

Señor

JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE MONQUIRÁ

E.

S.

D.

Ref.: Proceso Ejecutivo 154694089002-2021-00028-00
DEICY CECILIA PEÑA contra SEVEN C&V S.A.S.

FRANCISCO EDUARDO RAMÍREZ MOTTA, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N°4.172.504 expedida en Moniquirá (Boyacá) y portador de la T.P. No. 91.458 del consejo superior de la judicatura, obrando como apoderado de la sociedad Comercial **SEVEN C&V S.A.S.**, identificada con Nit. Número 900.408.876 – 2, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., según poder debidamente otorgado del extremo ejecutado en el asunto de la referencia, de conformidad a lo reglado por el inciso segundo del artículo 430 del C. G. del Proceso, interpongo recurso de reposición contra el mandamiento de pago de fecha 18 de marzo de 2021 y fijado en el estado del 19 de marzo del 2021, conforme a los siguientes

FUNDAMENTOS:

1. La finalidad del proceso ejecutivo, por bien sabido se tiene, es la satisfacción al actor de una obligación que está a su favor y a cargo del demandado, obligación que ha de constar en documento y ser clara, expresa y exigible. Es lo estatuido en el artículo 422 del C. G. del Proceso, disposición en la cual se hace descansar toda la formalidad y sustancialidad que ha de reunir el denominado “*título ejecutivo*”, para que resulte posible proferir el mandamiento de pago o el mandamiento ejecutivo, según se trate la obligación demandada.

Los requisitos necesarios para estimar bien estructurado el título ejecutivo, en el preciso momento de decidir si se libra el mandamiento de pago o el mandamiento ejecutivo, punto en el que confluye la jurisprudencia y la doctrina al estudiar el precepto antes señalado, son de dos clases: de forma y de fondo. Los primeros remiten a que la obligación provenga del deudor o sus causahabientes (demandados), esté a favor del acreedor (demandante), y conste en documento autentico que constituya

plena prueba contra aquél. Los segundos, se refieren a que la obligación se vislumbre como clara, expresa y exigible.

2. En efecto, tanto la doctrina como la jurisprudencia, han señalado que los títulos ejecutivos deben gozar de ciertas condiciones formales y sustantivas esenciales. Las formales consisten en que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación sean auténticos, y emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o Tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley.

De la misma forma, se ha afirmado que el título ejecutivo bien puede ser singular, cuando está contenido o constituido en un solo documento, como por ejemplo un título valor como la letra de cambio, el cheque, o el pagaré; ó bien puede ser complejo, cuando se encuentra integrado por un conjunto de documentos, como sería el caso de la actividad contractual, el respectivo contrato, más las constancias de cumplimiento o recibo de las obras, servicios o bienes contratados, el reconocimiento del contratante del precio pendiente de pago, el acta de liquidación, entre otros.

Las condiciones sustanciales hacen referencia a que las obligaciones que se acrediten a favor del ejecutante o de su causante y a cargo del ejecutado o del causante, sean claras, expresas y exigibles.

3. Retomando lo anterior, se dirá que la doctrina en general sostiene que en cuanto al asunto de la claridad¹ que la obligación debe tener, que es éste un requisito muy aparejado con el pedimento legal de que la obligación sea expresa². Por tanto, se deberá observar - grosso modo- qué tipo de obligación es, o sea, si positiva, si negativa, si condicionada, sometida a plazo, o simple y pura, etcétera, para que luego de verificado ello (lo cual incide también en

¹ Como nos podemos dar cuenta en nuestra legislación positiva el cobro coercitivo de una obligación reclama como presupuesto básico la presencia de un título ejecutivo el cual debe acreditar manifiesta y nítidamente la existencia e una obligación en contra del demandado, en todo su contenido sustancial sin necesidad de indagación preliminar ninguna. A la acción ejecutiva se acude, cuando se está en posesión de un documento que de manera indiscutible demuestre la obligación en todos sus aspectos, hasta el punto que ella fluya claramente de su simple lectura, sin necesidad de acudir a un juicio mental alguno, y exenta sobre toda duda sobre cualquiera de los elementos que la integran.-

² Esto es, de manera explícita, nítida, patente que aparezca de manifiesto de la redacción misma del documento o documentos por estar perfectamente delimitada, puesto que las obligaciones implícitas no pueden ser cobradas ejecutivamente, falta este requisito cuando se pretende deducir la obligación por razonamientos lógicos jurídicos o una interpretación personal indirecta.-

lo atinente a su exigibilidad), se entre a establecer si las sumas cobradas son las realmente debidas a la fecha del pretendido recaudo, si provienen o emergen de obligación contraída por el demandado y si para la fecha de cobro son susceptibles de exigibilidad³ con miras de extinción.-

4. Por ello, el juez de conocimiento, entonces, si verifica el cumplimiento de tales exigencias, verificación que ha de realizar sobre los documentos presentados por el actor como sostén probatorio de su acción, inevitablemente queda compelido a ordenar cumplir la obligación *“en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que [...] considere legal”* (inciso primero del art. 430 del C. G. del P.), si lo contrario, entonces, deberá negar el pedimento del actor.

5. Sentado lo anterior, en el caso que nos ocupa, tenemos que el fundamento de la ejecución que pretende la demandante proviene de un contrato de promesa de compraventa, resultado de un proyecto de venta de un apartamento sobre planos y donde fue condicionada a un proyecto previo la aprobación de la licencia de construcción de la oficina de planeación municipal de Moniquirá – Boyacá y que en ningún momento dicho contrato se ha resuelto, está vigente y no se ha declarado su terminación y extinguido formalmente, bien sea por la vía declarativa u ordinaria y en este caso le correspondería el presente reclamo.

6. Analizado la documental presentada como base de recaudo, es indiscutible que en la presente caso, estamos ante un título de carácter complejo que se requiere para la prosperidad de la presente demanda, en la medida en que el acuerdo estipulado entre las partes que ha sido llamado a juicio, ha debido estar mediado por un negocio causal suscrito por las personas naturales que hoy fungen como demandante, razón por la cual debe estar constituido por diferentes documentos, entre ellos el contrato mismo, el cumplimiento de las obligaciones a cargo de cada contratante, las constancias de los requerimientos, las fechas del cumplimiento de la condición pactada entre otros, que prueben la existencia de una obligación ejecutable,

³ Es exigible cuando puede cumplirse de inmediato, por no haber condición suspensiva ni plazo pendiente, exigibilidad que obviamente debe de existir al momento de presentarse la demanda: “La exigibilidad es la calidad que la coloca en situación de pago o solución inmediata por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es, por tratarse de una obligación pura y simple y ya declarada” Corte Suprema de Justicia, Sent. Agosto 31 de 1942. G.J. LIV , pág. 383).-

es decir, clara, expresa y exigible a cargo de la entidad demandada y a favor de la parte actora, pues nos encontramos ante derecho que está siendo controvertido y que están vigentes dentro de un contrato de compraventa.

7. Lo anterior dado que, cuando se trata de la ejecución de obligaciones contractuales, el carácter expreso de un título que contenga las obligaciones debidas en dicha relación negocial, es difícilmente depositable en un solo instrumento, pues es tal la complejidad de las prestaciones debidas en esa relación, que se debe acudir a varios documentos que prueben palmaria e inequívocamente la realidad contractual.

Pues esa reunión de títulos que reflejan las distintas facetas de la relación contractual, es el título complejo, cuyo origen es el contrato en sí, complementado con los documentos que registre el desarrollo de las obligaciones nacidas del contrato, esto es, que, si la base del cobro ejecutivo es un contrato, este debe estar acompañado de una serie de documentos que lo complementen y den razón de su existencia, perfeccionamiento y ejecución.

8. De acuerdo a lo anterior, resulta meridianamente claro que en el caso bajo estudio, el título ejecutivo sobre el cual la demandante pretende fundamentar la prosperidad de sus pretensiones no cumple con las condiciones requeridas por la ley para ser conocido en juicio ejecutivo, en tanto como se ha venido repitiendo, no se encuentra acompañado de todos y cada uno de los documentos que conforman el título ejecutivo y que prueban la existencia de una obligación clara, expresa y exigible a cargo de la demandante que pretenden ser enjuiciado y a favor de la parte actora, pues de los hechos de la demanda y respecto del documento aportado “MUTUA TERMINACION AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA” de fecha 07 de junio de 2016, no emergen las condiciones para ser un verdadero título valor y hacer su exigibilidad, es de observarse en **CLAUSULA SEXTA.- CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA.** En caso de incumplimiento de las partes a lo aquí pactado, operará la condición resolutoria, previo el pago de las penas establecidas para el contratante incumplido, es decir, este MUTUO ACUERDO quedará sin valor ni efecto, de tal manera que las cosas vuelvan a su estado anterior como si no se hubiera pactado. Es decir, al existir el incumplimiento de

las partes al documento suscrito en la mutua terminación que acá se quiere hacer valer como título ejecutivo ha perdido su valor y queda extinguido, luego la vigencia es para el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA y es mediante un proceso declarativo la ventilación de su incumplimiento y no es la vía **EJECUTIVA** por cuanto el título a respaldar quedo restringido a una **CONDICIÓN RESOLUTORIA** y así lo aceptaron las partes al momento de firmar LA MUTUA TERMINACIÓN (que acompañan como título ejecutivo) y se puede observar del documento aportado ante el juzgado. LA PROMESA DE COMPRAVENTA que dio origen y es el negocio causal, que surge la obligación en ejecución, donde la ejecutante abono una parte al pago del inmueble prometido en venta solo la suma de \$29.200.000.00 y suspendió dichos abonos prometidos y nunca completó el 30% de cuota inicial como lo señala el contrato, pues en verdad la parte demandante no allego al plenario documentos auténticos que complementarían y dieran razón de su existencia, perfeccionamiento y ejecución, sin haber manifestado supuestamente **cumplido lo convenido a su cargo**, lo que podría estar inmerso en un posible incumplimiento contractual que debe ventilarse por el proceso declarativo y no de ejecución.

9. Por su parte, no sobra destacar, que la acción ejecutiva, a diferencia de la ordinaria, tiene siempre por objeto el pronunciamiento de una providencia que abraza un contenido determinado, favorable a aquél que acciona, pero sujeta también a ser revocada, si se demuestra la inexistencia del derecho por el cual la ejecución ha sido emprendida.

Por ello, el legislador ha creado una categoría de actos que se reconocen necesarios y a los mismos tiempos suficientes para legitimar la demanda con la cual se promueve la ejecución y que determinan, *ab initio*, la existencia del derecho, que no son otros, que los denominados “*Títulos Ejecutivos*”.

Es claro entonces que el derecho que se pretende ver satisfecho ha de encontrar sustento en un Título, y a tal propósito, es la Ley, de acuerdo con una valoración en torno a su idoneidad, la que proporciona una adecuada garantía de la existencia del derecho o crédito reclamado.

10. Así, se reitera para la viabilidad del mandamiento ejecutivo, dada la naturaleza de este proceso en la que su objeto es la satisfacción de un derecho que en principio no es controvertido, es indispensable que el documento que se acompañe con la demanda se acomode en general a las previsiones de que trata el artículo 422 del Código General del Proceso.

Reiterando que los rasgos establecidos en la norma memorada han de presentarse en conjunto en el documento presentado para el recaudo coactivo; *contrario sensu*, no constituiría título y el fallador de instancia tendría *ex proprio jure* que negar el mandamiento ejecutivo.

Ello permite de entrada, entre otros aspectos, establecer los extremos de la acreencia, esto es, quien ostenta la calidad de acreedor y quien la de deudor pues sólo aquel que detenta el título puede exigir la obligación en él contenida de acuerdo a su ley de circulación; al paso que una vez cumplido lo anterior el deudor no tendrá más opción que pagar la prestación debida a menos que demuestre con pruebas suficientes que el poseedor no es legítimo titular del derecho inscrito en el título

11. Entonces resulta que, como no se allegó todo el documental documento que tenga las características reclamadas por el artículo 422 del Código General del Proceso, no era procedente la ejecución en contra del demandado y a favor de la ejecutante, ya que no existe obligación que ejecutar en la demanda. Por ello, no sobra recordar, que el juez, aún de oficio, debe verificar la existencia del título ejecutivo y si éste no fue allegado con la demanda, no podía haberse librado la orden de pago deprecada sin ese supuesto necesario para ello. Además, porque la legitimación en la causa debe verificarse en el proceso ejecutivo al librarse el mandamiento de pago para que pueda adelantarse la ejecución.

12. Puestas así las cosas, se puede afirmar, que los instrumentos base de recaudo no dan cuenta de la observancia de los requisitos-indicaciones que vienen de señalarse, al paso que tampoco se puede hablar de la configuración de la aceptación tácita, lo que conduce a señalar que ello no contiene la totalidad de las exigencias de orden general ni especial requeridos para la existencia de ese

título valor – es una simple comunicación e información de manera general -. Por ello, no es posible exigir el cumplimiento de la obligación allí contenida, razón por la que debe revocarse la orden de pago.

13. Finalmente, como no se allegó documento alguno que tenga las características reclamadas por el artículo 422 ibid., no era procedente la ejecución en contra del demandado y a favor de los ejecutantes, ya que no existe obligación que ejecutar en la demanda. Por ello, no sobra recordar, que el juez, aún de oficio, debe verificar la existencia del título ejecutivo y si éste no fue allegado con la demanda, no podía haberse librado la orden de pago deprecada sin ese supuesto necesario para ello. Además, porque la legitimación en la causa debe verificarse en el proceso ejecutivo al librarse el mandamiento de pago para que pueda adelantarse la ejecución.

Por todo lo anteriormente expuesto, es que la obligación aquí ejecutada no es procedente por mandato expreso de la ley y por tanto el mandamiento de pago debe ser revocado, y como consecuencia de ello negarlo con la correspondiente condena en costas a la parte actora y el levantamiento de las medidas cautelares decretadas.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante en la dirección aportada en la demanda o en la secretaria del juzgado.

La ejecutante en la dirección registrada en la demanda o en la secretaria del Juzgado.

El suscrito, en la calle 47 N.º 13 - 33 Bloque B, edificio Roxana, oficina 1104, de la ciudad de Bogotá D.C. o en la secretaria del juzgado, Celular de Contacto 3183246820, Email: pacholisto@hotmail.com.

ANEXOS

Poder debidamente conferido para actuar.

Cámara de comercio de la sociedad comercial SEVEN C&V S.A.S.

Copia Contrato de Promesa de Compraventa

Atentamente;

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a series of loops and a final downward stroke.

FRANCISCO EDUARDO RAMÍREZ MOTTA
C.C. No. 4.172.504 de Monquirá.
T. P. No. 91458 del C. S. de la J.

Señor

JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE MONIQUIRÁ

E.

S.

D.

Asunto.: Otorgamiento poder

Ref.: Proceso Ejecutivo 154694089002-2021-00028-00
DEICY CECILIA PEÑA contra SEVEN C&V S.A.S.

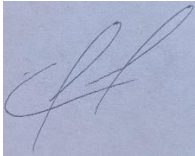
NIXON JAVIER DAZA OCHOA, persona mayor de edad, identificado civilmente como aparece al pie de mi firma, con domicilio en la ciudad de Moniquirá – Boyacá , en la condición de representante legal de la empresa **SEVEN C&V S.A.S.** , cuyo N.I.T. es 900.408.876 - 2, según certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá D.C., comedidamente manifiesto a Usted que mediante el presente documento confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor **FRANCISCO EDUARDO RAMÍREZ MOTTA**, mayor y vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No.4.172.504 expedida en Moniquirá y portador de la Tarjeta Profesional No. 91.458 del Consejo Superior de la Judicatura, para que asuma la defensa técnica dentro del proceso que cursa en ese despacho judicial y corresponde al radicado anotado en la referencia.

Con el presente poder, el profesional del derecho queda revestido de las facultades consagradas en la ley para tales efectos, y en especial para llevar a cabo todas las diligencias judiciales reglamentadas por el Código civil y Código general del proceso y en especial las de conciliar, recibir, cobrar depósitos judiciales y títulos valores, transigir, desistir, sustituir, reasumir este poder, renunciar, presentar recursos, proponer incidentes – tacha de falsedad a los documentos y de tacha de testigos sospechosos, nulidad, o cualquier otro incidente,- hacer llamamientos en garantía o a terceros como lo es integrar litis consorcios tanto necesarios como facultativos, hacer denuncia del pleito, formular demanda de reconvención, notificarse, solicitar copias simples y auténticas del expediente y en general todas aquellas acciones inherentes a la naturaleza del presente poder, y de la misma manera, si es del caso adelantar la ejecución de la condena en contra de la demandante, todo lo anterior de conformidad al artículo 77 del C.G. del P .

Sírvase señor (a) Juez, reconocer personería a mi apoderado para actuar dentro de las diligencias y solicito sea revocado cualquier poder otorgado con anterioridad a este mismo y bajo mi entera responsabilidad.

Del señor juez,

Atentamente,



NIXON JAVIER DAZA OCHOA
C. C No. 7.177.624 De Tunja
Representante Legal Seven C&V S.A.S.

Acepto,



FRANCISCO EDUARDO RAMÍREZ MOTTA
C.C. No. 4.172.504 de Monquirá.
T. P. No. 91458 del C. S. de la J.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE
TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO NI ES
OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA
DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
COMPETENTE



CONSTRUCTORA
NIT. 900408876 - 2

QUINTAS DE SAN FELIPE CLUB HOUSE

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 104 TORRE D Y PARQUEADERO No. 4 DEL CONJUNTO QUINTAS DE SAN FELIPE CLUB HOUSE

Entre los suscritos a saber: por una parte, **SEVEN CONSTRUCTORA C&V LTDA**, persona jurídica de derecho privado, identificada con el NIT 900.408.876-2, representada legalmente por el señor **DANIEL MAURICIO MORA RUSSI**, persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 74.245.462 de Moniquirá, nombrado ante la Asamblea de Socios y según Acta No 02 del 24 de febrero de 2013, calidad que acredita con el respectivo certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Moniquirá, quien para los efectos del presente instrumento se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y por la otra parte, la señora, **DEICY CECILIA PEÑA**, persona mayor de edad, identificada con Cedula de Ciudadanía Número 40.384.029 Villavicencio y quien para los efectos del presente instrumento se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, hacemos constar que hemos celebrado el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, el cual se regirá por las cláusulas contenidas en este documento y las que la ley regula en esta materia de conformidad con la autonomía de la voluntad privada contenida en las siguientes Clausulas:

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender a LA PROMITENTE COMPRADORA y ésta se obliga a comprar teniendo en cuenta el régimen de propiedad separada u horizontal, el derecho de dominio y la posesión que EL PROMITENTE VENDEDOR en la actualidad tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

APARTAMENTO No. 104 DE LA TORRE D	AREA CONSTRUIDA DE 75 M2 APROX:	AREA PRIVADA R.P.H.	PARQUEADERO SI X NO	DEPOSITO SI NO x
UBICADO EN: QUINTAS DE SAN FELIPE CLUB HOUSE CALLE 25 No. 1-141 Moniquirá		MATRICULA INMOBILIARIA: 083-40030 (Lote En Mayor Extensión)	COEFICIENTE DE POPROPIEDAD: REPRESENTADA EN LA P.H.	

Los Inmuebles **Apartamento 104 de la Torre D y Parqueadero No. 4** hacen parte del **PROYECTO DE VIVIENDA QUINTAS DE SAN FELIPE CLUB HOUSE**, ubicado entre la Calle 24 No 1-132 y la Calle 25 No 1-141 del Municipio de Moniquirá, Propiedad Horizontal, cuyos linderos generales se encuentran descritos en la escritura pública número 495 de fecha 15 de Abril de 2013 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Moniquirá.

PARAGRAFO PRIMERO.- UBICACIÓN Y LINDEROS: Los Inmuebles **Apartamento 104 de la Torre D y Parqueadero No.4** hacen parte del **PROYECTO DE VIVIENDA QUINTAS DE SAN FELIPE CLUB HOUSE**, y están ubicados entre la Calle 24 No 1-132 y la Calle 25 No 1-141 del Municipio de Moniquirá, sobre el lote de terreno (En mayor extensión" distinguido con **matricula inmobiliaria** No. 083-40030, dando como resultado un área total de 75 m2 aprox., alinderado de la siguiente forma:
LINDEROS GENERALES APARTAMENTO: POR EL NORTE: Linda en extensión aproximada de 7,09 metros con hall de acceso y punto fijo de la torre D del Conjunto residencial Quintas de San Felipe Club House. **POR EL ORIENTE:** En extensión aproximada de 12,19 metros con piscina del conjunto Quintas de San Felipe Club House. **POR EL OCCIDENTE:** Linda en extensión aproximada de 12,19 metros con apartamento 204 de la torre D del Conjunto residencial Quintas de San Felipe Club House. **POR EL SUR:** Linda en extensión aproximada de 7,09 metros con via vehicular interna del Conjunto residencial Quintas de San Felipe Club House **DEPENDENCIAS:** Los apartamentos tienen cada uno (sala/ comedor, (3) alcobas, (2) baños, balcón. La transferencia incluye el derecho al uso exclusivo del parqueadero 4 Estos inmuebles se identifican con el folio de **matricula inmobiliaria**

AUGUSTO CONTI
NOTARIO SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ D.C.



EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE
TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO NI ES
OBJETO DE INSCRIPCION ANTE LA OFICINA
DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
COMPETENTE



CONSTRUCTORA
NIT. 900408876 - 2

QUINTAS DE SAN FELIPE CLUB HOUSE



número 083-40030 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Moniquirá. No obstante la cabida, linderos y demás especificaciones del inmueble, no se promete a transferir como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- PROPIEDAD HORIZONTAL: PROYECTO DE VIVIENDA QUINTAS DE SAN FELIPE CLUB HOUSE (PROPIEDAD HORIZONTAL), del cual forman parte los inmuebles objeto del presente contrato, serán sometido al régimen de propiedad horizontal, conforme la Ley 675 de 2001.

PARAGRAFO TERCERO: Los inmuebles objeto del presente contrato, que aún no se le haya Asignado folio de matrícula inmobiliaria, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a realizar todas las gestiones necesarias para tal fin, situación de la cual tiene pleno conocimiento y así lo acepta **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante los linderos y las áreas señaladas la presente venta no se hace como cuerpo cierto. Los linderos y las áreas referidas coinciden con los planos aprobados por la Secretaria de Planeación de la Alcaldía Municipal de Moniquirá mediante resolución No. 758-2013, y serán los indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual se encuentra actualmente en trámite.

PARAGRAFO QUINTO - ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y DE ACABADOS: QUINTAS DE SAN FELIPE CLUB HOUSE, La obra gris: Será entregada pañetada (muros), con sus respectivas cajas de inspección aguas negras y lluvias, acometidas sanitaria, hidráulica y eléctrica, alistamiento de pisos en cemento, entrega de ornamentación exterior-vidrios y de la parte interna para instalación de estuco, pintura, enchapes, cielo raso, carpintería en madera, divisiones, cableados eléctrico, grifería y puerta principal. La matrícula de gas correrá por cuenta del promitente comprador, y los demás ítems a lo que se refiere serían obra blanca.

CLAUSULA SEGUNDA - TRADICIÓN: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, adquirió los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa por compra realizada mediante Escritura Pública 1614, otorgada el veintitrés (23) de octubre de 2012,, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Moniquirá, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Moniquirá.

CLAUSULA TERCERA - PRECIO DE LOS INMUEBLES Y FORMA DE PAGO.- El valor acordado como precio de venta del inmueble prometido en venta es la suma de:

LA SUMA DE: CIENTO CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE

\$104.000.000.00

Que **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente manera:

VALOR TOTAL DE VENTA	\$104.000.000
VALOR CUOTA 30%	\$31.200.000
Separación	\$5.000.000 Se pagará el día 15 de Abril de 2016
Saldo 30%	\$26.200.000 Se pagará el día 24 de Junio de 2016
SALDO CUOTA DEL 70%	\$72.800.000 Se pagará el día 30 de Mayo de 2017

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE
TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO NI ES
OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA
DEL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
COMPETENTE

CONSTRUCTORA
NIT. 900408876 - 2

QUINTAS DE SAN FELIPE CLUB HOUSE

Estas fechas Podrán ser modificadas en común acuerdo entre las partes a través de otrosí.

PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga a entregar copia de la consignación de la cuota del pago correspondiente en las oficinas de la constructora o al correo: sevenconstructora@yahoo.com, la cual debe ser legible y debe constar los datos de **LA PROMITENTE COMPRADORA** a más tardar los cinco días calendario siguientes a la fecha de depósito.

CLAUSULA TERCERA: FIRMA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. ESCRITURACIÓN: Las partes acuerdan, que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato se realizará:

DIA: 30	MES: Mayo	AÑO: 2017	HORA: 10:00 am	NOTARIA: Primera Monquirá de
---------	-----------	-----------	-------------------	---------------------------------

PARAGRAFO PRIMERO: En caso que en la fecha estipulada no se pudiese firmar la escritura de compraventa, por fuerza mayor o caso fortuito, o porque aún no se ha legalizado la totalidad de la documentación necesaria para el perfeccionamiento del presente contrato, o si la construcción aún no se ha terminado en su totalidad y que dichas circunstancias no obedezcan a culpa o negligencia de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la fecha de escrituración se postergará para dentro de los diez (10) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que cese la causa o causas que impiden la firma. Para tal caso se le enviará al **LA PROMITENTE COMPRADORA** comunicación por correo certificado explicando la fuerza mayor o caso fortuito e indicando la nueva fecha de firma de la escritura. Tal instrumento se otorgará a la misma hora y misma Notaría atrás estipulada.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para los efectos de este artículo constituyen caso fortuito o fuerza mayor los señalados por la ley, y se acordara entre las partes por escrito la nueva fecha de entrega. Para el otorgamiento de escrituras, los contratantes acuerdan que **LA PROMITENTE COMPRADORA** se acercará a más tardar con cinco (5) días hábiles de anterioridad a la fecha de la firma de la Escritura a la oficina de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, con el fin de obtener de ésta un visto bueno para firmar la citada escritura. Este beneplácito lo dará **EL PROMITENTE VENDEDOR** siempre y cuando **LA PROMITENTE COMPRADORA** hayan cumplido con todas las obligaciones a su cargo y especialmente con las siguientes: 1- Tener comunicación escrita y original de la entidad financiera notificando la aprobación del crédito solicitado y el cumplimiento de los requisitos exigidos por la misma para su desembolso. 2- Encontrarse al día con el pago de las sumas de dinero pagaderas antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y tener los paz y salvos emitidos por la entidad financiera y por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. 3- Encontrarse al día con los pagos correspondientes a la Notaría, impuestos de registro, derechos de registro y el valor de los trámites correspondientes.

CLAUSULA CUARTA: FECHA DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES PROMETIDOS EN VENTA: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, hará entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato a **LA PROMITENTE COMPRADORA** en **OBRA GRIS**, el:

DIA: 15	MES: Junio	AÑO: 2017
---------	------------	-----------

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a subsanar en los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de entrega del inmueble, los posibles defectos u omisiones que se

Calle 25 No 1-141 - Monquirá (Boyacá) - Cel. 3118722991
Email: sevenconstructora@yahoo.com

AUGUSTO CONTI
NOTARIO SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ D.C.





CONSTRUCTORA
NIT. 900408876 – 2

QUINTAS DE SAN FELIPE CLUB HOUSE

presenten en el momento de la entrega, que consten en la respectiva acta de entrega, y sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse a recibir el inmueble o de pagar los dineros adeudados por **LA PROMITENTE COMPRADORA**, por cualquier concepto. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, no obstante el término convenido, gozará de un plazo adicional de sesenta (60) días hábiles, para efectuar la entrega del inmueble, sin que ello pueda ser entendido como incumplimiento del contrato, ni genere ningún tipo de sanción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se encuentre listo para efectuar la entrega, en los eventos antes mencionados, comunicará por escrito a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, la fecha de entrega, mediante carta enviada por correo certificado a la dirección por **LA PROMITENTE COMPRADORA**, los cuales deberán comparecer a recibir el inmueble en la fecha fijada en la comunicación. Si habiendo sido oportunamente citada **LA PROMITENTE COMPRADORA** para tal efecto no se hicieren presente o se negaren injustificadamente a recibir el inmueble especificado la obligación de entregar materialmente a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR** se entenderá plenamente cumplida dejando las llaves correspondientes en la recepción de sus oficinas para que **LA PROMITENTE COMPRADORA** las retire cuando a bien tenga.

PARÁGRAFO TERCERO: **LA PROMITENTE COMPRADORA**, no obstante la forma de entrega antes pactada, renuncian a la condición resolutoria derivada de ésta haciendo por tanto la venta prometida firme e irrevocable.

PARÁGRAFO CUARTO: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, no obstante la entrega del inmueble prevista en la presente cláusula se reserva el derecho de mostrar el apartamento modelo, durante todo el tiempo requerido para efectuar las ventas de los inmuebles que hacen parte del **Proyecto SEVEN CONSTRUCTORA C&V LTDA**; **LA PROMITENTE COMPRADORA**, autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para hacer los cambios urbanísticos y de diseños en la ubicación de los servicios comunales, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento de éstos y se dé cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 7, 24, 45 y 46 de la Ley 675 de 2001 y siempre y cuando sean aprobados previamente por la autoridad competente.

PARAGRAFO QUINTO: **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar los inmuebles con los servicios de agua, energía eléctrica y gas, siendo a cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA** el pago de la facturación que por estos servicios se cause a partir de la entrega del inmueble.

PARAGRAFO SEXTO: Cualquier reajuste o mayor valor que por tales conceptos se liquiden con posterioridad a la fecha de la Entrega del inmueble, será asumido en su totalidad por **LA PROMITENTE COMPRADORA**. En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** será responsable de las demoras que puedan incurrir las empresas municipales en las instalaciones y el mantenimiento de servicios públicos.

PARAGRAFO SEPTIMO: Para efectos de dar cumplimiento a lo estipulado en lo referente al crédito solicitado, se entenderá como fecha de entrega la señalada en este documento.

PARAGRAFO OCTAVO: Solo será considerada como justificada la oposición a recibir el inmueble cuando el fundamento de la reticencia sea el de la existencia comprobada de daños averías, desperfectos o deficiencias en el inmueble, no imputable a **LA PROMITENTE COMPRADORA** que sean de tal consideración que sin su reparación dichos inmuebles no puedan ser utilizados



CONSTRUCTORA
NIT. 900408876 - 2

QUINTAS DE SAN FELIPE CLUB HOUSE

AUGUSTO CONTI
NOTARIO SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ D.C.

racionalmente; lo anterior sin perjuicio de la obligación del constructor de entregar las zonas comunes conforme previsto en el artículo 24 de la ley 675 del 2001. La entrega de Copropiedad, su administración y bienes comunes se realizará de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la ley 675 del 2001, lo que desde ahora es aceptado por **LA PROMITENTE COMPRADORA**. Los bienes comunes que se entregarán son los relacionados en el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, de conformidad con los planos y licencia debidamente aprobados para el proyecto del cual hace parte los inmuebles objeto del presente contrato.

PARAGRAFO NOVENO: LA PROMITENTE COMPRADORA no intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de los inmuebles materia del presente contrato de promesa de compraventa y solo podrán tener acceso a los apartamentos hasta la entrega de los inmuebles.

PARAGRAFO DECIMO: A partir de la fecha de entrega de los inmuebles objeto de esta promesa serán de cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **SEVEN CONSTRUCTORA C&V LTDA**, por el término de ley a partir de la entrega.

PARAGRAFO UNDECIMO: De conformidad con las normas legales vigentes, **EL PROMITENTE VENDEDOR** cederá a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, las garantías otorgadas por los proveedores de los electrodomésticos y gasodomesticos si fuere el caso; **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantizará directamente los demás elementos con los que están dotados los inmuebles; en el momento de la entrega de los inmuebles se realiza un acta de entrega y se entrega el manual de propietario donde aparecen las garantías y tiempos de reclamación.

CLAUSULA QUINTA.- GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos que se causen con el otorgamiento de la escritura de compraventa se pagarán así: Los notariales de la compraventa por partes iguales entre los contratantes, los de beneficencia y registro por cuenta exclusivamente de **LA PROMITENTE COMPRADORA**. Los gastos notariales y de registro correspondientes al levantamiento de hipoteca en mayor extensión serán cancelados por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Los gastos notariales y de registro de la constitución de hipoteca individual (Si la hay), o de afectación a vivienda Familiar, serán asumidos por **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

CLAUSULA SEXTA.- BIENES COMUNES: Además del dominio individual que se promete en venta por este contrato, la promesa incluye un derecho sobre la propiedad de los bienes comunes estipulados, que son las proporciones señaladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto **QUINTAS DE SAN FELIPE CLUB HOUSE**. De igual forma **LA PROMITENTE COMPRADORA** declara así mismo que se obliga a cumplir y a pagar las cuotas de Administración conforme a lo estipulado en el citado reglamento. **LA PROMITENTE COMPRADORA** declaran haber identificado sobre el terreno y los planos arquitectónicos del proyecto y que no tiene salvedad alguna en cuanto a la localización, linderos, dimensiones, área privada y área construida y las características del inmueble prometido en venta y declara estar satisfecho al respecto. Igualmente manifiesta conocer plenamente las condiciones, propiedades, características, acabados, especificaciones, detalles, calidades, diseño y estructura de los bienes comunes y privados que fueron ofrecidos conformes la comunicación comercial directa o indirecta presentada a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, de tal manera que no puede considerar desconocimiento de las características del bien prometido en venta. Las ilustraciones presentadas en los planos de venta y especificaciones correspondientes a los apartamentos así como el edificio y zonas comunes son una representación artística, por lo tanto se pueden presentar variaciones y modificaciones en: materiales, acabados,

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE
TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO NI ES
OBJETO DE INSCRIPCION ANTE LA OFICINA
DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
COMPETENTE



CONSTRUCTORA
NIT. 900408876 – 2

QUINTAS DE SAN FELIPE CLUB HOUSE

colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significaran en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de los inmuebles objeto del contrato.

CLAUSULA SEPTIMA. OBLIGACIONES: Los inmuebles que se prometen en venta es de exclusiva propiedad de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quien declara que no los ha enajenado por acto anterior al presente y los garantiza libre de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia y en general de cualquier limitación de dominio, excepto los del Reglamento de Propiedad Horizontal, obligándose **EL PROMITENTE VENDEDOR** en todo caso, al saneamiento de lo prometido en venta en los casos de Ley.

PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR. Entregará el bien a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, liquidados a la fecha de la firma de la escritura, siendo de cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública que perfeccione el presente contrato. **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará a paz y salvo por concepto de conexión e instalación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural hasta la fecha de entrega de los inmuebles prometidos en venta y los reajustes que se causen por concepto de éstos servicios públicos domiciliarios a partir de la entrega del inmueble será a cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA**

PARAGRAFO SEGUNDO: Toda contribución o impuesto de valorización que por cualquier concepto se notificara oficialmente con fecha posterior a la firma de la escritura pública de compra venta, será por cuenta de **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

PARÁGRAFO TERCERO: Los pagos del Impuesto Predial y complementarios y de valorización por beneficio local, serán cancelados en su totalidad por **EL PROMITENTE VENDEDOR** sobre el predio objeto de este contrato correspondiente al año 2016, en cumplimiento al artículo 116 de la ley 9 de 1998. **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará la proporción del valor del impuesto predial que les corresponde a partir del día siguiente a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

CLAUSULA OCTAVA.- ARRAS: Se estipula como arras penitenciales o de retracto del presente contrato el diez por ciento (10%) del valor total del presente contrato de compraventa. Todos los valores inicialmente recibidos se acumularán al presente pacto de arras hasta la concurrencia del valor expresado. Si **LA PROMITENTE COMPRADORA** se retracta antes de que se haya completado el valor de las arras, las sumas recibidas se retendrán como parte de esas arras y el saldo que faltare, es exigible a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, a partir de la fecha del retracto. Si el retracto es por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, devolverá las arras dobladas. Este documento presta mérito ejecutivo para tal efecto.

PARAGRAFO PRIMERO: Los pagos de los valores relacionados en la Forma de Pago Cuota inicial de los términos del contrato, son independientes de la fecha definitiva de la firma de la escritura y de entrega de los apartamentos, aún en el caso que para tal firma haya alguna modificación. Ni los pagos, ni la firma de la escritura quedan sujetos a cualquier trámite de cesantías, préstamos y demás gestiones que deba hacer **LA PROMITENTE COMPRADORA** para el pago del bien inmueble.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE
TÍTULO TRASLATIO DE DOMINIO NI ES
OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA
DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
COMPETENTE

QUINTAS DE SAN FELIPE CLUB HOUSE

CONSTRUCTORA
NIT. 900408876 - 2

PARAGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento en el pago de cualquiera de los valores relacionados la Cláusula referida a la Forma de Pago en los términos del contrato implica la resolución del presente contrato de promesa de compraventa con las sanciones previstas en el mismo; sin embargo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de otorgar un plazo mayor al estipulado para el pago de los valores relacionados en ítem Forma de Pago de los términos del contrato, caso en el cual **LA PROMITENTE COMPRADORA** reconocerá y pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses a la tasa máxima legal permitida, hasta la fecha en la que se realicen los pagos.

PARAGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE COMPRADORA efectuará los pagos señalados en los términos del contrato, en la Sala de Ventas del proyecto, o en la oficina principal de **SEVEN CONSTRUCTORA C&V LTDA**, ubicada en la calle 24 No. 1-32 con calle 25 No. 1.141 de Monquirá Boyacá o en la cuenta de Ahorros N° 176700032160 del Banco Davivienda.

CLAUSULA NOVENA.- CESION DE DERECHOS: La presente promesa de compra venta se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de **LA PROMITENTE COMPRADORA** por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato deberá ser sometida a estudio previo del **PROMITENTE VENDEDOR**, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación o rechazo deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En caso de silencio se entenderá rechazada. En caso de muerte de **LA PROMITENTE COMPRADORA** el otro promitente supérstite o sus herederos (siempre y cuando ellos tengan la solvencia económica para responder por la deuda), deberán continuar con el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de esta promesa, incluyendo el pago de las sumas correspondientes al precio, firma de escritura y recibo del inmueble, so pena de incumplimiento.

PARÁGRAFO: En caso de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** acepte la cesión se reserva el derecho de cobrar el 1.5% sobre el valor por el cual se realice la cesión como gastos de administración. En el caso que **LA PROMITENTE COMPRADORA** decida ofrecer el inmueble en venta, **SEVEN C&V LTDA**. Autoriza al departamento de ventas o a quien esta designe, para que realice la gestión y tramitación de la reventa y por ende la cesión del negocio, para lo cual cobrará el 3.5% sobre el valor total del nuevo negocio.

CLAUSULA DECIMA.- REFORMAS: Las partes manifiestan expresamente que en caso que **LA PROMITENTE COMPRADORA**, efectúe reformas parciales o totales en los acabados, o realice obras en el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados, daños o trabajos efectuados por **LA PROMITENTE COMPRADORA**, e igualmente la garantías otorgadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones, reformas o construcciones al inmueble que no hayan sido efectuados o autorizados expresamente por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

EL PROMITENTE VENDEDOR, no estará obligada a hacer modificación alguna en el inmueble prometido en venta, que no se ajusten a la licencia y planos aprobados para el proyecto.

CLAUSULA UNDECIMA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: Las partes establecen como domicilio contractual es el Municipio de Monquirá Boyacá.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE
TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO NI ES
OBJETO DE INSCRIPCION ANTE LA OFICINA
DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS



CONSTRUCTORA
NIT. 900408876 - 2

QUINTAS DE SAN FELIPE CLUB HOUSE



CLAUSULA DECIMA SEGUNDA.- NOTIFICACIONES: Se entenderán como dirección de envío la correspondencia de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la Calle 24 No. 1-132 con Calle 25 No. 1 - 132 de Moniquirá Boyacá y para **LA PROMITENTE COMPRADORA** Calle 48 sur No. 89 B - 43 Casa 4 Etapa 5 Compartir La Margarita, Bogotá D.C..

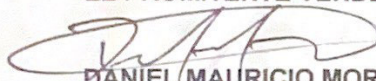
CLAUSULA DECIMA TERCERA- EFECTOS PROMESA: Las partes manifiestan que esta promesa de compraventa expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre estas y por lo tanto sustituye todos los acuerdos previos orales y escritos.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA- CLAUSULA PENAL. - El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato da derecho a aquel que hubiera cumplido o se hubiere allanado a cumplir, las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, la suma equivalente al 10% del valor de la venta.

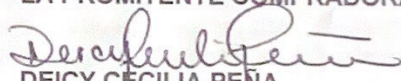
CLÁUSULA DECIMA QUINTA.- MERITO EJECUTIVO: el presente documento, presta merito ejecutivo, ya que contiene obligaciones claras, expresas y exigibles de conformidad con la ley, por lo que el presente documento **SE ENTIENDE REVESTIDO DE MÉRITO EJECUTIVO**.

En constancia de lo anterior, se firma hoy en Moniquirá a los 15 días del mes de Abril del año 2016, en dos ejemplares del mismo tenor.

EL PROMITENTE VENDEDOR


DANIEL MAURICIO MORA RUSSI
C.C. No 74.245.462 de Moniquirá
R.L SEVEN C&V LTDA
Nit: 900.408.876-2

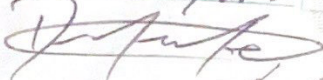
LA PROMITENTE COMPRADORA


DEICY CECILIA PEÑA
C.C. No.40.384.029 de Villavicencio

Elaboro: LCSS
Reviso: GAGC

7 JUN 2016
ANTE EL NOTARIO DE MONIQUIRÁ
Daniel Mauricio Mora Russi
Con C.C. No 74245462 De 17/9/84
dijo que este documento es verdadero, que la firma
impuesta es la que utiliza en todos sus actos y que la
huella corresponde a su dedo

Indice Fomb





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE
DOCUMENTO PRIVADO**

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



3987

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el cuatro (04) de mayo de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Sesenta y Cinco (65) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

DEICY CECILIA PEÑA, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0040384029 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Deicy Cecilia Peña



----- Firma autógrafa -----

4a7ztihbv2l

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Este folio se asocia al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA.

Antonio Augusto Conti Parra



ANTONIO AUGUSTO CONTI PARRA
Notario sesenta y cinco (65) del Círculo de Bogotá D.C.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE
TÍTULO TRASLACIÓN DE DOMINIO NI
OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA
DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
COMPETENTE

04 MAY 2016



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de marzo de 2021 Hora: 11:28:53

Recibo No. BA210C9623

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A21009825DE8AF

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.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: SEVEN C&V SAS
Nit: 900.408.876-2
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02860462
Fecha de matrícula: 28 de agosto de 2017
Último año renovado: 2019
Fecha de renovación: 4 de abril de 2019

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2019.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 128 A # 142D-07
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: sevenconstructora@yahoo.com
Teléfono comercial 1: 3112664135
Teléfono comercial 2: 3115243119
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Carrera 128 A # 142D-07
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: sevenconstructora@yahoo.com
Teléfono para notificación 1: 3112664135

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de marzo de 2021 Hora: 11:28:53

Recibo No. BA21009825

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A21009825DE8AF

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.

Teléfono para notificación 2: 3115243119
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.

CONSTITUCIÓN

Constitución: Que por Documento Privado no. sin num de Junta de Socios del 5 de enero de 2011, inscrita el 28 de agosto de 2017 bajo el número 02254419 del libro IX, se constituyó la sociedad comercial denominada BAHaus.ARQ LIMITADA.

Certifica:

Que por Acta no. 01-012 de Junta de Socios del 8 de agosto de 2012, inscrita el 28 de agosto de 2017 bajo el número 02254419 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: baha.us.arq limitada por el de: seven c&v ltda.

Que por Acta no. 17 de Junta de Socios del 11 de febrero de 2019, inscrita el 4 de abril de 2019 bajo el número 02444325 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: seven c&v ltda por el de: seven c&v sas.

REFORMAS ESPECIALES

Que por Acta No. 13 de la Junta de Socios, del 15 de mayo de 2017, inscrita el 28 de agosto de 2017 bajo el número 02254419 del libro IX, la sociedad de la referencia inscrita previamente en la cámara de comercio de Tunja (Boyacá) el 20 de enero de 2011 bajo el número 00018497 del libro IX, traslado su domicilio de la ciudad de: Moniquirá (Boyacá), a la ciudad de: Bogotá D.C.

Que por Acta No. 17 de la Junta de Socios, del 11 de febrero de 2019, inscrita el 4 de Abril de 2019 bajo el número 02444325 del libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de sociedad Limitada a sociedad por Acciones Simplificada bajo el nombre de: SEVEN C&V SAS.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de marzo de 2021 Hora: 11:28:53

Recibo No. BA21009825

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A21009825DE8AF

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.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

Objeto Social: La compañía tendrá por objeto social el ejercicio de toda clase de actividad comercial o civil, lícita, tanto en Colombia como en el exterior.

CAPITAL

Capital:

**** Capital Autorizado ****

Valor	: \$20,000,000.00
No. de acciones	: 100.00
Valor nominal	: \$200,000.00

**** Capital Suscrito ****

Valor	: \$20,000,000.00
No. de acciones	: 100.00
Valor nominal	: \$200,000.00

**** Capital Pagado ****

Valor	: \$20,000,000.00
No. de acciones	: 100.00
Valor nominal	: \$200,000.00

REPRESENTACIÓN LEGAL

Representación Legal: La administración inmediata de la compañía, su representación legal y la gestión de los negocios sociales estarán a cargo del Gerente General designado por la Asamblea General de Accionistas. En los casos de falta temporal del Gerente General, y en las absolutas mientras se provee el cargo, éste será reemplazado por el Suplente del Gerente General, con las mismas facultades conferidas

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de marzo de 2021 Hora: 11:28:53

Recibo No. BA21C09825

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A21009825DE8AF

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.

al Gerente General. La facultad de designar, remover y fijar la remuneración del Suplente del Gerente General, corresponderá a los accionistas titulares de las acciones tipo A.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del Representante Legal: El Gerente General es mandatario con representación de la sociedad y está investido de funciones ejecutivas y administrativas. Tiene a su cargo la representación legal de la compañía, la gestión comercial y financiera, la responsabilidad de la acción administrativa, la coordinación y la supervisión general de la empresa, funciones que cumplirá con arreglo a las normas de estos estatutos y a las disposiciones legales. Además de las funciones generales antes indicadas, corresponde al Gerente General: a) Representar a la Sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional; b) Rendir cuentas comprobadas de su gestión al final de cada ejercicio, dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se retire de su cargo y cuando se las exija la Asamblea General de Accionistas. Para tal efecto presentará los estados financieros que fueren pertinentes, junto con un informe de gestión; c) Ejecutar todos los actos u operaciones correspondientes a los negocios de la Sociedad, con sujeción a las órdenes e Instrucciones de la Asamblea de Accionistas y de conformidad con lo establecido en estos Estatutos y la Ley; d) Autorizar con su firma los documentos públicos o privados que así lo requieran y que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales; e) Presentar a la Asamblea de Accionistas en sus reuniones ordinarias los documentos de que tratan los artículos 446 y 291 del Código de Comercio y 46 de la Ley 222 de 1995; f) Crear los empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la empresa, señalar sus funciones, fijar la forma de sus asignaciones o retribución; nombrar y remover libremente a los empleados de la Sociedad cuyo nombramiento y remoción no correspondan a la Asamblea General de Accionistas; g) Dictar normas para la organización y el funcionamiento de las dependencias de la Sociedad; h) Tomar todas las medidas que reclame la conservación de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la administración de la Sociedad e impartirles las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la compañía; i) Convocar la Asamblea General de Accionistas a reuniones ordinarias y extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o necesario o cuando así le sea solicitado, en los

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de marzo de 2021 Hora: 11:28:53

Recibo No. BA21009825

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A21009825DE8AF

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.

términos indicados en estos Estatutos y La Ley y efectuar las respectivas citaciones; j) Celebrar todo tipo de contratos o acuerdos o asumir obligaciones, sea cual fuere su naturaleza, en desarrollo directa o indirectamente del objeto social. k) Concurrir a toda clase de licitaciones y concursos, presentar propuestas y retirarlas y firmar contratos, los cuales se relacionen directa o indirectamente con los negocios de la Sociedad; l) Incoar y atender los expedientes, reclamaciones, demandas, acciones en que tenga interés la Sociedad Para el efecto el Gerente queda facultado para nombrar a los correspondientes apoderados especiales judiciales o extrajudiciales, para que representen a la Sociedad; m) Permitir el ejercicio del derecho de inspección de los accionistas de acuerdo con los términos legales y estatutarios; n) Las demás que le confieran estos Estatutos o la ley; Poderes.- Como representante legal de la compañía, el Gerente General tiene facultades para ejecutar o celebrar todos los actos, contratos u operaciones comprendidos dentro del objeto social sin importar su cuantía. El Gerente General queda investido de poderes especiales para transigir, arbitrar y comprometer los negocios sociales de conformidad con lo establecido en estos Estatutos y la Ley; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contenciosas administrativas en que la compañía tenga interés e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la ley; desistir de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones y créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales, delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES****** Nombramientos ****

Que por Acta no. 17 de Junta de Socios del 11 de febrero de 2019, inscrita el 4 de abril de 2019 bajo el número 02444325 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre
GERENTE GENERAL

DAZA OCHOA NIXON JAVIER

Identificación

C.C. 000000007177624

REFORMAS DE ESTATUTOS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de marzo de 2021 Hora: 11:28:53

Recibo No. BA21C09825

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A21009825DE8AF

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.

Reformas:

Documento	No.	Fecha	Origen	Fecha	No.Insc.
01-012	2012/08/08	Junta de Socios	2017/08/28	02254419	
02-2013	2013/02/24	Junta de Socios	2017/08/28	02254419	
3-2014	2013/02/24	Junta de Socios	2017/08/28	02254419	
7	2016/02/21	Junta de Socios	2017/08/28	02254419	
688	2017/05/08	Notaría 1	2017/08/28	02254419	
13	2017/05/15	Junta de Socios	2017/08/28	02254419	
205	2018/04/10	Notaría 2	2018/04/16	02331130	
17	2019/02/11	Junta de Socios	2019/04/04	02444325	

CERTIFICAS ESPECIALES

Los actos certificados y que fueron inscritos con fecha anterior al 28 de agosto de 2017, fueron inscritos previamente por otra cámara de comercio. Lo anterior de acuerdo a lo establecido por el numeral 1.7.1 de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de marzo de 2021 Hora: 11:28:53

Recibo No. BA21009825

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A21009825DE8AF

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.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 4112
Otras actividades Código CIIU: 6810, 7110

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Los siguientes datos sobre Planeación Distrital son informativos:
Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 5 de abril de 2019.

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de marzo de 2021 Hora: 11:28:53

Recibo No. BA21C09825

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A21009825DE8AF

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.

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.

