

## Contestación reforma de demanda DORIS TALERO RAD: 11 001 40 03 021 2021 00826 00

Oma Abogados S.A.S. <luis.orjuela@omaabogados.com.co>

Mar 30/01/2024 4:38 PM

Para: Juzgado 21 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: nicolasme@cpjus.com.co <nicolasme@cpjus.com.co>; edgartorradollain@outlook.com <edgartorradollain@outlook.com>

 3 archivos adjuntos (16 MB)

CONTESTACION REFORMA DEMANDA\_DORIS TALERO\_110014003021 2021 00826 00.pdf; PRUEBAS CONTESTACION REFORMA DEMANDA.pdf; Excepción previa\_DORIS JOHANA TALERO JUZ 21 CMBT\_11 001 40 03 021 2021 00826 00\_.pdf;

Buenas tardes.

En calidad de apoderado judicial de Bancolombia S.A., radico dentro del término oportuno contestación a la reforma de la demanda y excepciones previas

Proceso:	Declarativo (Responsabilidad Civil Extracontractual)
Rad:	11 001 40 03 021 2021 00826 00
Parte demandante:	DORIS JOHANA TALERO RUEDA
Parte demandada:	BANCOLOMBIA S.A. Y OTRO

Cordial saludo,

**Luis Antonio Orjuela Morales**

Rep. Legal. Oma Abogados S.A.S.

Correo: [luis.orjuela@omaabogados.com.co](mailto:luis.orjuela@omaabogados.com.co)

Tel: 3102791873.

Dir: Calle 93 A No. 14-17 ofc 608

Bogotá D.C.



**Orjuela  
Morales**  
ABOGADOS ASOCIADOS

**Luis Antonio Orjuela Morales**

CEO. OMA ABOGADOS S.A.S.  
Abogado – U. Militar Nueva Granada  
Magíster en Derecho Procesal  
Universidad Externado de Colombia

---

Señor (a):

**JUEZ VEINTIUNO (21) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**

E-mail: [cmpl21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Proceso: Declarativo (Responsabilidad Civil Extracontractual)  
Rad: 11 001 40 03 021 2021 00826 00  
Parte demandante: **DORIS JOHANA TALERO RUEDA**  
Parte demandada: **BANCOLOMBIA S.A. Y OTRO**

Asunto: Contestación reforma demanda.

**LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.191.004 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional No. 208.415 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial del demandado **BANCOLOMBIA S.A.** procedo a contestar de manera oportuna la reforma de la demanda, en los siguientes términos:

### **I. SANEAMIENTO DEL PROCESO**

ARTÍCULO 132. CONTROL DE LEGALIDAD. Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación.

En el presente escenario jurisdiccional se tiene el juez mediante auto de fecha **5 de mayo del 2022** admitió la presente demanda declarativa, imprimiéndole el trámite del proceso verbal, para lo cual, ordenó correr traslado a la parte demandada por un término común de **veinte (20)** días, tal como lo dispone el artículo 369 Ibidem.

---

Mediante auto de fecha 19 de enero del 2024, el Juzgado dispuso tener por reformada la demanda con base en lo previsto en el artículo 93 de la misma obra procesal; para lo cual, ordenó correr traslado a la parte demandada del escrito de reforma por un término común de **cinco (5) días**, esto, en virtud de lo contemplado en el artículo 93 antes señalado.

No obstante, una vez revisado el auto que admite la reforma de la demanda, se encuentra que la mitad del término inicial que dispone la norma precitada, no corresponde a cinco (5) días hábiles, sino a **diez (10) días**, razón por la cual, solicito al Despacho tener en consideración la extensión del término para contestar la reforma de la demanda, máxime si se tiene en cuenta que se interpretase la presente reforma de demanda como un proceso verbal sumario cuyo término para contestar la demanda es de 10 días hábiles, ante dicho trámite procesal resulta improcedente la refirma de demanda.

En ese orden de ideas, solicito respetuosamente al Despacho realizar control de legalidad al auto que tiene por reformada la demanda en el sentido de ampliar el término para contestar la reforma del libelo inicial, comoquiera que los autos y toda decisión irregular no ata de manera procesal al juez ni a las partes receptoras del servicio de administración de justicia.

Sin embargo, procedo a dar contestación en los términos que se extienden a continuación:

## **II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**FRENTE AL HECHO PRIMERO: NO ME CONSTA**, las circunstancias de fecha y lugar en las cuales la demandante DORIS TALERO se acercó a las instalaciones de la constructora PRODESA con el propósito de adquirir un inmueble perteneciente al proyecto SAUCES DE ALCALA ubicado en el Municipio de Mosquera (Cundinamarca)

De otro lado, tampoco **ME CONSTA** que en dicho momento el estudio preaprobado adelantado por la demandante ante la referida constructora arrojara un resultado de rechazado. Toda vez que resulta ser circunstancias ajenas a la competencia económica

---

y comercial de mi representada.

**FRENTE AL HECHO SEGUNDO: NO ME CONSTA**, la comunicación sostenida entre la demandante y la señora ANA MILENA DEVIA, referente a la solicitud de crédito y cambio del inmueble objeto de promesa, dado que la entidad financiera no hizo parte en el referido contrato.

**FRENTE AL HECHO TERCERO:** comoquiera que el hecho compone varias circunstancias fácticas, para contestar se separa:

**NO ME CONSTA**, los estudios de crédito realizados por la demandante ante DAVIVIENDA S.A. dado que resultan ser ajenos al conocimiento financiero de BANCOLOMBIA S.A.

**NO ME CONSTA**, el cambio en las condiciones laborales y económicas de la señora DORIS TALERO, que desfavorecieron el estudio crediticio necesario para la adquisición del inmueble prometido en venta por la sociedad PRODESA Y CIA S.A. Me atengo a lo que se acredite en el proceso.

No obstante, **téngase como cierto de confesión** que la demandante manifestó que la fecha de la referida negociación comercial con la constructora PRODESA sus condiciones laborales cambiaron y para la referida fecha no contaba con los recursos económicos necesarios para acceder al crédito hipotecario requerido en el proyecto SAUCES DE ALCALA ubicado en el Municipio de Mosquera (Cundinamarca).

**FRENTE AL HECHO CUARTO:** para contestar adecuadamente se separa:

**NO ME CONSTA**, que la demandante hubiere puesto en conocimiento de la señora ANA MILENA DEVIA, el desfavorable estado económico por el que pasaba en ese momento, donde precisamente debía conseguir los recursos para la adquisición del inmueble prometido en venta.

De otro lado, **ES CIERTO**, que la demandante presentó el día 30 de julio del 2018,

---

desistimiento del contrato de promesa de compraventa ante la constructora PRODESA Y CIA S.A., tal como consta en comunicación de fecha 23 de agosto del 2018 emitida por la sociedad PRODESA Y CIA S.A., documento que obra como prueba documental aportada por la codemandada al presente escrito de reforma de demanda.

**FRENTE A LOS HECHOS (5°) Y (6°): NO ME CONSTA**, la negociación privada adelantada con la constructora Prodesa, referente al cambio de proyecto en virtud de la variación de la capacidad económica y cambios en su actividad laboral que para esos días había acontecido. Lo anterior, teniendo en cuenta que la entidad financiera es ajena a las negociaciones precontractuales y/o contractuales que se discuten en la demanda.

**FRENTE AL HECHO SÉPTIMO:** comoquiera que el presente hecho se compone a su vez de varias circunstancias fácticas para contestar se separa:

**ES CIERTO**, que la constructora PRODESA Y CIA aceptó el desistimiento del proyecto inmobiliario presentado por la demandante DORIS TALERO, concretamente, respecto del apartamento 01-602 y parqueadero 48, del conjunto residencial Sauce.

**NO ME CONSTA**, la comunicación que aduce la demandante haber sostenido con la constructora Prodesa y Cia S.A. respecto del cambio al nuevo proyecto inmobiliario que se encontraba en desarrollo por parte de la referida constructora.

**FRENTE AL HECHO OCTAVO: NO ME CONSTA** la comunicación que aduce la demandante haber sostenido con el funcionario HERNÁN ALBA adscrito a la constructora Prodesa y Cia S.A. respecto de la reconsideración al desistimiento presentado inicialmente por la parte actora. Me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

**FRENTE AL HECHO NOVENO:** tratándose de varias circunstancias fácticas consolidados en un mismo hecho, para contestar se separa:

---

**ES CIERTO** que inicialmente la entidad que represento comunicó a la demandante que:

*“la obligación hipotecaria terminada en 8159, le informamos que se encuentra en estado “Reestructurado”, al día en sus pagos y con calificación “A”*

No obstante, se aclara al Despacho que el reporte inicialmente efectuado por la entidad financiera en manera alguna puede llegar a interpretarse que el mismo *per se* corresponda necesariamente a un reporte negativo que impida el estudio y/o análisis de riesgo crediticio, tal como se ha indicado por la Superintendencia Financiera de Colombia en Concepto **2014099816-001 del 25 de noviembre de 2014** que al tenor indica:

**Síntesis:** *La reestructuración o refinanciación de acuerdo con el inciso segundo del numeral 1.3.2.3.3. del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, simplemente consiste en “(...) cualquier mecanismo excepcional, instrumentado mediante la celebración y/o ejecución de cualquier negocio jurídico, que tenga por objeto modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago”. Por tanto, la anotación de “reestructuración” no significa, per se, un reporte negativo porque no es equivalente a indicar que su obligación está en mora, sino en señalar que su obligación sufrió una modificación en las condiciones originalmente pactadas con el propósito de brindarle la atención oportuna del servicio a la deuda.*

(...)

*Sobre la materia objeto de consulta cabe señalar que de acuerdo con los literales a) y b) del artículo 14 de la Ley 1266 de 2008, se presenta reporte negativo cuando las personas naturales o jurídicas se encuentran en mora en sus cuotas u obligaciones, y reporte positivo cuando están al día en las mismas, ello implica que los demás datos del reporte incluida la **calificación por nivel de riesgo, o las anotaciones de reestructuración, no forman parte del reporte negativo.***

En ese orden ideas, es claro que el reporte inicial efectuado por BANCOLOMBIA S.A. en cuanto al crédito reestructurado no afectaba de ninguna manera el estudio de riesgo de crédito de la demandante, tal como se ha indicado de marras por la Superfinanciera, máxime si se tiene en cuenta que dicha reestructuración estaba con calificación “A”, la cual, es vector de carácter “normal”.

Por lo anterior, mal puede aducirse que la reestructuración de un crédito que además tiene un reporte de calificación normal; genera un riesgo de impago de crédito cuando

---

se está en calificación “A”.

**NO ME CONSTA**, la comunicación directa sostenida entre la demandante, el señor HERNAN ALBA y ANA MILENA DEVIA, respecto de la documentación exigida para el análisis de la viabilidad del crédito y estudio del cambio de sus condiciones económicas. Lo anterior, teniendo en cuenta que se trata de circunstancias ajenas al conocimiento de la entidad financiera.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO:** comoquiera que el presente hecho comporta varias situaciones fácticas, para contestar adecuadamente, se separa:

**NO ME CONSTA**, el trámite de adquisición del crédito hipotecario que aduce la demandante, toda vez que no se precisa ante cuál entidad financiera fue adelantado el mismo.

De otro lado, **NO ES CIERTO**, que la adquisición del crédito requerido para la compra del inmueble objeto de controversia no fue posible contratarlo en virtud de la reestructuración reportada en calificación “A”. lo anterior, teniendo en cuenta lo sustentado en contestación al hecho noveno:

*Síntesis: La reestructuración o refinanciación de acuerdo con el inciso segundo del numeral 1.3.2.3.3. del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, simplemente consiste en “(...) cualquier mecanismo excepcional, instrumentado mediante la celebración y/o ejecución de cualquier negocio jurídico, que tenga por objeto modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago”. Por tanto, la anotación de “reestructuración” no significa, per se, un reporte negativo porque no es equivalente a indicar que su obligación está en mora, sino en señalar que su obligación sufrió una modificación en las condiciones originalmente pactadas con el propósito de brindarle la atención oportuna del servicio a la deuda.*

(...)

*Sobre la materia objeto de consulta cabe señalar que de acuerdo con los literales a) y b) del artículo 14 de la Ley 1266 de 2008, se presenta reporte negativo cuando las personas naturales o jurídicas se encuentran en mora en sus cuotas u obligaciones, y reporte positivo cuando están al día en las mismas,*

---

*ello implica que los demás datos del reporte incluida la **calificación por nivel de riesgo, o las anotaciones de reestructuración, no forman parte del reporte negativo**<sup>1</sup>.*

De otro lado, es cierto, que posterior a la reclamación de la demandante, la entidad bancaria efectuó una corrección en el reporte ante operadores de información financiera, tal como fuera informado por el Defensor de Consumidor Financiero en misiva del 22 de noviembre del 2018, en el cual se precisó lo siguiente:

(...)

*Respecto al reporte que presenta ante los Operadores de Información DataCrédito y TransUnion, por la obligación ...159, la cual se encontraba en estado “Reestructurado”, al día en sus pagos y con calificación “A” al corte de septiembre de 2018. Se cambia el estado de obligación por “Vigente” en los Operadores de Información.*

En suma de lo anterior, se itera, que el reporte “reestructurado” del cual se duele la parte actora, *per se* no constituye un factor de calificación negativo cuando la obligación crediticia es calificada en literal “A”, esto es, que el cliente o deudor potencial tiene un cumplimiento normal en el pago de sus obligaciones, con una fuerza de pago estándar que debe compararse con otros criterios de medición de riesgo, tales como: capacidad de pago o endeudamiento, solidez laboral en términos de permanencia, entre otros aspectos.

Circunstancias últimas que precisamente fueron alteradas durante el curso de la negociación sostenida entre la demandante y la constructora Prodesa, rememórese que la demandante indicó en su escrito inicial haber sufrido un cambio en sus condiciones económicas y laborales.

**FRENTE AL HECHO UNDÉCIMO: ES CIERTO.**

**FRENTE AL HECHO DÉCIMOSEGUNDO: NO ME CONSTA**, el descuento efectuado por la constructora Prodesa en virtud de la celebración del contrato de promesa de compraventa antes indicado. Me atengo a lo que se pruebe.

---

<sup>1</sup> Concepto Superfinanciera No. 2014099816-001 del 25 de noviembre de 2014.

---

**FRENTE AL HECHO DÉCIMOTERCERO: NO ME CONSTA**, la comunicación cruzada entre la demandante y la codemandada CONSTRUCTORA PRODESA Y CIA S.A. toda vez que dicha información recae sobre términos de negociación de pago en virtud de un contrato de promesa de compraventa celebrado entre dichos sujetos procesales, en la cual, no hace parte la sociedad financiera que represento. Por tanto, me atengo a lo que pruebe en el proceso.

Así mismo, **NO ME CONSTA** cuáles fueron las causales de rechazo del crédito hipotecario que aduce la demandante haber solicitado ante DAVIVIENDA S.A., toda vez que se trata de actos jurídicos financieros en los cuales no tuvo injerencia y/o participación la entidad bancaria que apodero “BANCOLOMBIA S.A.”.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMOCUARTO: NO ME CONSTA**, el proceso que aduce haber adelantado la demandante ante BANCOLOMBIA S.A. con el propósito de levantar la marcación que registraba en parte de su historial crediticio.

Sin embargo, **ES CIERTO**, que un principio la demandante **DORIS JOHANA TALERO**, se encontraba con reporte ante Data Crédito Respecto por la obligación crediticia terminada en los números \*\*\*\*8159, la cual, se encontraba en estado “Reestructurado”, al día en sus pagos y con calificación “A” al corte de septiembre de 2018.

No obstante, mediante documento del 22 de noviembre del 2018, emitida por el Defensor del Consumidor Financiero, se informó a la demandante el cambio del estado de obligación por “Vigente” en los operadores de Información.

Finalmente, es oportuno aclarar que mediante comunicación de fecha 26 de octubre del 2018, previo a la corrección de dicho reporte, la entidad financiera BANCOLOMBIA S.A. le recordó a la demandante las razones por las cuales se encontraba reestructurado su crédito terminado en los números \*\*\*\*8159, tal como se observa en la siguiente transcripción:

*“(…), el mes de noviembre de 2009 se aprobó reestructuración del crédito bajo el concepto de saldo congelado. BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario*

---

*SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE DE COLOMBIA VIGILADO Este beneficio consiste en dejar un valor estático por un período de (3 años), donde la finalidad es que el saldo congelado no genere intereses y tampoco se toma como saldo para pago de cuota durante este tiempo.*

*En su caso el 11 de diciembre de 2012 se cumplieron los 3 años de la negociación que realizamos en su momento, por lo tanto, a partir del mes de diciembre de 2012 se inició el cobro del saldo congelado; razón por la cual usted notó un incremento en la cuota con relación a los meses anteriores.*

*Es de anotar que bajo el radicado 8007467564 indicó que tenía conocimiento de dicha reestructuración”.*

**FRENTE AL HECHO DÉCIMOQUINTO: ES CIERTO PARCIALMENTE**, únicamente en cuanto a la comunicación recibida por parte de BANCOLOMBIA S.A. el día 22 de agosto del 2018, razón por la cual, me atengo a su contenido gramatical.

En cuanto los demás trámites **NO ME CONSTA**, comoquiera que la demandante no acredita dichas manifestaciones, no obstante, me atengo a lo que se halle acreditado en el proceso.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMOSEXTO:** dado que se compone de varias circunstancias fácticas, para contestar adecuadamente se separa:

**NO ME CONSTA**, la queja que aduce haber elevado la demandante ante la Superintendencia Financiera, en razón a las explicaciones que requería de sus reportes ante centrales de riesgo. Me atengo lo que se pruebe.

De otro lado, **ES CIERTO**, que un principio la demandante **DORIS JOHANA TALERO**, se encontraba con reporte ante Data Crédito Respecto por la obligación crediticia terminada en los números \*\*\*\*8159, la cual, se encontraba en estado “Reestructurado”, al día en sus pagos y con calificación “A” al corte de septiembre de 2018.

No obstante, mediante documento del 22 de noviembre del 2018, emitida por el

---

Defensor del Consumidor Financiero, se informó a la demandante el cambio del estado de obligación por “Vigente” en los operadores de Información.

Así mismo, **ES CIERTO**, que la entidad financiera a título de deferencia comercial le brindó un obsequio cultural por la suma señalada en el presente hecho.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMOSÉPTIMO: NO ME CONSTA**, la comunicación sostenida entre la demandante y la señora ANA MILENA DEVIA, referente a la comunicación remitida por dicha sociedad con el fin de poner al día el pago de sus compromisos económicos derivados de la promesa de compraventa celebrada entre dichos extremos contractuales.

Lo anterior, teniendo en cuenta que BANCOLOMBIA S.A. no hace parte del contrato celebrado entre DORIS TALERO y PRODESA. Me atengo a lo que se pruebe.

Así mismo, **NO ME CONSTA** la presunta sugerencia que aduce la demandante haberle realizado la asesora comercial de PRODESA para que *desistiera* de la compra del proyecto, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO OCTAVO: ES CIERTO**, que la demandante presentó el día 30 de julio del 2018, desistimiento del contrato de promesa de compraventa ante la constructora PRODESA Y CIA S.A., tal como consta en comunicación de fecha 23 de agosto del 2018 emitida por la sociedad PRODESA Y CIA S.A., documento que obra como prueba documental aportada por la codemandada al presente escrito de reforma de demanda.

De otro lado, **NO ME CONSTA** las negociaciones sostenidas entre la demandante DORIS TALERO y la constructora PRODESA Y CIA S.A. luego de radicado el desistimiento por parte de la demandante.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMONOVENO: NO ME CONSTA** la comunicación sostenida entre la demandante y la codemandada PRODESA Y CIA S.A. entre las fechas 13 de diciembre del 2018 y 4 de enero del 2019, dado que se trata de relaciones

---

contractuales y comerciales ajenas al objeto social de la entidad financiera que represento. Me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

### **III. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

Me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte actora aclarando de manera preliminar que la entidad financiera que represento:

En primer lugar NO es responsable extracontractualmente por los perjuicios que aduce la parte actora haber padecido con ocasión al desistimiento del proyecto inmobiliario correspondiente al apartamento 01-602 y parqueadero 48, del conjunto residencial Sauce, dado que la causación del daño obedeció a la renuncia de adquisición de dicho inmueble por parte de la demandante y no a un actuar doloso o culposo de la entidad financiera.

De otro lado, cumple precisar que la imposibilidad de pago en el precio del inmueble contratado con la constructora Prodesa y Cia, acaeció en virtud de la desmejora en las finanzas personales de la demandante y cambio en su estabilidad laboral, lo que, de suyo, restó capacidad de endeudamiento.

Finalmente, no se observa acreditación de los perjuicios materiales e inmateriales derivados de la actividad financiera desempeñada por la entidad financiera que represento, conforme a los fundamentos exceptivos que se desarrollan a continuación:

#### **PRIMERA EXCEPCIÓN: CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA.**

En el marco del anterior concepto, mi defendido no es responsable de los perjuicios reclamados por el accionante, por cuanto concurren en el caso concreto las circunstancias de hecho necesarias para que se entienda que la consecuencia lesiva tiene su origen en la culpa exclusiva de la víctima. Así pues, en primer lugar, se tiene que es posible alegar el referido eximente de responsabilidad cuando la conducta de la

---

víctima resultó suficiente para causar el daño reclamado, teniendo que de manera semejante, la Corte Suprema de Justicia ha manifestado:

*“La culpa exclusiva de la víctima, como factor eximente de responsabilidad civil, ha sido entendida como la conducta imprudente o negligente del sujeto damnificado, que por sí sola resultó suficiente para causar el daño. Tal proceder u omisión exige de responsabilidad si se constituye en la única causa generadora del perjuicio sufrido, pues de lo contrario solo autoriza una reducción de la indemnización, en la forma y términos previstos en el artículo 2357 del Código Civil.”<sup>2</sup>*

En el presente caso se tiene que la demandante DORIS JOHANA TALERO, radicó el día 30 de julio del 2018 ante la constructora PRODESA Y CIA S.A. desistimiento del proyecto inmobiliario, concretamente, respecto del apartamento 01-602 y parqueadero 48, del conjunto residencial Sauce, tal como consta en comunicación de fecha 23 de agosto del 2018 emitida por la sociedad PRODESA Y CIA S.A., documento que obra como prueba documental aportada por la codemandada al presente escrito de reforma de demanda.

Razón por la cual, sus consecuencias eran conocidas por la demandante al momento de la celebración del contrato de promesa de compraventa con la sociedad constructora. Razón por la que, la reclamación elevada por la parte actora ante Bancolombia S.A. con ocasión del reporte de “reestructuración” con calificación “A” no logra enervar o justificar las consecuencias lesivas que conllevó el desistimiento de compra del bien inmueble motivo de controversia.

Lo anterior, se acompasa con lo expresado por la entidad financiera que apodero y lo conceptuado por la Superintendencia Financiera, en el cual, inicialmente la entidad bancaria comunicó a la demandante que: *“la obligación hipotecaria terminada en 8159, le informamos que se encuentra en estado “Reestructurado”, al día en sus pagos y con calificación “A”.* Sobre el crédito hipotecario terminado en 8159, se resalta que de

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (2015). En sentencia del día 04 de junio de 2015, con M.P. Ariel Salazar Ramírez. Número de expediente 05001310301220010005401.

---

conformidad a la prueba denominada “Estado de la obligación”, fue cancelado en su totalidad el día 24 de octubre de 2022 y a la fecha se registra sin saldo alguno.

No obstante, se aclara al Despacho que el reporte inicialmente efectuado por la entidad financiera en manera alguna puede llegar a interpretarse que el mismo *per se* corresponda necesariamente a un reporte negativo que impida el estudio y/o análisis de riesgo crediticio, tal como se ha indicado por la Superintendencia Financiera de Colombia en Concepto **2014099816-001 del 25 de noviembre de 2014** que al tenor indica:

**Síntesis:** *La reestructuración o refinanciación de acuerdo con el inciso segundo del numeral 1.3.2.3.3. del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, simplemente consiste en “(...) cualquier mecanismo excepcional, instrumentado mediante la celebración y/o ejecución de cualquier negocio jurídico, que tenga por objeto modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago”. Por tanto, la anotación de “reestructuración” no significa, per se, un reporte negativo porque no es equivalente a indicar que su obligación está en mora, sino en señalar que su obligación sufrió una modificación en las condiciones originalmente pactadas con el propósito de brindarle la atención oportuna del servicio a la deuda.*

(...)

*Sobre la materia objeto de consulta cabe señalar que de acuerdo con los literales a) y b) del artículo 14 de la Ley 1266 de 2008, se presenta reporte negativo cuando las personas naturales o jurídicas se encuentran en mora en sus cuotas u obligaciones, y reporte positivo cuando están al día en las mismas, ello implica que los demás datos del reporte incluida la calificación por nivel de riesgo, o las anotaciones de reestructuración, no forman parte del reporte negativo. (subrayas y negrilla fuera de texto).*

En ese orden ideas, es claro que el reporte inicial efectuado por BANCOLOMBIA S.A. en cuanto al crédito reestructurado no afectaba de ninguna manera el estudio de riesgo de crédito de la demandante, tal como se ha indicado de marras por la Superfinanciera, máxime si se tiene en cuenta que dicha reestructuración estaba con calificación “A”, la cual, es vector de carácter “normal”.

Es oportuno aclarar que mediante comunicación de fecha 26 de octubre del 2018, previo a la corrección de dicho reporte, la entidad financiera BANCOLOMBIA S.A. le

---

recordó a la demandante las razones por las cuales se encontraba reestructurado su crédito terminado en los números \*\*\*\*8159, tal como se observa en la siguiente transcripción:

*“(…), el mes de noviembre de 2009 se aprobó reestructuración del crédito bajo el concepto de saldo congelado. BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE DE COLOMBIA VIGILADO Este beneficio consiste en dejar un valor estático por un período de (3 años), donde la finalidad es que el saldo congelado no genere intereses y tampoco se toma como saldo para pago de cuota durante este tiempo.*

*En su caso el 11 de diciembre de 2012 se cumplieron los 3 años de la negociación que realizamos en su momento, por lo tanto, a partir del mes de diciembre de 2012 se inició el cobro del saldo congelado; razón por la cual usted notó un incremento en la cuota con relación a los meses anteriores.*

*Es de anotar que bajo el radicado 8007467564 indicó que tenía conocimiento de dicha reestructuración”.*

Por lo anterior, mal puede aducirse que la reestructuración de un crédito que además tiene un reporte de calificación normal; genera un riesgo de impago de crédito cuando se está en calificación “A”.

En ese orden de ideas, no existe manera de concluir y llegar a la certeza que el reporte inicial efectuado por Bancolombia S.A. conllevó a la causación de los perjuicios materiales e inmateriales que por esta vía procesal se reclaman. Máxime, cuando se encuentra admitido con la demanda que la señora TALERO para la fecha de adquisición del inmueble había cambiado sus condiciones económicas y laborales que le impedían acceder al monto de crédito requerido para concretar el pago del apartamento.

Por lo anterior, no se observa que exista un nexo de causalidad tanto jurídico como fáctico que permita concluir que, a raíz del reporte inicial efectuado por la entidad financiera, se hubiere generado un daño patrimonial a la aquí demandante, dadas las

---

razones anotadas en precedencia.

**SEGUNDA EXCEPCIÓN: INCAPACIDAD DE PAGO DE LA PARTE DEMANDANTE  
CONLLEVO LA CAUSACIÓN DEL DAÑO RECLAMADO**

No se puede desconocer que el daño reclamado por la parte demandante recae en el compromiso contractual celebrado inicialmente entre la señora DORIS TALERO y CONSTRUCTORA PRODESA, situación que se encuentra reglada por el ordenamiento civil y comercial de la legislación Colombiana.

En lo que concierne a la responsabilidad contractual, se parte del supuesto que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, y no puede ser invalidado sino por su mutuo consentimiento o por sus causas legales; lo anterior conforme con lo dispuesto en los artículos 1602 del Código Civil y 871 del Código de Comercio. Así, el daño derivado de la inobservancia del contrato puede germinar del incumplimiento puro y simple del contrato, en el cumplimiento moroso del mismo y, por último, en el cumplimiento defectuoso. Lo anterior, sin perder de vista que la responsabilidad contractual se encuentra fundada siempre en la culpa del deudor.

Se colige así, que a fin de que aflore la responsabilidad contractual, es necesario que en todos los casos se presenten los siguientes requisitos: **i. Un contrato válidamente celebrado**, esto es, que no adolezca de vicio alguno de nulidad. **ii. Debe probarse culpa contractual**, la cual, a la luz de nuestro ordenamiento civil, se divide en grave, leve y levísima. **iii. Un daño causado por incumplimiento del contrato**, en este sentido, vale advertir que debe existir un daño derivado del incumplimiento, puesto que, si el incumplimiento no generó ningún daño, no se puede predicar una obligación indemnizatoria en cabeza del incumplido; y, por último, **iv. Debe acreditarse un nexo causal entre el daño y el incumplimiento de la obligación**, quiere ello decir que el incumplimiento del contrato debe obedecer a un hecho imputable al deudor contractual.

Para mejor interpretación se hace necesario estudiar los términos y condiciones pactado al interior del contrato de promesa de compraventa celebrado entre la demandante y la constructora (*ver gráfica – pantallazo*)

---

**SEXTA.- ARRAS:** Las partes acuerdan como arras de retractación del presente contrato la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio de(l) (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, a las cuales les será aplicable lo dispuesto en el artículo 1.859 del Código Civil, en armonía con el artículo 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de esta promesa hasta la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Si el total del importe de las arras aún no ha sido pagado por **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que **EL FIDEICOMISO** vaya recibiendo de parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** nuevas sumas de dinero como abono al precio de(l) (los) inmueble (s).

**PARÁGRAFO 1°:** Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de retractación del presente negocio por parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** las siguientes conductas: a. La no comparecencia a otorgar y suscribir la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este contrato en el lugar, día y hora previstos en el presente contrato. b. El incumplimiento en el pago oportuno de una o varias cuotas del precio del (los) inmueble (s) de acuerdo a la forma pactada en este contrato.

**PARÁGRAFO 2°:** En caso de ocurrir retractación del presente contrato por parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, éste (a, os, as) autoriza(n) irrevocablemente a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** para que retengan y haga íntegramente suyas las arras estipuladas y para que enajene libremente el (los) inmueble (s) objeto de este contrato, debiendo restituirle a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ocurrencia de la retractación las sumas recibidas a cuenta del negocio, una vez descontado el valor de las arras, sumas que no causarán intereses de ninguna naturaleza.

En ese orden de ideas, el desistimiento del proyecto inmobiliario correspondiente al apartamento 01-602 y parqueadero 48, del conjunto residencial Sauce, obedeció a la voluntad unilateral de la demandante y sus consecuencias lesivas se encauzaron a las exigencias contractuales de las cuales no hizo parte la entidad financiera, por ende, la causación del daño reclamado obedeció a la renuncia de adquisición de dicho inmueble por parte de la demandante en virtud de su falta de capacidad de pago y cambio abrupto de sus condiciones laborales y no a un actuar doloso de la entidad financiera.

### **TERCERA EXCEPCIÓN: CULPA EXCLUSIVA DE UN TERCERO:**

En materia de responsabilidad civil, dentro de las denominadas causas extrañas se encuentra el hecho de un tercero como causal de exoneración. En este sentido, puede asimilarse a la fuerza mayor o caso fortuito, dado que, resulta ser imprevisible, irresistible y externa. Sobre esta defensa que propugna eliminar el nexo causal entre la conducta achacada a mi representada (BANCOLOMBIA S.A.) y el daño padecido por la señora **TALERO RUEDA**, la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA en la sentencia SC2847 DE 2019, M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO explicó lo siguiente:

(...)

---

*La exoneración de responsabilidad no puede ‘plantearse con éxito en el terreno de la culpabilidad sino en el de la causalidad, rindiendo la prueba de la causa extraña del perjuicio, originada en el caso fortuito o en la fuerza mayor, en el hecho de la víctima o en el **hecho de un tercero**’, porque con independencia de que el damnificado también haya concurrido con su obrar a generar el daño (conurrencia de culpas), la indicada causa extraña a la postre equivale a afirmar que el hecho lesivo no puede ser atribuido jurídicamente al demandado (SC114, 9 dic. 2008, rad. n.º 1999-00206-01). (Negrilla y subrayado fuera del texto original)*

(...)

Aterrizada la presente causa exonerativa de responsabilidad al caso concreto, se puede concluir que la deficiencia económica que aduce presentar la demandante a causa del cambio de sus condiciones laborales, resulta ser un acontecimiento imprevisible, irresistible y externo que escapa de la órbita de la responsabilidad de BANCOLOMBIA S.A. Dado que, la entidad financiera que represento no tiene ningún tipo de interferencia o poder de decisión sobre el tipo de empleo que desempeña o desarrollaba la señora **DORIS JOHANA TALERO RUEDA** para la época de las negociaciones con la constructora PRODESA Y CIA S.A. y mucho menos de los ingresos que percibía como consecuencia de este.

Así, es claro que la deficiencia económica causada por el cambio de las condiciones laborales de la demandante cumple con los requisitos de ser un hecho imprevisible, irresistible y externo que logra vislumbrar a todas luces la inexistencia de responsabilidad de mi representada. Toda vez, que (i) La demandante no esperaba que disminuyera su capacidad financiera. (ii) La existencia del daño es imputable a un tercero que no corresponde a la entidad financiera que represento y (iii) No existe un vínculo de dependencia entre la disminución de la capacidad financiera de la señora **DORIS JOHANA TALERO RUEDA** y BANCOLOMBIA S.A.

Por todo lo expuesto, solicito de forma respetuosa señor juez que tenga por acreditada la presente excepción, en el entendido que resulta ser evidente que el daño que alega haber sufrido la demandante, no guarda correspondencia o nexo causal con el actuar de mi representa BANCOLOMBIA S.A.

#### **CUARTA EXCEPCIÓN: BUENA FE DE BANCOLOMBIA S.A.**

---

Delanteramente, cumple precisar que **BANCOLOMBIA S.A.** desde un inicio de la relación contractual sostenida con la señora **DORIS TALERO**, obró de buena fe.

Lo anterior, cobra relevancia si se tiene en cuenta los postulados que sobre la materia ha esbozado la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia del 8 de junio del año 2017, Magistrado Ponente Dr. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO dentro del expediente: STC8123-2017. Según los siguientes términos:

*«Esta Corporación ha analizado en un amplio conjunto de decisiones y en asuntos muy diversos, tanto en sede de control abstracto como en revisión de tutela, el alcance del concepto, que pasó de ser un principio general del derecho a convertirse en una norma de carácter constitucional con la Carta de 1991. En estos casos, la Corte ha destacado la proyección que la buena fe ha adquirido y, especialmente, su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares, y entre estos y el Estado.»*

*86. Nuestro ordenamiento constitucional y, especialmente, el régimen civil ha desarrollado además del concepto de buena fe como mandato constitucional general, la figura de buena fe simple como principio y forma de conducta. Esta “equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad, es la que se exige normalmente a las personas en todas sus actuaciones. El Código Civil, al referirse a la adquisición de la propiedad, la define en el artículo 768 como la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio. Esta buena fe se denomina simple, por cuanto, si bien surte efectos en el ordenamiento jurídico, estos sólo consisten en cierta protección que se otorga a quien así obra. Es así que, si alguien de buena fe adquiere el derecho de dominio sobre un bien cuyo titular no era el verdadero propietario, la ley le otorga ciertas garantías o beneficios, que si bien no alcanzan a impedir la pérdida del derecho si aminoran sus efectos. Tal es el caso del poseedor de buena fe condenado a la restitución del bien, quien no será condenado al pago de los frutos producidos por la cosa (C.C. art. 964 párr. 3º); o del poseedor de buena fe que adquiere la facultad*

---

*de hacer suya la cosa poseída (C.C. arts. 2528 y 2529).”*

*87. De otra parte, en diferentes escenarios, también opera lo que se ha denominado buena fe cualificada o exenta de culpa. Al respecto, este Tribunal ha explicado:*

*“Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía. La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: ‘Error communis facit jus’, y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que ‘Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa’.”*

*88. De lo anterior pueden extraerse algunas diferencias precisas entre la buena fe simple y la buena fe exenta de culpa. Si bien es cierto que en los dos eventos se parte del supuesto de que la persona obró con lealtad, rectitud y honestidad, la buena fe simple se presume de todas las actuaciones o gestiones que los particulares realizan ante el Estado, de ahí que sea éste quien deba desvirtuarla. Por su parte, la buena fe exenta de culpa exige ser probada por quien requiere consolidar jurídicamente una situación determinada. Así, la buena fe exenta de culpa exige dos elementos: de un lado, uno subjetivo, que consiste en obrar con lealtad y, de otro lado, uno objetivo, que exige tener la seguridad en el actuar, la cual solo puede ser resultado de la realización de actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza.*

---

89. *En relación con el tema que ocupa la atención de la Corte, vale decir que la aplicación y la interpretación de la buena fe exenta de culpa a que se refiere la Ley de víctimas y restitución de tierras en los artículos demandados se circunscribe a la acreditación de aquellos actos que el tercero pretenda hacer valer en relación con la tenencia, la posesión, el usufructo, la propiedad o dominio de los predios objeto de restitución. Estos actos pueden ser, entre otros, posesiones de facto, negocios jurídicos de carácter dispositivo o situaciones que tienen origen en órdenes judiciales o actos administrativos. La comprobación de la buena fe exenta de culpa lleva a los terceros a ser merecedores de una compensación, como lo dispone la Ley 1448 de 2011». (Subrayas fuera de texto).*

De acuerdo a la posición jurisprudencial actual, resulta acreditado que la entidad financiera que represento reúne los presupuestos objetivos y subjetivos que componen los criterios de buena fe exenta de culpa, esto es, que i) ha obrado con lealtad, rectitud y honestidad, desde el inicio de la relación contractual, pues, no ha existido colusión, fraude intencional, o cualquier tipo de maniobra desleal de índole económico o administrativo que se repute en contra de la entidad vigilada.

(ii) De igual manera, también se encuentra definido el factor objetivo de la buena fe exenta de culpa, habida cuenta que, **BANCOLOMBIA S.A.** actuó en el marco del contrato del crédito hipotecario, conforme a los postulados económicos y contractuales que de buena fe fueron celebrados con el cliente, de consiguiente, no está llamado a soportar el reintegro de las cuotas pagadas por el demandante con ocasión a la obligación adquirida con la entidad financiera que represento.

**QUINTA EXCEPCIÓN: AUSENCIA DE ACREDITACIÓN DE LOS PERJUICIOS PATRIMONIALES Y EXTRAPATRIMONIALES POR LA PARTE ACTIVA.**

Delanteramente, se debe partir del hecho que la Responsabilidad Civil Contractual puede tener su epicentro en el incumplimiento tota o relativo del contrato, siempre y cuando confluyan los medios de convicción que permitan al juzgador tener certeza de su existencia e intensidad, lo que a voces de la Corte se ha precisado lo siguiente:

---

«... toda vez que -para decirlo con palabras de la Corte- es apenas su cuantificación monetaria, y siempre dentro de restricciones caracterizadamente estrictas, la materia en la que al juzgador le corresponde obrar según su prudente arbitrio...» C.S. J. Auto de 13 de mayo de 1988 sin publicar» (CSJ SC del 25 de noviembre de 1992, rad. 3382, G.J. CCIX, n°2458, pág. 670).

En pretéritos antecedentes jurisprudenciales se ha indicado los presupuestos para la procedencia del reconocimiento del perjuicio inmaterial, como se pasa a exponer doctrinariamente:

*“Es del caso hacer ver que cuando se predica del daño moral que debe ser cierto para que haya lugar a su reparación, se alude sin duda a la necesidad de que obre la prueba, tanto de su existencia como de la intensidad que lo resalta, prueba que en la mayor parte de los supuestos depende en últimas de la correcta aplicación, no de presunciones legales que en este ámbito la verdad sea dicha el ordenamiento positivo no consagra en parte alguna, sino de simples presunciones de hombre cuyo papel es aquí de grande importancia, toda vez que quien pretenda ser compensado por el dolor sufrido a raíz de la muerte de un ser querido, tendrá que poner en evidencia -según se lee en brillantes páginas que forman parte de los anales de jurisprudencia administrativa nacional- no sólo el quebranto que constituye factor atributivo de la responsabilidad ajena “... sino su vinculación con el occiso (...) su intimidad con él, el grado de su solidaridad y, por lo mismo, la realidad de su afectación singular y la medida de esta...”, añadiéndose que a tal propósito “... por sentido común y experiencia se reconocen presunciones de hombre de modo de partir del supuesto de que cada cónyuge se aflige por lo que acontezca al otro cónyuge, o a los progenitores por las desgracias de sus descendientes y a la inversa, o que hay ondas de percusión sentimental entre parientes inmediatos” (Consejo de Estado, Sección Tercera, expediente 1651, aclaración de voto del conjuer doctor Fernando Hineirosa, 25 de febrero de 1982), siendo por cierto esta línea de pensamiento la misma prohijada por la Corte (cfr. Casación Civil de 28 de febrero de 1990, arriba citada), hace poco menos de tres años, al proclamar sin rodeos y con el fin de darle el tema la claridad indispensable, que cuando en el campo de la prueba del daño no patrimonial la*

---

*jurisprudencia civil ha hablado de presunción “ha querido decir que esta es judicial o de hombre. O sea que la prueba dimana del razonamiento o inferencia que el juez lleva a cabo...” (CSJ SC de 25 de noviembre de 1992, rad. 3382, G.J. CCXIX, n°. 2458, págs. 670 y 671).*

De igual manera, debe reiterarse que, en materia de perjuicios, estos deben estar acreditados en el proceso y los mismos no pueden ser reconocidos por una mera y simple injerencia declarativa del demandante, dado que la parte que los reclama no solo debe acreditar el daño y su nexos causal imputable al sujeto demandado, sino, además, la cuantificación del perjuicio material sufrido a raíz del hecho dañoso.

En el presente asunto, la parte actora solicita **indemnización de perjuicios**, (fl 8 escrito de reforma de demanda), sin embargo, no acredita el valor allí solicitado (\$26.334.090,00), máxime cuando hace referencia a “*cada uno de ellos*” (Sic).

Tales valoraciones se encuentran huérfanas de prueba, dado que no sustenta la procedencia del perjuicio y tampoco el detrimento sufrido en su patrimonio por dichos valores para “*cada uno*”, finalmente, en este último sentido, téngase en cuenta que la demanda fue formulada por DORIS TALERO y admitida su reforma únicamente frente a ella.

En ese orden de ideas, no se observa con el arribo probatorio del demandante, los medios de convicción que permitan inferir la causación del daño moral o extrapatrimonial, como tampoco el patrimonial que se impetra a esta instancia judicial.

#### **SEXTA EXCEPCIÓN: GENÉRICA.**

Se propone para que se de aplicación a lo previsto en el inciso 1 del artículo 282 del Código General del Proceso. De la misma manera, si durante el curso del presente proceso se configurara o acreditara la prescripción, ruego a su señoría así declararla.

Solicito se declare probada cualquier otra excepción que resulte probada en el proceso de la referencia en virtud de lo establecido en el artículo 282 del Código General del Proceso.

---

### III. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso, manifiesto expresamente que ME OPONGO a la estimación de los perjuicios patrimoniales realizada por la parte demandante, por las razones que se exponen a continuación:

El artículo 206 del C. de G.P., señala como requisito de admisión de la demanda que *“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”*.

Teniendo en cuenta dicha norma y observando el juramento estimatorio hecho por la parte actora en la demanda, manifiesto de forma respetuosa a este Despacho que me opongo a la estimación de tales perjuicios, dado que la demandante no ha logrado acreditar la procedencia del daño emergente que aduce por concepto de honorarios de su abogado y gastos del proceso por la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000. 000.00.)**

Así mismo, tampoco acredita de manera razonada el valor solicitado como lucro cesante, que estima en la suma de **TRECE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (13.440.000.00.)**, si bien la parte actora, refiere que se trata del resultado liquidatorio de rendimientos a una tasa del 2% mensual, téngase en cuenta, que no discrimina su fuente primigenia respecto del cual se afinca el rendimiento o utilidad económica y de otro lado, tampoco desarrolla la liquidación financiera de los mismos, para lo cual, se insiste, no solo debe acreditarse sobre que base de capital se infunde el rendimiento, sino, además, acreditar la fuente legal, comercial, financiera, contable que arroja dicho 2% mensual.

Finalmente, por concepto de los \$26.334.090 millones, tampoco se hace salvedad por parte del demandante a que hace referencia dicha indemnización, rememórese que dichos perjuicios no pueden ser hipotéticos o presumibles, dado que los mismos deben estar plenamente acreditados en el proceso.

---

Cabe resaltar que en el caso de que la cantidad estimada por el demandante en el juramento estimatorio excediere el 50% de la que resulte en su regulación, deberá ser condenado aquel a pagar a los demandados una suma equivalente al 10% de la diferencia, tal y como lo señala el art. 206 del Código General del Proceso.

Por lo anterior, solicito respetuosamente desde este momento al Despacho, que en caso de encontrar probados los supuestos del artículo 206 del CGP al que se hizo referencia, aplique la sanción allí consagrada.

#### **IV. SOLICITUD DE PRUEBAS**

Solicito se decreten, practiquen y tengan en cuenta las siguientes:

##### **1. DOCUMENTALES.**

Las mismas que fueron acompañadas por la parte actora en el escrito de demanda. Adicionalmente, las siguientes:

- 1.1. Respuesta Defensor del Consumidor.
- 1.2. Concepto Superfinanciera.
- 1.3. Comunicaciones BANCOLOMBIA S.A.
- 1.4. Pagaré.
- 1.5. Reportes financieros.
- 1.6. Promesa de compraventa.
- 1.7. Respuesta a derecho de petición por parte de PRODESA.
- 1.8. Estado actual de la obligación en favor de BANCOLOMBIA S.A.

---

## 2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Atendiendo lo dispuesto en los artículos 198 y siguientes del Código General del Proceso, solicito al Despacho, decretar el interrogatorio de la parte demandante, el cual, se surtirá conforme a los requisitos del artículo 202 Ibídem.

## 3. DECLARACION DE PARTE (art. 191 C.G.P.)

De manera respetuosa solicito al Despacho la declaración del Representante legal **JUAN JACOBO ESTRADA** o quien haga sus veces de la coparte demandada PRODESA Y CIA S.A., comoquiera que se hace necesario su declaración de parte para los fines que se persiguen con las excepciones formuladas en el presente escrito de contestación.

Lo anterior, con el propósito de que dichas pruebas hagan parte de la comunidad probatoria al momento de tomar una decisión de fondo dentro del presente proceso.

## IV. NOTIFICACIONES

La Representante Legal Judicial de **BANCOLOMBIA S.A.** recibe notificaciones personales en la Calle 28 No. 13 a 75 piso 19, edificio Atrio, de la ciudad de Bogotá, teléfono: (601) 4886000, correo electrónico: [notificacijudicial@bancolombia.com.co](mailto:notificacijudicial@bancolombia.com.co)

El suscrito apoderado recibe notificaciones personales en la calle 93 A N° 14-17 oficina 608 de la ciudad de Bogotá D.C., teléfono: 3102791873, correo electrónico: [luis.orjuela@omaabogados.com.co](mailto:luis.orjuela@omaabogados.com.co)

## V. ANEXOS

Acompaño las pruebas documentales anunciadas en el acápite de pruebas de esta contestación y poder con el que actúo.



**Orjuela  
Morales**  
ABOGADOS ASOCIADOS

**Luis Antonio Orjuela Morales**

CEO. OMA ABOGADOS S.A.S.  
Abogado – U. Militar Nueva Granada  
Magíster en Derecho Procesal  
Universidad Externado de Colombia

---

Del señor Juez,

**LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES**

C.C. 80'191.004 de Bogotá D.C.

T.P. 208.415 del Consejo Superior de la Judicatura

Correo electrónico: [luis.orjuela@omaabogados.com.co](mailto:luis.orjuela@omaabogados.com.co)

**CARPETA DE PRUEBAS PROCESO No. RAD 11001400302120210082600.**

juan.olaya@omaabogados.com.co <juan.olaya@omaabogados.com.co>

Miércoles 31/05/2023 9:07 AM

Para: Juzgado 21 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 13 archivos adjuntos (15 MB)

Aceptación de desistimiento agosto de 2018.pdf; Comunicacion bancolombia 1.pdf; Comunicacion bancolombia 2.pdf; Comunicacion bancolombia 3.pdf; Comunicacion bancolombia 4.pdf; Comunicacion bancolombia 5.pdf; concepto superfinanciera\_reestructuracion\_.pdf; Estado de la obligación.pdf; pagare Doris Talero.pdf; pantallazos reportes financieros.pdf; PROMESA COMPRAVENTA SAUCE 01-602 JUAN MARIN Y DORIS TALERO.pdf; Respuesta a derecho de petición de Doris J. Talero 2019.pdf; RESPUESTA DEFENSOR CONSUMIDOR.pdf;

Buenos días,

Por instrucciones del **Dr. LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.191.004 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional No. 208.415 del Consejo Superior de la Judicatura, quien actúa como apoderado judicial de **BANCOLOMBIA S.A.** radico nuevamente la carpeta de pruebas de la contestación de la demanda con el fin de que se pueda validar que todos los archivos se encuentren habilitados para ser visualizados en el proceso de No. De RAD. **11001400302120210082600.**

**Quedo atento a cualquier otra solicitud del Despacho.**

Proceso:	Declarativo (Responsabilidad Civil Extracontractual)
Rad:	<b>11 001 40 03 021 2021 00826 00</b>
Parte demandante:	<b>DORIS JOHANA TALERO RUEDA</b>
Parte demandada:	<b>BANCOLOMBIA S.A. Y OTRO</b>

Gracias por su atención.

**Juan Diego Olaya Villamil.**

Abogado Jr. sustanciador. Oma Abogados S.A.S.

Correo: [juan.olaya@omaabogados.com.co](mailto:juan.olaya@omaabogados.com.co)

Tel: 3232738250.

Oficina: Calle 93 A No. 14-17 ofc 608.

Bogotá D.C.

Medellín, 22 de noviembre de 2018.

**Señor (a)**

**DORIS JOHANNA TALERO RUEDA**

**Radicado: 1000036173FC**

**Producto: Crédito de vivienda**

**Concepto: Indebida atención consumidor financiero**

**ACTO: Respuesta de la Entidad.**

Cordial saludo,

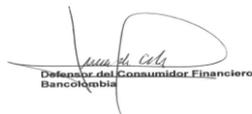
En relación con su comunicación dirigida al Defensor del Consumidor Financiero del Grupo Bancolombia, identificada con el radicado de la referencia, en la cual manifiesta su inquietud sobre el estado reestructurado que registraba el préstamo hipotecario ...159 del cual es cotitular, nos permitimos manifestarle la respuesta dada por la Entidad en el siguiente sentido:

De acuerdo con las validaciones realizadas por la Entidad, esta manifiesta que no fue posible encontrar el soporte de la reestructuración, se procedió con la eliminación de la marcación en el crédito y asimismo se efectuó el ajuste en las centrales de riesgo.

Respecto al reporte que presenta ante los Operadores de Información DataCrédito y TransUnion, por la obligación ...159, la cual se encontraba en estado "Reestructurado", al día en sus pagos y con calificación "A" al corte de septiembre de 2018. Se cambia el estado de obligación por "Vigente" en los Operadores de Información.

De presentarse alguna inconformidad con la información dada por la entidad favor comunicárnoslo, exponiendo y sustentando los hechos que la motivan, para darle, si es del caso, el trámite que genere un pronunciamiento por parte de esta Defensoría.

Atentamente,



Defensor del Consumidor Financiero  
Bancolombia

**JUAN FERNANDO CELI MÚNERA**

**Defensor Consumidor Financiero Grupo Bancolombia**

**JHB**

www.prodesa.com.co  
PBX: 3139030  
Fax: 3139030 Ext 269  
Carrera 19 # 90 – 10 Piso 7  
Bogotá D.C. Colombia



Bogotá, Enero 04 de 2019

Señora:  
**JUAN CARLOS MARIN MORENO**  
**DORIS JOHANNA TALERO RUEDA**  
Calle 49B sur # 9 – 89 Int 1 Apto 602  
Teléfono: 300-6774375  
Ciudad

**REFERENCIA:** DERECHO DE PETICIÓN RADICACION CENT0018041 14/12/2018  
Apto 01-602 Conjunto Residencial Sauce - Urbanización Hacienda Alcalá

Estimada Señores Juan Carlos y Doris Talero,

Para Prodesa y Cía. S.A. es de gran importancia la atención de nuestros clientes. Por tal motivo y tras revisar detalladamente la comunicación por usted presentada, a continuación procedemos a dar respuesta:

1. Las partes aplicando el principio de autonomía de la voluntad, suscribieron el pasado **14 de febrero de 2018**, el contrato de promesa de compraventa sobre el apartamento 01-602 del Conjunto Residencial Sauce, en el cual se establecieron las condiciones de la negociación las cuales son de su pleno conocimiento y aceptación.
2. En el mencionado contrato de promesa de compraventa, en la cláusula cuarta literal B, el Prometiente Comprador se compromete a entregar la carta de aprobación del crédito, con la que cancelara el saldo por valor de **DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$241,500,000.00)**, treinta (30) días calendario antes de la fecha de firma de escritura.
3. Debido a que la negación del crédito por parte de la entidad bancaria por ustedes escogida, fue debido a causas imputables a (los) comprador(es), todo conforme a lo estipulado en el parágrafo segundo de la cláusula Quinta, la cual nos permitimos transcribir:

*"...PARÁGRAFO 2º: En el evento de que el mencionado crédito y/o leasing habitacional no le sea concedido a EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), por causas imputables a éste(a, os, as), o cuando EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) no haya(n) realizado oportunamente las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito y/o leasing habitacional, o se haya (n) endeudado, o no haya(n) acreditado los ingresos en debida forma, o tenga(n) mal comportamiento crediticio, o esté(n) reportado(s) como moroso(s) en las centrales de datos, o se le(s) haya(n) impuesto sanciones bancarias, o suministre(n) información falsa, o no se haya(n) practicado los exámenes médicos, entre otras, el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial*

www.prodesa.com.co  
PBX: 3139030  
Fax: 3139030 Ext 269  
Carrera 19 # 90 – 10 Piso 7  
Bogotá D.C. Colombia



*alguna a la cual renuncian las partes expresamente, quedando LA PROMETIENTE VENDEDORA en plena libertad para disponer sin restricción alguna del (los) inmueble (s) prometido (s) en venta"*

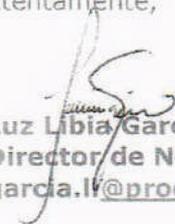
Es de aclarar que nuestra competencia llega hasta prometer la vivienda que pretendía adquirir, las demás inconsistencias le competen a trámites de crédito propios, que dependen de la solvencia económica de o los comprador(es) y a las condiciones financieras estudiadas por los bancos.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, Prodesa y CIA S.A, ratifica lo expuesto en el comunicado enviado el pasado 23 de agosto de 2018, donde se acepta la solicitud de desistimiento tomando como sanción la suma consignada a la fecha por valor de veinte tres millones quinientos mil pesos m/cte (\$ 23.500.000), los cuales no superan el veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble, contemplada en la cláusula décima octava del contrato de promesa de compraventa suscrito:

*"DÉCIMA OCTAVA.- CLÁUSULA PENAL: Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, en la suma equivalente al veinte por ciento (20%) sobre el valor de(l) (los) inmueble (s), suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane a cumplir."*

De acuerdo con lo anterior, se da respuesta a su comunicación con radicado CENT0018041 del 14 de diciembre de 2018.

Atentamente,

  
**Luz Libia García Ortiz**  
**Director de Negocios**  
[garcia.lf@prodesa.com](mailto:garcia.lf@prodesa.com)

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL  
CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE  
(DESARROLLADO POR ETAPAS)**

Entre los suscritos, por una parte, **ANGELA XIMENA RAMÍREZ RAMÍREZ**, ciudadana colombiana, mayor de edad, domiciliada en Bogotá e identificada con la cédula de ciudadanía número 52.375.273 de Bogotá D.C., quien obra en su calidad de Segundo Suplente del Representante Legal de la sociedad **PRODESA Y CÍA. S.A.** antes **CONMIL S.A.S.**, legalmente constituida por escritura pública número cinco mil novecientos ochenta y ocho (5.988) otorgada el veintinueve (29) de junio de mil novecientos noventa y tres (1.993) en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, fusionada y transformada en sociedad anónima mediante escritura pública número diez mil cuatrocientos ochenta y seis (10.486) otorgada el día veintisiete (27) de noviembre de dos mil quince (2.015) en la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá, inscrita el tres (3) de diciembre de dos mil quince (2.015), bajo el número 02041754, aclarada mediante escritura pública seis mil ochocientos treinta y siete (6.837) del tres (3) de diciembre de dos mil quince (2.015) en la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá, por la cual, modificó su razón social por la de **PRODESA Y CÍA. S.A.**, identificada con Nit. 800.200.598-2, matrícula mercantil 00554134, todo lo cual consta en el certificado de constitución y gerencia que hace parte de este contrato como anexo, sociedad que en adelante se llamará **LA PROMETIENTE VENDEDORA**; y, por la otra, **JUAN CARLOS MARIN MORENO**, **DORIS JOHANNA TALERO RUEDA**, ciudadano(a), os, as), colombiano(a, os, as), mayor(es) de edad, domiciliado(a, os, as) en Bogotá e identificado(a, os, as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 79893150, 52742957 expedida (s) en BOGOTÁ D.C, BOGOTÁ D.C, respectivamente, de estado civil **CASADO(A) CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, **CASADO(A) CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, quien(es) en adelante se llamará(n) **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, se ha celebrado el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, el cual se registrará por las siguientes cláusulas y, en su defecto, por la ley, previas las siguientes

**CONSIDERACIONES:**

1. Mediante documento privado No. 210661, del pasado catorce (14) de diciembre de dos mil quince (2.015) **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y **LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, entre otros, suscribieron el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, a través del cual se creó el patrimonio autónomo llamado **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE**, NIT 830.054.076-2, en adelante **EL FIDEICOMISO**, cuya vocera es **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, a lo largo de este contrato **LA FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número dos mil novecientos veintidós (2.922) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá, autorizada por la Superintendencia Financiera para desarrollar su objeto mediante la Resolución número tres mil seiscientos catorce (3.614) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera.
2. **EL FIDEICOMISO**, a través de **LA FIDUCIARIA**, es el dueño del lote de terreno donde se construye el **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-1904478** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro-, dentro del cual se encuentra(n) ubicado(s) el (los) inmueble (s) que son objeto de este acuerdo de voluntades.
3. De acuerdo con el Contrato de Fiducia Mercantil que dio origen al **FIDEICOMISO** antes citado, la sociedad **PRODESA Y CÍA. S.A.** antes **CONMIL S.A.S.**, como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, desarrolla por su cuenta y riesgo el diseño y construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, en el (los) inmueble (s) fideicomitado (s) de propiedad del **FIDEICOMISO**, permitiéndole firmar las promesas de compraventa que fueran necesarias y, comprometiéndose de manera especial a suscribir, llegado el momento y cumplidas todas las condiciones pactadas en las citadas promesas, la escritura pública de compraventa correspondiente a favor de **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, OS, AS)**.

**ACUERDAN**

**PRIMERA.- OBJETO:** La **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE**

ALCALÁ-SAUCE, se obliga a enajenar a título de compraventa, mediante escritura pública debidamente registrada, a favor de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), y éste(a, os, as) se obliga(n) a adquirir de igual modo, el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica que el patrimonio autónomo FIDUOCIDENTE ALCALÁ-SAUCE tiene y ejerce sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s): **APARTAMENTO: Apto-01-602 y PARQUEADERO(S) NÚMERO(S) 48** que forma (n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, el cual se levanta en el **LOTE L-2 DE LA URBANIZACIÓN HACIENDA ALCALÁ**, localizado en el municipio de Mosquera, departamento de Cundinamarca, el cual se distingue con la nomenclatura CARRERA 14 A No. 10-27 S, tiene una cabida superficial de **veintiséis mil quinientos setenta y siete metros cuadrados con cuarenta y nueve decímetros cuadrados (26.577.49m<sup>2</sup>)**, y cuyos linderos generales son los siguientes, Por el norte: Del mojón E112 al mojón V24 en línea recta y distancia de ciento veintiséis metros con ochenta y ocho centímetros (126.88m), con L-1. Por el oriente: Del mojón V24 al mojón V112 pasando por los puntos V23, E16A, C28, E11, E10, V18, V17, V16, V15 y V114 en línea quebrada y distancias sucesivas de setenta y siete metros con ochenta y tres centímetros (77.83m), veintitrés metros con ochenta centímetros (23.80m), treinta y cinco metros con treinta centímetros (35.30m), dieciséis metros con tres centímetros (16.03m), setenta y nueve metros con un centímetro (79.01m), cuarenta y nueve metros con noventa y nueve centímetros (49.99m), veinticuatro metros con cincuenta y un centímetros (24.51m), diez metros con cinco centímetros (10.05m), un metro (1.00m), doce metros con sesenta y cuatro centímetros (12.64m), cincuenta y siete metros con treinta y dos centímetros (57.32m), con Vía A (V2), V5 - 2, VP2 - 2 y Parque 2. Por el sur: Del mojón V112 al mojón V110 pasando por el punto V111 en línea recta y curva y distancias sucesivas de setenta y tres metros con diecisiete centímetros (73.17m), diecinueve metros con once centímetros (19.11m), con Vía D (V1b). Por el occidente: Del mojón V110 al mojón E112 cerrando el polígono, en línea recta y distancia de doscientos cincuenta y tres metros con cuarenta centímetros (253.40m), con Zona Verde Lineal.

**FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA EN MAYOR EXTENSIÓN: 50C-1904478. CÉDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN: 00-00-00-00-0001-0008-0-00-00-0000.**

**SEGUNDA.- IDENTIFICACIÓN DE(L) (LOS) INMUEBLE (S) OBJETO DE ESTE CONTRATO:**

**APARTAMENTO Apto-01-602**  
**PARQUEADERO(S) NÚMERO(S) 48**

**Apartamento CIENTO DOS (102) de la torre número SIETE (7) GENERALIDADES:** Apartamento tipo E, localizado en el primer piso de la torre. Tiene su acceso por la entrada principal del Agrupación de Vivienda Sauce. Consta de un nivel según se indica en los planos. Su altura libre va desde dos punto treinta y cuatro metros (2.34M) hasta dos punto treinta y siete metros (2.37M) aproximadamente. El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **ÁREAS GENERALES:** **ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:** ciento cuarenta y cuatro punto cuatro metros cuadrados (144.04m<sup>2</sup>). **ÁREA TOTAL PRIVADA:** ciento veintiocho punto treinta y seis metros cuadrados (128.36m<sup>2</sup>). **MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES:** quince punto sesenta y ocho metros cuadrados (15.68m<sup>2</sup>). **BALCONES COMUNES DE USO EXCLUSIVO** Un balcón en el salón con área de siete punto cincuenta y siete metros cuadrados (7.57m<sup>2</sup>), Un balcón en el estar con área de uno punto treinta y cuatro metros cuadrados (1.34m<sup>2</sup>) para un área total de ocho punto noventa y uno metros cuadrados (8.91m<sup>2</sup>). Es entendido que los muros de fachada, medianeros, internos, estructurales, ductos, placas de piso, entepiso y cubiertas del interior identificados como comunales en los planos no podrán ser modificados en razón de este carácter. **DEPENDENCIAS:** Las dependencias del apartamento son las siguientes: Sala-comedor, cocina, ropas, tres (3) alcobas, vestier, cinco (5) baños, estar de alcobas, depósito, alcoba de servicio y 2 balcones. **LINDEROS:** Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entepiso, cubiertas y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: **LINDEROS HORIZONTALES:** Partiendo del punto número uno (No. 1), localizado en ropas al punto número dos (No. 2), en línea quebrada y distancias sucesivas de cero punto noventa y seis metros (0.96m), tres punto cuarenta metros (3.40m), dos punto cincuenta y siete metros (2.57m), cero punto sesenta y tres metros (0.63m), seis punto cero nueve metros (6.09m), cero punto sesenta y siete metros (0.67m), dos punto ochenta metros (2.80m), cero punto cincuenta y uno metros (0.51m), tres punto cero seis metros (3.06m), cero punto cincuenta y uno metros (0.51m), dos punto ochenta metros (2.80m), con área libre común y balcón privado del apartamento. Del punto número dos (No. 2) al punto número tres (No. 3), en línea quebrada y distancias sucesivas de: tres

punto ochenta y siete metros (3.87m), uno punto noventa y cinco metros (1.95m), dos punto veintiuno metros (2.21m), cero punto cincuenta y cuatro metros (0.54m), tres punto treinta metros (3.30m), con área libre común y balcón privado del apartamento. Del punto número tres (No. 3) al punto número cuatro (No. 4), en línea recta y distancia de: seis punto noventa metros (6.90m), con el apartamento CIENTO UNO (101) de la misma torre. Del punto número cuatro (No. 4) al punto número cinco (No. 5), en línea quebrada y distancias sucesivas de: uno punto ochenta y siete metros (1.87m), dos punto setenta y dos metros (2.72m), cero punto setenta y uno metros (0.71m), con patio común. Del punto número cinco (No. 5) al punto número uno (No. 1), o punto de partida cerrando el polígono, uno punto veinte metros (1.20m), cero punto veintisiete metros (0.27m), cero punto cuarenta y dos metros (0.42m), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55m), dos punto trece metros (2.13m), uno punto cuarenta y siete metros (1.47m), cero punto noventa y cuatro metros (0.94m), uno punto diez metros (1.10m), cero punto ochenta metros (0.80m), cero punto treinta y siete metros (0.37m), uno punto treinta metros (1.30m), uno punto cuarenta y siete metros (1.47m), cero punto cuarenta y seis metros (0.46m), dos punto treinta y tres metros (2.33m), con punto fijo. LINDEROS VERTICALES: Cenit: Placa de entrepiso al medio con apartamento DOSCIENTOS DOS (202) de la misma torre. Nadir: Placa de contrapiso al medio con el subsuelo común. ----- #233&Parqueadero CUARENTA Y OCHO (48) del edificio comunal. GENERALIDADES: Parqueadero cubierto localizado en el primer piso del edificio comunal. Tiene su acceso por la entrada principal de la Agrupación de vivienda Sauce. Consta de un nivel según se indica en los planos. Su altura libre es dos punto cincuenta metros (2.50m). El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ÁREA PRIVADA: once punto veinticinco metros cuadrados (11.25m<sup>2</sup>). LINDEROS: Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entrepiso y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: LINDEROS HORIZONTALES: Partiendo del punto número uno (No. 1), localizado al fondo, a la izquierda, al punto número dos (No. 2), en línea recta y distancia de dos punto cincuenta metros (2.50m) con área libre común. Del punto número dos (No. 2), al punto número tres (No. 3) en línea recta y distancia cuatro punto cincuenta metros (4.50m) con el parqueadero cuarenta y nueve (49). Del punto número uno (No. 3) al punto número cuatro (No. 4), en línea recta y distancia de dos punto cincuenta metros (2.50m), con circulación vehicular. Del punto número cuatro (No. 4), al punto número uno (No. 1), cerrando el polígono, en línea recta y distancia de cuatro punto cincuenta metros (4.50m), con el parqueadero cuarenta y siete (47). LINDEROS VERTICALES: Cenit: placa de entrepiso al medio con áreas del segundo piso. Nadir: placa de contrapiso al medio con el subsuelo común.

**PARÁGRAFO 1°:** No obstante la mención de los linderos y de la cabida, el (los) inmueble (s) objeto de este contrato se venderá como cuerpo cierto, renunciando en consecuencia las partes a cualquier reclamación en este sentido.

**PARÁGRAFO 2°:** Dentro de la venta quedarán incluidas todas las anexidades, mejoras y servidumbres que beneficien al (los) inmueble (s) objeto de este contrato, así como el derecho en común y proindiviso sobre los bienes y zonas comunes del conjunto, en la proporción establecida para este (os) inmueble (s) en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el reglamento de propiedad horizontal a que se hace mención más adelante.

**PARÁGRAFO 3°:** (i) **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** manifiesta(n) que el (los) inmueble (s) que promete(n) comprar, ha(n) sido identificado(s) plenamente sobre el terreno y los planos correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, vecinos, linderos, dimensiones y especificaciones, declarando su conformidad al respecto. (ii) También manifiesta(n) conocer y aceptar **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** que: a. La Urbanización Hacienda Alcalá y/o el conjunto del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato colindan por uno de sus costados con el Canal Novilleros, a través del cual se van a manejar las aguas lluvias de la Urbanización, cuyo diseño, construcción, entrega, mantenimiento, conservación y reglamentación es de entera responsabilidad del municipio de Mosquera. b. Cerca de la Urbanización y/o el conjunto del cual hace(n) parte el (los) inmuebles objeto de este contrato, está la Ronda del Río Subachoque, que corresponde a una zona verde, con su estación de bombeo, cuyo uso, reglamentación y mantenimiento está a cargo de las autoridades ambientales y municipales competentes. c. Por el costado norte de la Urbanización Hacienda Alcalá está localizado el Parque Industrial San Jorge, sin que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ni el **FIDEICOMISO**, ni los demás fideicomitentes del patrimonio autónomo tengan responsabilidad alguna por el uso y condiciones de funcionamiento que se le dé a dicho parque. d. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** solo responde por la concordancia del Conjunto con las normas que autorizan su construcción y sometimiento al régimen de

propiedad horizontal sin que por ende, se les pueda atribuir responsabilidad alguna por el ruido, los olores el estado o el uso que se le dé al espacio público aledaño al Conjunto, incluido el Canal Novilleros.

**PARÁGRAFO 4°:** El (los) inmueble (s) prometido(s) en venta le(s) corresponderá(n) el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) que le sea(n) asignado(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, una vez se encuentre debidamente registrada la escritura pública con que se perfeccione el reglamento de propiedad horizontal al que se someterá el conjunto.

**TERCERA.- TRADICIÓN:** El (los) inmueble (s) objeto de este contrato fueron adquiridos así: A) El lote en el que se va a construir la totalidad del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, fue adquirido por el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE-**, por transferencia que de él le hizo a título de Fiducia Mercantil y por cuenta de los **FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS** del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-ALCALÁ NIT 830.054.076-2**, tal como consta en la escritura pública número seis mil cuatrocientos cuarenta y seis (6446) del cinco (5) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria asignado al inmueble en mayor extensión del cual hace (n) parte el (los) inmueble (s) prometido (s) en venta. B) La construcción de las edificaciones que conforman el proyecto y que acceden al lote, por haberlas levantado **PRODESA Y CÍA. S.A.** antes **CONMIL S.A.S.**, como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con cargo a los recursos del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE**.

**CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total de(l) (los) inmueble (s) prometido en venta es la suma de **TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE (\$348,444,447.64)**, suma que **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** cancelará(n) solidariamente a favor del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE**, así:

**A. RECURSOS PROPIOS:** La suma de **VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$23,500,000.00)** que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** declara recibida, a entera satisfacción, en el momento de suscripción de este acuerdo de voluntades.

Y las demás cuotas las cancelará(n) solidariamente así:

Fecha	Valor
15/04/2018	3,000,000.00
15/05/2018	3,000,000.00
15/06/2018	3,000,000.00
15/07/2018	3,000,000.00
15/08/2018	3,000,000.00
15/09/2018	3,000,000.00
15/10/2018	3,000,000.00
15/11/2018	3,000,000.00
15/12/2018	3,000,000.00
15/01/2019	54,444,447.64
15/02/2019	3,000,000.00
15/03/2019	3,000,000.00

**B. CRÉDITO HIPOTECARIO O LEASING HABITACIONAL:** El saldo, o sea la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$241,500,000.00)**, que **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** se obliga(n) a pagar solidariamente en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la firma de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, con el producto de un préstamo que se obliga(n) desde ya a tramitar

oportunamente en BANCO O ENTIDAD, en adelante simplemente EL BANCO O ENTIDAD, carta de aprobación que EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) se obliga(n) entregar treinta (30) días calendario antes de la fecha de la firma de la escritura pública y de acuerdo con lo que se establece en la cláusula quinta (5ª) de este acuerdo de voluntades.

**PARÁGRAFO 1°:** En el evento de la mora EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) pagará(n) solidariamente a LA PROMETIENTE VENDEDORA un interés de mora a la tasa máxima legal vigente establecida en el artículo 884 del Código de Comercio, sin que esto pueda interpretarse como una prórroga del plazo, y sin perjuicio de las acciones en cabeza de LA PROMETIENTE VENDEDORA. Desde ya EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) renuncia(n) expresa e irrevocablemente a cualquier requerimiento que la ley establezca para la constitución en mora y para el cobro de estos intereses.

**PARÁGRAFO 2°:** No obstante la forma de pago, LA PROMETIENTE VENDEDORA renunciará expresa e irrevocablemente, en la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, a la acción resolutoria derivada de la forma de pago, siempre y cuando EL BANCO O ENTIDAD así se lo exija a EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) a la hora de aprobarle(s) el crédito de que se da cuenta en esta cláusula.

**PARÁGRAFO 3°:** Sin perjuicio de lo indicado en esta cláusula en relación a la forma de pago, EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) podrá(n) solicitar por medio de documento escrito el cambio de la misma. Las partes acuerdan que esta facultad podrá ser ejercida en cualquier momento y hasta cuarenta y cinco (45) días calendario antes de la fecha fijada para la firma de la escritura pública con la que se dé cumplimiento al presente contrato, lo cual no significa que LA PROMETIENTE VENDEDORA esté obligada a aceptar la nueva fórmula de pago propuesta por EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS). De aceptarse el cambio, el mismo deberá constar en un escrito firmado por ambas partes en señal de aceptación.

**PARÁGRAFO 4°:** Los pagos que haga(n) EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) será(n) aplicados primero al pago de intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio del (los) inmueble(s) objeto de este contrato.

**QUINTA.- SOLICITUD Y TRÁMITE DEL CRÉDITO HIPOTECARIO Y/O LEASING HABITACIONAL:** EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) se obliga(n) a tramitar en EL BANCO O ENTIDAD, un crédito hipotecario y/o leasing habitacional, por valor de DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$241,500,000.00), para poderle pagar a LA PROMETIENTE VENDEDORA el saldo del precio, según lo establecido en la cláusula anterior. En consecuencia, queda(n) obligado(s) a presentar de manera oportuna en esa entidad financiera toda la documentación necesaria para lograr lo anterior y a cumplir, también oportunamente, con todos los requisitos y trámites exigidos para el efecto por EL BANCO O ENTIDAD.

**PARÁGRAFO 1°:** En el evento de que el mencionado crédito y/o leasing habitacional no le sea concedido a EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), por causas no imputables a éste (a, os, as), el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente, de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna, a la cual renuncian las partes expresamente y sin sanción para las mismas, quedando LA PROMETIENTE VENDEDORA en plena libertad para disponer sin restricción alguna de(l) (los) inmueble (s) prometido (s) en venta. En este caso, LA PROMETIENTE VENDEDORA deberá devolverle a EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) todas las sumas de dinero recibidas de éste(a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria algunos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de radicación de una carta en las oficinas de LA PROMITENTE VENDEDORA por parte de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), solicitando la devolución de los recursos atrás citados por la causa que le hubiere sido manifestada por EL BANCO o LA ENTIDAD, debidamente acreditada, e informando la entidad y el número de la cuenta bancaria de EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) a la cual deberá(n) transferirse o depositarse dichos dineros. Esta comunicación deberá venir suscrita por todos EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), en el evento de que esta parte esté integrada por varias personas.

**PARÁGRAFO 2°:** En el evento de que el mencionado crédito y/o leasing habitacional no le sea concedido a EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), por causas imputables a éste(a, os, as), o cuando EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) no haya(n) realizado oportunamente las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito y/o leasing habitacional, o se haya (n) endeudado, o no haya(n) acreditado los ingresos en debida forma, o tenga(n) mal comportamiento crediticio, o esté(n) reportado(s)

como moroso(s) en las centrales de datos, o se le(s) haya(n) impuesto sanciones bancarias, o suministre(n) información falsa, o no se haya(n) practicado los exámenes médicos, entre otras, el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian las partes expresamente, quedando **LA PROMETIENTE VENDEDORA** en plena libertad para disponer sin restricción alguna del (los) inmueble (s) prometido (s) en venta. En este caso, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** tendrá derecho a retener para sí el valor de la cláusula penal, debiendo, en consecuencia, devolverle a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** todas las sumas de dinero recibidas de éste(a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria algunos, descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** reciba la notificación por escrito de que **EL BANCO O ENTIDAD** no le(s) ha concedido el crédito y/o leasing habitacional a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. El mismo procedimiento y las mismas reglas se aplicarán cuando, aprobado el crédito y/o leasing habitacional, éste no se perfeccione dentro del plazo fijado para el efecto por **EL BANCO O ENTIDAD**, por negligencia, descuido o simple demora de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO 3°:** Cuando **EL BANCO O ENTIDAD** le otorgue a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el crédito y/o leasing habitacional, por un valor inferior al solicitado, **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** tendrá(n) un plazo adicional de quince (15) días hábiles, contados desde la fecha de notificación de este hecho a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, para acordar con ésta la forma de pago de la suma de dinero que hiciere falta, para lo cual se firmará un otrosí a esta promesa de compraventa, pago que de todas formas deberá ser hecho a más tardar el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Vencido el plazo para la firma del otrosí, sin que las partes hubiesen llegado a un acuerdo sobre la forma en que **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** pagará(n) la parte del precio faltante, el presente contrato se resolverá automáticamente de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, pudiendo en este evento **LA PROMETIENTE VENDEDORA** retener para sí el valor de la cláusula penal y debiéndole restituir a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el saldo de las sumas recibidas, una vez descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que se venza el plazo para la firma del otrosí sin haber llegado a un acuerdo al respecto, sin intereses ni corrección monetaria.

**PARÁGRAFO 4°:** **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** pagará(n) intereses de subrogación a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a la tasa del uno punto tres por ciento (1.3%) mensual anticipado desde el día de la entrega de(l) (los) inmueble (s) objeto de este contrato a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** hasta el momento en que se produzca el desembolso del valor del préstamo por parte del **BANCO O ENTIDAD** a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. Los intereses correspondientes al primer mes se cancelarán en la misma fecha en que se firme la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades y los correspondientes a los meses subsiguientes dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de vencimiento del primer (1er) mes de intereses cancelados. El pago de estos intereses será garantizado con la firma de un pagaré a la orden de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Si el desembolso del crédito y/o leasing habitacional se produce en un tiempo menor al mes de intereses de subrogación que hubiere(n) cancelado **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el excedente será reintegrado por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** reciba el desembolso total del crédito y/o leasing habitacional y el saldo total del precio a que se refiere esta cláusula. La ausencia o la mora en el pago de los intereses a que se refiere este párrafo, constituye un incumplimiento de este contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de las acciones en cabeza de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** deberá(n) pagarle a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculados sobre el saldo insoluto del precio.

**PARÁGRAFO 5°:** Transcurridos sesenta (60) días calendario desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato, sin que **EL BANCO O ENTIDAD** haga el desembolso del crédito hipotecario y/o leasing habitacional, **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** se obliga(n) a cancelarle la totalidad del saldo del precio a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** con recursos propios.

**PARÁGRAFO 6°:** Desde ya **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** autoriza(n) al **BANCO O ENTIDAD** a girarle de manera directa al **FIDEICOMISO** los recursos del crédito hipotecario y/o leasing habitacional solicitado por **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. De igual modo se

establece que todos los pagos que EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) le deba(n) hacer a LA PROMETIENTE VENDEDORA mediante cheque de gerencia girado a favor del FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO 7°:** LA PROMETIENTE VENDEDORA, sin asumir por este hecho responsabilidad alguna para con EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), ni disminuir la responsabilidad de éste(a, os, as) en el adelantamiento de los trámites ante EL BANCO O ENTIDAD, podrá prestarle su colaboración a éste(a, os, as) en dichos trámites.

**PARÁGRAFO 8°:** EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) autoriza(n) a LA PROMETIENTE VENDEDORA para efectuar la correspondiente consulta de datos en la central de información de entidades financieras.

**PARÁGRAFO 9°:** EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, estudio de crédito y/o leasing habitacional, entre otros, le(s) cobre EL BANCO O ENTIDAD ó LA PROMETIENTE VENDEDORA para perfeccionar el crédito y/o leasing habitacional. En todo caso autoriza(n) a LA PROMETIENTE VENDEDORA para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para LA PROMETIENTE VENDEDORA quien bien puede no hacer uso de esa facultad. Así mismo, en caso de que se pague parte del precio de(l) (los) inmueble (s) con el producto de un crédito EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa de compraventa, en favor de EL BANCO O ENTIDAD; si se tratare de más de una entidad crediticia, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada entidad apruebe el crédito. Si la financiación se hace a través de un leasing habitacional la escritura con que se dé cumplimiento a este contrato se otorgará a favor de la respectiva compañía de leasing.

**PARÁGRAFO 10°:** LA PROMETIENTE VENDEDORA y EL BANCO O ENTIDAD podrán solicitar a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) las garantías reales o personales que juzguen convenientes y que sean legalmente permitidas para respaldar el pago de saldos insolutos.

**SEXTA.- ARRAS:** Las partes acuerdan como arras de retractación del presente contrato la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio de(l) (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, a las cuales les será aplicable lo dispuesto en el artículo 1.859 del Código Civil, en armonía con el artículo 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de esta promesa hasta la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Si el total del importe de las arras aún no ha sido pagado por EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que EL FIDEICOMISO vaya recibiendo de parte de EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) nuevas sumas de dinero como abono al precio de(l) (los) inmueble (s).

**PARÁGRAFO 1°:** Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de retractación del presente negocio por parte de EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) las siguientes conductas: a. La no comparecencia a otorgar y suscribir la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este contrato en el lugar, día y hora previstos en el presente contrato. b. El incumplimiento en el pago oportuno de una o varias cuotas del precio del (los) inmueble (s) de acuerdo a la forma pactada en este contrato.

**PARÁGRAFO 2°:** En caso de ocurrir retractación del presente contrato por parte de EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), éste (a, os, as) autoriza(n) irrevocablemente a LA PROMETIENTE VENDEDORA para que retengan y haga íntegramente suyas las arras estipuladas y para que enajene libremente el (los) inmueble (s) objeto de este contrato, debiendo restituirle a EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ocurrencia de la retractación las sumas recibidas a cuenta del negocio, una vez descontado el valor de las arras, sumas que no causarán intereses de ninguna naturaleza.

**SÉPTIMA.- ACEPTACIÓN DE PLANOS Y MODIFICACIONES:** EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, acabados, materiales y demás especificaciones técnicas de las unidades privadas y bienes comunes del conjunto y se obliga(n) a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.

**PARÁGRAFO 1°:** LA PROMETIENTE VENDEDORA queda autorizada expresamente por EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) como constructora que es del conjunto, para introducirle las

modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles urbanísticos, constructivos y de acabados, materiales, etc., etc. propuestos por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a lo largo de todo el proceso de pre-venta y venta de manera específica en este contrato, para las unidades privadas y bienes comunes del Proyecto, que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** estime indispensables o necesarias por razones tales como, conveniencia técnica, disponibilidad en el mercado, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre porque el área y las demás características originales del proyecto sean respetadas al máximo y porque los cambios que se hagan necesarios sean armónicos con el proyecto inicial y no entrañen disminución de la calidad, de la presentación, de la construcción, de la instalación, de los materiales y de los acabados establecidos en los documentos que han sido aceptados por las partes hasta el momento de suscripción de esta promesa. Esta autorización incluye, por lo tanto, la facultad de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** para introducirle cualquier modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, a que se refiere la cláusula novena (9ª) de este contrato, que se haga indispensable como consecuencia de los cambios introducidos a las unidades privadas y bienes comunes del Proyecto, previa la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de las autoridades distritales competentes, de ser ellas necesarias.

**PARÁGRAFO 2°: EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) la existencia de la sala de ventas y la vivienda modelo que ha instalado en el conjunto **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, motivo por el cual se obligan a permitir el libre acceso a la misma de terceras personas, incluidos los potenciales compradores de otras unidades de dominio privado del conjunto, hasta que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** termine el proceso de venta de todas las unidades de dominio privado que finalmente conformen el proyecto y se haga la entrega de las zonas comunes del conjunto.

**PARÁGRAFO 3°:** Se obliga(n) igualmente **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de las obras de construcción y dotación de las zonas y bienes que integran el conjunto, permitiendo y facilitando el acceso de personal, de materiales y de cualquier elemento indispensables para tales efectos. Desde ya **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** aceptan todas las revocatorias, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva el propietario inicial, es decir, el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE** le haga, por su cuenta exclusiva, al reglamento de propiedad horizontal del conjunto, que se desprendan de lo establecido en este párrafo.

**OCTAVA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** **LA PROMETIENTE VENDEDORA** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el (los) inmueble (s) prometido (s) en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión útil, quieta y pacífica del mismo, y que lo entregarán libre de medidas cautelares, uso y habitación, gravámenes, con las excepciones que se señalan en los párrafos 1° y 2°, arrendamiento, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz, condiciones resolutorias de dominio y, en general, libre de gravámenes, afectaciones, limitaciones al dominio, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra(n) sometido(s), invasiones, posesiones y meros tenedores a cualquier título. No obstante lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS** dentro del **FIDEICOMISO**, se obligan a salir al saneamiento por evicción, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a responder por los vicios redhibitorios, todo conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil que dio origen al **FIDEICOMISO**. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** queda exonerada de responder por los anteriores conceptos.

**PARÁGRAFO 1°:** **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) que sobre el (los) inmueble (s) en mayor extensión en el que se levanta el conjunto pesa una hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, a través de la escritura pública número seis mil cuatrocientos cuarenta y seis (6446) del cinco (5) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada. Esta hipoteca será cancelada por **LA FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, a través de la misma escritura de venta con que se dé cumplimiento a este contrato, siempre que se hubiese pagado la totalidad del precio del (los) inmueble(s) objeto de este contrato o se tenga aprobado el crédito y/o leasing habitacional por **EL BANCO O ENTIDAD**, de acuerdo con la certificación que emita **LA FIDUCIARIA** al respecto. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** gestionará ante **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, la liberación parcial de la hipoteca antes mencionada y asumirá los gastos o costos relacionados con el levantamiento a prorrata del gravamen hipotecario en mayor extensión que recae sobre el (los) inmueble (s) objeto de este contrato, actuación que quedará sujeta, tal como se dijo, al pago por parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** y/o a la aprobación del **BANCO o ENTIDAD** del

crédito hipotecario y/o leasing habitacional a favor de EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS).

**PARÁGRAFO 2°:** A. EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a cumplir una servidumbre de energía eléctrica gratuita en parte de las zonas comunes del conjunto a favor de CODENSA S.A., E.S.P., en los términos y condiciones que fueron previstos en la escritura pública número tres mil setecientos dieciséis (3716) del siete (7) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) de la Notaría Cuarenta y Siete (47) del Círculo de Bogotá D.C. B. De igual manera manifiesta(n) que conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a cumplir las siguientes servidumbres ubicadas en la Urbanización Hacienda Alcalá, de la cual hace parte el conjunto en que está (n) localizado (s) el (los) inmueble (s) objeto de este contrato: (i) Una, constituida a favor de Ecopetrol S.A. a través de la escritura pública número seis mil trescientos cuarenta y cinco (6.345) del veinticinco (25) de septiembre de mil novecientos noventa (1990) de la Notaría Quince (15) del Círculo de Bogotá, la cual consiste, en un paso de gas propano, que se encuentra ubicada en el Parque Lineal que limita por el costado sur con el Lote No. 1 de la I Etapa de la Urbanización Hacienda Alcalá, y las limitaciones en el uso y aprovechamiento de esta zona, cuya preservación, mantenimiento y regulación corre por cuenta de Ecopetrol S.A. (ii) También soportará dos (2) servidumbres de conducción eléctrica de líneas de alta tensión constituida a favor de Condesa S.A. E.S.P, que atraviesan la Urbanización Hacienda Alcalá, y las limitaciones en el uso y aprovechamiento de esta zona, cuya preservación, mantenimiento y regulación corre por cuenta de Codensa S.A., propietaria de las líneas de Alta Tensión.

**NOVENA.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Tal como se expresó, el **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, la I Etapa se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 del 2001, mediante escritura pública número ocho mil setecientos cuarenta y tres (8743) del doce (12) de octubre de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C. Como el conjunto se desarrollará por etapas de construcción, el (los) inmueble (s) prometido (s) en venta, se integrará mediante escritura pública de adición al reglamento antes citado. Como consecuencia de lo anterior, dentro de la venta prometida también quedará incluido el derecho de dominio en común y proindiviso sobre las zonas y bienes comunes del conjunto, en la proporción fijada para este (os) inmueble (s) dentro del citado instrumento público.

**PARÁGRAFO 1°:** a. EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) conoce(n), acepta(n) y acata(n) que de acuerdo con lo establecido en el artículo 7° de la Ley 675 de 2001 el Propietario Inicial, a saber EL FIDEICOMISO, tiene la facultad legal de adicionar la o las subsiguientes etapas del conjunto al régimen de propiedad horizontal a que se hace mención en esta cláusula otorgando para ello la o las escrituras que se hagan necesarias, sin que para esto requiera de autorización alguna de los copropietarios del conjunto ni de sus órganos de administración. b. EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) conoce(n), acepta(n), y acata(n) las disposiciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal que regulan las atribuciones, derechos, discrecionalidad y facultades de que dispone el Propietario Inicial y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para adicionar o no la o las futuras etapas del conjunto y para diseñarlas, licenciarlas, construirlas y venderlas, incluida la potestad de ir modificando los coeficientes de copropiedad provisionales de que trata el artículo 7° de la Ley 675 de 2001 hasta tornarlos en definitivos, una vez se incorpore al citado reglamento de propiedad horizontal la última etapa, disposiciones que se obliga(n) a no modificar o limitar de forma alguna.

**PARÁGRAFO 2°:** EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) conoce(n) y acepta(n) que el conjunto desde la I Etapa cuenta con bienes comunes necesarios para su debida funcionalidad; que sin importar en qué etapa sean construidos los bienes y servicios comunes, éstos serán para el uso y goce de todos los copropietarios del conjunto, independientemente de la etapa en que cada unidad de dominio privado se encuentre localizado, salvo aquellos cuyo uso exclusivo se le haya asignado a alguna o algunas unidades de dominio privado, tales como balcones y terrazas, bienes que por mandato del artículo 23 de la Ley 675 de 2001 y de lo previsto al respecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, están sometidos a un tratamiento especial.

**PARÁGRAFO 3°:** La I Etapa de la Urbanización Hacienda Alcalá está compuesta por lotes útiles privados para futuros desarrollos constructivos, vías públicas, lotes de equipamiento comunal y Zonas de Cesión Tipo A (parques/zonas verdes), los cuales, por ser públicos, serán transferidos y entregados a las autoridades municipales competentes, quienes serán las encargadas de su preservación y mantenimiento. De tal forma, se creó una Asociación Sin Ánimo de Lucro, conformada por todos los Conjuntos que hagan parte de la urbanización, para garantizar la debida vigilancia, mantenimiento, reposición, reparación, etc. del espacio

público de la misma. Todos los Conjuntos que hagan parte de la misma quedan obligados a contribuir con la cuota correspondiente, a partir de la entrega material de(l) (los) inmueble (s), la cual estará a cargo de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** para que la asociación pueda cumplir con su objetivo.

**DÉCIMA.- ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades y la de constitución de la hipoteca en primer grado a favor de **EL BANCO O ENTIDAD** será otorgada en la Notaría Cuarenta y Siete (47) del Círculo de Bogotá, el día 20/03/2019, **A LAS TRES DE LA TARDE (3:00 P.M.)**, siempre y cuando las partes estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente en lo relativo a la cancelación de los contados del precio que para esta fecha deban haber sido pagados por **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** y que **EL BANCO O ENTIDAD** le haya aprobado a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el crédito hipotecario y/o leasing habitacional mencionado en esta promesa y, por ende, se pueda firmar simultáneamente la escritura de hipoteca de primer grado a favor del mismo, si es el caso. En desarrollo de lo anterior, las partes deberán concurrir a la mencionada notaría provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como a **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, la carta de aprobación del crédito y/o leasing habitacional, la minuta de hipoteca y/o leasing habitacional, y a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, la minuta de venta, el paz y salvo por concepto de impuesto predial correspondiente al año gravable en que sea otorgada la escritura de compraventa, el paz y salvo expedido por la autoridad competente por concepto de valorización o la certificación de que la misma no existe, entre otros.

**PARÁGRAFO 1°:** En el evento de que las partes, de común acuerdo, decidan modificar la fecha para el otorgamiento de la escritura pública de que trata la presente cláusula, deberán dejar plasmado por escrito este pacto, para que produzca efectos legales. No obstante lo anterior, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá, sin restricción alguna, aplazar la firma de la escritura por un plazo máximo de treinta (30) días hábiles, contados desde la fecha originalmente pactada para este propósito, debiéndole dar aviso de este hecho a **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTES COMPRADOR(A, ES, AS)**, con por lo menos un (1) día de antelación a la fecha establecida en esta cláusula para la firma de ese instrumento público de compraventa.

**PARÁGRAFO 2°:** Ni el despacho notarial ni la hora del otorgamiento de la escritura sufrirán variación alguna por la prórroga del plazo para firmar la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades.

**PARÁGRAFO 3°:** El Notario Cuarenta y Siete (47), en desarrollo de las facultades otorgadas por el Decreto 2.148 de 1983, autoriza al representante legal de **LA FIDUCIARIA**, que como se dijo es la vocera y representante del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE**, propietaria de(l) (los) inmueble (s) objeto de este contrato, para firmar la escritura pública de compraventa en las oficinas de la sociedad, con posterioridad a la firma de la misma por parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. Igual facultad tendrá el representante legal de **PRODESA Y CÍA. S.A.** antes **CONMIL S.A.S.**, sociedad que actúa como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el representante legal de **EL BANCO O ENTIDAD** que le conceda el crédito hipotecario y/o leasing habitacional a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** y el representante legal del **BANCO o LA ENTIDAD** que concedió el crédito constructor para levantar la hipoteca en mayor extensión.

**DÉCIMA PRIMERA.- ENTREGA:** La entrega material del (los) inmueble (s) objeto de este contrato, así como de su posesión útil, quieta y pacífica y de la mera tenencia, se la hará el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE**, por conducto de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, a **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, el día 25/04/2019, **A LAS DIEZ DE LA MAÑANA (10:00 A.M.)**.

**PARÁGRAFO 1°:** Convencionalmente queda exonerada **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de hacer la entrega material, dentro del plazo atrás establecido, cuando por fuerza mayor, caso fortuito o por razones o hechos atribuibles a terceros o a circunstancias ajenas a su voluntad, debidamente probadas, se interfiera o impida el desarrollo normal de la obra, afectando así el cumplimiento oportuno de la entrega material de(l) (los) bien (es) objeto de este contrato. Como consecuencia de lo anterior, **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** autoriza(n) desde ahora a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, sin sanción alguna, para prorrogar el término de la entrega material hasta por un plazo máximo de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor, al caso fortuito o a las demás causales atrás establecidas que le impidan a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** hacer la entrega material de manera oportuna.

**PARÁGRAFO 2°:** **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** recibirá(n) materialmente el (los)

inmueble (s) objeto de este contrato, dejando constancia de este hecho en un acta que al efecto se levantará, y en el que se dejará constancia de los detalles de acabados que requieran modificaciones o correcciones, y del plazo en que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** hará dichos arreglos, si es que hay lugar a ello, y sin que por este motivo **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** pueda(n) negarse a recibir materialmente el (los) inmueble (s) objeto de este contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente, junto con la entrega material del (los) inmueble (s) objeto de este contrato, quedará hecha la entrega por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que conforman el Conjunto, tales como los elementos estructurales, los accesos, etc. Los demás bienes comunes del conjunto serán entregados por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, por conducto de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a la persona y en la oportunidad prevista en el inciso segundo del artículo 24 de la Ley 675 del 2001 y lo previsto al respecto en el reglamento de propiedad horizontal, reglamentación que es ley para las partes.

**PARÁGRAFO 3°:** Si **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** no comparece(n) a recibir materialmente el (los) inmueble (s) objeto de este contrato en la fecha atrás indicada, el (los) inmueble (s) se entenderá efectivamente entregado, salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probados, con el simple levantamiento del acta que haga **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, restando tan sólo que **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** reclame(n) las llaves de(l) (los) inmueble (s) y el inventario correspondiente en las oficinas de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO 4°:** Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** a recibir el (los) inmueble (s), no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio del mismo, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO 5°:** No obstante la forma pactada para la entrega de(l) (los) inmueble (s) objeto de este contrato, **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** se obliga(n) a renunciar en la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma de entrega pactada.

**PARÁGRAFO 6°:** Salvo culpa o negligencia de su parte, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de éstos, tales como acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, y gas natural, así como eventualmente las demoras que se puedan presentar al tramitar **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** la instalación de la correspondiente línea telefónica. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, gas, acueducto y alcantarillado, en el evento en que las empresas públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. De esta forma, si **LA PROMITENTE VENDEDORA** cumplió en tiempo con los requisitos para el trámite de instalación y mantenimiento de los servicios públicos a que se ha hecho referencia y aun así no se lograre el respectivo permiso o instalación por demora y causas imputables a las empresas de servicios públicos, **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** entiende(n), declara(n) y acepta(n) que ello no es motivo de incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por tal la exime(n) de responsabilidad, teniendo en cuenta que ella no puede responder por los hechos o actuaciones de los terceros.

**PARÁGRAFO 7°:** A partir de la entrega material del (los) inmueble (s) estará a cargo de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el pago por las cuotas de administración del conjunto y el valor que corresponda por los servicios públicos.

**DÉCIMA SEGUNDA.- IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y DEMÁS TRIBUTOS:** A. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a enajenar el (los) inmuebles objeto de este contrato a paz y salvo por concepto impuesto predial, contribuciones de valorización, tasas y demás tributos de impuestos causados y/o liquidados hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato, debiendo llevar al despacho notarial los documentos con que se acredite este hecho indispensables para el otorgamiento de la escritura de compraventa, dando así cumplimiento al artículo 116 de la Ley 9ª de 1989. B. El impuesto predial, las contribuciones de valorización, tasas y demás tributos o impuestos causados y/o liquidados a partir del día siguiente al del otorgamiento de la escritura pública con que se dé cumplimiento a este contrato serán pagados exclusivamente por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

**PARÁGRAFO:** No obstante lo establecido en esta cláusula, las partes en uso de la libertad contractual que las asiste y de la costumbre mercantil que existe al respecto convienen que: (i) **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S)**

**COMPRADOR(A, ES, AS)** reconocerá(n) y pagará(n) a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, simultáneamente con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato o de la entrega material previa de(l) (los) inmueble (s), lo que suceda primero, la fracción del impuesto predial correspondiente al periodo comprendido entre el día siguiente al de la ocurrencia del primero de los eventos antes mencionados y el treinta y uno (31) de diciembre de ese año. (ii) En el evento en que después de la celebración de este contrato y hasta la firma de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a la misma, sea establecida, causada y/o liquidada una nueva contribución de valorización por beneficio general o local, una plusvalía o cualquier otro impuesto, tasa, contribución o tributo en general del orden nacional, departamental o municipal, que grave(n) el (los) inmueble(s) objeto de este contrato serán tomados como base por las Partes para acordar las nuevas condiciones de este contrato el cual, en consecuencia, deberá ser modificado por la ocurrencia de estos hechos, en aras del restablecimiento del equilibrio contractual.

**DÉCIMA TERCERA.- SERVICIOS PÚBLICOS:** Todas las obras que sean necesarias para la instalación de las redes de servicios públicos y el pago del valor de las liquidaciones a que haya lugar para lograr la instalación, conexión y suministro de los servicios públicos exigidos por las autoridades municipales para el **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10° de la Ley 66 de 1968, serán realizadas y canceladas por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, con recursos propios.

**PARÁGRAFO 1°:** **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se compromete a entregar el inmueble objeto de este contrato, con la instalación definitiva de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y gas natural en los términos del artículo 10° de la Ley 66 de 1968, pero, salvo los casos de culpa o negligencia atribuibles a ella, no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos municipales en la instalación y suministro de los servicios públicos domiciliarios que cada una de ellas preste.

**PARÁGRAFO 2°:** En cuanto al servicio telefónico **LA PROMETIENTE VENDEDORA** construirá las canalizaciones y demás instalaciones internas exigidas en estos casos y gestionará ante la empresa prestadora del servicio de telefonía la disponibilidad de las líneas requeridas para el inmueble objeto de este contrato, pero no se compromete a hacer la instalación de la misma. Los costos de los derechos de conexión o activación de la o las líneas telefónicas y del aparato telefónico correrá por cuenta exclusiva de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** no será responsable si la empresa prestadora del servicio de telefonía que se escoja no apruebe la solicitud o se demore haciendo el estudio de la misma, pues es esta empresa quien de manera unilateral determina la disponibilidad, asignación y adjudicación de la (s) línea (s) telefónica (s) y el momento de su conexión.

**PARÁGRAFO 3°:** **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, manifiesta (n) que conoce (n) y acepta (n) que debe cancelar de manera directa a **CODENSA S.A. E.S.P.**, el cargo por los derechos de conexión de energía eléctrica como requisito previo para la prestación del servicio público de energía, de acuerdo a la Resolución **CREG 108 de 1.997**.

**PARÁGRAFO 4°.- EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que debe(n) cancelar de manera directa a la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Mosquera Hydros Mosquera S. en C.A. E.S.P. que será el operador de la estación de bombeo de aguas residuales de la totalidad de la Urbanización Hacienda Alcalá, del cual hace parte el **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, los costos asociados al mantenimiento, operación, conservación y reparación, entre otros, de dicha estación, dicha empresa lo hará a través de las cuentas de cobro por concepto de acueducto y alcantarillado que enviará a cada propietario de los conjuntos pertenecientes de la Urbanización Hacienda Alcalá, incluido el **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, quedando los copropietarios del mismo, obligados a pagar dichos cobros.

**PARÁGRAFO 5°:** A partir de la entrega material del (los) inmueble (s) objeto de este contrato, los cargos por consumo de los servicios públicos a que se refiere esta cláusula correrán por cuenta exclusiva de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**.

**DÉCIMA CUARTA.- DESTINACIÓN:** La unidad habitacional sólo podrá ser destinado para vivienda familiar. El parqueadero sólo puede ser destinado para el estacionamiento de vehículo automotor. Todo lo anterior, de conformidad con lo establecido al respecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**DÉCIMA QUINTA.- GASTOS:** Únicamente los derechos notariales emanados del otorgamiento de la escritura

pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa serán sufragados por las partes, por mitades. Las copias, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá derivados de la venta y todos los derechos notariales, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá derivados de la constitución de la hipoteca a favor de **EL BANCO O ENTIDAD** y de la escritura pública de cancelación de la misma, serán sufragados exclusivamente por **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** pagará de manera exclusiva la retención en la fuente derivada de la venta, si a ello hay lugar, y los derechos notariales, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura pública de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que pesa sobre el (los) inmueble (s) objeto de este contrato.

**DÉCIMA SEXTA.- CESIÓN:** A. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá cederle los derechos y las obligaciones emanadas de este contrato a favor o a cargo de un tercero que quedará, en consecuencia, obligado a asumir los derechos y el cumplimiento de estas mismas obligaciones, bastando para tal efecto una comunicación que por escrito le dé **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, como **CEDENTE**, a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** y que **EL CESIONARIO** se encuentre debidamente registrado como constructor en la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Mosquera. B. La presente promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato o de las obligaciones emanadas de la misma deberá ser sometida a estudio previo de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, 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 deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. En caso de silencio se entenderá negada.

**PARÁGRAFO 1°:** **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** se obliga(n) para con **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a reconocerle a esta última en caso en que ceda su posición contractual una comisión por valor del tres por ciento (3%) del valor que se obligó a pagarle por el (los) inmueble (s). Esta comisión no opera en caso de que la cesión se efectúe al cónyuge, o personas que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o primer grado de afinidad con **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO 2°:** En caso de muerte de uno o algunos de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** este contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna, pudiendo **LA PROMETIENTE VENDEDORA** disponer del (los) inmueble (s) con toda libertad. El **FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE ALCALÁ-SAUCE**, por instrucción de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, restituirá las sumas recibidas a cuenta del negocio en la proporción que le (s) corresponda (n) a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** sobreviviente (s), sin deducción alguna y sin causación de intereses, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que sea informada de la muerte de uno o algunos de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** mediante la presentación del registro civil de defunción, certificación bancaria y copia de la (s) cédula (s) de ciudadanía. Por consiguiente, el **FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE ALCALÁ-SAUCE**, por instrucción de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, restituirá a quien (es) deba, las sumas recibidas a cuenta del negocio en la proporción restante que le (s) correspondía (n) a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** fallecido (a) (s), sin deducción alguna y sin causación de intereses, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que sea presentada la escritura pública y/o la sentencia judicial de sucesión.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- RESPONSABILIDAD:** **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** manifiesta(n) que conoce(n) que el desarrollo y construcción del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, será única y exclusivamente responsabilidad de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, quien estará encargada 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.

**DÉCIMA OCTAVA.- CLÁUSULA PENAL:** Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, en la suma equivalente al veinte por ciento (20%) sobre el valor de(l) (los) inmueble (s), suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane a cumplir. Desde ya la parte incumplida renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o

judicial que exija la ley para la constitución en mora o para el pago de esta suma de dinero y el cobro de la misma.

**PARÁGRAFO:** En el evento del incumplimiento por parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, especialmente del pago oportuno de los contados del precio, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se reserva el derecho discrecional de declarar de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, la resolución de este contrato. A partir de la fecha en que **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** sea(n) notificado(s) por escrito por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de esta resolución, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** quedará facultado para enajenarle a terceras personas el (los) inmueble (s) objeto de este contrato y para retener el valor de la cláusula penal, debiéndole devolver el saldo del precio recibido, si lo hay, a **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, sin intereses ni corrección monetaria algunos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la notificación atrás mencionada.

**DÉCIMA NOVENA.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** Para efectos previstos en el **ARTÍCULO 6° DE LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996** modificado por **LEY 854 DE 2003**, el inmueble (vivienda) prometido en venta **SI** \_\_\_\_ **NO** \_\_\_\_ se somete a Afectación a vivienda Familiar. En el caso en que el inmueble (vivienda) sea sometido a Afectación a vivienda familiar, porque aplica la ley, por el estado civil de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE COMPRADOR(A, ES, AS)**, se someterá (n) a este gravamen. En el evento en que el inmueble no sea sometido a Afectación a vivienda familiar, se requiere que el(la) cónyuge o compañero (a) permanente de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE COMPRADOR(A, ES, AS)**, comparezca personalmente o en su defecto mediante poder debidamente otorgado, para responder a dicha indagación y adicionalmente si es el caso, para la aceptación del gravamen hipotecario. En el evento en que si quede sometido a Afectación a Vivienda Familiar, los derechos notariales, impuesto de registro y derechos de registro derivados de esta constitución correrán por cuenta exclusiva de **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE COMPRADOR(A, ES, AS)**.

**VIGÉSIMA.- DESENGLOBE CATASTRAL:** Una vez terminado el proyecto en su totalidad, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, radicará los documentos necesarios ante la autoridad catastral competente, para llevar a cabo el desenglobe de cada una de las unidades de dominio privado que lo conforman, sin que por esta razón **LA PROMETIENTE VENDEDORA** asuma responsabilidad alguna derivada de la demora de esa autoridad en expedir las cédulas catastrales individuales a que se ha hecho mención y sin perjuicio de la obligación legal que le asiste a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente de darle aviso a las autoridades catastrales del sometimiento de un inmueble al régimen de propiedad horizontal para que procedan a hacer este desenglobe, según lo ordenado entre otros por los artículos 50 y 65 de la Ley 1.579 de 2012.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- MÉRITO EJECUTIVO:** El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente contrato de promesa de compraventa, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Cualquier controversia que surja entre las partes de este contrato en razón de la celebración, existencia, validez, ejecución, modificación, terminación y/o liquidación de la presente promesa de compraventa o de sus anexos suscritos entre las partes, o de cualquiera de los anexos correspondientes, con excepción de los cobros de las sumas de dinero a que haya lugar en virtud de este contrato, deberán ser sometidas al mecanismo de arreglo directo entre la partes por un período no inferior a treinta (30) días. Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la controversia que aún perdure.

**PARÁGRAFO 1°:** Las partes, declaran que conocen y aceptan, que según lo establecido previamente el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE**, **NO** hace parte ni está obligada a someterse a la cláusula de solución de conflictos aquí prevista y que la misma solo aplica para **PRODESA Y CÍA. S.A.** antes **CONMIL S.A.S.** y **EL (LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, dejando claro que los conflictos que pudieren surgir con **FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO**, se llevarán por medio de la jurisdicción ordinaria.

**PARÁGRAFO 2°:** En cuanto a la **CONFIDENCIALIDAD** y con el fin de preservar el buen nombre de los contratantes durante la etapa dentro de la cual subsistan las diferencias, y hasta tanto se llegue a un acuerdo conciliatorio o en su defecto a un fallo judicial de última instancia, las partes dedicarán un especial esmero en

no revelar, directa o indirectamente a terceros o al público en general, los hechos o circunstancias que motivan las discrepancias, reservando esta información a los amigables componedores o las autoridades judiciales. En desarrollo de lo anterior, queda expresamente prohibida cualquier forma de divulgación privada o pública de los motivos de la controversia, así como el uso de cualquier vía de hecho que pretenda ejercer presión sobre la otra parte mediante publicidad negativa, engañosa o parcial. La infracción de las obligaciones especiales consignadas en esta cláusula dará lugar a las consecuencias civiles y/o penales a que haya lugar, además de constituir de manera expresa un incumplimiento del contrato y por ende dará lugar al cobro de la cláusula penal pactada en la promesa de compraventa, sin perjuicio de la facultad de reclamar los demás perjuicios que se puedan causar con estas actuaciones.

**VIGÉSIMA TERCERA.- OBLIGACIONES EN CABEZA DE LA PROMETENTE VENDEDORA:** De manera especial LA PROMETENTE VENDEDORA, previamente identificada, se obliga en relación con el (los) inmueble (s) objeto de este contrato a: 1) Salir al saneamiento de lo prometido en venta por vicios redhibitorios según lo previsto por la ley. 2) Responder ante EL(LA, LOS, LAS) PROMETENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) por la construcción y terminación del CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS), por la calidad de los materiales, por la entrega oportuna de(l) (los) inmueble (s) objeto de esta promesa, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias del constructor.

**VIGÉSIMA CUARTA.- MANIFESTACIONES:** EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) manifestamos expresamente que: A. Conoce(mos) la existencia del patrimonio autónomo FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE y que LA FIDUCIARIA no es ni la constructora, ni la interventora, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS) y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de(l) (los) inmueble (s) que lo integran, incluido el (los) que son objeto de esta promesa, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas ni comunes, cuya construcción ha sido levantada por LA PROMETIENTE VENDEDORA y accederá al lote de propiedad del fideicomiso. B. Debo(emos) encontrarme(nos) plenamente a paz y salvo con las obligaciones derivadas de este contrato, para que LA FIDUCIARIA, como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE, pueda otorgar la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades. C. Conozco(cemos) y acepto(amos) que se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato tan pronto haya(mos) pagado la totalidad del precio o bien garantizando el pago del saldo de la misma a través de una carta de aprobación del crédito hipotecario a mí(nuestro) favor y el otorgamiento simultáneo de una hipoteca por parte mía(nuestra) a favor del BANCO O ENTIDAD. D. Que conozco(emos) y acepto(amos) los planos, diseños, especificaciones técnicas, ubicación, etc. de las áreas comunes y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente PRODESA Y CÍA. S.A. antes CONMIL S.A.S.

**VIGÉSIMA QUINTA.- NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos emanados de este contrato, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá y manifiestan que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

LA PROMETIENTE VENDEDORA: Carrera 19 No. 90-10 Piso 7 de Bogotá. Teléfono: 3139030.

EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS):

DIRECCIÓN: Cll 49 B sul 9-89 Tr 1 602 CIUDAD: Bogotá  
TELÉFONO(S): 3013661393 MÓVIL: 3006774375

**PARÁGRAFO:** Será responsabilidad de cada parte poner en conocimiento de la o las otras cualquier cambio de dirección o teléfono para recibir notificaciones, con quince (15) días hábiles de antelación, aviso que se deberá dar por correo certificado o electrónico.

**VIGÉSIMA SEXTA.-RADICACIÓN PERMISO DE VENTA:** Se deja expresa constancia de que LA PROMETIENTE VENDEDORA está plenamente facultada para suscribir esta promesa de compraventa toda vez que hizo la Radicación del permiso de ventas de que tratan entre otros los decretos nacionales 78 de 1987 y 19 de 2012, o cualquier norma que los adicione, modifique, reglamente, en la Secretaría de Planeación y Ordenamiento

Territorial de Mosquera Cundinamarca, el día tres (3) de junio de dos mil dieciséis (2016) radicada con el número SPOT 705, y certificada mediante comunicación de fecha diez (10) de junio de dos mil dieciséis (2016) y actualizado mediante radicación del diez (10) de octubre de dos mil dieciséis (2016).

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. - DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS:** Con la suscripción del presente documento, **EL (LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) declaro(amos):** (i) Que mis (nuestros) ingresos y así mismo los recursos con los que se va a pagar la unidad de vivienda que se pretende adquirir, no provienen, ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita o de actividades de lavado de dineros provenientes de éstas, o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo; y (ii) Que no me (nos) encuentro (amos) con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurso(s) en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) De igual manera **manifiesto(amos)** que la información aportada verbalmente y por escrito, relacionada con el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo es veraz y verificable y que en consecuencia me(nos) obligo(amos) a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de no ser cierta esta afirmación. Así mismo **declaro(amos)**, conforme a lo anterior, que **será justa causa de terminación** de cualquier relación, vínculo, acuerdo o contrato que hubiere surgido entre las partes para la adquisición de la Unidad de Vivienda que pretendo(emos) adquirir, mi (nuestra) inclusión, la de mis(nuestros) socios o administradores, en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso(s) de actividades de lavado de activos, sin que por este hecho pueda(podamos) reclamar indemnización ningún tipo de perjuicio y que responderé(emos) por los perjuicios que en virtud de tal inclusión hubiere(mos) podido causar.

Como constancia de todo lo anterior, se firma el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, en Bogotá, D.C., el día día 14 de Febrero de 2018, ante testigos.

LA PROMETIENTE VENDEDORA

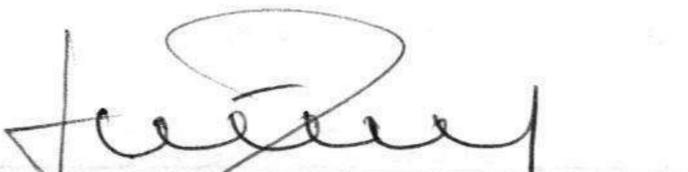
  
ANGELA XIMENA RAMÍREZ RAMÍREZ

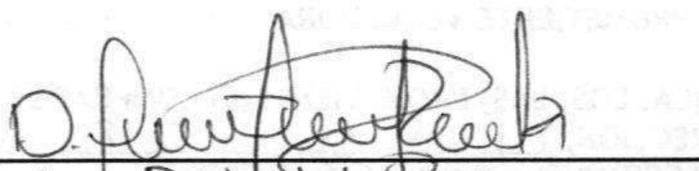
C.C. No. 52.375.273 de Bogotá D.C.

Segundo Suplente del Representante Legal  
PRODESA Y CÍA. S.A. antes CONMIL S.A.S.

En calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del patrimonio autónomo  
FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALÁ-SAUCE.

EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)

  
Nombres: Juan Carlos Marin Moreno  
Apellidos: Marin Moreno  
C.C. 79893150 de Bta

  
Nombres: Doris Johanna  
Apellidos: Talera Rueda  
C.C. 52.742.907 de Bogotá

**CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE  
(DESARROLLADO POR ETAPAS)**

JUAN CARLOS MARIN MORENO, DORIS JOHANNA TALERO RUEDA, ciudadano(a, os, as), colombiano(a, os, as), mayor(es) de edad, domiciliado(a, os, as) en Bogotá e identificado(a, os, as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 79893150, 52742957 expedida (s) en BOGOTÁ D.C, BOGOTÁ D.C, respectivamente, de estado civil CASADO(A) CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE , CASADO(A) CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE,, (respectivamente), en mi (nuestra) calidad de **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** del Contrato de Promesa de Compraventa que suscribo (imos) el día de hoy, manifiesto (amos) que conozco (cemos) y acepto (amos) lo siguiente:

**EN CUANTO A LA URBANIZACIÓN HACIENDA ALCALÁ:**

1. **EL CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, hace parte de la I Etapa de la Urbanización Hacienda Alcalá, ubicada en el municipio de Mosquera, departamento de Cundinamarca, urbanización que se desarrollará en tres (3) etapas. El Constructor y/o Promotor se reserva el derecho de decidir exclusivamente sobre la conveniencia o no de construir las Futuras Etapas de la Urbanización Hacienda Alcalá y de los demás Conjuntos localizados en la I Etapa.
2. La I Etapa de la Urbanización Hacienda Alcalá está compuesta por lotes útiles privados para futuros desarrollos constructivos, vías públicas, lotes de equipamiento comunal y Zonas de Cesión Tipo A (parques/zonas verdes), los cuales, por ser públicos, serán transferidos y entregados a las autoridades municipales competentes, quienes serán las encargadas de su preservación y mantenimiento. De tal forma, se creó una Asociación Sin Ánimo de Lucro, conformada por todos los Conjuntos que hagan parte de la urbanización, para garantizar la debida vigilancia, mantenimiento, reposición, reparación, etc. de las zonas comunes de la misma. Todos los Conjuntos que hagan parte de la misma quedan obligados a contribuir con la cuota correspondiente para que la asociación pueda cumplir con su objetivo.
3. **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** reconoce (n) que se le (s) informo sobre la existencia de la **ASOCIACIÓN DE COPROPIEDADES Y VECINOS HACIENDA ALCALÁ**, que por iniciativa de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, se constituyó, reconociendo que los Conjunto Residenciales crean **COMUNIDADES**, como piedra angular de sus políticas de Responsabilidad Social Empresarial, en desarrollo de los principios rectores de la Ley de Propiedad Horizontal y buscando acompañar el desarrollo social de los Conjuntos Residenciales por él construidos, establece que el **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, como persona jurídica individualmente considerada, es asociada a la entidad sin ánimo de lucro del mencionada entidad, legalmente constituida. Y, al firmar este contrato acepta(n): a) Ser asociado(s). b) Regirse por los estatutos de la organización. c) Cumplir con la obligación de aportar económicamente a través de su cuota de administración. d) Incorporar en el presupuesto del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, la cuota de asociación para el desarrollo del objeto de la **ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS Y VECINOS HACIENDA ALCALÁ**. e) Que conoce (n) que dicho aporte servirá también, para el sostenimiento del suministro, operación y mantenimiento de los equipamientos públicos que benefician a los conjuntos pertenecientes a la **ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS Y VECINOS HACIENDA ALCALÁ** y de la comunidad en general de municipio de Mosquera, por tratarse de zonas públicas. f) Y participar activamente en los programas desarrollados por la misma atendiendo a los Principios de Responsabilidad Social bajo los cuales fue concebida, y cumplir con las obligaciones que se encuentran debidamente detalladas en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, así como del objeto social plasmado en los estatutos de la organización.
4. La existencia y localización de una servidumbre de gasoducto constituida a favor de Ecopetrol S.A., para el paso de gas propano, que se encuentra ubicada en el Parque Lineal que limita por el costado sur con el Lote No. 1 de la I Etapa de la Urbanización Hacienda Alcalá, y las limitaciones en el uso y aprovechamiento de esta zona, cuya preservación, mantenimiento y regulación corre por cuenta de Ecopetrol S.A., según lo establecido en la escritura pública número 6162 del 18 de septiembre de 1990 de la Notaría 15 del Círculo de Bogotá debidamente registrada.
5. La existencia y localización de dos (2) servidumbres eléctricas de conducción eléctrica de Líneas de Alta

Tensión, constituida a favor de Condesa S.A. E.S.P, que atraviesan la Urbanización Hacienda Alcalá, y las limitaciones en el uso y aprovechamiento de esta zona, cuya preservación, mantenimiento y regulación corre por cuenta de las E.S.P, propietarios de las líneas de Alta Tensión.

6. La Urbanización Hacienda Alcalá colinda por uno de sus costados con el Canal Novilleros, a través del cual se van a manejar las aguas lluvias, cuyo diseño, construcción, entrega, mantenimiento, conservación y reglamentación es de entera responsabilidad del municipio de Mosquera.
7. La existencia de la Ronda del Río Subachoque, como una zona verde, con su estación de bombeo, cuyo uso, reglamentación y mantenimiento está a cargo de las autoridades ambientales y municipales competentes.
8. La existencia por el costado norte de la Urbanización Hacienda Alcalá del Parque Industrial San Jorge.
9. La maqueta de la Urbanización Hacienda Alcalá, donde está incluido el Conjunto Residencial Sauce y se muestra, entre otros, los diferentes tipos de vivienda del Conjunto y los bienes comunes que lo conforman.
10. Que debe(n) cancelar de manera directa a la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Mosquera Hydros Mosquera S. en C.A. E.S.P. que será el operador de la estación de bombeo de aguas residuales de la totalidad de la Urbanización Hacienda Alcalá, del cual hace parte el Conjunto Residencial Sauce (desarrollado por etapas), los costos asociados al mantenimiento, operación, conservación y reparación, entre otros, de dicha estación, dicha empresa lo hará a través de las cuentas de cobro por concepto de acueducto y alcantarillado que enviará a cada propietario de los conjuntos pertenecientes de la Urbanización Hacienda Alcalá, incluido el **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, quedando los copropietarios del mismo, obligados a pagar dichos cobros. Y que el tanque de amortiguamiento de aguas lluvias para su buen funcionamiento debe ser mantenido, conservado y reparado por la copropiedad del conjunto.
11. Que **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, está realizando una modificación al Plan Parcial de la Urbanización Hacienda Alcalá, relacionada con ajustar las áreas de las zonas de cesión tipo A (parques/zonas verdes), las cuales, por ser públicas, serán transferidas y entregadas a las autoridades municipales competentes.

#### **EN CUANTO AL CONJUNTO Y LOS BIENES QUE LO CONFORMAN:**

1. (a) El **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, hace parte de la I Etapa de la Urbanización Hacienda Alcalá y limita por el Norte, con el Parque Industrial San Jorge. Por el Sur, con una vía principal y el Lote de Equipamiento No. 8 y el Club Serrezuela. Por el Oriente, con el Lote de Equipamiento No. 7 y con la vía principal. Por el Occidente: con la vía principal y el Parque Industrial San Jorge. (b) El cerramiento del Conjunto se construirá de acuerdo con los planos aprobados con la Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción del Proyecto.
2. El **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, se sometió al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001. Como el conjunto se desarrollará por etapas de construcción, el (los) inmueble (s) prometido (s) en venta, se integrará mediante escritura pública de adición al reglamento ya otorgado. De igual modo el Conjunto está sometido a un Manual Arquitectónico y Paisajístico y un Manual de Convivencia, documentos de obligatorio cumplimiento. De acuerdo con la estratificación del municipio de Mosquera el proyecto es Estrato 4, el cual puede ser modificado por la autoridad municipal competente, sin que el Constructor y/o el Promotor tengan ninguna facultad para su determinación y/o modificación.
3. La ubicación, distribución y características del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, en todos sus aspectos, serán determinadas exclusivamente por el Constructor y/o Promotor, conforme a la legislación aplicable, y su construcción se hará por etapas. Las unidades de dominio privado que todavía no hayan sido separadas por terceros adquirentes podrán ser modificadas por el Constructor y/o Promotor, por motivos técnicos y/o arquitectónicos y/o comerciales, siempre y cuando las mismas se encuentren aprobadas por las autoridades municipales competentes. Las áreas del Conjunto y de los bienes que lo conforman, pueden variar debido a ajustes técnicos y/o al proceso constructivo, conforme a las aprobaciones dadas por la entidad municipal competente.
4. La ubicación y características de los bienes comunes, servicios comunes y dotación comunal con que contará esta etapa, los cuales, en el evento de que el **CONSTRUCTOR** decida no construir la eventual(es) etapa(s), serán los únicos con los que contará el proyecto: bienes comunes que podrán ser modificados y/o reubicados discrecionalmente por el **CONSTRUCTOR**, dentro de la franja del Lote destinada para la construcción del mismo, cuando lo estime indispensable o necesario por razones tales como, conveniencia técnica, disponibilidad en el mercado, mejoramiento del Proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito,

entre otros.

5. Los bienes comunes serán entregados conforme a lo establecido en la ley 675 de 2.001, sin embargo, los edificios comunales, zonas verdes y demás bienes comunes que no son necesarios para el uso de los bienes privados se entregarán en su totalidad al finalizar la construcción de todas las unidades de vivienda del conjunto. Desde la entrega de cualquier bien común del conjunto, su mantenimiento, reparación, reposición, correrá por cuenta exclusiva de la administración del conjunto.
6. El **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, cuenta con un edificio de parqueaderos.
7. Los bienes comunes que se entregan desde la I Etapa, son la portería y el edificio de parqueaderos, cuya entrega está sujeta al cumplimiento del ritmo de ventas e inicio de construcción.
8. La existencia de la zona de parqueaderos, sus especificaciones de construcción y de manera especial el área de circulación, en lo referente a cada etapa.
9. La vendedora y/o promotora y/o constructora discrecionalmente podrá realizar todas las modificaciones a los diseños, planos, áreas, localización, detalles constructivos, que requieran a lo largo de todo el proceso de ventas y de construcción del Conjunto, como consecuencia directa de órdenes impartidas por la curaduría y/o la alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción y/o aprobación de planos de propiedad horizontal, por etapas, y velando porque los cambios que se hagan necesarios sean lo más armónicos con el proyecto inicial.
10. Los parqueaderos para copropietarios del Conjunto serán privados y los parqueaderos de visitantes serán comunales para uso de todos los visitantes del Conjunto, conforme a la reglamentación expedida para el efecto por los órganos de la administración competentes. La ubicación de los parqueaderos privados de los apartamentos, cuyo mantenimiento corre por sus respectivos propietarios, así como de los parqueaderos comunales para uso de los visitantes.
11. El Conjunto cuenta con bienes comunes cuyo uso exclusivo se le ha asignado a algunas unidades de dominio privado, tales como, pero sin limitarse a, balcones y terrazas, dependiendo del tipo vivienda de la que se trate. Así mismo que el artículo 23 de la Ley 675 de 2001 establece el régimen al que están sometidos esta clase de bienes y que en el reglamento y los manuales citados en el numeral 2° se ha establecido una regulación especial para los mismos de obligatorio cumplimiento.
12. El suministro de los servicios públicos del Conjunto estará a cargo de la siguientes empresas: (i) Acueducto: Hydros Mosquera E.S.P. (ii) Energía Eléctrica: Codensa S.A. E.S.P. (iii) Gas natural: Gas Natural Cundiboyacense. S.A. E.S.P (iv) Recolección de Basuras: Empresa de Aseo Habitat. (v) Telefonía: La Empresa de Telefonía que esté dispuesta al prestamos del servicio. (vi) Alcantarillado de aguas lluvias y aguas negras: Hydros Mosquera empresas que serán las únicas responsables de la oportunidad, calidad y cumplimiento del suministro de cada uno de estos servicios públicos.
13. Existe en el reglamento y los manuales mencionados en el numeral 2° anterior una regulación especial para el uso de los parqueaderos privados y demás zonas libres privadas localizadas en los predios sobre los cuales se levantan las viviendas del Conjunto, de obligatorio cumplimiento.
14. Los materiales de construcción de los bienes comunes y privados del Conjunto, pueden ser modificados por el Constructor y/o Promotor, por otros de similar o mejor calidad. El cerramiento del proyecto se construirá de acuerdo a los planos aprobados por la licencia de urbanismo y construcción del proyecto.
15. La vendedora y/o promotora podrá cambiar o modificar los diseños, áreas y precios de las viviendas que están por vender y que forman parte de las futuras / eventuales etapas del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**.

#### OTROS:

1. El apartamento modelo es una representación aproximada, por lo tanto, las medidas, detalles de diseño, colores y especificaciones de materiales pueden variar respecto al producto final entregado, sin desmejorarlo.
2. No se pueden hacer modificaciones a las fachadas de los inmuebles entregados por el Constructor ni a los elementos privados que los conforman.
3. Los muebles y algunos elementos de dotación del apartamento modelo son elementos de decoración y, por ende, no están incluidos dentro de la venta.

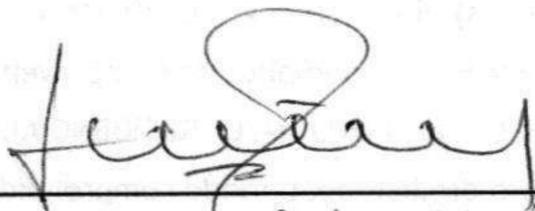
4. Se entregará el apartamento con los acabados según el listado de especificaciones, los cuales podrán ser modificados por unos de igual o mejor calidad, de manera unilateral por el Constructor y/o Promotor, por no estar disponibles en el mercado los originalmente ofrecidos.
5. Algunos materiales de acabados como el granito, mármol, piedra, muebles o pisos en madera laminada, entre otros, podrán presentar variaciones en su apariencia o textura con respecto a lo expuesto en el apartamento modelo.
6. No se podrán solicitar al Constructor y/o Promotor modificaciones en las viviendas, parqueaderos o bienes comunes de tipo estructural, de mampostería, hidrosanitarias, eléctricas y de acabados en general.
7. Desde la entrega de cada unidad de dominio privado al comprador ésta queda obligada al pago de las cuotas de administración. El valor aproximado de la cuota ordinaria es de \$6.000 por mt2 construido, conforme lo informado en la sala de ventas del proyecto.
8. Está prohibido elevar nuevos pisos, recargar la estructura de las edificaciones con nuevas construcciones, hacer excavaciones, cubrir las terrazas y/o balcones y/o las zonas privadas libres y/o los parqueaderos privados, y/o poner pérgolas, entre otros, so pena de incurrir en sanciones urbanísticas y la pérdida de la garantía de la vivienda.
9. Es de obligatorio cumplimiento la norma PE.0057.CO-OP.P03 emitida por GAS NATURAL, especialmente en lo relacionado con los criterios técnicos para el diseño, construcción y certificación que se exige para las instalaciones de gas.
10. Que la maqueta, planos del Conjunto, de los diferentes tipos de vivienda, que se encuentran exhibidos en la Sala de Ventas del Proyecto, en los impresos de las piezas de publicidad y en la página web, pueden ser modificados por parte del CONSTRUCTOR y/o PROMOTOR, por motivos técnicos y/o arquitectónicos y/o comerciales, siempre y cuando las mismas se encuentren aprobadas por las autoridades competentes o cuando estas hayan sido exigidas por cualquier autoridad, debido a ajustes técnicos y al proceso constructivo de los mismos.
11. La maqueta que se encuentra exhibida en la Sala de Ventas del Proyecto, en los impresos de las piezas de publicidad y en la página web, es solo una referencia y por lo tanto pueden variar en su percepción y construcción final; por lo tanto no constituyen oferta por parte del promotor o constructor.
12. Los planos, renders, fotos, imágenes, diseños, dimensiones, distribución, acabados, elementos decorativos entre otros del conjunto y de las unidades privadas de vivienda, son representaciones artísticas y están sujetos a modificaciones y cambios sin previo aviso o consulta. Los mismos no constituyen oferta por parte del promotor o constructor.
13. Que el apartamento modelo exhibido en la sala de ventas del proyecto, en los impresos de las piezas de publicidad y en la página web, son sólo una referencia y por lo tanto pueden variar en su percepción y construcción final; por lo tanto no constituyen oferta por parte del promotor o constructor.

#### EN CUANTO A LA FORMA DE PAGO:

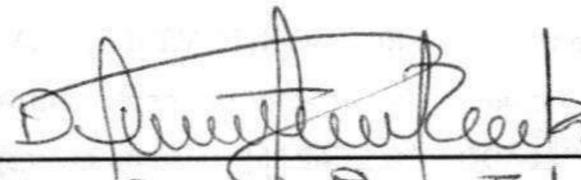
Además de manifestar que conozco (ce mos), acepto (amos) me (nos) obligo (amos):

1. **De las cesantías:** Que debo (mos) tramitar el desembolso de las cesantías ante el respectivo Fondo de Cesantías, al día siguiente de firmar esta Promesa de Compraventa, para lo cual debo (mos) presentar fotocopia de la Promesa de Compraventa en el área de desarrollo organizacional o personal de la empresa en la cual laboro (amos) y posteriormente dirigirme (nos) al Fondo de Cesantías, para solicitar el giro de los recursos, los cuales se consignarán en la cuenta de Fiduciaria de Occidente S.A., con la tarjeta de recaudo asignada y entregada en la sala de ventas del Proyecto.
2. **De la cuenta AFC y/o Pensiones Voluntarias:** A tramitar los recursos consignados en a cuenta AFC y/o Pensiones Voluntarias, según sea el caso, en la respectiva entidad, con los documentos que sean entregados al momento de suscribir esta Promesa de Compraventa; consignar el respectivo cheque en la cuenta de Fiduciaria de Occidente S.A. con la tarjeta de recaudo asignada y entregada en la sala de ventas del Proyecto.
3. **Del crédito:**

- A no endeudarme (nos) con entidades financieras, empresas de servicios públicos, empresas de servicio de telefonía móvil y televisión, tarjetas de créditos de entidades financieras o de almacenes de cadena.
- No ser codeudor (es).
- No incurrir en mora con mi (nuestras) obligación (es) crediticias actuales.
- Presentar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente documento, toda la documentación exigida por la entidad financiera, para la aprobación del crédito que estoy (amos) solicitando, certificación laboral vigente, desprendibles de pago de los tres (3) últimos meses, certificación de la DIAN del año anterior.
- Entregar al prometiente vendedor, la carta de aprobación del crédito, treinta (30) días antes a la firma de la escritura pública.
- Asumiré (mos) y cancelaré (emos) al Constructor y/o Promotor, los gastos correspondientes a los intereses de subrogación, los cuales se liquidarán desde el momento de la entrega de la vivienda hasta el día en que se desembolse el valor del crédito.
- Mantener la vigencia del crédito hipotecario solicitado por mí (nosotros) hasta el día en que se produzca el desembolso del mismo.
- Si quisiera (mos) actuar a través de apoderado solicitare (mos) el modelo de dicho poder en la Sala de Ventas con por lo menos quince (15) días de antelación de la fecha en que pretenda (mos) hacer uso del mismo.



Nombres: Juan Carlos Marín Moreno  
 c.c. 79893150 de Bta



Nombres: Doris Johanna Talero Rueda  
 c.c. 52-742-957 de Bogotá

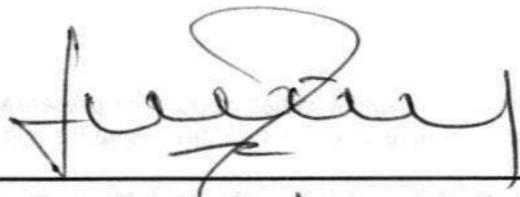
Fecha: 14 de Febrero de 2018

- (1) En relación con los servicios públicos cualquier reclamación en la relación con la debida, cabal y oportuna presentación de los servicios públicos en el Conjunto y en las unidades que lo componen deberá dirigirse y formularse directamente a la respectiva empresa de servicios públicos.
- (2) El Constructor y/o Promotor no se hacen responsable ni del uso que se le dé al Parque Industrial San Jorge ni del ruido, ni de los olores, ni del estado, ni del uso que se le dé al espacio público aledaño al Conjunto, incluido el Canal Novilleros. El Constructor y/o Promotor solo responden por la concordancia del Conjunto con las normas que autorizan su construcción y sometimiento a propiedad horizontal.

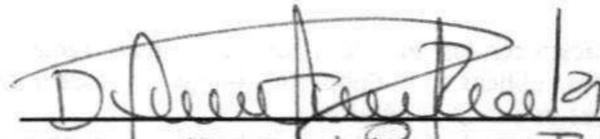
FECHA: 14 de Febrero de 2018

**CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE  
(DESARROLLADO POR ETAPAS)**

JUAN CARLOS MARIN MORENO, DORIS JOHANNA TALERO RUEDA, ciudadano(a, os, as), colombiano(a, os, as), mayor(es) de edad, domiciliado(a, os, as) en Bogotá e identificado(a, os, as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 79893150, 52742957 expedida (s) en BOGOTÁ D.C, BOGOTÁ D.C, respectivamente, de estado civil CASADO(A) CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE , CASADO(A) CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, (respectivamente), en mi (nuestra) calidad de EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) del Contrato de Promesa de Compraventa, que suscribo (imos) el día de hoy, manifiesto (amos) que cancelaremos a LA PROMETIENTE VENDEDORA el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa sobre el (los) inmueble (s) objeto de este contrato que pertenece (n) al **CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, la suma correspondiente al impuesto predial del periodo comprendido entre la fecha de la firma de la Escritura Pública y el treinta y uno (31) de Diciembre del mismo año.



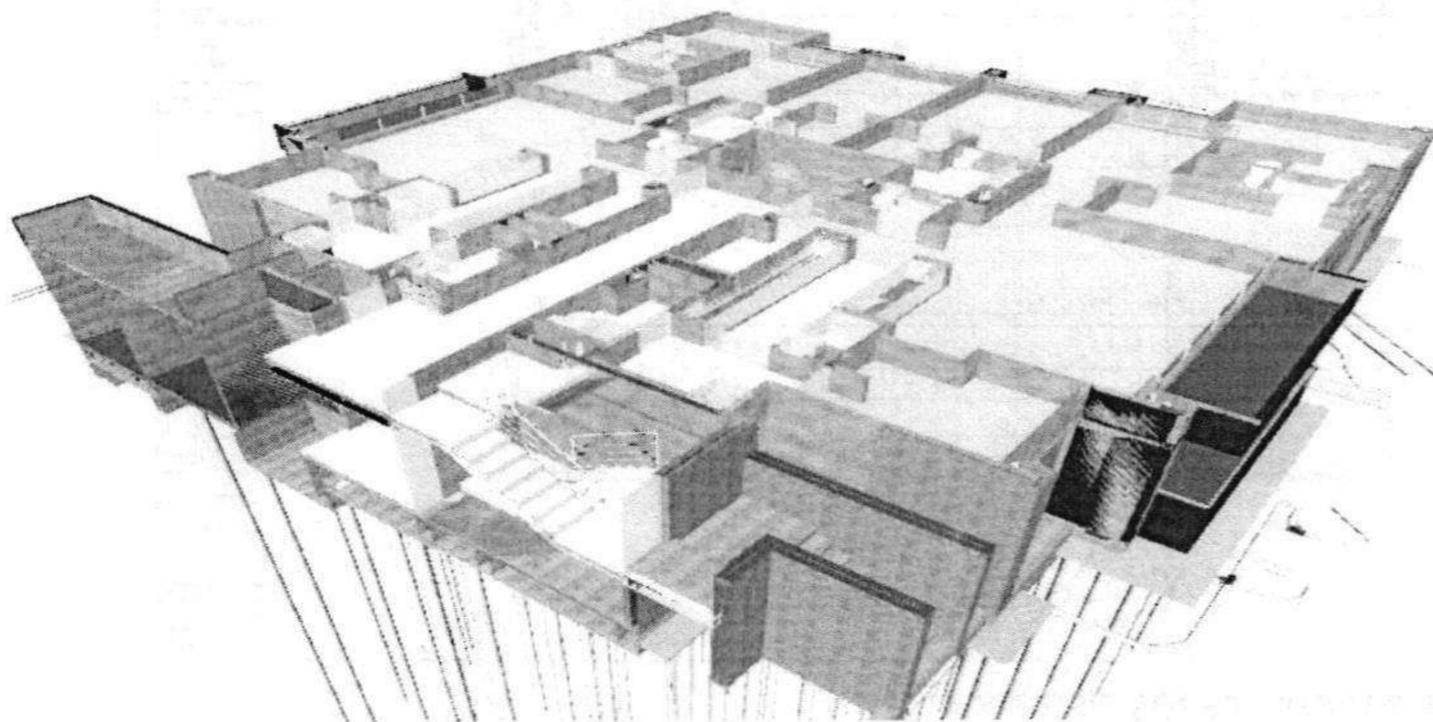
Nombres: Juan Carlos Marin Moreno  
c.c. 79893150 de Bogotá



Nombres: Doris Johanna Talero Rueda.  
c.c. 52.742.957 de Bogotá.

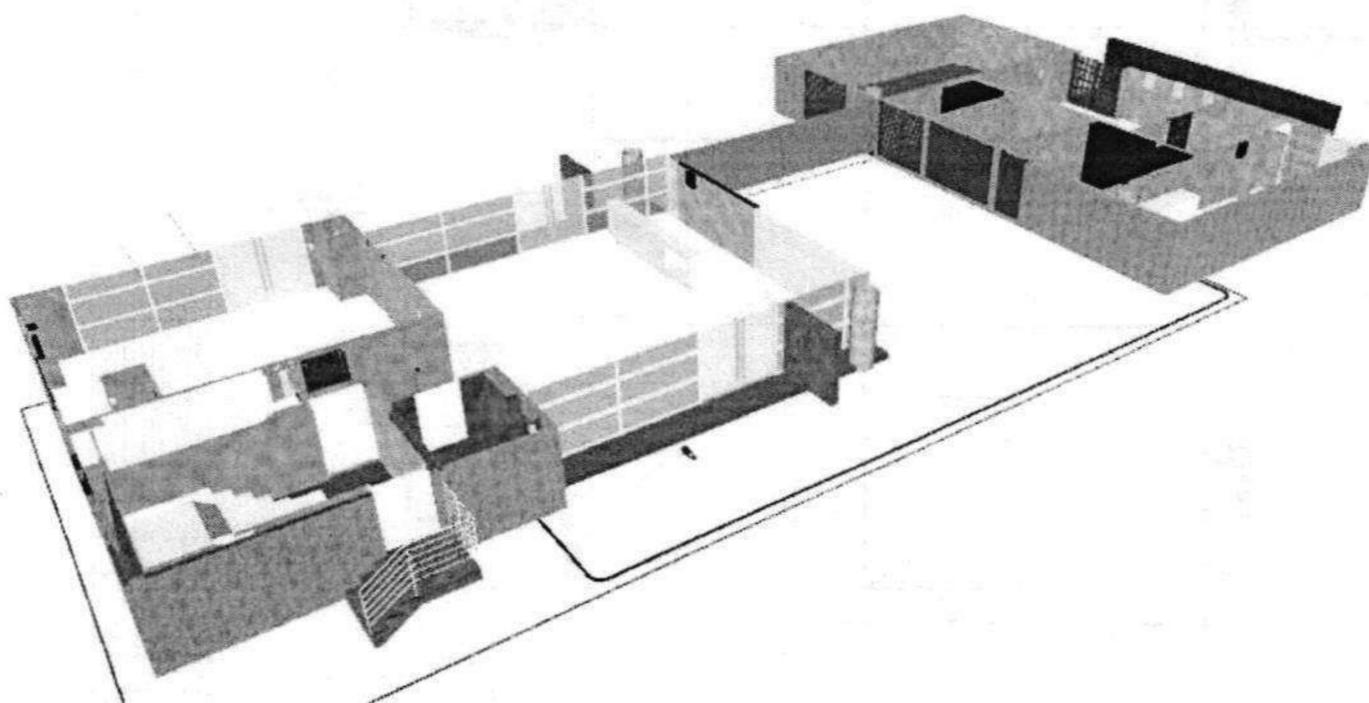
**ANEXO DOCUMENTO ESPECIFICACIONES / PLANO**  
Torre Tipo 2, Portería y Edificio de Parquaderos y Zonas Comunes

**TORRE TIPO 2 (143M2)**



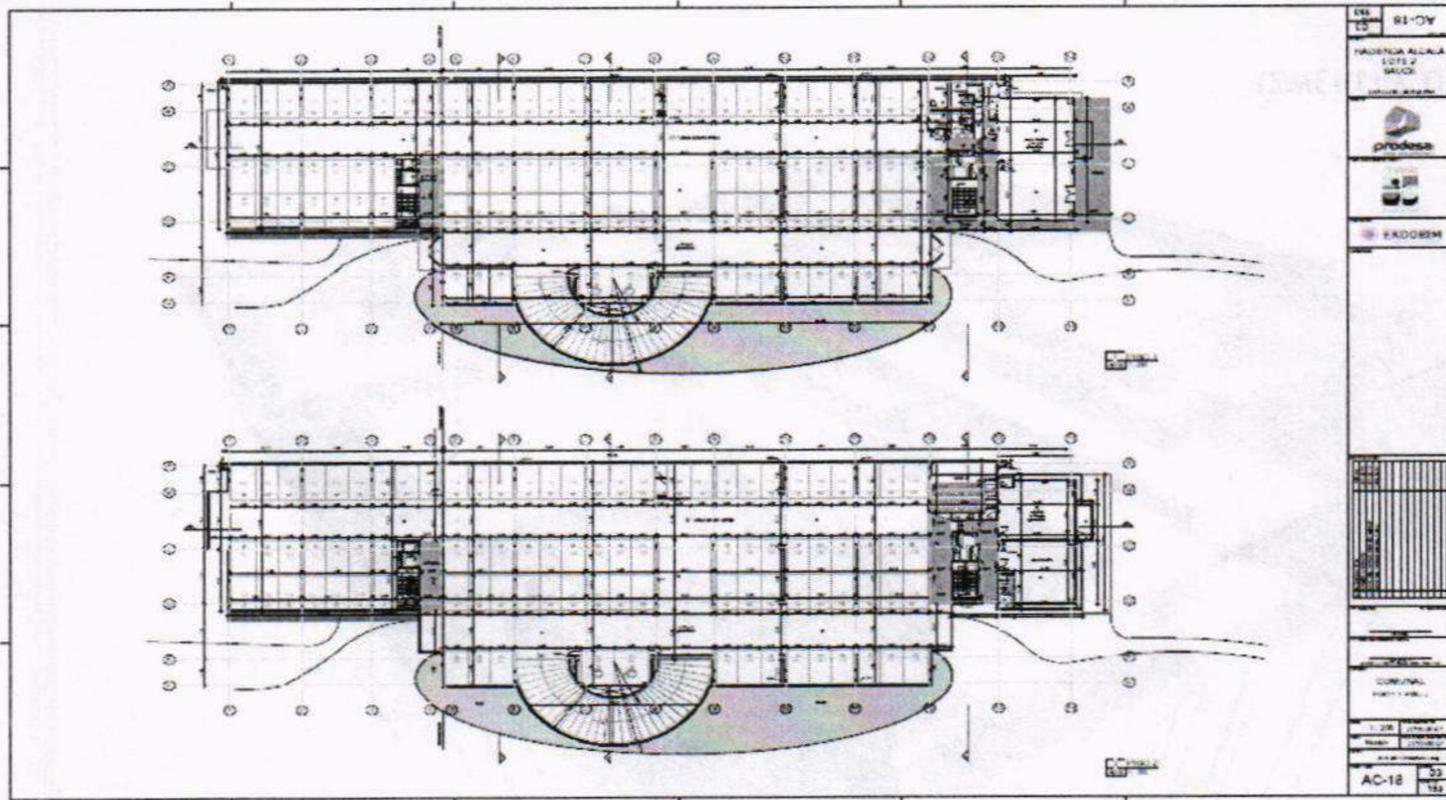
Se realizó cambio en el punto fijo en Piso 1 para cumplir con Seguridad Humana (Se incluyó escalera de emergencia trasera que arranca desde el descanso de la escalera que va del 1° al 2° piso)

**PORTERIA**

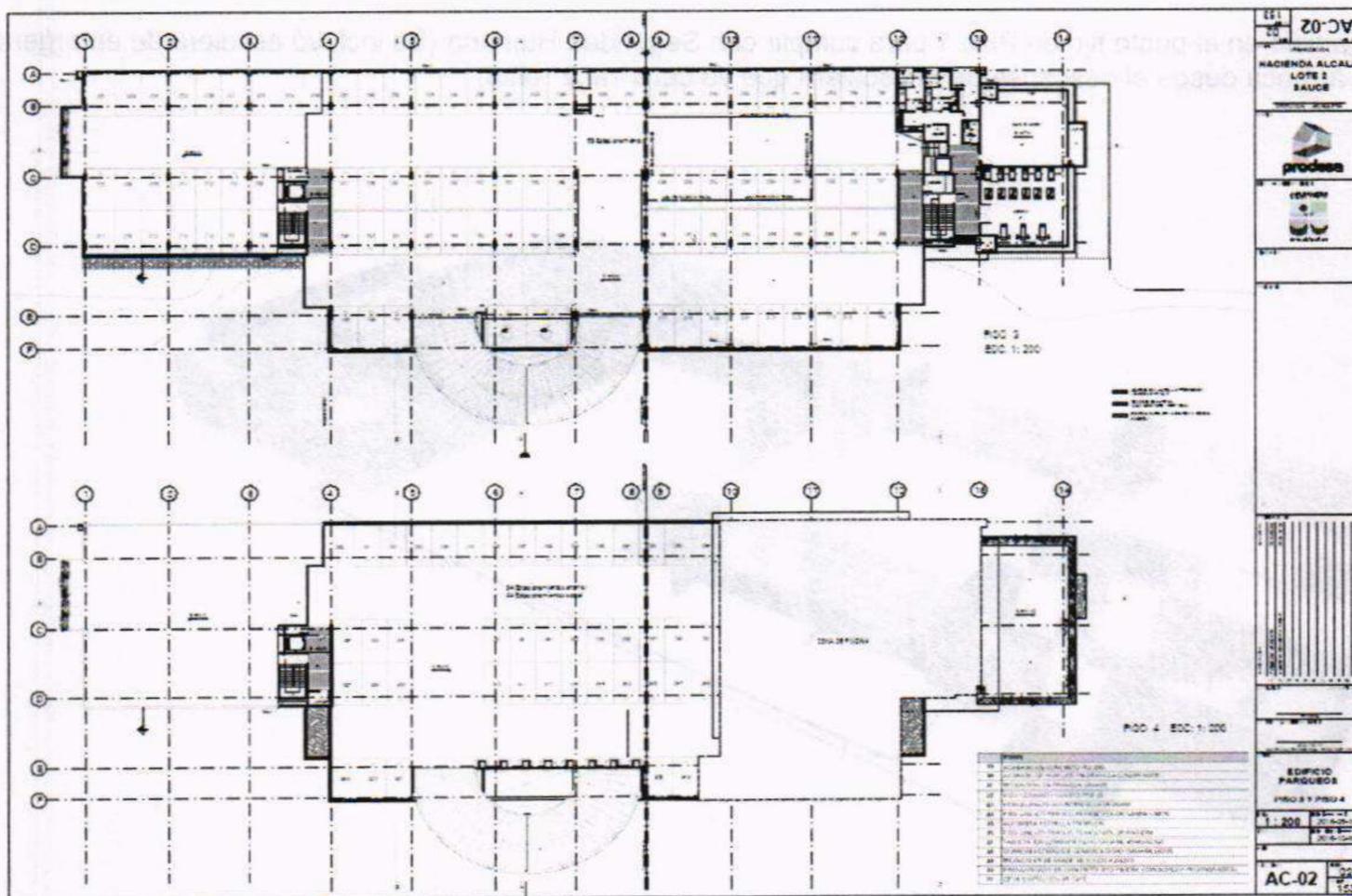


Se incorpora salida de emergencia desde punto fijo en la fachada posterior, para cumplir con Seguridad Humana.

**EDIFICIO DE PARQUEADEROS PISO 1 Y 2**



**EDIFICIO DE PARQUEADEROS PISO 3 Y 4**

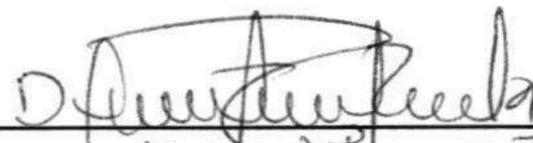


**Edificio de Parqueaderos y Zonas Comunes:**

1. El diseño del edificio de parqueaderos y zonas comunes se modificó respecto del paisajismo exterior exhibido en la publicidad y planos. La visual del tercer piso no contempla árboles y/o plantas y la del cuarto piso son materas.
2. El diseño del edificio de parqueaderos en el cuarto piso se modificó en cuanto a la ubicación y distribución de los parqueaderos.
3. En los edificios comunes a nivel e cuarto piso de cambio el sentido de la piscina y la ubicación de los baños de la misma.



Nombres: Juan Carlos Marín Moreno  
C.C. 791893150 de Btá



Nombres: Doris Johanna Talero Rueda  
C.C. 52.742.957 de Bogotá

FECHA: 14 de Febrero de 2018



Imprimir

# Información Comercial

BANCOLOMBIA  
05/05/2023 03:49:09 p.m.

## RESULTADO CONSULTA INFORMACIÓN COMERCIAL

TIPO IDENTIFICACIÓN	C.C.	EST DOCUMENTO	VIGENTE	FECHA	05/05/2023
No. IDENTIFICACIÓN	52.742.957	FECHA EXPEDICIÓN	18/05/2000	HORA	15:48:58
NOMBRES APELLIDOS - RAZÓN SOCIAL	TALERO RUEDA DORIS JOHANNA	LUGAR DE EXPEDICIÓN	BOGOTÁ D.C.	USUARIO	BCO BANCOLOMBIA
ACTIVIDAD ECONÓMICA - CIU	COMERCIO AL POR MENOR DE PRENDAS DE VESTIR Y SUS ACCESORIOS	RANGO EDAD PROBABLE	41-45	No INFORME	05573928580547930528

\* Todos los valores de la consulta están expresados en miles de pesos. Se presenta reporte negativo cuando los persona(s) naturales y jurídicas efectivamente se encuentran en mora en sus cuotas u obligaciones. Se presenta reporte positivo cuando los persona(s) naturales y jurídicas están al día en sus obligaciones.

### Resumen Endeudamiento

#### Resumen de Obligaciones (Como Principal)

OBLIGACIONES	TOTALES				Obligaciones al Día				Obligaciones en Mora			
	CANT	SALDO TOTAL	PADE	CANT	SALDO TOTAL	CUOTA	CANT	SALDO TOTAL	CUOTA	VALOR EN MORA		
Tarjetas De Credito:	4	8,799	14	4	8,799	3,365	-	-	-	-		
Sector Real:	4	56,248	86	3	48,500	1,749	1	7,668	333	1,000		
<b>SUBTOTAL PRINCIPAL</b>	<b>8</b>	<b>65,047</b>	<b>100</b>	<b>7</b>	<b>57,379</b>	<b>5,114</b>	<b>1</b>	<b>7,668</b>	<b>333</b>	<b>1,000</b>		

#### Resumen Total de Obligaciones

<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>65,047</b>	<b>100</b>	<b>7</b>	<b>57,379</b>	<b>5,114</b>	<b>1</b>	<b>7,668</b>	<b>333</b>	<b>1,000</b>
--------------	----------	---------------	------------	----------	---------------	--------------	----------	--------------	------------	--------------

<b>SUBTOTAL PRINCIPAL</b>	<b>8</b>	<b>65,047</b>	<b>100</b>	<b>7</b>	<b>57,379</b>	<b>5,114</b>	<b>1</b>	<b>7,668</b>	<b>333</b>	<b>1,000</b>
---------------------------	----------	---------------	------------	----------	---------------	--------------	----------	--------------	------------	--------------

#### Resumen Total de Obligaciones

<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>65,047</b>	<b>100</b>	<b>7</b>	<b>57,379</b>	<b>5,114</b>	<b>1</b>	<b>7,668</b>	<b>333</b>	<b>1,000</b>
--------------	----------	---------------	------------	----------	---------------	--------------	----------	--------------	------------	--------------

### INFORME DETALLADO

#### Información de Cuentas

FECHA CORTE	TIPO CONTRATO	Nº CUENTA	ESTADO	TIPO ENT	ENTIDAD	CIUDAD	SUCURSAL	FECHA APERTURA	CUPO SOBREGIRO	DIAS AUTOR	FECHA PERMANENCIA	CHEG DEVUELTOS ULTIMO MES
<b>ESTADO: VIGENTES</b>												
31/03/2023	CTE-INDIVIDUAL	272253	INACT	BCO	DE BOGOTA	BOGOTA	WORLD TRADE CENT	28/07/2014		1	15	0
31/03/2023	AHO-INDIVIDUAL	066693	NORMA	BCO	BANCOLOMBIA	MEDELLIN	BANCA DIGITAL	19/04/2017	N.A.	N.A.	-	N.A.
28/02/2023	AHO-INDIVIDUAL	224389	NORMA	BCO	BANCOLOMBIA	BOGOTA	AVENIDA 19	07/01/2016	N.A.	N.A.	-	N.A.
30/09/2022	AHO-INDIVIDUAL	772906	INACT	BCO	AV VILLAS	BOGOTA	PARQUE NACIONAL	15/11/2006	N.A.	N.A.	-	N.A.
31/03/2023	AHO-INDIVIDUAL	389065	INACT	BCO	DE BOGOTA	BOGOTA	AVENIDA CALLE 6	20/02/2012	N.A.	N.A.	-	N.A.
31/03/2023	AHO-INDIVIDUAL	243656	INACT	BCO	SCOTIABANK COLPATRIA S.A.	BOGOTA	FERIAS	22/06/2012	N.A.	N.A.	-	N.A.
31/03/2023	AHO-INDIVIDUAL	073706	INACT	BCO	BCSC	BOGOTA	CARRERA DECIMA	14/03/2002	N.A.	N.A.	-	N.A.



CONSULTA INFORMACIÓN COMERCIAL - Google Chrome

miportafolio.transunion.co/cifin/TruVisionInformacionComercial/faces/consulta?destino=resultadoIndividual&tipo=1&codigo=7&nombreArchivo=05052023154858665\_335020\_557392858.xml

FECHA	TIPO	NO. OBLIG.	NOMBRE ENTIDAD	CIUDAD	CALD	VIG	CLA	F INICIO	F TERM	PER	VALOR	VALOR	SIT	TIP	REF	F PAGO	F EXTN	
31/08/2019	CON S	5323	COMF TUYA S.A. COMPAÑIA DE FINANC	BOGOTA	PRIN	EXI	-	22/04/2015	-	-	0	3,000	0	CVOL	-	0	VOL	-
31/08/2019	CON S	5323	COMF TUYA S.A. COMPAÑIA DE FINANC	BOGOTA	PRIN	EXI	-	22/04/2015	-	-	0	3,000	0	CVOL	-	0	VOL	-
28/02/2021	CON S	5296	COMF TUYA S.A. COMPAÑIA DE FINANC	MEDELLIN	PRIN	MAS	-	21/08/2019	-	-	0	6,810	0	CVOL	-	0	VOL	-
28/02/2021	CON S	5296	COMF TUYA S.A. COMPAÑIA DE FINANC	MEDELLIN	PRIN	MAS	-	21/08/2019	-	-	0	6,810	0	CVOL	-	0	VOL	-
31/12/2019	CON S	2957	BCO CREDIFACIL COLPATRIA	BOGOTA	PRIN	MAS	-	29/03/2005	-	-	0	0	0	CVOL	-	0	-	-
31/12/2019	CON S	2957	BCO CREDIFACIL COLPATRIA	BOGOTA	PRIN	MAS	-	29/03/2005	-	-	0	0	0	CVOL	-	0	-	-
30/06/2022	CON S	025355	BCO DE OCCIDENTE	BOGOTA	PRIN	-	-	31/10/2019	63	23	0	37,873	0	SALD	-	-	VOL	-
30/06/2022	CON S	025355	BCO DE OCCIDENTE	BOGOTA	PRIN	-	-	31/10/2019	63	23	0	37,873	0	SALD	-	-	VOL	-
30/06/2016	CON S	553732	BCO DAVIVIENDA S.A.	BOGOTA	PRIN	-	-	05/06/2014	72	25	0	37,200	0	SALD	-	-	VOL	-
30/06/2016	CON S	553732	BCO DAVIVIENDA S.A.	BOGOTA	PRIN	-	-	05/06/2014	72	25	0	37,200	0	SALD	-	-	VOL	-
31/10/2022	VIVI	098159	BCO BANCOLOMBIA	BOGOTA	COOT	-	-	21/06/2007	186	180	0	19,900	0	SALD	-	-	-	-
31/10/2022	VIVI	098159	BCO BANCOLOMBIA	BOGOTA	COOT	-	-	21/06/2007	186	180	0	19,900	0	SALD	-	-	-	-

CONSULTA INFORMACIÓN COMERCIAL - Google Chrome

miportafolio.transunion.co/cifin/TruVisionInformacionComercial/faces/consulta?destino=resultadoIndividual&tipo=1&codigo=7&nombreArchivo=05052023154858665\_335020\_557392858.xml

FECHA	TIPO	NO. OBLIG.	NOMBRE ENTIDAD	CIUDAD	CALD	VIG	CLA	F INICIO	F TERM	PER	VALOR	VALOR	SIT	TIP	REF	F PAGO	F EXTN	
30/06/2016	CON S	553732	BCO DAVIVIENDA S.A.	BOGOTA	PRIN	-	-	05/06/2014	72	25	0	37,200	0	SALD	-	-	VOL	-
30/06/2016	CON S	553732	BCO DAVIVIENDA S.A.	BOGOTA	PRIN	-	-	05/06/2014	72	25	0	37,200	0	SALD	-	-	VOL	-
31/10/2022	VIVI	098159	BCO BANCOLOMBIA	BOGOTA	COOT	-	-	21/06/2007	186	180	0	19,900	0	SALD	-	-	-	-
31/10/2022	VIVI	098159	BCO BANCOLOMBIA	BOGOTA	COOT	-	-	21/06/2007	186	180	0	19,900	0	SALD	-	-	-	-

Información Endeudamiento en Sector Real																	
FECHA CORTE	TIPO CONT	No. OBLIG.	NOMBRE ENTIDAD	CIUDAD	CALD	VIG	CLA PER	No. CUOTAS			CUPO APROB. VLR INC	PAGO MINIM. VLR CUOTA	SIT OBLIG	TIP PAG	REF	F PAGO	F EXTN
								PAC	PAG	MOR							
CATE. LCRE	EST CONTR	TIPO EMPR	SUCURSAL	EST TITU	MES	F INICIO	F TERM	PER	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	MOD EXT	MOD MAX	F PERMAN		
31/03/2023	CRE	3098	CONFIRMEZA SAS	BOGOTA	PRIN	-	0	23/10/2019	-	-	0	69,900	1,749	VIGE	-	NO	-
31/03/2023	EMPL	VIGE	AFIS	PRINCIPAL	-	-	-	23/05/2026	MEN	-	-	48,580	-	0	-	-	-
31/03/2023	CRE	341435	YANBAL DE COLOMBIA S.A.S	BOGOTA	PRIN	IND	0	25/03/2022	1	1	0	400	0	VIGE	VOL	NO	-
31/03/2023	VDAR	VIGE	FQUI	BOGOTA	-	0	-	15/04/2022	VNC	-	-	0	0	0	-	-	-
31/03/2023	SRV	196810	MOVISTAR MOVIL-COLOMBIA TELECO	BOGOTA	PRIN	IND	0	09/02/2023	0	0	0	0	0	VIGE	VOL	NO	-
31/03/2023	STEL	VIGE	COMU	PRINCIPAL	-	0	-	-	MEN	-	-	0	0	0	-	-	-



miportafolio.transunion.co/cifin/TruVisionInformacionComercial/faces/consulta?destino=resultadoIndividual&tipo=1&codigo=7&nombreArchivo=05052023154858665\_335020\_557392858.xml

31/08/2019	SRV	967633	COLOMBIA MOVIL ESP	BOGOTA	PRIN	IND	-	17/08/2013	0	0	0	0	0	0	SALD	VOL	NO	-
	TELC	NVIG	COMU	BOGOTA	-	-	-	-	MEN	-	-	-	-	-	0	0	-	-
N R R																		
COMPORTAMIENTOS																		
30/09/2022	SRV	357488	UNE EPM TELCO S.A.	MEDELLIN	PRIN	IND	0	08/09/2021	1	0	0	0	0	0	SALD	VOL	NO	-
	TELC	VIGE	COMU	MEDELLIN	-	-	-	-	MEN	-	-	-	-	-	0	0	-	-
N N N N N N N N N N N N																		
COMPORTAMIENTOS																		

ENDEUDAMIENTO GLOBAL CLASIFICADO (Según normatividad vigente)

Información Consolidada Trimestre I

30/06/2022 REPORTADO POR 2 ENTIDADES

CALF	TIPO MON	No DE DEUDAS				VALOR DEUDAS				TOTAL	PADE	% CUBRIMIENTO GAR					
		CIAL	CONS	VVI	MICR	CIAL	CONS	VVI	MICR			CIAL	CONS	VVI	MICR		
NA	MIL	0	2	0	0	0	3,887	0	0	3,887	100	-	0	-	-	-	-
TOT	-	0	2	0	0	0	3,887	0	0	3,887	100	0	0	0	0	0	0
-	MIL	0	2	0	0	0	3,887	0	0	3,887	100	0	0	0	0	0	0

TIPO MONEDA	CONTINGENCIA		CUOTA ESPERADA	% CUMPLIMIENTO
	NUMERO	VALOR		
MIL	-	0	1,906	100
MIE	-	0	-	-
TOT	-	0	1,906	100

Información Detallada Trimestre I

30/06/2022 REPORTADO POR 2 ENTIDADES



miportafolio.transunion.co/cifin/TruVisionInformacionComercial/faces/consulta?destino=resultadoIndividual&tipo=1&codigo=7&nombreArchivo=05052023154858665\_335020\_557392858.xml

TOT	-	0	1,906	100
-----	---	---	-------	-----

Información Detallada Trimestre I

30/06/2022 REPORTADO POR 2 ENTIDADES

TIPO ENT	NOMBRE ENTIDAD	TIPO ENT	NOMBRE ENTIDAD ORIGEN CARTERA	TIPO FID	No FIDECO	MOOA CRED	CALF	TIPO MON	No DEU	VALOR DEUDAS	PADE	%GAR	TIPO GAR	FECHA AVALUO	CUOTA ESPERADA	% CUMPL
BCO	BANCO FINANADINA	-	-	-	-	COTC	NA	MIL	1	2,942	52.5	0	O SIN	-	0	0
CFC	TUYA S.A. COMPA	-	-	-	-	COTC	NA	MIL	1	1,845	47.5	0	O SIN	-	1,906	100

Información Consolidada Trimestre II

30/09/2022 REPORTADO POR 2 ENTIDADES

CALF	TIPO MON	No DE DEUDAS				VALOR DEUDAS				TOTAL	PADE	% CUBRIMIENTO GAR				
		CIAL	CONS	VVI	MICR	CIAL	CONS	VVI	MICR			CIAL	CONS	VVI	MICR	
NA	MIL	0	2	0	0	0	3,429	0	0	3,429	100	-	0	-	-	-
TOT	-	0	2	0	0	0	3,429	0	0	3,429	100	0	0	0	0	0
-	MIL	0	2	0	0	0	3,429	0	0	3,429	100	0	0	0	0	0

TIPO MONEDA	CONTINGENCIA		CUOTA ESPERADA	% CUMPLIMIENTO
	NUMERO	VALOR		
MIL	-	0	2,546	98.15
MIE	-	0	0	-
TOT	-	0	2,546	98.15

Información Detallada Trimestre II

30/09/2022 REPORTADO POR 2 ENTIDADES



CONSULTA INFORMACIÓN COMERCIAL - Google Chrome

miportafolio.transunion.co/cifin/TruVisionInformacionComercial/faces/consulta?destino=resultadoIndividual&tipo=1&codigo=7&nombreArchivo=05052023154858665\_335020\_557392858.xml

**Información Detallada Trimestre II**

30/09/2022 REPORTADO POR 2 ENTIDADES

TIPO ENT	NOMBRE ENTIDAD	TIPO ENT	NOMBRE ENTIDAD ORIGEN CARTERA	TIPO FID	No FIDECO	MODA CRED	CALF	TIPO MON	No DEU	VALOR DEUDAS	PADE	%GAR	TIPO GAR	FECHA AVALUO	CUOTA ESPERADA	% CUMPL
BCO	BANCO FINANADINA	-	-	-	-	COTC	NA	MIL	1	511	14.9	0	OSIN	-	0	0
CFC	TUYA S.A. COMPA	-	-	-	-	COTC	NA	MIL	1	2,919	85.1	0	OSIN	-	2,546	98.15

**Información Consolidada Trimestre III**

31/12/2022 REPORTADO POR 2 ENTIDADES

CALF	TIPO MON	No DE DEUDAS				VALOR DEUDAS				TOTAL	PADE	% CUBRIMIENTO GAR				
		CIAL	CONS	VIVI	MICR	CIAL	CONS	VIVI	MICR			CIAL	CONS	VIVI	MICR	
NA	MIL	0	2	0	0	0	0	12,707	0	0	12,707	100	-	0	-	-
TOT	-	0	2	0	0	0	0	12,707	0	0	12,707	100	0	0	0	0
-	MIL	0	2	0	0	0	0	12,707	0	0	12,707	100	0	0	0	0

TIPO MONEDA	CONTINGENCIA		CUOTA ESPERADA	% CUMPLIMIENTO
	NUMERO	VALOR		
MIL	-	0	2,202	102.32
M/E	-	0	0	-
TOT	-	0	2,202	102.32

**Información Detallada Trimestre III**

31/12/2022 REPORTADO POR 2 ENTIDADES

CONSULTA INFORMACIÓN COMERCIAL - Google Chrome

miportafolio.transunion.co/cifin/TruVisionInformacionComercial/faces/consulta?destino=resultadoIndividual&tipo=1&codigo=7&nombreArchivo=05052023154858665\_335020\_557392858.xml

**Información Consolidada Trimestre III**

31/12/2022 REPORTADO POR 2 ENTIDADES

CALF	TIPO MON	No DE DEUDAS				VALOR DEUDAS				TOTAL	PADE	% CUBRIMIENTO GAR				
		CIAL	CONS	VIVI	MICR	CIAL	CONS	VIVI	MICR			CIAL	CONS	VIVI	MICR	
NA	MIL	0	2	0	0	0	0	12,707	0	0	12,707	100	-	0	-	-
TOT	-	0	2	0	0	0	0	12,707	0	0	12,707	100	0	0	0	0
-	MIL	0	2	0	0	0	0	12,707	0	0	12,707	100	0	0	0	0

TIPO MONEDA	CONTINGENCIA		CUOTA ESPERADA	% CUMPLIMIENTO
	NUMERO	VALOR		
MIL	-	0	2,202	102.32
M/E	-	0	0	-
TOT	-	0	2,202	102.32

**Información Detallada Trimestre III**

31/12/2022 REPORTADO POR 2 ENTIDADES

TIPO ENT	NOMBRE ENTIDAD	TIPO ENT	NOMBRE ENTIDAD ORIGEN CARTERA	TIPO FID	No FIDECO	MODA CRED	CALF	TIPO MON	No DEU	VALOR DEUDAS	PADE	%GAR	TIPO GAR	FECHA AVALUO	CUOTA ESPERADA	% CUMPL
BCO	BANCO FINANADINA	-	-	-	-	COTC	NA	MIL	1	5,963	46.9	0	OSIN	-	0	0
CFC	TUYA S.A. COMPA	-	-	-	-	COTC	NA	MIL	1	6,743	53.1	0	OSIN	-	2,202	102.3

IMPRIMIR CERRAR VENTANA

TransUnion.

TransUnion.

Experian Colombia | Experian Co | EmpresasSuscriptores | Novodat

novodat.datacredito.com.co/getObligationsHolder

Tipo de Identificación\* CC - Cédula de Ciudadanía y NUJP  
 Número de Identificación\* 52742957  
 Número de Obligación  
 Justificación\* Solicitud verificación del titular

Enviar

**Información Básica del Titular**

Nombres y Apellidos del Titular	Tipo de Identificación	Número de Identificación	Justificación
TALERO RUEDA DORIS JOHANNA	Cédula de Ciudadanía y NUJP	52742957	Solicitud verificación del titular

**Obligación**

Registros por Pantalla 16 | Página 1

TIPO   NÚMERO DE OBLIGACIÓN   ENTIDAD	F.PERMANENCIA
AHO 19153224369000000000 BANCOLOMBIA	
CAV 000000020990098159 BANCOLOMBIA	

El campo PERMANENCIA solo se visualiza cuando la obligación fue reportada por la entidad en estado de novedad AL DÍA o en estado de cierre definitivo o cerrada y corresponde al tiempo de permanencia de la información negativa calculada según ley.

Tenga en cuenta que la información suministrada a través de esta herramienta, cumple el propósito de presentar los datos originales entregados por su entidad y debe ser utilizado con fines de mantenimiento de la información e insumo en la atención de las inconformidades presentadas por su cliente. Esta información no contiene transformación ni aplicación de caducidades ya que no reemplaza la consulta de historia de crédito creada para la toma de decisiones de crédito.  
 ©2016 Experian Information Solutions, Inc. Experian Marketing Services All rights reserved.

Inicio

novodat.datacredito.com.co/redicarDetailHolder

datacrédito experian.

Novodat 2.0

DERLY CATHERINE LOPERA MORALES (Analista) BANCOLOMBIA S.A.

**Modificaciones en Línea**

Inicio > Mi Lista > AL0043846636

CAV 000000020990098159 BANCOLOMBIA

Seleccione la Acción:

Cerrar Caso  Modificar  Bloquear  Corregido por Actualización

**Información de la Cuenta**

Nombres y Apellidos del Titular	Tipo de Identificación	Número de Identificación	Nombre del Suscriptor
TALERO RUEDA DORIS JOHANNA	Cédula de Ciudadanía y NUJP	52742957	BANCOLOMBIA
Número de Obligación	Tipo de Cartera	Código del Suscriptor	Número de Caso
000000020990098159	CAV	130253	AL0043846636

**Información de la Obligación**

Fecha de Apertura	Fecha Vencimiento	Novedad	Fecha Novedad
2007-06-21	2022-10-21	Pago total	2022-10-31
Estado de Cuenta	Fecha Estado Cuenta	Garante/Tipo de Deudor	Periodicidad de Pago
Pago total	2022-10-31	Cotitular	MENSUAL
Estado Origen	Fecha Estado Origen	Situación/Estado del Titular	Oficina de Radicación

Tenga en cuenta que la información suministrada a través de esta herramienta, cumple el propósito de presentar los datos originales entregados por su entidad y debe ser utilizado con fines de mantenimiento de la información e insumo en la atención de las inconformidades presentadas por su cliente. Esta información no contiene transformación ni aplicación de caducidades ya que no reemplaza la consulta de historia de crédito creada para la toma de decisiones de crédito.  
 ©2016 Experian Information Solutions, Inc. Experian Marketing Services All rights reserved.

### Información de la Obligación

Fecha de Apertura 2007-06-21	Fecha Vencimiento 2022-10-21	Novedad Pago total	Fecha Novedad 2022-10-31
Estado de Cuenta Pago total	Fecha Estado Cuenta 2022-10-31	Garante/Tipo de Deudor Coltitular	Periodicidad de Pago MENSUAL
Estado Origen Normal - Creación por apertura	Fecha Estado Origen 2007-06-21	Situación/Estado del Titular Otra	Oficina de Radicación GALERIAS
Ciudad BOGOTA D.C.	Tipo de Garantía Otra	Tipo de Moneda Legal	Cupo o Valor Inicial 0
Saldo Actual 0	Total Cuotas 184	Cuotas Canceladas 180	Valor Cuota 0
Fecha Pago Cuota 2022-09-12	Fecha Límite de Pago 2022-09-21	Saldo en Mora 0	Días en Mora 0
Tipo Contrato Termino Definido	Calificación Mensual A		

\* Los valores en el formulario están dados en miles.  
\* Última fecha de actualización suscriptor: 2023-03-31.

### Adjetivos

### Forma de Pago

Tenga en cuenta que la información suministrada a través de esta herramienta, cumple el propósito de presentar los datos originales entregados por su entidad y debe ser utilizado con fines de mantenimiento de la información e insumo en la atención de las inconformidades presentadas por su cliente. Esta información no contiene transformación ni aplicación de caducidades ya que no reemplaza la consulta de historia de crédito creada para la toma de decisiones de crédito.  
©2016 Experian Information Solutions, Inc. Experian Marketing Services All rights reserved.

\* Última fecha de actualización suscriptor: 2023-03-31.

### Adjetivos

### Forma de Pago

Forma de Pago VOLUNTARIO	Tipo de Obligación HIPOTECARIO
-----------------------------	-----------------------------------

### Vector Comportamiento Últimos 47 meses (11/2018 a 9/2022)

Años	Dic	Nov	Oct	Sep	Ago	Jul	Jun	May	Abr	Mar	Feb	Ene
2022				N	N	N	N	N	N	N	N	N
2021	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
2020	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
2019	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
2018	N	N										

[Nueva Consulta](#) [Mi Lista](#) [Continuar](#)

Tenga en cuenta que la información suministrada a través de esta herramienta, cumple el propósito de presentar los datos originales entregados por su entidad y debe ser utilizado con fines de mantenimiento de la información e insumo en la atención de las inconformidades presentadas por su cliente. Esta información no contiene transformación ni aplicación de caducidades ya que no reemplaza la consulta de historia de crédito creada para la toma de decisiones de crédito.  
©2016 Experian Information Solutions, Inc. Experian Marketing Services All rights reserved.

OCTAVO: PLAZO: Que la expresada cantidad, se solucionare(mos) dentro del plazo de ... años, contados desde el día ... de ... de ... en cuotas mensuales, cuyo valor y fecha de vencimiento se estipulan en el numeral Décimo de este título-valor y corresponden al plan de pago por nosotros escogidos.

NOVENO: INTERESES: Que durante el plazo concedido para la cancelación del préstamo pagare(mos) a BANCOLOMBIA S.A. intereses efectivos del ... por ciento ( ... %) anual, los cuales cubriré(mos) dentro de cada cuota mensual de amortización conforme al plan de pago escogido. Dicho interés se liquidará sobre el valor del préstamo pendiente de pago. DÉCIMO: FORMA DE PAGO: El valor de la suma a pagar la pagare(mos) totalmente en el plazo de ... meses, ... años estipulados, en cuotas de amortización mensuales, a partir del día ... de ... de ...

Las cuotas serán pagadas sucesivamente en esta misma forma cada mes, en la misma fecha hasta la cancelación total de la deuda. La cuota mensual es fija en pesos por toda la vida del crédito, es decir las cuotas no varían durante la vigencia de la obligación, a dichas cuotas se le adicionan los seguros. Las cuotas serán liquidadas por BANCOLOMBIA S.A. de tal manera que según los cálculos realizados, la presente obligación se pague totalmente en un término no superior al vencimiento del plazo pactado. Los gastos que demande la legalización de este título-valor correrán íntegramente por mí(nuestra) cargo. PARÁGRAFO I: El valor de cada cuota mensual comprende intereses y abono a capital. PARÁGRAFO II: No obstante las cuotas mensuales de amortización señaladas en este numeral, las partes podrán sin causar novación ni modificación de la presente obligación, estipular durante el plazo, que la obligación sea pagada en cuotas diferentes, resultantes del recálculo de las mismas solicitado por el(los) p(ros)ceder(es), aceptado y elaborado por BANCOLOMBIA S.A., por abonos extras hechos al capital y/o por el cambio del plan de amortización. PARÁGRAFO III: Los pagos y los abonos efectuados serán registrados por BANCOLOMBIA S.A. en la fecha del pago y almacenados mediante procesos computarizados, además de los recibos expedidos individualmente o constancias en las copias impresas o en los extractos de las cuentas. DÉCIMO PRIMERO: AUTORIZACIÓN ELABORACIÓN PAGARÉ: Expresamente autorizo(mos) a BANCOLOMBIA S.A. para llenar los espacios en blanco de este pagaré, de acuerdo con las condiciones y cuantías establecidas en la aprobación del crédito. Declaramos expresamente que conocemos íntegramente el texto de este pagaré, así como también las condiciones y cuantías de la aprobación del crédito. BANCOLOMBIA S.A. contabilizará el presente pagaré a mí(nuestra) cargo, siempre y cuando, tanto los respectivos titulares del crédito como el(los) vendedor(es) y los codeador(es), hayan cumplido todos los requisitos exigidos por BANCOLOMBIA S.A.. La fecha del presente pagaré será la fecha de la contabilización del crédito a mí(nuestra) cargo. (Artículo 622 del Código de Comercio) Para constancia se firma en ... el día 21 de JUNIO DE 2007 ...

El día 21 de JUNIO DE 2007 ...

CONTINUAN FIRMAS:

Firma: [Handwritten Signature]
Nombre: Juan Carlos María Moreno
C. de C. 79.8513.150
Dirección: C. A. N.º 52-63
Teléfono: 7603419

Firma: [Handwritten Signature]
Nombre: COPES JUAN CARLOS MORENO
C. de C. 82742987
Dirección: C/O 19 02-63
Teléfono: 7603419

Número de Crédito	20990098159	Frecuencia de Pago de Capital	Mensual
CIF ID	1000006423089	Frecuencia de Pago de Interés	Mensual
Proyecto		Frecuencia de Pago de Seguros	Mensual
Tipo de Identificación	CEDULA CIUDADANIA	Frecuencia de Pago de FNG	
Número de Identificación	79893150	Código del Subsidio	
Nombre	JUAN CARLOS MARIN MORENO	Tasa Subsidio (EA)	
Código de Producto	AVV	Puntos de Descuento en Tasa (EA)	0,00
Descripción del Producto	ADQUISICION DE VIVIENDA VIS	Tasa de Interés Cobrada (EA)	12,68
Plan de Amortización	CUOTA CONSTANTE EN PESOS	Fecha de la última Transacción	24-10-2022
Fecha del Desembolso	21-06-2007	Sucursal Dueña del Crédito	BC000186
Monto del Desembolso	19.000.000,00 COP	Calificación	A
Número del Desembolso	01	Crédito en Cobro Jurídico?	NO
Plazo (meses)	184	Crédito en Proceso Concursal?	NO
Fecha de Vencimiento	21-10-2022	Crédito Titularizado?	NO
Modalidad	COP	Fecha última reestructuración de riesgo	
Cuota en PESOS (capital + interés)	0,00	Estado	CANCELADO
Cuota en UVR (capital + interés)	0,0000	Número de Crédito Anterior	NA
ID Bizagi		Información del Crédito Original	
Valor Subsidado en COP	0,00 COP	Per. Gracia otorgado Cap-Int Seg Restante	4 0 0
<b>Información del Próximo pago según el Plan de Amortización</b>			
Capital	0,00 COP	Próxima Fecha de Pago de Capital	
Interés	0,00 COP	Próxima Fecha de Pago de Interés	
Seguros	0,00 COP	Próxima Fecha de Pago de Seguros	
FNG	0,00 COP	Próxima Fecha de Pago de FNG	
Otros Conceptos	0,00 COP	Próxima Fecha de Pago de Otros Conceptos	
Próxima Cuota del Plan de Amortización	0,00 COP		
<b>Información del Próximo Pago</b>			
Próxima Cuota del Plan de Amortización	0,00 COP	Fecha de la Siguiente Cuota (A pagar)	
Valor en Mora (vencido)	0,00 COP	Número de la Próxima Cuota (A pagar)	0
Número de Cuotas en Mora	0	Días en mora	0
Total	0,00 COP		
<b>Otros Datos</b>			
Relacionados		Débito Automático	
Número de la Garantía en Finacle	999260194	Seguros	
ID de Limite	000000030298-OPH		
<b>Información de Créditos Castigados</b>			
Fecha de Castigo		Número de Acta	
Saldo del Capital Castigado	0,00 COP	Saldo del Interés Castigado	0,00 COP
Seguros y otros Conceptos	0,00 COP	Total	0,00 COP

## CRÉDITO, CALIFICACIÓN RIESGO CREDITICIO VS. REPORTES A BASES DE DATOS

Concepto 2014099816-001 del 25 de noviembre de 2014

**Síntesis:** *La reestructuración o refinanciación de acuerdo con el inciso segundo del numeral 1.3.2.3.3. del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, simplemente consiste en “(...) cualquier mecanismo excepcional, instrumentado mediante la celebración y/o ejecución de cualquier negocio jurídico, que tenga por objeto modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago”. Por tanto, la anotación de “reestructuración” no significa, per se, un reporte negativo porque no es equivalente a indicar que su obligación está en mora, sino en señalar que su obligación sufrió una modificación en las condiciones originalmente pactadas con el propósito de brindarle la atención oportuna del servicio a la deuda.*

«(...) comunicación mediante la cual formuló una consulta relacionada con los reportes de las obligaciones, reestructuradas o refinanciadas a los operadores de bancos, y la normatividad aplicable a los requerimientos mínimos de seguridad y calidad en el manejo de información, a través de medios y canales de distribución de productos y servicios.

Sobre la materia objeto de consulta cabe señalar que de acuerdo con los literales a) y b) del artículo 14 de la Ley 1266 de 2008, se presenta reporte negativo cuando las personas naturales o jurídicas se encuentran en mora en sus cuotas u obligaciones, y reporte positivo cuando están al día en las mismas, ello implica que los demás datos del reporte incluida la **calificación por nivel de riesgo, o las anotaciones de reestructuración, no forman parte del reporte negativo.**

En efecto, las calificaciones generadas por la evaluación del riesgo crediticio que deben realizar las entidades vigiladas por esta Superintendencia en cumplimiento de lo dispuesto en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, involucran aspectos tales como la capacidad de pago, el servicio a la deuda, las características del contrato, que incluyen, sus condiciones financieras, la calidad de las garantías, las fuentes de pago, así como también, las condiciones macroeconómicas a las que pueda quedar expuesta la entidad.

Conforme a lo anteriormente expuesto, el servicio a la deuda no es el único aspecto para determinar una calificación frente al nivel de riesgo, como se observa, son varios los aspectos que las entidades vigiladas deben determinar al momento de evaluar el riesgo crediticio en aras de proteger los recursos en la medida en que está de por medio el aprovechamiento y la inversión de los dineros captados del público ahorrador.

Por lo tanto, frente a los modelos de referencia para la evaluación del riesgo crediticio, puede presentarse el caso que el deudor este al día en sus obligaciones, es decir, con un reporte positivo pero con una calificación de riesgo superior a la categoría A.

La reestructuración o refinanciación de acuerdo con el inciso segundo del numeral 1.3.2.3.3. del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, simplemente consiste en “(...) cualquier mecanismo excepcional, instrumentado mediante la celebración y/o ejecución de cualquier negocio jurídico, que tenga por objeto modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de

*permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago”.*

Como se aprecia, la anotación de “reestructuración” no significa, *per se*, un reporte negativo porque no es equivalente a indicar que su obligación está en mora, sino en señalar que su obligación sufrió una modificación en las condiciones originalmente pactadas con el propósito de brindarle la atención oportuna del servicio a la deuda.

No obstante, tratándose de créditos reestructurados o refinanciados el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, señala las siguientes reglas especiales en materia de calificaciones, derivadas de la evaluación del riesgo crediticio.

#### ***“2.2.1. Criterios especiales para la calificación de créditos reestructurados***

*Los créditos reestructurados podrán mantener la calificación inmediatamente anterior, siempre que el acuerdo de reestructuración conlleve una mejora de la capacidad de pago del deudor y/o de la probabilidad de incumplimiento. Si la reestructuración contempla períodos de gracia para el pago de capital, solamente se podrá mantener dicha calificación cuando tales períodos no excedan el término de un año a partir de la firma del acuerdo.*

*Los créditos pueden mejorar la calificación o modificar su condición de incumplimiento después de ser reestructurados, sólo cuando el deudor demuestre un comportamiento de pago regular y efectivo a capital, acorde con un comportamiento crediticio normal, siempre que su capacidad de pago se mantenga o mejore”.*

Por otra parte, esta Superintendencia considera pertinente aclarar que una vez entrada en vigencia la Ley 1266 de “Habeas Data” a partir del 31 de diciembre de 2008 en concordancia con lo dispuesto por la Corte Constitucional en Sentencia C-1011 de 2008, **el tiempo de permanencia de los históricos de mora**, que muestran el comportamiento de la obligación, en las bases de datos de los operadores de información, siempre y cuando se encuentre al día con todas sus obligaciones está dado de la siguiente manera, **sin importar el tipo de crédito, sea reestructurado o no:**

Si la mora es menor a dos años la permanencia es el doble del tiempo de la mora y si la mora es igual o mayor a dos años la permanencia es de 4 años contados a partir de la cancelación de la última mora – reglamentado por el artículo 3° del Decreto 2952 de 2010-.

En tanto, la información de carácter positivo permanecerá de manera indefinida en los citados operadores, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 1266 de 2008.

Por otra parte, es preciso señalar que todas las entidades sometidas a la inspección y vigilancia por la Superintendencia Financiera de Colombia, deben adoptar un Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera C.E. 100 de 1995, y establecer unos requerimientos mínimos de **seguridad y calidad en el manejo de información** a través de medios y canales de distribución de productos y servicios, de acuerdo a lo dispuesto en las Circulares Externas 052 de 2007, modificada por la Circular 022 de 2010 y ésta a su vez por la 042 de 2012, entre otras obligaciones, las cuales son de imperativo cumplimiento para todos los establecimientos de crédito y demás entidades vigiladas, en aras de mitigar situaciones como las planteadas en su comunicación de fraudes, suplantaciones, etc.

Ahora bien, en relación con la solicitud de información sobre las sanciones impuestas a las entidades vigiladas por esta Superintendencia, por incumplimientos a las normas de orden legal que regulan su actividad, incluido el tema de hábeas data. Sobre el particular, sea lo primero aclarar que las investigaciones y la información de las actuaciones administrativas sancionatorias, que en la actualidad adelanta esta Superintendencia, en contra de alguna de nuestras entidades sujetas a inspección y vigilancia; son de **carácter reservado** de acuerdo con lo señalado en el numeral 7 del artículo 208 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

Sin embargo, aquellas actuaciones que agotaron la etapa de la vía gubernativa, están a disposición y pueden ser consultadas a través de nuestra página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) / sanciones /.

Las normas de orden legal citadas en precedencia están a su disposición en nuestra página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) / normativa.

(...).»



Medellín, 26 de junio de 2019

Señora  
**Doris Johanna Talero Rueda**  
johanna.talero@hotmail.com

Me complace saludarla.

Mi nombre es Paola, y tuve la oportunidad de gestionar su requerimiento formulado ante la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el radicado número 2019077210-001, relacionado con el reporte en las centrales de riesgos.

Le informo que el crédito terminado en 8159 se encontraba en estado "Vigente" con marcación de reestructuración al corte de mayo de 2019. No obstante, procedimos con la actualización de la información reportada a los Operadores, eliminando el reporte por reestructuración de dicha obligación.

En cuanto a la respuesta del caso con radicado 8008328207 le aclaro que la misma se encuentra en trámite.

Le ofrecemos nuestras más sinceras disculpas por las molestias que esta situación le generó, y le damos las gracias por su amable comprensión; estamos realizando las correcciones para que esta situación no se vuelva a presentar porque para nosotros usted es lo más importante de nuestra organización, y como tal merece el mejor de los servicios.

Me alegra en esta oportunidad haberle brindado mi acompañamiento y una respuesta positiva a su necesidad.

Atentamente,  
**Equipo Bancolombia**

Copia: Superintendencia Financiera de Colombia  
8008414988/8008420527

Medellín, 04 de julio de 2019

Señora  
Doris Johanna Talero Rueda  
Calle 49 B Sur 9 89 Interior 1 Apto 602  
Bogota D.C., Bogota D.C.,

Mi nombre es María y tuve el placer de atender su requerimiento radicado con el número 8008328207, del cual manifiesta estar muy molesta porque desde finales del 2018 por medio de los radicados números 8007695798 - 8007696854 y adicional el radicado de la súper 2018138841-001, en estas el banco le informo que se había presentado un error y su crédito hipotecario 8159, del cual es cotitular no presentaba ninguna reestructuración por lo tanto, se procedió a actualizar el reporte en las centrales de riesgo, indica que esto no ha pasado porque hoy 21 de mayo del presente año, consulta las centrales de riesgo a aun tiene el reporte por parte del banco; y exige actualizar dicho reporte porque está altamente perjudicada.

De acuerdo con su inconformidad, se efectuó la corrección y eliminación del estado reestructurado de su obligación.

De igual manera se realizó la desmarcación de las centrales de información, tanto para usted como cotitular, como para el señor Juan Carlos Marin Moreno, titular del préstamo con el fin de que se normalice su estado en estas.

Frente a esta situación, agradezco su comprensión y le ofrezco disculpas por las molestias causadas.

Por otra parte, le notifico que a la fecha esta obligación hipotecaria presenta una cuota pendiente de cancelar, correspondiente al mes de junio del presente año, aproximadamente por un valor de \$255,204.37, le recuerdo que este monto varía diariamente ya que los intereses corrientes y de mora son liquidados día a día; al momento de generar el pago, le sugiero verificar el total a cancelar con el fin de que así se cubra la totalidad del pago vencido.

A pesar de nuestros grandes esfuerzos para prestarle el mejor servicio, en algunas ocasiones las cosas no han salido como lo esperábamos, y no corresponden a la experiencia que un cliente como usted debe tener; es por esto, que lamentamos profundamente lo ocurrido.



Se que nada logra compensar esta mala experiencia por la que usted pasó; no obstante, entendiendo que lo sucedido se transforme en una oportunidad para continuar fortaleciendo la relación comercial que lleva por más de 03 años. Como muestra de nuestro interés por confirmarle lo mucho que usted nos importa, adjunto a esta carta le estoy enviando un bono de Librería Nacional por un valor de \$100,000.00, el cual esperamos sea de su agrado. Reitero nuestro agradecimiento por toda su paciencia y comprensión cuando se han presentado dificultades.

Atentamente,

Equipo Bancolombia



Medellín, 26 de octubre de 2018

Señora  
Doris Johanna Talero Rueda

Cordial saludo, mi nombre es Juan y tuve la oportunidad de atender su radicado número 8007597709 relacionado con el crédito hipotecario terminado en 8159, frente a lo cual le informo que de acuerdo a negociación efectuada, el mes de noviembre de 2009 se aprobó reestructuración del crédito bajo el concepto de saldo congelado.

Este beneficio consiste en dejar un valor estático por un período de (3 años), donde la finalidad es que el saldo congelado no genere intereses y tampoco se toma como saldo para pago de cuota durante este tiempo.

En su caso el 11 de diciembre de 2012 se cumplieron los 3 años de la negociación que realizamos en su momento, por lo tanto, a partir del mes de diciembre de 2012 se inició el cobro del saldo congelado; razón por la cual usted notó un incrementó en la cuota con relación a los meses anteriores.

Es de anotar que bajo el radicado 8007467564 indicó que tenía conocimiento de dicha reestructuración.

Asimismo, le manifiesto que actualmente, debido al tiempo transcurrido desde su aplicación, no contamos con el soporte diligenciado para su aplicación.

Atentamente,

Juan Molina  
Sección de Atención de Requerimientos Captaciones y Colocaciones  
Gerencia de Atención al Cliente  
Bancolombia S.A.

Línea de Atención al Cliente: Bogotá: 343 00 00, Medellín 510 90 00, Cali 554 05 05, Barranquilla 361 88 88, Cartagena 693 44 00, Bucaramanga 697 25 25, Pereira 340 12 13, a nivel nacional: 018000912345; desde España: 900 995 717 y Estados Unidos: 1866 379 9714. Defensor del Consumidor Financiero: Juan Fernando Celi Múnera y Liliana Otero Álvarez, de lunes a viernes entre 7:30 a.m. a 12 p.m. y 1:30 p.m. a 5:30 p.m. línea gratuita 01 8000 52 2622, teléfonos (4) 321 1586, correo electrónico defensor@bancolombia.com.co, o en la dirección: Carrera 43A #1- Sur 188 Oficina 709, de Medellín.

NIT 890.903.938-8



Medellín, 20 de Septiembre de 2018

Señora  
Doris Johanna Talero Rueda

Me complace saludarla, mi nombre es Diana y en esta ocasión tuve la oportunidad de atender su requerimiento con radicado número 8007555629, relacionado con el estado de su crédito hipotecario terminado en 8159, frente a lo cual le informo:

Realice las validaciones y se observa el 21 de diciembre de 2009 se realizó la reestructuración de esta obligación con base en su solicitud, la cual se negoció con el beneficio de figura de saldo congelado.

Este beneficio consiste en dejar un valor estático por un período de (3 años), donde la finalidad es que el saldo congelado no genere intereses y tampoco se toma como saldo para pago de cuota durante este tiempo.

En su caso el mes de diciembre del 2012 se cumplieron los 3 años de la negociación que realizamos en su momento, por lo tanto, a partir del mes enero del 2013 se inició el cobro del saldo congelado; razón por la cual usted notó un incremento en la cuota con relación a los meses anteriores.

Doris, espero haber aclarado su necesidad y no está demás decirle que en caso de tener alguna inquietud adicional con relación a este o cualquier otro tema, podrá comunicarse con la Línea de Atención al Cliente.

Atentamente,

*Diana Isabel Gómez Raigoza*

Diana Isabel Gómez Raigoza  
Sección Captaciones y Colocaciones  
Gerencia de Atención al Cliente  
Bancolombia S.A.



Medellín, 22 de agosto de 2018

Señora  
Doris Johanna Talero Rueda

Reciba un cordial saludo,

Mi nombre es Marcela y tengo la oportunidad de atender su radicado número 8007467564, respecto al reporte registrado ante los Operadores de Información DataCrédito y TransUnion anteriormente conocido como Cifin, por la obligación hipotecaria terminada en 8159, le informamos que se encuentra en estado “Reestructurado”, al día en sus pagos y con calificación “A” al corte de julio de 2018.

Le recordamos que todo producto adquirido en el sistema financiero genera un reporte en los operadores de información, el cual puede ser positivo o negativo de acuerdo con el comportamiento que presente el producto, siendo dichos operadores quienes aplican las políticas de permanencia y las leyes vigentes según cada caso.

Espero haber solucionado su necesidad, recuerde que en Bancolombia siempre estaremos dispuestos a brindarle el acompañamiento o información que usted requiera.

Atentamente,

Marcela Restrepo

Marcela Restrepo T.  
Sección Requerimientos Captaciones, Colocaciones y Canales  
Gerencia Atención al Cliente  
Bancolombia S.A.

Línea de Atención al Cliente: Bogotá: 343 00 00, Medellín 510 90 00, Cali 554 05 05, Barranquilla 361 88 88, Cartagena 693 44 00, Bucaramanga 697 25 25, Pereira 340 12 13, a nivel nacional: 018000912345; desde España: 900 995 717 y Estados Unidos: 1866 379 9714. Defensor del Consumidor Financiero: Juan Fernando Celi Múnera y Liliana Otero Álvarez, de lunes a viernes entre 7:30 a.m. a 12 p.m. y 1:30 p.m. a 5:30 p.m. línea gratuita 01 8000 52 2622, teléfonos (4) 321 1586, correo electrónico defensor@bancolombia.com.co, o en la dirección: Carrera 43A #1- Sur 188 Oficina 709, de Medellín.

www.prodesa.com.co  
PBX: 3139030  
Fax: 3139030 Ext 269  
Carrera 19 # 90 - 10 Piso 7  
Bogotá D.C. Colombia



---

Bogotá, 23 de Agosto de 2018

Señores:  
MARIN MORENO JUAN CARLOS  
TALERO RUEDA DORIS JOHANNA  
CALLE 49 B SUR # 9 - 89 INT 1 APTO 602  
Teléfono: 3006774375  
Bogotá

REF: Comunicación 30 de Julio de 2018 - Desistimiento Apto 602 Torre 1 Proyecto Sauce  
Hacienda Alcalá

Cordial Saludo:

Por medio de la presente comunicación, les informamos que una vez analizada su solicitud radicada 30 de Julio de 2018, aceptamos su desistimiento de la adquisición de la compra del inmueble en referencia.

De acuerdo a lo anterior y acogiéndonos a la oferta comercial/promesa de compraventa suscrita por las partes el pasado 30 de Enero de 2016, se da procedencia a la aplicación del parágrafo 2° de la CLAUSULA SEXTA de la nombrada oferta comercial/ promesa de compraventa, tomando como sanción la suma consignada a la fecha, por valor de Veinti Tres Millones Quinientos Mil Pesos M/cte. (\$23.500.000), los cuales no superan el 20 % del valor total del inmueble según clausula citada y la cual citamos a continuación:

"Clausula 6, Parágrafo 2° ARRAS: En caso de ocurrir retractación del presente contrato por parte del EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), éste (a, os, as) autoriza(n) irrevocablemente a LA PROMETIENTE VENDEDORA para que retenga y haga íntegramente suyas las arras estipuladas y para que enajene libremente el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, debiendo restituirle a EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ocurrencia de la retractación las sumas recibidas a cuenta del negocio, una vez descontado el valor de las arras, sumas que no causarán intereses de ninguna naturaleza.

Decisión que se ha comunicado a la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., y de esta manera, el inmueble quedará a disposición de PRODESA Y CIA S.A.

Agradecemos la atención a esta comunicación y quedamos atentos a resolver cualquier inquietud con su gestor de negocios, Hernán Alba T. 3139040 Ext. 369, o al correo electrónico alba.eh@prodesa.com, ó a través de nuestra línea de atención al cliente 3139040.

Cordialmente,

HERNAN ALBA T.  
Gestor de Negocios  
PRODESA Y CIA S.A.



AEROVÍAS DEL CONTINENTE AMERICANO S.A. AVIANCA NIT: 890.100.577-6  
 HABILITACIÓN DEL SERVICIO POSTAL DE MENSAJERÍA EXPRESA DEL  
 MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES.  
 RES NO. 001769 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2010. LICENCIA DE TRANSPORTE  
 TERRESTRE NO. 0075 DE 19 DE AGOSTO DE 2004 DEL MINISTERIO DE  
 TRANSPORTE. PERMISO DE OPERACIÓN AERONÁUTICA CIVIL DE COLOMBIA.

Avianca es: Gran Contribuyente Resolución 76 de Dic 01/16. Autorretenedor a título de  
 impuesto sobre la renta por el servicio de Transporte Aéreo Nacional, DR 399/87- Art.2.  
 Autorretenedor a título de impuesto sobre la renta, Resolución 9402 de Nov 28/17.  
 Autorretenedor a título de impuesto sobre la renta por rendimientos financieros,  
 Resolución 001800 de Feb 28/18

GUIA No. 999046075036

PRODUCTO	DEPRISA ESTANDAR RETAIL	OFICINA	COUNTRY	FECHA DE ADMISION
REMITENTE	PRODESA	3139030		23 08 2018 14:55
	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DOCUMENTO DE IDENTIFICACION	3139030	TELEFONO
	BOGOTA	CUNDINAMARCA		COLOMBIA
	CIUDAD	ESTADO DEPTC		PAIS
	CRA 19 # 90 10 PS 7			110911
	DIRECCIÓN			CODIGO POSTAL
	PRODESA	3139030		
	CONTACTO ALTERNO	TELEFONO CONTACTO		
DESTINATARIO	JUAN CARLOS MARIN MORENO/DORIS JOHANNA TALERO	NT		3006774375
	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DOCUMENTO DE IDENTIFICACION		TELEFONO
	BOGOTA	CUNDINAMARCA		COLOMBIA
	CIUDAD	ESTADO DEPTC		PAIS
	CALLE 49 B SUR # 9 - 89 INT 1 APTO 602			110911
	DIRECCIÓN			CODIGO POSTAL
	JUAN CARLOS MARIN MORENO/DORIS JOHANNA TALERO	3006774375		
	CONTACTO ALTERNO	TELEFONO CONTACTO		

DICE CONTENER		DOCUMENTOS	
PESO REAL (KG)	0,100	PESO COBRADO	0,100
PESO VOLUMEN(KG)	0,000	CANTIDAD PIEZAS	1
OBSERVACIONES	SOBRE DEPRISA		
		FORMA DE PAGO	PAGADO
		LARGO	ANCH
		ALTO	
		VALOR ASEGURADO DEL ENVIO=VALOR DECLARADO	\$ 10.000
		VALOR DECLARADO ADUANA	US\$
		VALOR SERVICIO	\$ 4.400
		CARGO POR MANEJO	\$ 300
		CARGO COMBUSTIBLE	\$
		SERVICIOS ADICIONALES	\$
		BASE PARA IVA	\$ 0
		IVA	\$
		VALOR TOTAL	\$ 4.700

ADVERTENCIAS AL REMITENTE: (I) ESTE ENVÍO ESTÁ SUJETO A REVISIÓN POR LAS DIFERENTES AUTORIDADES COLOMBIANAS COMO DE LOS PAÍSES DE TRÁNSITO Y DE DESTINO. (II) EL VALOR PARA ADUANA ESTÁ SUJETO A VERIFICACIÓN Y PUEDE SER AJUSTADO POR LAS AUTORIDADES ADUANERAS DEL PAÍS DE DESTINO. (III) EL DESTINATARIO DEL PRESENTE ENVÍO PODRÁ ESTAR OBLIGADO A PAGAR IMPUESTOS EN EL LUGAR DE DESTINO.

EL REMITENTE CONFIRMA EL CONOCIMIENTO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE MENSAJERÍA EXPRESA O DEL CONTRATO DE TRANSPORTE DE CARGA, DE ACUERDO AL SERVICIO CONTRATADO, CON SU FIRMA O CON LA FIRMA DE QUIEN ACTUA A SU NOMBRE. LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE MENSAJERÍA O DEL CONTRATO DE TRANSPORTE DE CARGA PUEDEN SER CONSULTADOS EN EL PUNTO DE VENTA O EN LA PÁGINA WEB WWW.DEPRISA.COM. UNA COPIA DE LOS MISMOS PUEDE SER SOLICITADA EN EL PUNTO DE VENTA. PARA SOLICITAR PETICIONES, QUEJAS O RECLAMOS O CONOCER INFORMACIÓN DE SU ENVÍO, CONTACTENOS A TRAVÉS DE LA PAG WEB WWW.DEPRISA.COM, LA LINEA DE ATENCIÓN DE SERVICIO AL CLIENTE DESDE BOGOTÁ AL 405 1405 Y RESTO DEL PAÍS 01 8000 519 393 O AL CORREO ELÉCTRONICO SERVICIOALCLIENTE@DEPRISA.COM. AVENIDA CALLE 26 # 59-15 BOGOTÁ D.C.

FIRMA Y DOCUMENTO DE IDENTIFICACION DEL REMITENTE

FECHA PROBABLE ENTREGA

24	08	2018
----	----	------



**Luis Antonio Orjuela Morales**

CEO. OMA ABOGADOS S.A.S.  
Abogado – U. Militar Nueva Granada  
Magíster en Derecho Procesal  
Universidad Externado de Colombia

---

**Señor (a):**

**JUEZ VEINTIUNO (21) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**

**E-mail:** [cmpl21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Proceso: Declarativo (Responsabilidad Civil Extracontractual)  
Rad: 11 001 40 03 021 2021 00826 00  
Parte demandante: **DORIS JOHANA TALERO RUEDA**  
Parte demandada: **BANCOLOMBIA S.A. Y OTRO**

Asunto: Excepción previa.

**LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.191.004 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional No. 208.415 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial del demandado **BANCOLOMBIA S.A.** procedo a **FORMULAR EXCEPCIÓN PREVIA** a la demanda dentro del término legal en los siguientes términos:

#### **I. ANTECEDENTES:**

**PRIMERO:** La señora **DORIS JOHANA TALERO RUEDA** formuló demanda contra **BANCOLOMBIA S.A.** y de forma solidaria contra la **CONSTRUCTORA PRODESA** con el objetivo de que se les declare **CIVIL Y EXTRA CONTRACTUALMENTE** responsables por los perjuicios morales y patrimoniales que la demandante aduce haber presuntamente padecido.

**SEGUNDO:** En el primer hecho de la demanda, la señora **TALERO RUEDA** indica que, junto con su esposo el señor **JUAN CARLOS MARÍN MORENO**, solicitaron un crédito para el proyecto de Sauce Hacienda Alcalá con la entidad financiera Davivienda y con Acercasa. Sin embargo, dichas entidades se lo negaron porque tenían un reporte en estado “Reestructurado al día en pagos y con calificación A”.

---

**TERCERO:** Por su parte, en el hecho tercero la demandante menciona que las condiciones laborales tanto de ella como de su esposo cambiaron. Razón por la cual, ya no contaban con los mismos recursos para solicitar el crédito hipotecario y de esa forma comprar un inmueble perteneciente al proyecto de vivienda Sauce Hacienda Alcalá.

**CUARTO:** Sin embargo, y a pesar de los acontecimientos mencionados, la señora **TALERO RUEDA** afirma que la razón por la cual no se le aprobó el crédito hipotecario a ella y a su esposo es por un reporte realizado por parte de BANCOLOMBIA S.A. a centrales de riesgo como consecuencia de una obligación crediticia reestructurada con anterioridad a la solicitud del crédito hipotecario.

**QUINTO:** En este sentido, el apoderado de la parte actora expresó que solicitaba tanto para la señora **DORIS JOHANA TALERO RUEDA** como para su esposo el señor **JUAN CARLOS MARÍN MORENO** perjuicio morales y patrimoniales por el presunto daño ocasionado por la entidad financiera que represento. Sin embargo, cuando se verifica la conformación de la parte activa del presente litis, se observa que únicamente se encuentra como demandante la señora **TALERO RUEDA**. Razón por la cual, a claras luces se presenta una carencia de conformación de litis consorte necesario por la parte activa.

## II. EXCEPCIÓN PREVIA.

### I. INEPTA DEMANDA POR FALTA DE CONFORMACIÓN DEL LITIS CONSORTE NECESARIO POR ACTIVA PARA DEMANDAR.

El litisconsorcio necesario tiene su fundamento en la naturaleza de la relación sustancial objeto del litigio definida expresamente por la ley o determinada mediante la interpretación de los hechos y derechos materia del proceso. En el primer evento basta estarse a lo dispuesto por la ley, pero cuando se trata de establecerlo con fundamento en la relación objeto del litigio, se impone un análisis cuidadoso para establecer la naturaleza del asunto y la imposibilidad de proferir un pronunciamiento de fondo, sin la comparecencia de un número plural de sujetos.

Sobre este punto, el Código general del proceso en su artículo 61 consagra lo siguiente:

(...)

---

*ARTÍCULO 61. LITISCONSORCIO NECESARIO E INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO. Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.*

(...)

Por su parte, la Corte suprema de justicia en la sentencia SC4159-2021, M.P. DR. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA expresó lo siguiente respecto a la procedencia del Litis consorte necesario:

(...)

*El litisconsorcio necesario supone una pluralidad de personas integrando los extremos de la relación jurídico-procesal, razón por la cual la doctrina suele dividirlo en activo, pasivo o mixto, según que la pluralidad de sujetos se encuentre en la parte demandante o demandada, o en una y otra. Al lado de esta clasificación, la propia ley distingue, nominándolos, dos clases de litisconsorcio: el facultativo (artículo 50 del Código de Procedimiento Civil) y el necesario (artículos 51 y 83, ibídem).*

*“El segundo, que es el que interesa al caso, el cual propende por resguardar el derecho de defensa de todos aquellos interesados a quienes se extendería la autoridad de la cosa juzgada material, se determina por la relación sustancial que se discute, ya sea “por su naturaleza”, ora por “disposición legal”. Por esto, si la cuestión ha de resolverse, como la propia ley lo declara, bajo el supuesto de la pluralidad subjetiva, de “manera uniforme para todos los litisconsortes” (artículo 51), la sentencia, entonces, también ha de ser única para todas las “personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos” (artículo 83).*

---

*“En ese sentido la Corte tiene dicho que la figura del litisconsorcio surge cuando no es posible escindir la decisión en tantos “sujetos activos o pasivos individualmente considerados existan”, sino que debe presentarse “como única e indivisible frente al conjunto de tales sujetos”. En otros términos, “un pronunciamiento del juez con alcances referidos a la totalidad de la relación no puede proceder con la intervención única de alguno o algunos de los ligados por aquélla, sino necesariamente con la de todos.*

(...)

Aterrizado al caso concreto, tanto lo consagrado en el C.G.P como lo expresado por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, se puede concluir que se encuentra incompleta la conformación del litisconsorte necesario por activa en el presente asunto. Toda vez, que la relación jurídico-procesal que se debe traer a colación en el presente asunto es el contrato de promesa de compraventa del conjunto residencial Sauce suscrito por **PRODESA Y CIA. S.A.** en su calidad de promitente vendedora y **DORIS JOHANA TALERO RUEDA y JUAN CARLOS MARÍN MORENO** en calidad de promitentes compradores.

Teniendo en consideración lo anterior, es claro que las pretensiones de la demanda se encuentran encaminadas a beneficiar tanto a la señora **DORIS JOHANA TALERO RUEDA** como a su esposo el señor **JUAN CARLOS MARÍN MORENO**. Razón por la cual, al estar únicamente vinculada la señora **TALERO RUEDA**, hace que resulte improcedente que se prueben los perjuicios morales y patrimoniales que dice haber sufrido su esposo.

En este sentido, resulta concluyente que, si el señor **JUAN CARLOS MARÍN MORENO** pretende para si mismo, que se le indemnice tanto patrimonial como moralmente, debe acreditarlo en el proceso siendo parte de este y no por medio de su esposa. Así mismo, no existe una concordancia entre las pretensiones de la demanda y la parte actora. Comoquiera que, si se pretende que tanto la señora **DORIS JOHANA TALERO RUEDA** como el señor **JUAN CARLOS MARÍN MORENO** sean indemnizados, es imprescindible por la relación jurídico- procesal que ambos detentan, que de forma conjunta e indivisible conformen la parte actora.



**Luis Antonio Orjuela Morales**

CEO. OMA ABOGADOS S.A.S.  
Abogado – U. Militar Nueva Granada  
Magíster en Derecho Procesal  
Universidad Externado de Colombia

---

#### IV. ANEXOS

Acompaño las pruebas documentales anunciadas en el acápite de pruebas de esta contestación y poder con el que actúo.

Del señor Juez,

**LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES**

C.C. 80'191.004 de Bogotá D.C.

T.P. 208.415 del Consejo Superior de la Judicatura

Correo electrónico: [luis.orjuela@omaabogados.com.co](mailto:luis.orjuela@omaabogados.com.co)