



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 CONSTRUCTORA PRABYC INGENIEROS S.A.S., a través de apoderado, con la contestación de la demanda.

LUIS CARLOS SANTANDER SOTO
Secretario

CONTESTACIÓN DE DEMANDA RAD. 2021-00134

Andrea Beltran Vasquez <anmabe15@hotmail.com>

Jue 25/11/2021 2:49 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta <j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: alaimcosta21@gmail.com <alaimcosta21@gmail.com>; Andres Felipe Guerrero <NOTIFICACIONESJUDICIALES@ALIANZA.COM.CO>; philiphobonett@yahoo.com <philiphobonett@yahoo.com>; nahinmartinez@hotmail.com <nahinmartinez@hotmail.com>; Andrea Beltran <abeltran@prabyc.com.co>; Amparo Chirivi <juridica@prabyc.com.co>

 1 archivos adjuntos (25 MB)

CONTESTACIÓN DE DEMANDA PRABYC INGENIEROS S.A.S.-.pdf;

Cartagena de Indias D.T. y C., 25 de noviembre de 2021

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE SANTA MARTA**E. S. D.****REFERENCIA****TIPO DE PROCESO:** VERBAL – DECLARACIÓN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**DEMANDANTE:** NAHIM MARTINEZ CORONEL**DEMANDADO:** PRABYC INGENIEROS S.A.S. MIPKO CONSTRUCCIONES S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PALO ALTO**RADICADO.:** 2021-00134

Respetado señor juez,

ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar., abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 205.447 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado especial de la sociedad **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit. No. 800.173.155-7, dentro del término legal de conformidad con el poder que se adjunta al presente mensaje de datos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020, encontrándome dentro del término legal correspondiente, mediante el presente mensaje de datos procedo a descender el traslado de la demanda, para lo cual adjunto el correspondiente memorial de contestación de demanda, poder para actuar y pruebas documentales en un solo archivo digital.

Cordialmente

ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ

C.C. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar

T.P. N0. 205. 447 del C. S de la J

Apoderada

PRABYC INGENIEROS S.A.S.

Nit. 800.173.155-7

Cartagena de Indias D.T. y C., 25 de noviembre de 2021

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE SANTA MARTA

E. S. D.

REFERENCIA

TIPO DE PROCESO: VERBAL – DECLARACIÓN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

DEMANDANTE: NAHIM MARTINEZ CORONEL

DEMANDADO: PRABYC INGENIEROS S.A.S. MIPKO CONSTRUCCIONES S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PALO ALTO

RADICADO.: 2021-00134

Respetado señor juez,

ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar., abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 205.447 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado especial de la sociedad **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit. No. 800.173.155-7, dentro del término legal de conformidad con el poder que se adjunta al presente mensaje de datos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020, encontrándome dentro del término legal correspondiente, mediante el presente procedo a descorrer el traslado de la demanda, así:

1. SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

DEL HECHO PRIMERO.: ES PARCIALMENTE CIERTO, me explico el señor **NAHIM MARTINEZ CORONEL**, se vinculó al proyecto Palo Alto Club Residencial ubicado en la ciudad de santa marta, mediante contrato de vinculación de fecha siete (7) de enero del año dos mil quince (2015) respecto de la unidad inmobiliaria apartamento 304 Torre 1 mediante contrato de vinculación al Fideicomiso Palo Alto, y dicho proyecto es construido por la sociedad **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, en asocio con la sociedad **MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S.** Así, una vez cumplida la construcción de la Torre 1 del proyecto, se dio inicio al proceso de escrituración y a la entregas de las correspondientes unidades inmobiliarias, por lo que el día tres (3) de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), le fue entregada en debida forma el inmueble del señor **NAHIM MARTINEZ CORONEL** y mediante escritura pública mil seiscientos cuarenta (1640) del 8 de noviembre de 2017 de la Notaria Cuarta del Circulo Notarial de Santa Marta, debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Santa Marta, fue transferida la unidad inmobiliaria al demandante.

DEL HECHO SEGUNDO.: ES CIERTO PARCIALMENTE, ya que esta forma de pago se estipulo mediante otrosí No. 1 de fecha 2 de mayo de 2017

DEL HECHO TERCERO.: ES CIERTO PARCIALMENTE, en el sentido de que la unidad inmobiliaria si le fue entregada al demandante el día tres (3) de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), y recibió a satisfacción tal como reza en la mencionada acta de entrega suscrita por el propietario, para lo cual se allega al plenario la correspondiente acta.

DEL HECHO CUARTO.: ES CIERTO PARCIALMENTE, por cuanto previo a la atención de postventas realizada el día 22 de julio de 2020, ya al demandante se le habían realizado atención de postventas en su unidad inmobiliaria, las cuales fueron debidamente firmadas y recibidas por el Señor Nahim Martinez, así:

- El día 14 de noviembre de 2019, es decir, casi dos años después de habersele entregado y escriturado la unidad inmobiliaria al señor Nahim Martinez, procedimos a atender unas postventas correspondientes: a) área de pasillos pisos falsos; b) Limpieza de puerta; c) identificación de los puntos eléctricos. Todo lo cual fue atendido y recibido por el hoy demandante, firmado y sin que se hiciera si quiera mediana anotación de que para entonces había existencia de la humedad que reclama atención.
- El día 9 de diciembre de 2019, una vez más procedimos a atender postventas del apartamento 304 Torre 1, en las que se relacionan las siguientes: a) Cambio de piedras huecas en la cocina., b) Cambio de piedras huecas en el Balcón., c) Arreglo de fisura en Alcoba 2, las cuales fueron recibidas y firmadas por el hoy demandante, nuevamente sin hacer advertencia de la existencia de una humedad, lo cual evidencia que hasta la fecha no había aparecido dicha humedad.
- El día 22 de julio de 2020, es decir, tres (3) años después de habersele entregado la unidad inmobiliaria al cliente, solicita atención de postventas, dentro de las cuales procedimos a realizar lo siguiente: a) Arreglo en cielo raso por humedad, b) Alcoba No. 1 arreglo de humedad en muros, es decir, solo hasta dicha fecha es que aparece la humedad, y como quiera que el Proyecto Palo Alto está conformado por 7 torres y para entonces se encontraba en construcción la torre 4, es decir, teníamos disponibilidad de personal en la obra, estando aun fuera del término de garantía procedimos a atender la misma.

DEL HECHO QUINTO.: NO ES CIERTO, y además es falso que mi poderdante haya afirmado que hubo una corrección sobre fallas estructurales, en primera medida porque no existe en el plenario prueba siquiera sumaria de tal dicho, lo que demuestra la temeridad con la que actúa el demandante, pero también, porque nunca se ha sostenido tal dicho y es que el demandante interpuso una serie de derechos de petición en los que se fue claro desde siempre que las anomalías que podían estar presentando eran por efectos de condensación del vecino de la parte superior de la edificación, como se procede a exponer en como respuesta al hecho sexto.

DEL HECHO SEXTO.: NO ES CIERTO, aclaro los siguientes aspectos:

- Mediante derecho de petición de fecha 17 de septiembre de 2020, el señor Nahim Martinez a través de su apoderado Mario Andrey Jaimes Contreras, radica derecho de petición en el que manifiesta la existencia de una humedad presentada en la alcoba principal, moho que se extiende hacia abajo, anexa registros fotográficos y solicita una serie de documentos técnicos, frente a lo cual mediante comunicación 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 vencida, en aras de una verdadera colaboración, basados en la buena fe comercial y a la ayuda mutua,

procederíamos a revisar la situación y que ante una eventual intervención, ayudaríamos con la suma de \$2.000.000, como canon de arrendamiento a efectos de que el propietario se trasladará a otro sitio mientras se realizan las intervenciones.

- No obstante a lo anterior, mediante derecho de petición de fecha 6 de octubre de 2020, el cliente solicita planos y además que se le brinden las especificaciones técnicas sobre los trabajos que realizaremos, lo cual en efecto, mediante comunicación de fecha 13 de octubre de 2020, se atendió.
- Dado lo anterior, mediante comunicación de fecha 23 de octubre de 2020, el apoderado del señor Nahim Martinez, vía correo electrónico manifestó lo siguiente:

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 anti hongos.
- Intervención en muros: limpieza de muros, pintura de muros con pintura anti hongos
- 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.

Nótese como con lo hasta aquí expuesto, se desvirtúa lo dicho por la demandante, es decir, que la constructora no ha asumido una posición referente a la intervención de la humedad, pues, por una parte es claro, que la postventa solicitada estaba por fuera del término de garantía, pero que hubo un ofrecimiento de colaboración por parte de mi mandante en intervenirla, lo cual fue aceptado por el apoderado de la demandante.

No obstante a lo anterior, y con el fin de darle formalidad a lo establecido por las partes, de común acuerdo las partes, determinaron que era necesario suscribir un acuerdo privado que recogiera los aspectos antes indicados, con el fin de precaver litigios como el que hoy nos ocupa, sin embargo, el demandante al igual que su apoderado, no permitieron las intervenciones que íbamos a realizar lo cual consta en correos electrónicos de fecha 23 de noviembre de 2020, en el que apoderado del demandante manifestó que:

*“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 escribí 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 Informarle 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.”*

DEL HECHO SÉPTIMO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, lo que sí es claro es que nunca ha existido una falla estructural sobre la edificación y menos sobre el bien inmueble.

DEL HECHO OCTAVO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, lo que si es cierto es que la relación jurídica que hoy nos trae al plenario tiene como extremos contractuales al señor Nahim Martinez Coronel y las sociedades Prabyc Ingenieros S.A.S, Mipko Constructores S.A.S.,

DEL HECHO NOVENO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE

DEL HECHO DÉCIMO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE

DEL HECHO DÉCIMO PRIMERO.: **NO LE CONSTA A MI MANDANTE**, lo que si es cierto y que se expondrá más adelante es que el demandante ha hecho más gravosa su situación, dado que si bien las constructoras no están en la obligación de intervenir una postventas que se encuentran por fuera del termino de garantía por ser de acabados, reiteramos que en aras de colaborar y dado que teníamos personal aun en el proyecto le propusimos al demandante revisar las afectaciones y realizar los trabajos correspondiente, pero por expresa disposición del demandante a través de su apoderado no permitió y no ha permitido que se realicen los trabajos, lo cual a la luz del derecho de daños, transgrede el principio según el cual “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”

DEL HECHO DÉCIMO SEGUNDO.: NO ES CIERTO, dado que en desarrollo de la audiencia de conciliación, se le volvió a proponer al demandante realizar los trabajos que solicita, pero insisten en solicitar pago de sus de dinero exorbitantes y garantías que no están acordes al marco de la Ley 1480 de 2011, prueba de ello, es que antes de asistir a audiencia de conciliación, el demandante radicó el día 16 de diciembre de 2020 reclamación directa, en la que se le insistió en reclamar pago de sumas de dinero que se encuentran lejos de nuestra disposición de buena fe, pues, transgrede dicho principio, el actuar abusivo y deshonesto de las partes.

2. SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

2.1. SOBRE LAS PRENSIONES 1 Y 2

Me opongo a todas las pretensiones formuladas por la demandante, y en particular en este numeral me dedicare a establecer las razones por las cuales a las correspondientes a la pretensión No. 1 no encuentran asidero legal para que sea consideradas y declaradas, así:

2.1.1. FALTA DE CONFIGURACIÓN DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

De conformidad con el contrato de vinculación suscrito entre las partes siete (7) de enero del año dos mil quince (2015), existían unas obligaciones intrínsecas al mismo y que de no cumplirse darían lugar a la rescisión del mismo, sin embargo, procedo a exponer las razones por las cuales dicha figura no tiene aplicabilidad así:

Prabyc Ingenieros S.A.S., y la Sociedad Mipko Constructores S.A.S., en su condición de Fideicomitentes, de caras al contrato de vinculación de fecha 7 de en enero de 2015, tenían la obligación de desarrollar el proyecto y una vez estuviera construido entregar la correspondiente unidad inmobiliaria, y por su parte Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del Fideicomiso Palo Alto, por ostentar la titularidad jurídica de los bienes inmuebles, transferiría el apartamento al señor **NAHIN MARTINEZ CORONEL**, a título de beneficio de fiducia mercantil, todo lo cual de las documentales que obran en el plenario fue cabalmente cumplido por las partes, es decir, hay un acta de entrega del bien inmueble al demandante, como también la correspondiente escritura pública en virtud de la cual se transfirió la unidad inmobiliaria y el debido registro de la misma ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

Ahora bien, en consideración a que este tipo de negocios juridicos están amparados bajo la Ley 1480 de 2011, existen una obligación a cargo del constructor una vez se entrega la unidad inmobiliaria.

En efecto, de conformidad con la Ley 1480 de 2011, 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.

A su vez, 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, advirtió 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 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 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 que son 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, lo cual ocurre las más de las veces en la actividad constructiva, razón por la cual en gracia de discusión de que mi mandante tuviera que ser condenado no es precisamente en los términos que reclama el demandante.

Aunado a lo anterior y tal como reposa en el plenario, más allá de lo dicho por el demandante, lo cierto es que nunca, antes del 22 de julio de 2020, había puesto de manifiesto la existencia de la humedad en su unidad inmobiliaria, prueba irrefutable de ello es lo establecido en comunicaciones incluso, las emitidas por el apoderado de aquel entonces del demandante, en que determinaba que después de dos años se presentó la humedad y en este sentido como quiera que de acuerdo a los términos de la Ley 1480 de 2011, el plazo para hacer la correspondiente reclamación había fenecido por aspectos de acabados, sostuvo que era una afectación sobre la estructura del bien inmueble, lo cual no es acorde a la realidad de los hechos.

En efecto, tal como se acompaña al presente escrito, nuestra área técnica realizó el correspondiente estudio a la situación, en comento determinando que la causa de la humedad se debía una condensación de los aires acondicionados, pero en nada tiene que ver ello con la estructura de la edificación y menos del bien inmueble, es claro que el demandante ha querido al endilgarle dicho calificativo revivir términos que han fenecido, pues, por lo menos debió aportar una prueba técnica que determinará la falla estructural que tiene el bien inmueble.

A su vez la ley 1480 de 2011, dispone en su artículo 8 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.” *Negrillas y subrayas fuera del texto*

Visto todo lo anterior y aterrizando en la acción que nos ocupa, mi mandante no ha incumplido ninguna obligación, inicialmente porque ha cumplido a cabalidad las obligaciones contenidas en el contrato de vinculación de fecha 7 de enero de 2015, y en los términos de la Ley 1480 de 2011, la reclamación de garantía del bien inmueble por acabados a favor del demandante feneció sin que este hubiere intentado reclamación alguna dentro del términos de ley, sin embargo, en gracia de discusión de cualquier obligación a cargo de mi mandante, es un hecho cierto que Prabyc Ingenieros S.A.S., nunca se ha rehusado a realizar intervenciones en la unidad inmobiliaria tal como reza en los documentales allegados al proceso, ha sido justamente el accionante quien no permitió el ingreso a la unidad inmobiliaria, por pretender cargar mayores erogaciones económicas y que se le dé un manejo a lo dispuesto por la Ley 1480 de 2011, a la humedad que tiene su unidad.

En este orden de ideas, no hay obligaciones incumplidas que den lugar a la rescisión de los negocios jurídicos que dieron lugar a la transferencia de dominio de la unidad inmobiliaria, basta con revisar la integralidad de los documentos para verificar lo expuesto hasta aquí y en este sentido dado que no está configurado el primer presupuesto procesal, resulta de la misma manera inocua cualquier prosperidad procesal sobre la solicitud de restitución del dinero pagado por el inmueble, mi mandante ha cumplido y no existe razón de índole legal para que sea condenada a tal erogación patrimonial.

2.2. SOBRE LA RESPONSABILIDAD POR PERJUICIOS (PRETENSIÓN 3y 4)

Solicito que se desestimen todas y cada una de las mismas, dado que las mismas carecen de fundamentos facticos, juridicos, en particular por los siguientes aspectos:

Solicita la demandante que se condene a Prabyc Ingenieros S.A.S., al pago de los daños materiales, con ocasión del aparente daño de unos electrodomésticos, sobre el particular es preciso tener en cuenta que el derecho de daños y la jurisprudencia de las altas corporaciones de las justicia en Colombia han sido enfáticas en determinar que para que, haya lugar al reconocimiento e indemnización de perjuicios, es indispensable que se cumplan los siguientes requisitos:

- Hecho: Es una acción u omisión que al ocasionar daños genera responsabilidad civil.
- Daño: El daño puede tener como origen el incumplimiento de un contrato, en cuyo caso acarrea una responsabilidad civil contractual, o un hecho que es absolutamente ajeno a cualquier pacto anterior, lo que ocasiona responsabilidad extracontractual.
- Nexo causal: El nexo causal es la relación entre el hecho y el daño, esta debe ser de causalidad en el sentido de que debe entenderse que sin el hecho no existiría el daño, es decir, que este fue determinante para el otro

En este orden de ideas, en primera medida como viene decantado mi mandante no ha incumplido sus obligaciones, de tal suerte que no hay un hecho dañino generador de perjuicios, pero decantándonos en los elementos probatorios allegados por el demandante, se echa de menos una prueba si quiera sumaria que dé cuenta que los daños alegados sean imputables a mi mandante, y que producto de una eventual omisión se hubieren ocasionado los daños alegados, quedando de esta manera sin probar el nexo causal de la supuesta responsabilidad contractual de mi representada.

3. EXCEPCIONES DE MERITO

3.1. INEXISTENCIA PROMESA DE COMPRAVENTA

Es claro como viene expuesto en los párrafos anteriores que el señor **NAHIM MARTINEZ CORONEL**, se vinculó al FIDECOMISO PAO ALTO, bajo la figura jurídica de un contrato de vinculación, que dada su naturaleza jurídica si bien puede tener puntos de similitudes con la promesa de compraventa, entre ella la más relevante y es que el fin de las dos figuras jurídica es que al final de las tratativas negócias, se obtiene la transferencia de la propiedad de un bien inmueble como contraprestación al pago de unas sumas de dinero, sin embargo, existe una diferencia muy importante entre aquellas y es que el contrato de vinculación como beneficiario de área supone la existencia de un contrato precedente de fiducia, suscrito entre un fideicomitente, constructor, y una entidad fiduciaria, que administre y represente el patrimonio acéfalo constituido, como en efecto ocurre en la relación comercial que tiene el señor **NAHIM MARTINEZ CORONEL**, con el FIDECOMISO PALO ALTO y PRABYC INGENIEROS S.A.S.

¿Qué es el contrato de vinculación con beneficio de área?

Pese a que no existe definición legal y la doctrina relacionada escasea, este negocio se puede definir como una especie de contrato de fiducia mercantil, en



virtud del cual un sujeto llamado beneficiario de área se vincula a un preexistentemente constituido fideicomiso inmobiliario, y cumple un plan de pagos con el único objetivo de que, a la finalización del proyecto de construcción, la fiduciaria le transfiera la propiedad de la unidad inmobiliaria **A TÍTULO DE BENEFICIO DE ÁREA¹** y el fideicomitente, gerente del proyecto, le haga la entrega material.

¿Cuál es el punto en común de estas dos figuras negóciasles?

Salta a la vista que el objeto de ambos contratos atiende a una finalidad idéntica, relacionada con la adquisición de forma derivativa de un bien inmueble. Esta semejanza respecto su objeto principal comporta un punto de aproximación muy acentuado, que obliga a ahondar en lo tocante a las características que los desigualan.

¿Cuáles son las diferencias?

1. Principal Vs Accesorio: El contrato de promesa no requiere de la existencia de otro para subsistir por sí mismo. El de vinculación como beneficiario de área supone la existencia de un contrato precedente de fiducia, suscrito entre un fideicomitente, constructor, y una entidad fiduciaria, que administre y represente el patrimonio acéfalo constituido.

2. Bilateral Vs Plurilateral: La promesa de venta es suscrita por dos partes, promitentes, en tanto que el de vinculación a área comporta necesariamente la aquiescencia del fideicomitente, la fiduciaria (en vocería del comiso) y el beneficiario de área.

3. Típico Vs Atípico: Respecto contrato preparatorio no existe discusión acerca de que es legalmente típico. Por el contrario, en lo que atiene al de vinculación esta característica queda en entredicho dado que de antaño goza de tipicidad social, pero actualmente solamente la circular externa 029 de la Superintendencia Financiera hace mención específica a él.

4. De Libre Discusión VS De Adhesión. La promesa de compraventa normalmente está sujeta a deliberación en relación al contenido de su clausulado. En cambio, producto de su función socioeconómica, el contrato de vinculación a área se celebra teniendo como soporte un contrato tipo.

Aunado a lo anterior es claro y como se acredita con los correspondientes soportes documentales que se allegan con el presente memorial, entre las partes no existe y no ha

¹ Artículo 1226 Código de Comercio. **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 más 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.

existido promesa de compraventa y prueba de ello es que el demandante no aportó el documento contractual que previamente lo vinculó con las hoy demandadas. Así mismo y no menos importante es que tal como reza en la escritura pública anexa por el demandante, la transferencia de dominio que se le realizó fue a título de beneficio y no de venta, siendo esto consecuencia directa del negocio jurídico que antecedió a la misma.

En el anterior, sentido y dado que el demandante advirtió en los hechos de la demandan adquirió el bien inmueble, a través de un contrato de compraventa, es menester que el despacho tenga en cuenta el origen de la transferencia de dominio.

3.2. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REDHIBITORIA

Ahora bien, como quiera que no existe promesa de compraventa a resolver por las premisas que antes fueron expuestas, es preciso advertir sobre la oportunidad del trámite adelantado por el demandante a la luz de lo dispuesto en el artículo 1923 del Código General del Proceso, es decir la oportunidad de proponer una acción redhibitoria, que en tanto habla de venta de un bien inmueble el fin última es darle la posibilidad al comprador de que se rescinda el negocio por vicios ocultos, como los ha llamado el demandante en su escrito y en este sentido dispone la norma en cita que:

Dispuesto en el artículo 1923 del Código General del Proceso, según el cual:

“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.**” Negrillas y Subrayas fuera del texto

De un ejercicio puramente objetivo, dado el carácter de la norma en cita, es preciso advertir de las pruebas documentales que se allegan al plenario, 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. Razón por la cual le solicito a su despacho, declarar probada la excepción de prescripción de la acción redhibitoria.

Aunado a lo anterior y si bien existe una norma en especial que regula la atención de garantías en términos de productos inmobiliarias, es decir, la Ley 1480 de 2011, es cierto que a la luz de la norma en comento no hay lugar al reclamo del hoy demandante, siendo que la afectación que presenta en su unidad inmobiliaria es de acabados y no estructural.

3.3. 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, y por ende 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 presentad en el bien inmueble”*, es preciso advertir que ninguno de estos aspectos tienen ocurrencia en el caso que nos ocupa.

En primera medida porque tal como se ha expuesto a lo largo de este escrito, se echa de menos una prueba que sustente lo dicho en la demanda, pero también, porque mi poderdante siempre ha estado presto a colaborar en la atención de la humedad que se le ha presentado al demandante, sin embargo, en busca de mayores retribuciones económicas y aun sabiendo que están por fuera del término de ley, no han permitido que mi mandante realice las intervenciones correspondientes, de tal suerte que a cargo de mi mandante no hay una obligación sin cumplir.

3.4.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 quiera sumaria que permita edificar y por ende configurar la responsabilidad civil contractual de 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 fotográficos de unos electrodomésticos que pueden presentar una avería, sin embargo, no hay un fundamento probatorio a efectos de terminar el nexo causal entre el supuesto incumplimiento de mi mandante 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.

Así mismo, se echa de menos que el demandante no hubiere aportado prueba técnica que permita acreditar su dicho, es decir, que existen defectos de índole estructural en la unidad inmobiliaria, dado que dicha afirmación no encuentra otro soporte más allá de sus afirmaciones. Aunado a esto, se reitera la falta de elementos probatorios que deriven en establecer con gran claridad el nexo causal entre aquellas y los perjuicios que reclama sean indemnizados.

Por último, si bien, el demandante allega una serie de registros fotográficos y facturas, por ejemplo allega la factura No. 0150 del 8 de octubre de 2019, en la que dice haber comprado hechura de una puerta, hechura de dos frentes de closet, hechura de un mueble de estantería, nasa absolutamente nada de ello guarda una relación con la humedad del bien inmueble, no hay prueba que dé cuenta de dichas erogaciones tienen una relación causal.

3.5.AUSENCIA DE PRUEBAS.

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 sí, 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, es preciso tener en cuenta que, evidenciar un daño no es lo mismo que argumentar el origen de este, claro está 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.

Haciendo referencia a las pruebas documentales del registro fotográficas y siguiendo la 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.**

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.

Por último, el soporte de 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.

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

3.6.LOS DAÑOS RECLAMADOS NO SON CAMBIOS CONSECUENCIA DE LA HUMEDAD QUE APARECE EN UN BAÑO DEL 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.

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 baúl 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	\$ 1.500.000	\$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 closet	\$ 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, no hay una prueba medianamente indiciaria que permita concluir el nexo causal entre dichas erogaciones y 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 acreditó 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.

3.7. 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 sociedad PRABYC INGENIEROS 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.

4. OBJECION DEL JURAMENTO ESTIMATORIO

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 sospecha 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, toda vez que debió el actor estimarlos razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos.

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.

5. PRUEBAS

5.1. DOCUMENTALES: Solicito señor juez tener como prueba documentales las siguientes:

- 5.1.1. Derecho de petición de fecha 17 de septiembre de 2020, con el correspondiente poder para actuar
- 5.1.2. Derecho de petición de fecha 6 de octubre de 2020
- 5.1.3. Respuesta derecho de petición de fecha 17 de septiembre de 2020
- 5.1.4. Respuesta derecho de petición de fecha 6 de octubre de 2020
- 5.1.5. Aceptación de propuesta apoderado
- 5.1.6. Respuesta a reclamación directa
- 5.1.7. Concepto área técnica sobre afectación
- 5.1.8. Contrato de vinculación
- 5.1.9. Carta de instrucción
- 5.1.10. Otrosí al contrato de vinculación y acta de entrega de unidad inmobiliaria
- 5.1.11. Postventas atendidas

5.2. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito señor juez se sirva decretar la práctica del interrogatorio de parte y en ese sentido citar y hacer comparecer al señor **NAHIN MARTINEZ CORONEL**, con el objeto de que conteste el **INTERROGATORIO DE PARTE** que le formularé mediante una de las formas previstas en el código general del proceso, quien recibe notificaciones en la Transversal 9 No. 17ª -155 Apartamento 303, del Conjunto Residencial Palo Alto Club, en la ciudad de Santa Marta. Correo electrónico nahinmartinez@hotmail.com

5.3. SOLICITUD PRUEBA TÉCNICA

En consideración a que en el plenario el demandante no allega prueba de índole técnica, que pruebe que la afectación de la humedad corresponde a un daño estructural y dado que el área técnica de la sociedad Prabyc Ingenieros S.A.S., emitió y verificó en su entonces el concepto de la afectación que tiene la unidad, y que el demandante no permite el ingreso a su unidad inmobiliaria para siquiera realizar una prueba pericial, allego la presente solicitud:

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 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

En el anterior sentido, solicito al despacho conceder el plazo solicitado.

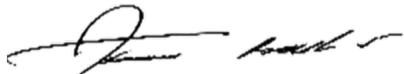
6. ANEXOS

- 6.1. Las documentales señaladas en el acápite de pruebas
- 6.2. Poder para actuar
- 6.3. Aceptación de poder
- 6.4. Certificado de existencia y representación legal de PRABYC INGENIEROS S.A.S.
- 6.5. Tarjeta profesional
- 6.6. Cedula de ciudadanía

7. NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones al correo electrónico anmabe15@hotmail.com Calle 29 No. 21 A -16 Apto 303A en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C

Cordialmente



ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ
C.C. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar
T.P. N0. 205. 447 del C. S de la J
Apoderada
PRABYC INGENIEROS S.A.S.
Nit. 800.173.155-7

Cartagena de Indias D.T. y C., 11 de octubre de 2021

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE SANTA MARTA

E. S. D.

REFERENCIA

TIPO DE PROCESO: VERBAL – DECLARACIÓN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

DEMANDANTE: NAHIM MARTINEZ CORONEL

DEMANDADO: PRBYC INGENIEROS S.A.S. MIPKO CONSTRUCCIONES S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PALO ALTO

RADICADO.: 2021-00134

Respetado señor juez,

Quien suscribe, **LUZ AMPARO CHIRIVI PINZON**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 51.602.070 expedida en Bogotá D.C., actuando en nombre y representación, en mi calidad de representante legal para asuntos judiciales de **PRBYC INGENIEROS S.A.S.** identificada con Nit. 800.173.155-7, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 3.063 de fecha 13 de junio de 1.991 otorgada en la Notaria 9 del Círculo de Bogotá D.C., inscrita el 26 de agosto de 1.992 bajo el No. 376.128 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., respetuosamente manifiesto que por el presente escrito confiero poder especial *-amplio y suficiente-* a la doctora **ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar., abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 205.447 del Consejo Superior de la Judicatura, cuyo correo electrónico es anmabe15@hotmail.com, para que ejerza la defensa judicial de la sociedad dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderada queda revestida de las facultades que trae el artículo 77 del Código General del Proceso, en especial está facultada para contestar la demanda, aportar pruebas, solicitar pruebas, recibir, desistir, transigir, conciliar, interponer recursos, reclamar costas y agencias en derecho, sustituir, reasumir y realizar cualquier otra actuación procesal que estime necesario o conveniente para la defensa de los intereses de la sociedad en el presente proceso.

Sírvase reconocer personería a la doctora **ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ**, como mi apoderado, en los términos y para los efectos del presente poder conferido.

Atentamente,



LUZ AMPARO CHIRIVI PINZON

C.C. 51.602.070 de Bogotá D.C.

Representante Legal para Asuntos Judiciales

PRBYC INGENIEROS S.A.S.

Nit. 800.173.155-7

Acepto,



ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ

C.C. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar

T.P. 205.447 del C.S. de la J.

← RV: OTORGAMIENTO DE PODER RAD. 2021-00134



prabyc <Prabyc@prabyc.com.co>

Mar 12/10/2021 01:56 PM

Para: Usted

CC: Amparo Chirivi; Marcela Londoño; Andrea Beltran



Cartagena de Indias D.T. y C., 11 de octubre de 2021

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE SANTA MARTA

E. S. D.

REFERENCIA

TIPO DE PROCESO: VERBAL – DECLARACIÓN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

DEMANDANTE: NAHIM MARTINEZ CORONEL

DEMANDADO: PRABYC INGENIEROS S.A.S. MIPKO CONSTRUCCIONES S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO

VOCERA DEL FIDEICOMISO PALO ALTO

RADICADO.: 2021-00134

Respetado señor juez,

Quien suscribe, **LUZ AMPARO CHIRIVI PINZON**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 51.602.070 expedida en Bogotá D.C., actuando en nombre y representación, en mi calidad de representante legal para asuntos judiciales de **PRABYC INGENIEROS S.A.S.** identificada con Nit. 800.173.155-7, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 3.063 de fecha 13 de junio de 1.991 otorgada en la Notaria 9 del Circulo de Bogotá D.C., inscrita el 26 de agosto de 1.992 bajo el No. 376.128 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., respetuosamente manifiesto que por el presente escrito confiero poder especial *-amplio y suficiente-* a la doctora **ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar., abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 205.447 del Consejo Superior de la Judicatura, cuyo correo electrónico es anmabe15@hotmail.com, para que ejerza la defensa judicial de la sociedad dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderada queda revestida de las facultades que trae el artículo 77 del Código General del Proceso, en especial está facultada para contestar la demanda, aportar pruebas, solicitar pruebas, recibir, desistir, transigir, conciliar, interponer recursos, reclamar costas y agencias en derecho, sustituir, reasumir y realizar cualquier otra actuación procesal que estime necesario o conveniente para la defensa de los intereses de la sociedad en el presente proceso.

Sírvase reconocer personería a la doctora **ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ**, como mi apoderado, en los términos y para los efectos del presente poder conferido.

Atentamente,

LUZ AMPARO CHIRIVI PINZON

C.C. 51.602.070 de Bogotá D.C.

Representante Legal para Asuntos Judiciales

PRABYC INGENIEROS S.A.S.

Nit. 800.173.155-7

Acepto,

ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ

C.C. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar

T.P. 205.447 del C.S. de la J.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de octubre de 2021 Hora: 11:37:03
Recibo No. 0221066736
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 221066736D35EC

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: PRABYC INGENIEROS SAS
Nit: 800.173.155-7
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00512756
Fecha de matrícula: 26 de agosto de 1992
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 24 de marzo de 2021
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cra 16 No. 93A-36 Ofc 701
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: prabyc@prabyc.com.co
Teléfono comercial 1: 6445700
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cra 16 No. 93A-36 Ofc 701
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: prabyc@prabyc.com.co
Teléfono para notificación 1: 6445700
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de octubre de 2021 Hora: 11:37:03
Recibo No. 0221066736
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 221066736D35EC

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

Por Acta No. 112 de la Junta de Socios del 01 de febrero de 2002, inscrita el 12 de febrero de 2002 bajo el No. 103071 del libro VI, se decretó la apertura de una sucursal en la ciudad de: Quito Ecuador.

Por Acta No. 178 de la Asamblea de Accionistas, del 25 de marzo de 2015, inscrita el 15 de julio de 2016 bajo el Número 00259594 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de: Barranquilla.

Por Acta No. 178 de la Asamblea de Accionistas, del 25 de marzo de 2015, inscrita el 15 de julio de 2016 bajo el Número 00259595 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de: Ibagué.

Por Acta No. 178 de la Asamblea de Accionistas, del 25 de marzo de 2015, inscrita el 15 de julio de 2016 bajo el Número 00259596 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de: Santa Marta.

Por Acta No. 196 de la Asamblea de Accionistas, del 15 de enero de 2017, inscrita el 25 de agosto de 2017 bajo el Número 00273275 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de: Cartagena.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No.3.063 de la Notaría 9 de Santafé de Bogotá del 13 de junio de 1.991, aclarada por E.P. No.2.862 del 11 de junio de 1.992 de la misma Notaría, inscritas el 26 de agosto de 1.992, bajo el No.376.128 del libro IX, se constituyó la sociedad comercial denominada: PRBYC INGENIEROS LIMITADA.

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 163 de la Junta de Socios, del 11 de febrero de 2013, inscrito el 17 de julio de 2013, bajo el número 01748966 del libro IX, la sociedad de la referencia cambio su nombre de: PRBYC INGENIEROS LIMITADA, por el de: PRBYC INGENIEROS SAS.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 22 de octubre de 2021 Hora: 11:37:03****Recibo No. 0221066736****Valor: \$ 6,200****CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 221066736D35EC**

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

Por Acta No. 163 de la Junta de Socios, del 11 de febrero de 2013, inscrito el 17 de julio de 2013, bajo el número 01748966 del libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de Sociedad Limitada a Sociedad por Acciones Simplificada bajo el nombre de: PRABYC INGENIEROS SAS.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Oficio No. 1455 del 18 de mayo de 2021, el Juzgado 7 Civil Municipal de Ibagué (Tolima), inscrito el 1 de Junio de 2021 con el No. 00190009 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso declarativo No.73001400300720210003700 de SOCIEDAD CSC CONSTRUCTORA SAS, Contra: PRABYC INGENIEROS SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

El objeto social principal estará constituido por la realización, por cuenta propia o ajena, de proyectos, estudios, promoción, ejecución y construcción de toda clase de edificios, proyectos de construcción, edificaciones, obras de urbanismo y prestación de servicios en las ramas de la ingeniería y/o arquitectura. En desarrollo de su objeto social, la Sociedad, válidamente, tendrá plena capacidad para: A) Adquirir, gravar y enajenar toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles. B) Dar o tomar en arrendamiento toda clase de bienes. C) Celebrar, como acreedora o como deudora, operaciones de crédito, para lo cual, otorgará o recibirá las garantías reales o personales a que haya lugar. D) Girar, aceptar, endosar, asegurar, cobrar y en general negociar títulos valores, y emitir valores de contenido crediticio para su registro en el RNVE, cuando sea permitido por la legislación aplicable. E) Celebrar toda clase de actos o contratos de carácter civil, comercial, laboral o administrativo, conducentes al buen logro

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de octubre de 2021 Hora: 11:37:03
Recibo No. 0221066736
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 221066736D35EC

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

del objeto social principal, bien sea con personas de derecho público o de derecho privado. F) Constituir sociedades en todas sus formas. G) realizar cualquier otra actividad económica, comercial o civil lícita tanto en Colombia como en el extranjero, incluyendo la facultad de dar o recibir préstamos o ser garante o fiador de terceros, excepto para sus accionistas.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$6.848.000.000,00
No. de acciones : 684.800,00
Valor nominal : \$10.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$6.848.000.000,00
No. de acciones : 684.800,00
Valor nominal : \$10.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$6.848.000.000,00
No. de acciones : 684.800,00
Valor nominal : \$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la Sociedad estará a cargo del Presidente o del Gerente General, quienes tendrán dos suplentes. La Sociedad tendrá un Representante Legal para asuntos judiciales.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La Sociedad será administrada y representada legalmente ante terceros por el Presidente o el Gerente General, quienes no tendrán restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto, se entenderá que el

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de octubre de 2021 Hora: 11:37:03

Recibo No. 0221066736

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 221066736D35EC

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

Presidente o el Gerente General podrán celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la Sociedad. Los representantes legales se entenderán investidos de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la Sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hayan limitado o se hubieren reservado a la Junta Directiva o a los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la Sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Les está prohibido a los representantes legales y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la Sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales. El primer y segundo suplente de los representantes legales igualmente representarán a la Sociedad y tendrán restricciones de contratación en cuanto a la cuantía de los actos que celebren, a partir de cinco mil (5.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes y no podrán firmar avales o garantizar obligaciones de terceros. La Sociedad tendrá un Representante Legal para asuntos judiciales y administrativos que será ejercido por el Gerente Jurídico, quien tendrá la facultad de: (I) Suscribir promesas de compra o venta para la enajenación de inmuebles en nombre de la sociedad de la referencia o de cualquiera de las sociedades del grupo, así como los respectivos documentos mediante los cuales se modifiquen o aclaren las mismas, en caso de ser necesario. (II) Suscribir escrituras públicas de compra o venta de inmuebles, de permuta de inmuebles, de reglamentos de propiedad horizontal a nombre de la sociedad de la referencia o de cualquiera de las sociedades donde ésta participe, así como las escrituras públicas aclaratorias de las mismas, en caso de ser necesario, y las escrituras de comparecencia. (III) Comparecer en nombre de la sociedad para otorgar escrituras públicas de venta, hipoteca, por los créditos que hayan obtenido para la adquisición de los proyectos en los que participe la sociedad de la referencia. (IV) Suscribir las actas de presentación, en el evento de incumplimiento de las obligaciones pactadas en las promesas de compraventa, contratos de vinculación de beneficiario de área, contrato de separación del inmueble, contrato de pignoración, en las que la sociedad de la referencia adquiera, venda o permute, bienes inmuebles. (V) Suscribir los contratos de comodato sobre los bienes que le hayan prometido en venta a la Sociedad o que la Sociedad haya prometido en venta. (VI) Actuar frente a autoridades

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de octubre de 2021 Hora: 11:37:03
Recibo No. 0221066736
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 221066736D35EC

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

administrativas del orden nacional, departamental, distrital o municipal, así como a las diferentes autoridades judiciales, a efectos de que pueda, frente a estas, los siguientes actos: A. Iniciar, tramitar, adelantar o representar en nombre de la sociedad de la referencia, directamente o por medio de apoderado especial, las acciones administrativas o judiciales, que sean necesarias en material civil, comercial, contencioso administrativa, laboral, de jurisdicción coactiva, fiscal o de policía, ante cualquier autoridad del país, bien sea del orden nacional, departamental, distrital o municipal o ante persona u organismos administrativos de cualquier índole o de carácter arbitral, con facultades para interponer y sustentar recursos, recibir, desistir, transigir y conciliar. En caso de que se otorgue poder especial podrá reasumirlo o revocarlo e cualquier momento. b. Representar a la Sociedad ante las personas privadas y ante cualquier autoridad pública del orden Ejecutivo, Legislativo, Jurisdiccional (Civil, Penal, Laboral, Contencioso Administrativo, aduanero y demás) y Policivo competentes, en la formulación de todo tipo de peticiones o demandas por activa o pasiva y en la realización de todos los actos, contratos, diligencias o gestiones en las cuales deba intervenir como interesado, demandante, demandado o coadyuvante o a cualquier título. Presentar a personas privadas y a las autoridades públicas competentes, los escritos, memoriales y demandas a que haya lugar, con facultad para ampliarlas, o modificarlas, contestar los requerimientos y demandas e interponer los recursos que en la vía administrativa o jurisdiccional haya lugar y para realizar los actos sustanciales y los procesales arriba anotados, así como todos los demás actos y diligencias procesales a que haya lugar para la oportuna y mejor defensa de los intereses de la Sociedad. Ni los suplentes del gerente ni el Representante Legal para asuntos judiciales, podrán firmar avales o garantizar obligaciones de terceros.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 163 del 11 de febrero de 2013, de Junta de Socios, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de julio de 2013 con el No. 01748966 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
-------	--------	----------------

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de octubre de 2021 Hora: 11:37:03
Recibo No. 0221066736
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 221066736D35EC

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

Presidente	Barberi Perdomo Carlos Alberto	C.C. No. 000000014202308
Gerente General	Prada Correa Diego Fernando	C.C. No. 000000019480251
Gerente Jurídico	Luz Amparo Chirivi Pinzon	C.C. No. 000000051602070

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente Del Representante Legal	Barberi Herrera Camilo	C.C. No. 000000080423613
Segundo Suplente Del Representante Legal	Juan Camilo Prada Samudio	C.C. No. 000001020737125

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Barberi Perdomo Carlos Alberto	C.C. No. 000000014202308
Segundo Renglon	Prada Correa Diego Fernando	C.C. No. 000000019480251
Tercer Renglon	Caceres De Kerchove De Denterghem Emmanuel Antonio	C.C. No. 000000080134506

SUPLENTES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
-----------------	--------	----------------

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de octubre de 2021 Hora: 11:37:03
Recibo No. 0221066736
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 221066736D35EC

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

Primer Renglon	Barberi Herrera Camilo	C.C. No. 000000080423613
Segundo Renglon	Juan Camilo Prada Samudio	C.C. No. 000001020737125
Tercer Renglon	Camilo Baptiste Muñoz	C.C. No. 000000079470062

Por Acta No. 234 del 16 de febrero de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de marzo de 2021 con el No. 02668397 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Barberi Perdomo Carlos Alberto	C.C. No. 000000014202308
Segundo Renglon	Prada Correa Diego Fernando	C.C. No. 000000019480251
Tercer Renglon	Caceres De Kerchove De Denterghem Emmanuel Antonio	C.C. No. 000000080134506

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Barberi Herrera Camilo	C.C. No. 000000080423613

Por Acta No. 234 del 16 de febrero de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de agosto de 2021 con el No. 02738490 del Libro IX, se designó a:

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Renglon	Juan Camilo Prada Samudio	C.C. No. 000001020737125
Tercer Renglon	Camilo Baptiste Muñoz	C.C. No. 000000079470062

REVISORES FISCALES

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha Expedición: 22 de octubre de 2021 Hora: 11:37:03
Recibo No. 0221066736
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 221066736D35EC

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

Por Acta No. 223 del 2 de julio de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de septiembre de 2019 con el No. 02505735 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Rosa Maria Parra Chavarro	C.C. No. 000000035331893 T.P. No. 24715-t

Por Acta No. 178 del 25 de marzo de 2015, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 18 de junio de 2015 con el No. 01949071 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Rosa Maria Parra Chavarro	C.C. No. 000000035331893

PODERES

Por Escritura Pública No. 586 de la Notaría 40 de Bogotá D.C., del 4 de marzo de 2009, inscrita el 30 de junio de 2009 bajo el No. 16254 del libro V, compareció Carlos Alberto Barberi Perdomo identificado con cedula de ciudadanía No. 14.202.308 de Ibagué en su calidad de representante legal, por medio de la presente escritura pública, confiere poder general, amplio y suficiente a luz amparo Chirivi Pinzon, mayor de edad, vecina y domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.602.070 expedida en Bogotá, para que en nombre y representación de PRABYC INGENIEROS LTDA ejecute los siguientes actos: 1. Suscribir escrituras públicas de compraventa de inmuebles que se encuentren a nombre de PRABYC INGENIEROS LTDA, así como las escrituras públicas aclaratorias de las mismas, en caso de ser necesario, y las escrituras de comparecencia. 2. Suscribir promesas de compraventa para la enajenación de inmuebles que se encuentran a nombre de la PRABYC INGENIEROS LTDA, así como los respectivos documentos mediante los cuales se modifiquen o aclaren las mismas, en caso de ser necesario. 3. El apoderado está facultado para actuar frente a entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, así como frente a las diferentes autoridades judiciales, a efectos de que pueda, frente a

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de octubre de 2021 Hora: 11:37:03
Recibo No. 0221066736
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 221066736D35EC

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

las autoridades antes citadas, los siguientes actos: 3.1. Iniciar, tramitar, adelantar o representar en nombre de PRABYC INGENIEROS LTDA, directamente o por medio de apoderado especial, las acciones administrativas o judiciales, que sean necesarias en materia civil, comercial, contencioso administrativa, de jurisdicción coactiva, fiscal o de policía, ante cualquier autoridad del país, bien sea del orden nacional, departamental, distrital o municipal o ante personas u organismos administrativos de cualquier índole o de carácter arbitral, con facultades para interponer y sustentar recursos, recibir, desistir, transigir y conciliar. En caso de que otorgue poder especial podrá reasumirlo o revocarlo en cualquier momento.

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMAS:

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
8.348	20-XII-1.993	9A. STAFE BTA 5-I-	1.994 NO.433.067
5.072	22-XII-1.994	13 STAFE BTA.	24-I-1.995 NO.478.434

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0008177 del 27 de noviembre de 1998 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00658829 del 2 de diciembre de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0004722 del 10 de agosto de 1999 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00692899 del 23 de agosto de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0007792 del 22 de diciembre de 1999 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00710004 del 28 de diciembre de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0002622 del 14 de junio de 2001 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00782075 del 15 de junio de 2001 del Libro IX
E. P. No. 0003694 del 2 de julio de 2003 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00887760 del 9 de julio de 2003 del Libro IX
E. P. No. 0002193 del 6 de agosto de 2008 de la Notaría 40 de Bogotá D.C.	01235190 del 14 de agosto de 2008 del Libro IX

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de octubre de 2021 Hora: 11:37:03
Recibo No. 0221066736
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 221066736D35EC

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

E. P. No. 0002193 del 6 de agosto de 2008 de la Notaría 40 de Bogotá D.C.	01236395 del 21 de agosto de 2008 del Libro IX
E. P. No. 3597 del 4 de noviembre de 2010 de la Notaría 40 de Bogotá D.C.	01429168 del 17 de noviembre de 2010 del Libro IX
Acta No. 163 del 11 de febrero de 2013 de la Junta de Socios	01748966 del 17 de julio de 2013 del Libro IX
Acta No. 168 del 29 de octubre de 2013 de la Asamblea de Accionistas	01849550 del 7 de julio de 2014 del Libro IX
Acta No. 190 del 20 de septiembre de 2016 de la Asamblea de Accionistas	02142389 del 21 de septiembre de 2016 del Libro IX
Acta No. 234 del 16 de febrero de 2021 de la Asamblea de Accionistas	02668396 del 2 de marzo de 2021 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 14 de junio de 2012 de Representante Legal, inscrito el 19 de junio de 2012 bajo el número 01643524 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de grupo empresarial por parte de la sociedad matriz: PRBYC INGENIEROS SAS, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:

- CONSTRUCTORA CAMINO DEL NORTE S A EN LIQUIDACION

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial : 2009-12-29

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de octubre de 2021 Hora: 11:37:03
Recibo No. 0221066736
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 221066736D35EC

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

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

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 4112
Otras actividades Código CIIU: 4290, 6810

TAMAÑO EMPRESARIAL

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 Grande

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 139.825.308.778

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 25 de agosto de 2017. Fecha de envío de información a Planeación : 30 de agosto de 2021. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de octubre de 2021 Hora: 11:37:03
Recibo No. 0221066736
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 221066736D35EC

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

derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

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



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

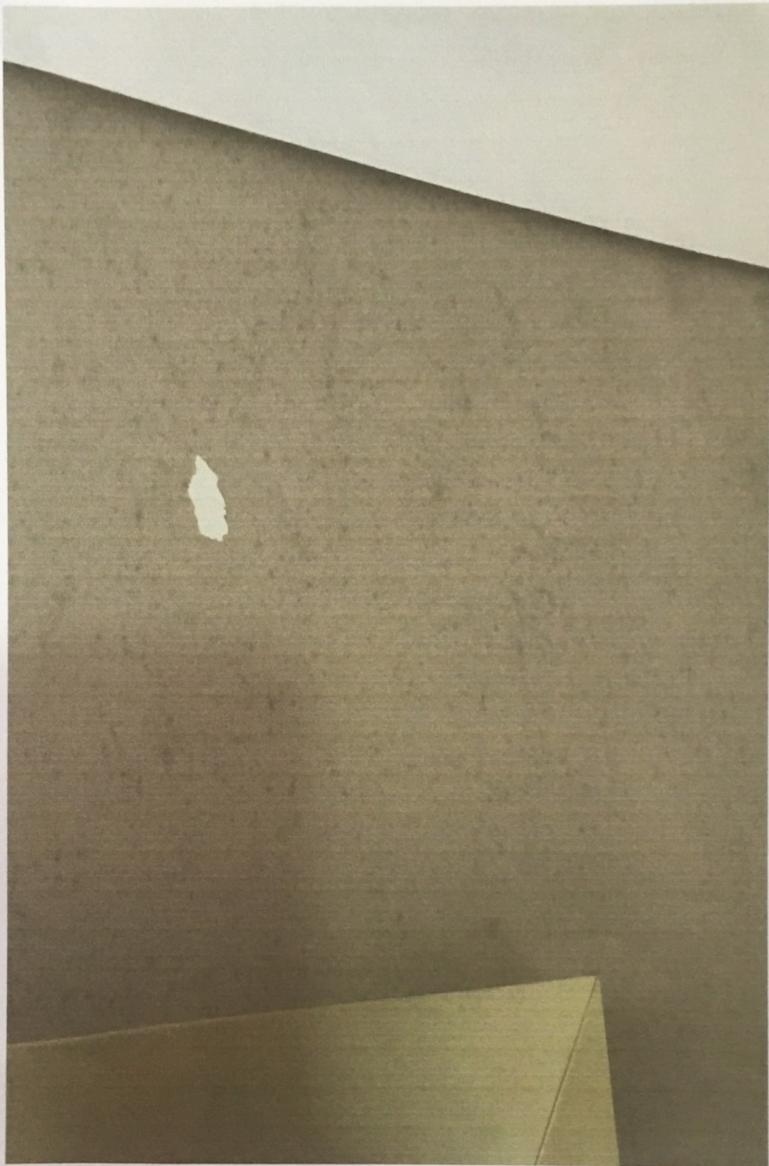
- Otorgamiento de poder

NOTIFICACIONES

Recibiré respuesta a esta petición en la calle 14 N 28 B 166 de la ciudad de Santa Marta, Email: mariojaim99@hotmail.com Tel. 3015227293

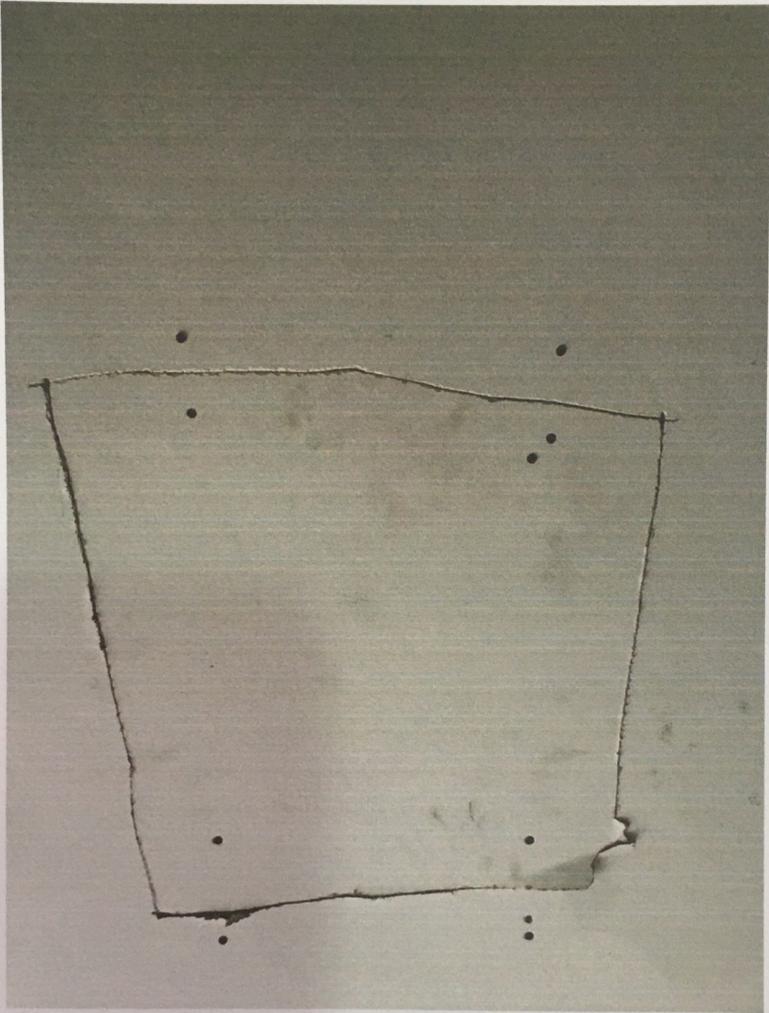


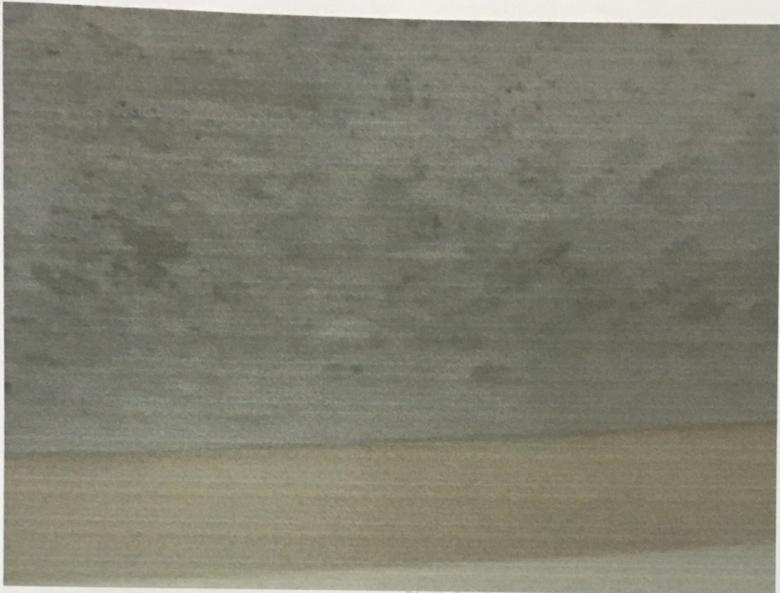
Calle 23A No. 6-64 La Esperanza Santa Marta - detrás de Plazuela 23 Tel. 4373465 -
3015227293 - email. Smith&asociado19 @ gmail.com - marioaimes99@ hotmail.com



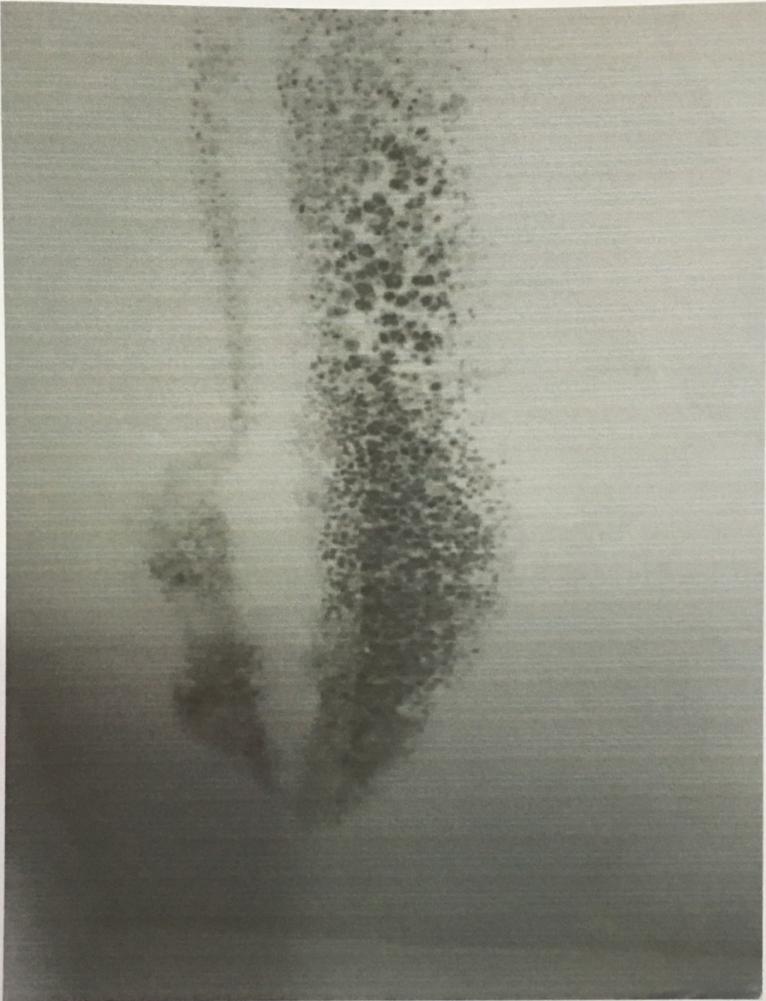


Calle 23A No. 6-64 La Esperanza Santa Marta - detrás de Plazuela 23 Tel. 4373465 -
3015227293 - email. Smith&asociado19@gmail.com - marioaimes99@hotmail.com









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

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 Reunión Más

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

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 intervienga 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.

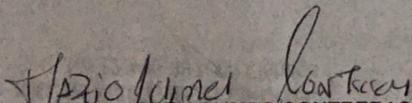
FUNDAMENTOS DE DERECHO

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 Responder a todos Reunión Más

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

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 ofrecemos 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

PRBYC 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 electróni... 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 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



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 cielorraso, 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 cielorraso 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 cielorraso del apartamento.

Atentamente,

SERGIO QUINTERO ARIZA
GERENTE TÉCNICO
PRABYC INGENIEROS SAS.

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: Dora Lidia E



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: Alianza

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 **PRABYC 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 Estado 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 prorrogación 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.

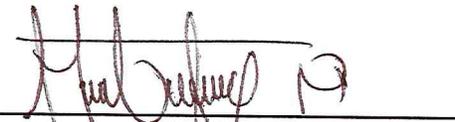
Anexo a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera y que el resultado del estudio podrá constituir 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
PO BOX 5771 544 5720
FAX: 5771 644 5719
Bogotá - Colombia
www.prabyc.com.co

OTROSI No.01 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDELCOMISO

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 Ciénega, en su calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA

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 1991 otorgada en la Notaría 9 del Cirujal 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 FIDELCOMITENTE Y GERENTE DEL PROYECTO Y

C). ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (345) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Cirujal 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 FIDELCOMISO 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 m² Garaje (s): 6 Semisótano Deposito: 5
----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SEGUNDO: Las partes de común acuerdo convienen en modificar el contrato de vinculación al FIDELCOMISO 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:	\$
Garajes: 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



PALESTINO

PRAAYC INGENIEROS SAS
Carrera 16 No. 93A-36 Cl. 704
P.O. BOX 15711 544 5720
FAXE 15711 644 5719
Bogotá - Colombia
www.praayc.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 Ciénega, 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 Fideicomercantil de Administración Inmobiliaria celebrado entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria y PRAAYC INGENIEROS S.A.S. y MIPKO CONSTRUCTORES S.A.S., en calidad de FIDELICOMITENTES, 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. 5 Semisótano por el valor de VEINTITRES 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
C.C.12.446.887 DE CIENAGA

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

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



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 T 1; Garaje: 6 y Depósito: 5
BENEFICIARIOS DE ÁREA: NAHIN MARTINEZ 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 esta 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.

El(los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conoce(n) y acepta(n) que el inmueble vendido se entrega con medidores individuales para el servicio de gas domiciliario, acueducto y energía los cuales se encuentran funcionando correctamente

Para constancia se firma por las dos partes intervinientes para recibo y entrega a satisfacción, el día 03 de Noviembre de 2017.

POR El(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA


NAHIN MARTINEZ CORONEL
C.C. 12446887

*Finmo esta acta
Solo para efectos del
de Senbolso del
Credito*

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR,


PRABYC INGENIEROS SAS
NIT. 800.173.155.-7

REGISTRO DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD

Fecha edición: 14/09/2017

ANEXO No 1 ENTREGA DE TRABAJOS REALIZADOS POR POSTVENTAS

REV:01

TORRE	PROPIETARIO	Nº DOCUMENTO	FECHA	FECHA CIERRE	FIRMA RECIBIDO
1	Dain Martinez				
3-04					22-07-20
No. DETALLE	AREA	DESCRIPCION DE LOS DETALLES	FECHA	FECHA CIERRE	FIRMA RECIBIDO
1	Closet Principal	Arreglo en cielo raso por humedad			
2	Alcoba 1	Arreglo de humedad en muros y			
3		Fisura en muros y pintar nueva-			
4		mente los muros			no quiso
5	Alcoba 2	Arreglo de fisuras en muros y			Fimar
6		closet colocar grapas estucar			
7		y pintar nuevamente			
8	Alcoba 3	Arreglo de fisuras en muros			
9		colocar grapas estucar y pintar			
10	Baño	Arreglo de fisura en un muro			
11		estucar y pintar nuevamente			
12					
13					
14					
15					
16					
17					

OBSERVACIONES:

PROPIETARIO NO FIRMA HASTA ACELLE

PRABYC INGENIEROS S.A.S.:

SOLUCIONES TORO EXTERNA DEL CIELO RASO Y MUROS CON MORTO



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 - TORRES 1

APTO	AREA	DESCRIPCION DE LOS DETALLES	FECHA	OBSERVACIONES	FECHA CIERRE
1	Cocina	Cambio De Piedras LUECAS	/	/	09/12/19
2	BALCON	CAMBIO DE PIEDRAS HUERCAS	/	/	09/12/19
3	ALCABA 2	ARREGLA DE FIBRAS	/	/	09/12/19
4	/	/	/	/	/
5	/	/	/	/	/
6	/	/	/	/	/
7	/	/	/	/	/
8	/	/	/	/	/
9	/	/	/	/	/
10	/	/	/	/	/

FIRMAS:

PROPIETARIO:

Elain Alvarado

PRAYC INGENIEROS S.A.S.:

Dennis Bell

SOLICITUD REVISIÓN DE POST VENTA

FECHA DE SOLICITUD: 14 Nov mes 1 2019 CORREO ELECTRÓNICO: Marketing - correo/g2@hotmail.com
PROPIETARIO: el Pain electricistas
TORRE: I APARTAMENTO: 304
NOMBRE CONTACTO: _____ TELÉFONOS: 320 338 2180

ITEM	FECHA Y HORA DISPONIBILIDAD DEL SOLICITANTE	SOLICITUD
1		Area del pasillo pisos falsos apartamento 304
2		Torre 1. el Pain electricistas
3		
4		limpieza de la puerta del cuerno de maquinas
5		de los aires. el Pain electricistas
6		
7		identificación de los puntos electricos del tablero
8		
9		
10		

NOTA: La hora y fecha del arreglo será confirmada por el Dpto. Técnico

FIRMA SOLICITANTE: el Pain electricistas FIRMA DE RECIBIDO: edellarte
14-11-19.