Mi cliente no habita su apto hace más de 4 meses, y eso ha generado unos gastos, los cuales la constructora no asume, si usted ve viable las peticiones de nuestro cliente nos informa, es menester Imformarle que las únicas vías que nos quedan es presentar la reclamación directa y las instancias judiciales como usted puede entender acá buscaríamos un reconocimiento no solo en la garantía si no también un lucro cesante y un daño emergente, honorarios peritajes quedó atento.

Enviado desde myMail para iOS

ARCHIVO MENSAJE

Ignorar Correo no deseado Eliminar Responder Responder a todos Reenviar Más Reunión

Mover a: ? Al jefe Correo electróni... Listo Responder y eli... Crear nuevo

Mover Reglas OneNote Acciones

Marcar como no leído Categorizar Seguimiento

Traducir Buscar Relacionadas Seleccionar

Eliminar Responder Pasos rápidos Mover Etiquetas Edición Zoom



miércoles 13/01/2021 10:26 a. m.

prabyc

RESPUESTA RECLAMACIÓN DIRECTA

Para mariojaimess99@hotmail.com

CC Amparo Chirivi; Andrea Beltran; Marcela Londoño

Mensaje RESPUESTA RECLAMACIÓN DIRECTA.pdf (176 KB)

Bogotá D.C., 12 de enero de 2021

Doctor

MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS

Calle 14 # 28 B 166

Mariojaimess99@hotmail.com

Tel. 3015227293

Santa Marta

Cartagena de Indias D.T. y C., 12 de enero de 2021

Señor

MARIO ANDREY JAIMES CONTRERAS

Calle 14 # 28 B 166

Mariojaimes99@hotmail.com

Tel. 3015227293

Santa Marta

Referencia: Respuesta a reclamación directa apartamento 304 Torre 1, Proyecto Palo Alto Club Residencial

Cordial saludo,

De conformidad con reclamación directa presentada por usted, en calidad de apoderado del **Nain Martinez Coronel** propietario de la unidad inmobiliaria apartamento 304 de la torre 1 del Proyecto Palo Alto Club Residencial, con la presente comunicación procedo a darle respuesta a cada uno de sus puntos, así:

SOBRE SUS PRETENSIONES

Sea lo primero en aclarar que nunca nos hemos negado a atender las solicitudes y requerimientos presentados por usted como apoderado del señor **Nain Martinez Coronel** propietario de la unidad inmobiliaria apartamento 304 de la torre 1 del Proyecto Palo Alto Club Residencial, como también las peticiones que el señor en comento ha presentado directamente, lo que ha sido claro y del historial de comunicaciones que hemos intercambiado es que nuestra compañía con el buen ánimo de darle tranquilidad a su cliente hemos procurado, sin tener obligación legal, realizar los trabajos tendientes a solucionar el problema de Moho que se viene presentando en la unidad inmobiliaria de su cliente.

No obstante a lo anterior, sus pretensiones han ido mucho más allá de lo que se encuentra a nuestro alcance, pues, han pretendido pago de sumas de dinero que escapan a cualquiera buena voluntad que pudiéramos tener, pero aún más lejos de ello, se encuentra su petición de que la garantía de los trabajos que fuéramos a realizar sea por cinco (5) años, es decir, un término que a todas luces excede lo consagrado en la Ley 1480 de 2011. Así mismo, y sin que medie reclamación legal como la que hoy nos ocupa, siempre hemos estado dispuestos a intervenir el apartamento, prueba de ello es que incluso, tal como usted lo manifiesta hubo un proyecto de acuerdo elaborado por nosotros en el que intercambiamos observaciones, en la que accedimos a distintos requerimientos, con la única intención de ingresar a la unidad de su cliente a intervenir.

Aunado a lo anterior y como prueba de nuestra reiterada voluntad, le recuerdo que el detalle de los trabajos que usted indica, fueron planteados por nosotros, como respuesta a los requerimientos de su cliente, sin embargo, nos encontramos en el camino con su reiterada negativa y en honor a la verdad en el día de hoy su cliente sigue con la situación de incomodidad en su unidad inmobiliaria porque no nos han permitido avanzar en el proceso.

Ahora bien, le reiteramos que nos encontramos dispuestos a avanzar en el desarrollo de las actividades que indico a continuación, previa suscripción del correspondiente acuerdo que regule los distintos aspectos:

- Intervención cielo rasos, en la cual realizaremos la desinstalación de cielo raso
- Impermeabilización de placa piso 4 en las zonas de habitaciones y baños.
- Instalación de cielo raso, incluye pintura antihongos.
- Intervención en muros: limpieza de muros, pintura de muros con pintura antihongos.
- Intervención de fisuras: Sellado de fisuras en muros de alcobas, pintura de muros.
- Intervención de barandas de balcón: limpieza de pasamanos y vidrios de barandas.

SOBRE LOS DAÑOS RECLAMADOS

Sobre el particular le informo que de ninguna manera PRABYC INGENIEROS S.A.S., como constructor del proyecto Palo Alto Club Residencial y en especial la unidad inmobiliaria Apartamento 304 Torre 1, ha causado daño alguno a su cliente, pues, lo único cierto es que hay una humedad en la unidad inmobiliaria que se presentó fuera del término de garantía, en específico han transcurrido poco más de tres (3) años desde la entrega del apartamento, y aunque como le hemos sostenido en los términos de la Ley 1480 de 2011, no es nuestra obligación acudir a atender el mismo, en nuestra buena dinámica comercial con los clientes hemos querido proceder a realizar los trabajos tendientes a la eliminación de la humedad, le hemos ofrecido una garantía de un año sobre los mismos, como también y ante un gesto de solidaridad compartida le propusimos el pago por una sola vez del equivalente a dos millones de pesos (\$2.000.000), para que mientras se realizan los trabajos su cliente se traslade a otros sitio y goce de plena tranquilidad, sin embargo, ha sido su cliente quien se ha rehusado a que realicemos las obras.

Sobre la reclamación de indemnización de perjuicios y en consecuencia de lo que viene expuesto, es claro que PRABYC INGENIEROS S.A.S., ha querido atender los trabajos que requiere su cliente, y por lo tanto si de la no realización de los mismo se ha derivado algún perjuicio, le recuerdo que a su cliente le asiste el deber legal de mitigar el daño y por lo tanto cualquier perjuicio que se cause sobre tal situación es el señor Nain Martínez Coronel, en su negativa quien ha hecho gravosa su situación.

En los anteriores términos damos respuesta a su reclamación directa, y en ese sentido nos suscribimos, no sin antes, conminarlo a que nos permitan realizar los trabajos que ya hemos planteado realizaremos en la unidad inmobiliaria.

Cordialmente



LUZ AMPARO CHIRIVI PINZON
C.C. 51.602.070 de Bogotá D.C.
Representante Legal
PRABYC INGENIEROS S.A.S.
Nit. 800.173.155-7



Carrera 16 No 93 A – 36.

Oficina 701

PBX: 644 57 00

Bogotá D.C., Colombia

www.prabyc.com.co

Bogotá D.C., agosto 13 de 2021

SEÑORES

DEPARTAMENTO JURÍDICO

DRA ANDREA BELTRAN

CIUDAD.

REF: Concepto técnico apartamento Palo Alto, Sr Nahim.

En el apartamento se presenta una circunstancia referida a la contaminación del cielo raso con hongo de humedad.

De acuerdo con las observaciones efectuadas, se pudo comprobar que no hay filtración del piso superior hacia el apartamento de la referencia.

La humedad se produce por condensación, ya que con el funcionamiento permanente de los aires acondicionados del apartamento superior y teniendo materiales pétreos en el piso del apartamento, se forma por inducción, una cámara fría bajo la losa, cerrada en la parte inferior por el cielo raso en Drywall, que corresponde al del apartamento del Sr. Nahim y allí se forma una película de goticas de agua, en la cara más cálida del cieloraso, generando la humedad que observamos y el crecimiento de hongos y daños en la pintura de esos elementos.

Por lo anterior, el daño que se presenta es puntualmente referido a un daño superficial del cielo raso, un daño que corresponde a los acabados del apartamento, sin que se vea afectada la estructura de la edificación y mucho menos se vea comprometida la estabilidad del inmueble.

El arreglo propuesto se circunscribe al cambio de las láminas de Drywall afectadas por el hongo, empaste de la superficie y restitución de la pintura de los nuevos elementos y la instalación de rejillas de techo, que permitan un intercambio y nivelación de las dos temperaturas, la del plenum del cieloraso y la del ambiente interior del apartamento, que seguramente tendrá una temperatura mayor y evitar que el sitio de la condensación, se produzca en las caras de cieloraso del apartamento.

Atentamente,

SERGIO QUINTERO ARIZA
GERENTE TÉCNICO
PRABYC INGENIEROS SAS.