

El vidrio utilizado en la ventanearía deberá ser cristal incoloro, en caso de tener control de rayos uv estas películas tendrán que ser previamente aprobadas, no se permitirán películas brillantes ni oscuras de ningún tipo.

4. El Color:

Se deben utilizar pinturas especiales para exterior que tengan los tonos tierras y ocres, de acuerdo con la paleta de colores establecida, la cual podrá ser consultada por el constructor en las oficinas de la Administración.

Puntualmente se podrán utilizar otros colores contrastantes en no más del 20% de la superficie de las fachadas. Sin embargo todos los colores deberán ser aprobados por la Administración de la Agrupación o su delegada.

5. Para Pisos exteriores:

Los pisos duros en zonas exteriores deberán ser en materiales arcillosos, piedra, gravilla, adoquín ecológico, concreto ó madera. Previamente especificados y aprobados en el proyecto por el Administración de la Agrupación o su delegado.

6. Otros elementos exteriores:

Los elementos que constituyen amueblamiento urbano dentro del área de antejardín deberán ser aprobados por el comité de diseño y construcción o su delegado.

El comité de diseño y construcción recomendará otros elementos que podrán ser utilizados en el amueblamiento exterior o si es del caso, el Consejo de Administración autorizará otros elementos con el visto bueno del comité de diseño y construcción.

En ningún caso se permitirá la construcción de portales de entrada ni avisos que identifiquen nombres propios para las unidades de vivienda o la identificación de la misma, distinta a la planteada e instalada de manera general como medio de identificación de los lotes.

• OTRAS CONSTRUCCIONES.

1. Tratamiento de exteriores en lotes individuales

Se podrán plantear, terrazas, decks en madera, jardineras y barbacoas en la zona de construcción y en las zonas de antejardín y jardín posterior, de la misma manera se podrán implantar "casas de muñecas" exclusivamente construidas en madera natural con un área no mayor de cuatro metros cuadrados (4.00 m²) y una altura total en ningún caso superior a dos metros, localizadas en el área de jardín posterior, respetando los aislamientos laterales.

En todos los casos los tratamientos exteriores que acompañen a la vivienda principal deberán conformar una sola unidad con ella en cuanto a composición, materiales y volumetría y deberán respetar todas las normas del presente reglamento; y en el caso específico de construcciones para equipos o cuartos de máquinas que contengan motores, generadores, compresores, ventiladores y o demás equipos que produzcan ruidos o vibraciones deberán estar completamente aislados e insonorizados.

El amueblamiento de terrazas deberá seguir los lineamientos estéticos planteados por la Administración de la Agrupación.

El mantenimiento de los árboles que se encuentren localizados en zonas comunes, es responsabilidad de la administración. El mantenimiento de los árboles que se encuentran ubicados en lotes privados será responsabilidad del propietario respectivo.

El control de animales domésticos es responsabilidad del propietario, ya que no podrán ocupar las zonas comunes (ver reglamento de copropiedad). Toda construcción para tal efecto deberá ser aprobada previamente.
Parqueaderos

Los parqueaderos, incluso los descubiertos, no podrán ocupar, el antejardín, los aislamientos laterales ni posteriores, únicamente se ubicarán en el área correspondiente a la construcción de vivienda entre el antejardín y la construcción. Ver gráficos 1 y 2.

Para el acabado de cubierta de estos se permitirán placas en concreto, pérgolas en madera y metal, y vidrio templado con filtro uv claro, no se permiten materiales acrílicos lisos, ni domos y prismas.

El tratamiento de pisos en las zonas de parqueo interior de los lotes individuales será mediante la utilización de materiales, como grava, triturado, adoquín ecológico, adoquín de arcilla o placas de cemento suelto o combinaciones de los materiales antes enumerados, y en ningún caso podrán ser placas continuas de concreto

3. Señalización:

El COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCION definirá todo lo relacionado con la señalización general del CONJUNTO y la identificación de los lotes. Cada propietario asumirá el costo de identificación de su predio de conformidad con las tarifas que establezca el Consejo de Administración.

3. Piscina

Se deberá localizar en la parte posterior del lote en lo posible, dentro de la zona de jardín posterior, fuera de la franja de control ambiental (en los lotes que se exige) y los aislamientos laterales, o en la zona destinada a la construcción de la vivienda.

4. Kioscos

Sus elementos arquitectónicos deberán ser compatibles con los de la casa principal, y construidos en estructura ligera, sin cerramientos.

5. Porches y balcones

No podrán ocupar las Franjas de Protección Ambiental, ni los aislamientos laterales.

6. Patio de ropas

Deberá estar encerrado en sus cuatro costados y diseñado como parte integral de la casa principal.

7. Cuarto de servicio y/o vivienda del mayordomo

Estos pueden hacer parte de la vivienda principal, o estar ligados a la estructura de la vivienda a través de pérgolas o elementos que los integren a ésta. No podrán construirse fuera del área de lote destinada a la construcción.

• EQUIPOS ESPECIALES.

1. Equipos de piscina

Los equipos y accesorios necesarios para el funcionamiento de la piscina deberán ubicarse en un cuarto de máquinas cerrado. El propietario deberá proveer el equipo de bombeo necesario para el desagüe de la piscina al tanque de reserva de aguas lluvias.

2. Equipos de bombeo

Cada vivienda deberá tener tanque de reserva y suministro de agua potable con un equipo de presión que garantice las necesidades de consumo requeridas; el suministro directo de la red a la vivienda no garantiza la presión deseada. Si utiliza tanques elevados se deberán ubicar dentro de la cubierta de la casa, para que no sean visibles desde el exterior.

Para el riego puede utilizar una bomba que impulse el agua desde el tanque de almacenamiento de aguas lluvias.

3. Planta de Energía Eléctrica

La planta de generación de energía eléctrica debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Tener los elementos necesarios para evitar que su nivel de ruido perturbe el ambiente de la Copropiedad; la insonorización será tal que el nivel de ruido sea máximo 65 decibeles medidos a una distancia de 8 metros de la planta.
- Estar colocada en un espacio no visible, dentro de la zona destinada para la construcción de la vivienda, sin invadir las zonas de aislamientos laterales antejardines o las franjas de control ambiental.

4. Equipos de Aire Acondicionado

Los equipos de aire acondicionado que requieren de unidades de enfriamiento externas, se deberán ubicar como parte integral de la vivienda, en lugares no visibles.

5. Antenas de comunicación

Las antenas de radio, señal de televisión o internet se deben ubicar en lugares no visibles dentro de la zona destinada para la construcción de la vivienda, sin invadir las zonas de aislamientos.

• TRATAMIENTO DE LAS AREAS LIBRES Y PAISAJISMO

El proyecto arquitectónico presentado a la ADMINISTRACIÓN DE LA AGRUPACIÓN para aprobación, deberá incorporar el paisajismo respectivo en el que se deben entregar planos de exteriores, arborización y vegetación estipulando el tipo y variedad de especies vegetales que se pretenden sembrar de acuerdo al listado de especies aprobado por el comité.

Un mínimo de 70% del área libre dejada en el lote después de la construcción deberá ser tratado como zona verde se prohíbe cualquier tipo de construcción de zonas duras, terrazas, pérgolas, etc. diferentes a las aprobadas por el comité en esta área. Esto teniendo en cuenta el porcentaje de 30% de ocupación del lote.

1. Franjas de Control ambiental:

Es una franja ubicada en la parte anterior y posterior de algunos lotes, con el fin de crear un corredor ecológico de enlace entre las zonas verdes de los lotes y los bosques del conjunto. El propietario se abstendrá de colocar allí elementos de arborización, construcción, iluminación, etc., diferentes a los especificados; solamente se permite la plantación de árboles definidos en la lista de especies aprobadas y como cubierta del suelo se colocará grama.

2. Jardín anterior y posterior

Son zonas verdes de libre manejo en especies decorativas de jardín; si requiere de árboles se plantarán las especies permitidas en el listado aprobado para el proyecto. En estas zonas se puede conformar dunas para control visual.

No se permite vegetación podada con formas artificiales

Para la grama, por disposición de la CAR, se debe utilizar semilla; está prohibido el césped por el daño ecológico que produce en las laderas dejándolas expuestas a la erosión.

3. Aislamiento lateral

Es una franja libre de construcciones cuyo manejo permite conservar el criterio del diseño del conjunto de mantener una zona verde entre las viviendas. En esta zona se pueden conformar las dunas de control visual.

• Linderos laterales

No se permiten las líneas continuas de arbustos y árboles, porque generan un cerramiento total al predio y porque el crecimiento de los mismos invaden los predios colindantes.

NOTAS:

1. Antes de iniciar los trabajos en las zonas verdes o cualquier duda consultar siempre con el comité ó la administración.
2. La arborización y/o pradización de cada lote, así como su mantenimiento, estarán a cargo del respectivo copropietario con base en las especificaciones del presente reglamento.
3. El agua para riego de jardines y zonas verdes debe recolectarse del agua lluvia de las cubiertas en un tanque de mínimo 10m³.

• CRITERIOS DE ARQUITECTURA SOSTENIBLE

La denominada Arquitectura Sostenible ó Arquitectura Verde, es un modo de concebir el diseño arquitectónico buscando aprovechar los recursos naturales para minimizar el impacto ambiental de las construcciones sobre el ambiente natural su entorno y sus habitantes.

La arquitectura sostenible intenta reducir al mínimo las consecuencias negativas para el medio ambiente de las edificaciones; enfatizando la eficacia y la moderación en el uso de materiales de construcción y en el consumo de energía del espacio construido, manteniendo los niveles de confort.

Para conseguir esto se debe construir considerando las condiciones climáticas del lugar, utilizando materiales de bajo contenido energético, reduciendo al mínimo la demanda de energía (calefacción, refrigeración, iluminación, equipamiento, otros) y obteniéndola de fuentes renovables.

El proyecto Kubik Aqua está diseñado con criterios y modelos de arquitectura sostenible que son la base conceptual del desarrollo del conjunto, por lo tanto es aconsejable seguir los siguientes parámetros de diseño sostenible:

Enfriamiento eficiente y Refrescamiento pasivo

Es recomendable a la hora de diseñar las casas tener en cuenta alternativas estratégicas de diseño bioclimático para evitar el uso de sistemas de aire acondicionado y desarrollar una casa lo más integrada posible al lugar y al clima de Anapoima.

1. Adecuada protección solar en todos los ventanales aislándolos del sol directo.
2. Evitar el uso de marquesinas sin ningún tipo de protección como pérgolas ó para-soles en techos.
3. Buen aislamiento térmico en muros con mayor grosor. Los materiales de construcción con gran masa térmica tienen la capacidad de conservar las temperaturas frescas de la noche a través del día. Para esto es necesario espesores en muros o techos que varían entre los 15 a 50 cm
4. Generar ventilaciones cruzadas en el sentido de los vientos siempre dejando salidas para el aire caliente en las partes superiores de los espacios.
5. Incorporación del agua por medio de estanques, espejos ó atarjeas dentro de las casas ó patios internos.

Manejo de residuos

La arquitectura sostenible se centra en el uso y tratamiento de los residuos en el sitio, incorporando cosas tales como sistemas de tratamiento de aguas grises mediante filtros ó la utilización de aguas lluvias para riego. Estos métodos combinados con la producción de compost a partir de basura orgánica, mediante la separación de la basura, pueden ayudar a reducir al mínimo la producción de desechos en una casa y servir de abono para los jardines ó el paisajismo en general.

Manejo de agua lluvias

El uso del agua debe mantenerse con criterio medioambiental de arquitectura sostenible que es la premisa principal del proyecto. Por lo tanto todas las casas deben garantizar que el agua potable del acueducto solo se sea para consumo interno de las viviendas. El agua para riego de jardines, zonas verdes y descarga de inodoros deberá provenir única y exclusivamente de las aguas lluvias recolectadas de las cubiertas. Con este fin se deberá construir un tanque de 15 m³ de capacidad para realizar la recolección de las aguas lluvias provenientes de las cubiertas.

Al igual, se deberá garantizar la construcción de otro tanque de agua con capacidad para 15 m³, con el único y exclusivo fin de almacenar agua potable para la vivienda.

Se deberá garantizar que la tubería que supe los puntos de suministro de agua de riego e inodoros, deberá ser identificada claramente con un color en el momento de la realización de las instalaciones hidrosanitarias de cada vivienda.

Las piscinas deben llenarse con agua proveniente de un carro tanque ó de un suministro externo, cada vez que el propietario decida hacer el mantenimiento pertinente con su respectivo llenado. En ningún caso y por ningún motivo los propietarios podrán llenar las piscinas dentro de sus predios con agua potable proveniente del acueducto o de otra fuente que suministre este tipo de agua.

Los inodoros utilizados en las construcciones, deben estar certificados como aparatos sanitarios economizadores de agua. Los sistemas de doble descarga y de interrupción de descarga, los inodoros con cisterna baja ahorran agua mediante la incorporación de un sistema de descarga que permite escoger al usuario entre dos volúmenes diferentes de descarga de agua (6 litros ó 3 - 4 litros) o mediante la parada voluntaria de la descarga al volver a pulsar el botón.

Manejo de Vegetación

Las especies propuestas serán de baja exigencia en mantenimiento en términos de riego, fertilización y manejo. Prioritariamente se exige manejar especies propias de la zona, las cuales tienen una adaptación al medio sin requerimientos específicos de riego o mantenimiento.

Vale la pena aclarar que, en la medida que las especies tengan riego en épocas secas (el mínimo posible) y fertilización durante los primeros años, el efecto y desarrollo de las mismas será considerable, pero puede manejarse según criterio de los propietarios.

Por recomendación de la diseñadora paisajista, las especies que se podrán sembrar única y exclusivamente dentro de los predios del proyecto Kubik Aqua son las siguientes:

Cañafístula	<i>Cassia grandis</i>
Patevaca	<i>Bauhinia purpúrea</i>
Clavelino	<i>Casalpinia pulcherrima</i>
Guayacán amarillo	<i>Tabebuia chysotricha</i>
Acacia roja	<i>Delonix regia</i>
Tulipán africano	<i>Spathodea campanulata</i>
Flor amarillo	<i>Senna spectabilis</i>
Vara santa	<i>Triplaris americana</i>
Gualanday	<i>Jacaranda caucana</i>
Totumo	<i>Crescencia cujete</i>
Lluvia de oro	<i>Spp</i>
Palma real	<i>Roystonea regia</i>
Palma Latania roja	<i>Latania lontaroides</i>

Ninguna otra especie aparte de las especificadas anteriormente, podrá ser utilizada dentro del proyecto.

CAPITULO III VIABILIZACIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTOS

Cuando el propietario ha tomado la decisión de emprender el proceso de diseño y construcción de su vivienda deberá tener en cuenta el siguiente proceso a fin de poder obtener de una manera eficaz los mejores resultados en este propósito.

• PROCESO DE VIABILIZACION Y APROBACIÓN DE PROYECTOS.

Partiendo de la base que los diseños y estudios realizados para la construcción de la vivienda están ajustados a las normas contenidas en el capítulo primero de este reglamento podrá iniciar el proceso de la siguiente manera:

1.1. Radicar en la oficina de la PROMOTORA LAB una carta solicitando el estudio y viabilidad del proyecto arquitectónico adjuntando un juego de planos según los siguientes requisitos:

- Un plano de levantamiento topográfico incluyendo la vegetación existente.
- Un Plano de implantación del proyecto en el lote indicando acceso y aislamientos.
- Un juego de planos arquitectónicos, plantas, fachadas y cortes indicando niveles respecto al terreno.
- Cuadro de áreas en el que contenga en forma discriminada las áreas cubiertas de primer piso, áreas cubiertas de segundo piso, zonas duras descubiertas de primer piso y terrazas descubiertas de segundo piso, zonas de accesos y circulación vehicular y peatonal.

1.2. Cuando el proyecto haya cumplido con los parámetros de diseño exigidos, el arquitecto curador presentará al COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN el proyecto y luego de aprobado por este, le solicitará por escrito al propietario la complementación del paquete de planos con tres (3) juegos idénticos a los radicados al inicio del trámite.

1.3. Luego que el propietario entregue los (3) juegos de planos idénticos el arquitecto curador expedirá el CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD, devolviéndole la totalidad de los planos radicados al propietario.

La expedición de la carta de viabilidad no constituye en ningún momento permiso para inicio de obras.

Terminado este proceso es responsabilidad del PROPIETARIO o en su defecto del ARQUITECTO DISEÑADOR, compilar, radicar y seguir el trámite de la documentación requerida por la oficina de la Secretaría para el Desarrollo Integral del municipio de Anapoima para la obtención de la licencia de construcción según los requisitos y tiempos establecidos por esa oficina.

Toda modificación en los diseños antes de la aprobación de la oficina de la Secretaría para el Desarrollo Integral del municipio de Anapoima deberá reiniciar el mismo proceso establecido en este manual.

NOTA: La Arquitectura debe mantener los mismos principios arquitectónicos y volumétricos planteados originalmente por la PROMOTORA LAB y el comité de diseño y construcción se reserva el derecho de aprobar el diseño arquitectónico así cumpla con todas las normas estipuladas en este reglamento.

CAPITULO IV DESARROLLO Y SEGUIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES

Para el buen desarrollo de las actividades propias de la construcción de la vivienda y en pro de un entendimiento armónico con esta comunidad se deben tener en cuenta los siguientes aspectos desde el inicio de la construcción y hasta la culminación de esta.

4. INICIO DE LA CONSTRUCCION

Habiendo obtenido la licencia de construcción expedida por la oficina de la Secretaría para el Desarrollo Integral del municipio de Anapoima y tomada la determinación de iniciar obras, el propietario deberá seguir el siguiente proceso:

1. Radicar en la oficina del arquitecto curador una carta solicitando el permiso para inicio de obras informando la fecha prevista el nombre y la identificación de la firma o arquitecto constructor y adjuntando la siguiente documentación:
 1. Fotocopia de la licencia de construcción expedida por la oficina de la Secretaría para el Desarrollo Integral del municipio de Anapoima
 2. (1) un juego de planos arquitectónicos sellados y aprobados por la oficina de la Secretaría para el Desarrollo Integral del municipio de Anapoima
 3. Programación y presupuesto general de la obra.
 4. Póliza de Responsabilidad Civil extra contractual por valor de \$100.000.000 a favor de terceros.
 5. Póliza de Garantía de terminación de Obra a favor de la agrupación por la duración de la obra más seis meses, por un valor del 20% del valor del presupuesto general.
 6. Póliza de seguro de vida a favor de la agrupación, por un valor del 20% del presupuesto con el fin de garantizar la terminación de la obra en caso de fallecimiento del propietario.
2. Radicar en la oficina de administración una carta solicitando la conexión del servicio de acueducto, el trámite para la facturación ante la Acueducto Vereda el Consuelo - Anapoima "ASUARCOPSA" y además autorizando el cobro de acometida y el medidor adjuntando:
 - Fotocopia de la cédula de ciudadanía del propietario.
 - Fotocopia del recibo de impuesto predial del año en vigencia debidamente cancelado.
3. Radicar en la oficina del arquitecto curador una carta informando el nombre del arquitecto residente y adjuntando una relación del personal a trabajar en la obra teniendo en cuenta nombres completos y números de identificación y adjuntando fotocopias de cédulas del personal relacionado.

Las tres (3) comunicaciones anteriores deben ser radicadas con una antelación mínima de cinco (5) días anteriores a la fecha prevista por el propietario para la iniciación de las obras.

Nota: Para el servicio de Energía, deberá coordinarla directamente con la Empresa de Energía de Cundinamarca y en la etapa constructiva está prohibido la instalación y funcionamiento de plantas individuales de generación de energía.

4. Cumplidos los anteriores requisitos y en la fecha prevista por el propietario para la iniciación de obras se suscribirá entre el inspector de obras de la agrupación y el arquitecto constructor un acta de inicio de obras.

- **ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS**

1. Actividades prioritarias en el inicio de la obra:

- Un cerramiento del lote en tela poli sombra de protección con retención del 70% color negra y con una altura mínima de 2.4 m y dejando un aislamiento mínimo de un metro al seto existente con lotes vecinos.
- Instalar la valla informativa exigida por la oficina de la Secretaría para el Desarrollo Integral del municipio de Anapoima.
- Construcción de un piso en concreto pobre en el acceso del lote, para el lavado de llantas de vehículos con el fin de mantener aseadas las vías.
- Construir un baño conectado a la red de aguas negras existentes en cada lote para uso del personal de obra.
- Todo lote en proceso de construcción, debe contar con un depósito seguro dentro de la obra, para almacenar los elementos de valor bajo llave.
- Las construcciones temporales como baños, campamentos y bodegas no podrán superar los 2.40 m. de altura.
- Al momento del replanteo de la construcción se debe informar al inspector de obra a fin que este verifique que este se ajusta a los datos consignados en los planos aprobados por la oficina de la Secretaría para el Desarrollo Integral del municipio de Anapoima.

2. Durante el desarrollo de la obra:

1. A partir de la instalación del cerramiento no se podrán tener materiales de construcción a la vista o fuera de este.
2. El cerramiento debe mantenerse en buen estado y no se podrá retirar hasta cuando se tenga el terreno debidamente empedrado y sin escombros.
3. Es responsabilidad de la obra mantener aseadas las vías de acceso a la misma.
4. La Administración no se hace responsable de las pérdidas de materiales o herramientas de obra.
5. En caso de considerarlo necesario, solicitar a la Administración de la Agrupación autorización de permanencia del vigilante nocturno de la obra, el cual debe ser contratado con la empresa de vigilancia contratada por la Agrupación.
6. Se prohíbe toda invasión a los lotes vecinos (campamento, materiales, escombros, etc.)
7. Los vertimientos deben ser conectados a la red de aguas negras, las aguas lluvias, deben ir conectadas a esa red específica.
8. Las alturas máximas del proyecto y la volumetría de este deberán respetarse de acuerdo a los planos aprobados
9. En la construcción o conexión de acometidas domiciliarias de cualquier servicio se deberán tener en cuenta las normas técnica básicas de seguridad, señalización, calidad y cuidado de los bienes de la copropiedad.

3. Terminación de la obra:

- No deben existir construcciones provisionales previstas para la construcción.
- El cerramiento debe haber sido retirado.
- Las fachadas de la vivienda deben estar totalmente terminadas.
- Las zonas verdes y jardines de la vivienda deben estar completamente terminados
- Visto bueno por parte del jefe de mantenimiento de la agrupación sobre el estado de las zonas verdes y jardines de la vivienda.
- El acta de terminación de obra y recibo de obras exteriores debe estar firmada por el Arquitecto curador, el inspector de obra, el Arquitecto constructor o residente y el jefe de mantenimiento de la agrupación.

- **MANEJO DE PERSONAL DE OBRA**

Es responsabilidad del arquitecto constructor y delegada en el residente de obra el cumplimiento de las normas aquí consignadas, cuyo objetivo es el desarrollo armónico de las obras en el entorno de la agrupación.

1. Ingreso y circulación

1. Todo personal de obra debe relacionarse con número de identificación para la aprobación por parte de la Agrupación y posterior ingreso del personal previa presentación de un carné expedido por la misma.
2. Todo el personal de obra que accede al proyecto será revisado a la salida (maletines, cajas) para efectos de mantener la seguridad.
3. A los conductores de vehículos como volquetas, mezcladoras de concreto y demás etc. Se les debe informar que por tratarse de una zona residencial y recreativa, la velocidad dentro del proyecto se debe mantener por debajo de los 30kms para evitar cualquier tipo de accidente. Se incurrirá en sanciones, como no permitir el acceso de los vehículos, si se determina que están incumpliendo con dichas normas.
4. Las vías, cunetas y zonas comunes deberán permanecer aseadas, este aseo debe ser inmediato después del acceso de un vehículo con materiales que vaya dejando escombros en la vía, se debe procurar lavar las llantas de los vehículos que al entrar en zonas de excavación las embarren y posteriormente dejen las huellas en la vía.
5. Tanto el parqueo de vehículos de transporte de materiales de obra como del personal de técnico de la misma, deberá realizarse dentro del área privada del lote en construcción. Está prohibido el parqueo sobre las vías.

2. Horarios

- El horario para las labores de construcción es de lunes a viernes de 7:00 am. a 5:00 pm. No se permitirá realizar labores ni la permanencia del personal de obra fuera de este horario salvo expresa autorización por parte de la Administración.
- Los horarios para proveedores y contratistas es de lunes a Jueves 7:00 a 4:30 y los viernes de 7:00 a 12m. No está permitido el ingreso de personal los días Sábados, Domingos y Festivos.
- En horas no laborales no se autorizará la permanencia en la obra de personal diferente a un celador de obra, en estos casos especiales, deberá ser previamente aprobado por la Administración de la Agrupación.

3. Transporte interno

El personal de Obra, debe hacer uso obligatorio de la ruta de transporte interno. Este servicio opera desde las 7 a.m. hasta las 5 p.m. Esta prohibido el tránsito peatonal del personal de obra por las vías de la Agrupación.

4. Uniformes:

Todo el personal de construcciones deberá estar debidamente uniformado así:

- OBRAS PROMOTORA LAB: Overol Naranja
- OBRAS PARTICULARES: Overol Azul Oscuro

5. Normas de seguridad.

No obstante la constitución de garantías de responsabilidad civil extra contractual a favor de la agrupación, es de estricta responsabilidad del constructor la observación y cumplimiento de las normas técnicas y de seguridad personal, tanto en el interior de la obra como en las maniobras de conexión y acometida a los servicios públicos domiciliarios dentro de la agrupación.

• SERVICIOS PUBLICOS:

1. Agua.

El suministro de agua potable previsto para cada lote se encuentra en frente del predio, sobre la salida en la caja de contador. El contador homologado se tramitará por medio de la Administración quien efectuará el cobro correspondiente al propietario y remitirá la documentación a la empresa prestadora del servicio para el inicio de proceso de facturación.

2. Energía.

La provisional de energía se instalará 30 días después de su solicitud. Esta obra, la efectuará la empresa prestadora del servicio y el costo correrá por cuenta de cada propietario.

La acometida definitiva del servicio será tramitada directamente por el propietario o el constructor y las conexiones y los costos de estas serán facturados directamente al propietario.

3. Disposición de residuos.

No se permite de ningún modo la quema o incineración de residuos de obra. La recolección y disposición de estos debe ser por cuenta del contratista, bien sea mediante recolectores o retiro en volquetas.

Nota: Cualquier tipo conexión fraudulenta en cualquiera de los servicios públicos, además de las sanciones legales que genere por parte de las empresas prestadoras, será también objeto de amonestaciones y sanciones establecidas por el Consejo de administración.

CAPITULO V

MODIFICACIONES Y MANTENIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES

Para el buen desarrollo de las actividades propias de la construcción de la vivienda y en pro de un entendimiento armónico con esta comunidad se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

• SOLICITUD DE PERMISO PARA MODIFICACIONES Y/O MANTENIMIENTO DE CONSTRUCCIONES

Toda obra de modificación mantenimiento o mejoramiento de las viviendas en lotes individuales deberá seguir el siguiente proceso.

1. El propietario radicará ante la oficina del curador la solicitud para el permiso de modificaciones y/o mantenimiento arquitectónico de la vivienda informando con claridad.

- Detallar de forma clara el tipo de modificación que tiene previsto realizar.
- Fecha prevista para el inicio de obras y tiempo aproximado para la ejecución de estas.
- Declaración expresa de que la modificación se ajusta a las disposiciones del reglamento arquitectónico.

2. Deberá adjuntar los siguientes documentos:

- Copia de planos del, estado actual y la modificación propuesta, siempre y cuando esta no genere aumento de área construida; caso en el cual, deberá tramitar licencia de construcción ante la oficina de la Secretaría para el Desarrollo Integral del municipio de Anapoima.
- Paz y salvo por todo concepto con la Administración de la Agrupación.

3. Verificado el contenido de la comunicación y los planos respectivos, el curador elaborará un concepto que presentará ante el concejo de administración teniendo en cuenta:

- Debe cumplir con las normas establecidas en el reglamento arquitectónico para lotes individuales.
- Debe cumplir con las normas vigentes en el POT del municipio de Anapoima.

4. Expedición del concepto favorable de viabilidad teniendo en cuenta que:

- Que si bien el proyecto es viable debe cumplir en su totalidad los requisitos para el inicio de las construcciones según el reglamento arquitectónico para lotes individuales.
- Se entiende que toda obra de construcción, modificaciones o mejoras en las áreas privadas deben ejecutarse dentro de los linderos respectivos del predio sin tocar en cuanto fuere posible los bienes comunes de la agrupación como vías, andenes zonas verdes etc. Sin previa autorización de la administración.
- Dependiendo del tipo de modificación deberá observar obras preliminares previstas tales como cerramiento, campamentos etc.

Nota: El inicio de cualquier tipo de obras de modificación sin el trámite anteriormente descrito será causal de aviso por parte de la administración ante la subsecretaría de planeación y urbanismo de Sopó quien tomará los correctivos y medidas legales necesarias.

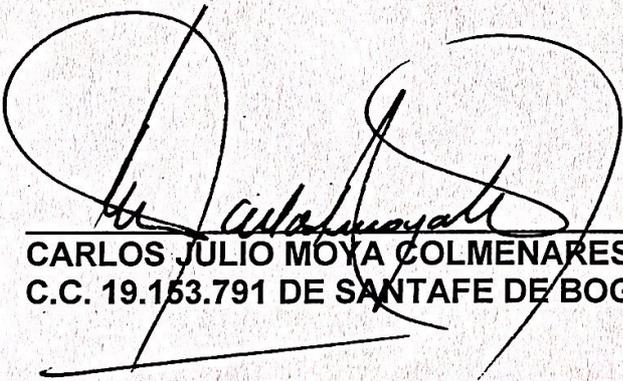
Las partes manifiestan que esta promesa de compraventa expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre las partes y para constancia de lo anterior, se firma el presente contrato en la ciudad de Bogotá, en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, el día diez de Noviembre del año dos mil ocho (2.000).

EL PROMETIENTE VENDEDOR

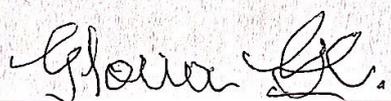


**PROMOTORA LAB COLOMBIA S.A.
CARLOS ALEJANDRO ALVARADO BOSHELL
C.C. 79.491.004 DE BOGOTA
REPRESENTANTE LEGAL**

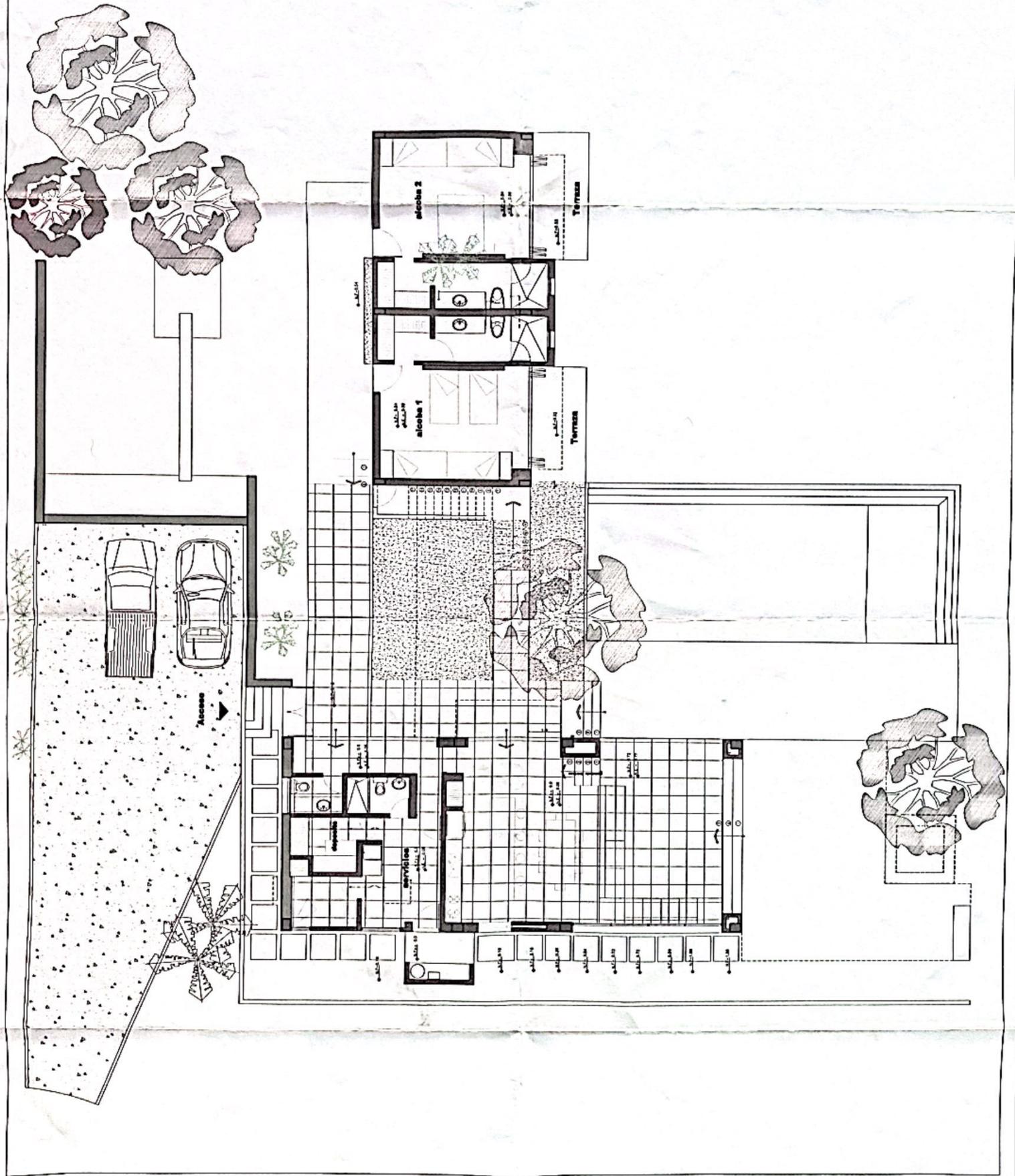
EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)



**CARLOS JULIO MOYA COLMENARES
C.C. 19.153.791 DE SANTAFE DE BOGOTA**



**GLORIA MARIA GUTIERREZ CALDERON,
C.C. 26.615.690 DE FLORENCIA (CAQUETA)**



CONDOMINIO
KUBIK AQUA
 LOTE 03
 casa Moya

DISEÑO
 Arq. Camilo Avarado
 mat. A25222008-80503853

CONSTRUCCION
 Arq. Quilvend J. Mendez
 mat. A25202000-79639094

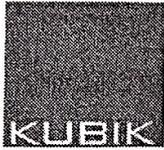
CONTIENE
 Modificaciones

ESCALA
 Esc 1:50

FECHA
 MAYO 2010

Idea original y propiedad intelectual
 de PRODUCCION LAB.
 Todos los derechos reservados.

PLANO
A 212



ACTA ENTREGA

Código: F-PV-002
Versión: 1/01

Página 1 de 2

Con el objeto de verificar la realización de las actividades requeridas para el inmueble Casa Campestre Moya, se reunieron el Arq. Quelverd J Méndez M representante de PROMOTORA LAB SA y el señor Carlos Moya en representación del propietario de la unidad en mención.

PROMOTORA LAB SA, hace constar que de acuerdo con su comunicación radicada el cinco (05) de abril de dos mil once (2011), las actividades realizadas con posterioridad a la entrega del inmueble identificado como Casa Campestre Moya Lote No. tres (3) ubicados (s) en el Condominio **KUBIK AQUA**, fueron:

Actividades Desarrolladas	Fecha de entrega	Observaciones
WC servicio humedad ajuste puerta plegable cocina cambio de chapa wc auxiliar relleno parte de alcobas modulo relleno piscina chapa pico de loro para puerta cocina ✓ persiana de ventana de alcoba ppall ✓ revisión estufa instalación de tabaco parqueadero estacas muro nomenclatura Instalación de estacas acceso entrada ppal. estacas fachada norte limpieza de ventana W.C. social reparar fallebas de puerta principal ✓ revisar puerta principal ✓ limpieza y sellado de puente emboquillar nichos extender deck de habitaciones cambio de lavamanos e el modulo B instalación de bolillos en bambú relleno de terrazas instalación de guadua parqueadero correr palmas a ejes arreglo de pasos del puente ✓ revisar llave del lavadero revisar reguladores del gas desparche de pintura depósito de gas cambio de fistos entrega de cuarto de maquinas cambio de ducha piscina cambio de bisagras de puertas plegables escalera de alcoba de servicios granito ducha piscina punto adicional de riego cambio de rejillas de la terraza asegurar pasos puente ✓ quitar jardinera del cuarto estudio Ok		

<p>número de la casa pintar regatas pintar piso estudio pintar regatas antena cablear antena Telmex entregar espejo de agua revisión equipo de riego Asentamientos Sellar Marquesina lavamanos cuarto principal Arreglar fisuras pared Exterior terraza en cuarto principal Reparar fisuras en el nicho del estudio Impermeabilizar y arreglar grietas del depósito debajo de las escaleras La puerta de la entrada al estudio esta descolgada Fisuras por asentamiento de las escaleras de la entrada principal Pegar soporte del papel higiénico del baño de servicio Pendiente 29-abr-11 Por ejecutar entrega corregir humedad en la parte baja del platero de la cocina Arreglo de las puertas de la sala y cocina Arreglar fisuras terraza de alcobas Arreglar fisuras en la fachada de los módulos Arreglo Jacuzzi Corregir borde de mampostería de la sala Fisuras en la sala y comedor Hacer el orificio de escape de los calentadores de gas y pintar Fisuras pared exterior de la sala por ambos lados</p>		
---	--	--

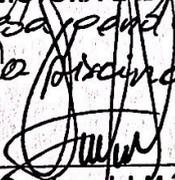
EL (LA, LOS) PROPIETARIO (A S) en su calidad de CONTRATANTE(S) declara (n) que PROMOTORA LAB SA., queda a paz y salvo por concepto de la Oferta Mercantil suscrita el treinta (30) de abril de dos mil nueve (2009).

Que las observaciones que EL (LA, LOS) CONTRATANTE(S) efectuaron al inmueble entregado, fueron atendidas, realizadas y recibidas a satisfacción por EL (LA, LOS) CONTRATANTE(S).

En constancia de la entrega material de las actividades requeridas para el inmueble se firma la presente acta a los 21 días del mes de mayo de dos mil once (2011)

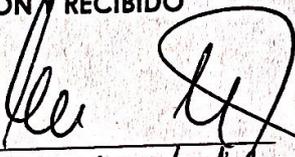
PROMOTORA LAB SA

Queda pendiente lo que está pendiente, las tabletas de la piscina y la cuzzi (instalados)


Arq. Guélver J Méndez M.

ACEPTACION / RECIBIDO

(Firma)
Nombre
Cédula


Carlos J. Hoyos e.
19153791



**AGRUPACION CONDOMINIO KUBIK AQUA
ACTA DE ENTREGA CASA No 03**

CARLOS JULIO MOYA COLMENARES C.C. 19.153.791	1	3	13/05/2010
GLORIA MARIA GUTIERRES CALDERON C.C. 26.615.690			
DESTINATARIO	Sector o Etapa	Casa No.	Fecha

1.
2.
Persona(s) que recibe(n) o autorizada(s) para recibir por el DESTINATARIO

En desarrollo y cumplimiento de la Oferta Mercantil No.KA002-2009, celebrado entre **El DESTINATARIO y PROMOTORA LAB COLOMBIA PROLABCO S.A.**, por el presente documento, el **DESTINATARIO** o las personas autorizadas por éste(os) proceden a dejar constancia escrita del recibo a satisfacción del inmueble arriba citado.

Las partes que suscriben la presente **ACTA DE ENTREGA** hacen constar lo siguiente:

1. Que el **DESTINATARIO** recibe materialmente, a su entera satisfacción, el inmueble descrito en la referencia.
2. Que el **DESTINATARIO**, conoce y acepta el estado de las obras y acabados con que se entrega el inmueble, dado que corresponden a las especificaciones del Anexo No.1 de la Oferta Mercantil, ofrecidas por **PROMOTORA LAB COLOMBIA PROLABCO S.A.**
3. Que a partir del día de la firma del presente documento el **DESTINATARIO** expresamente declara que es el único responsable por las obligaciones derivadas de los eventuales contratos de construcción que celebre para construir sobre el inmueble aludido, los contratos de trabajo o cualesquiera otros que el **DESTINATARIO** celebre.



AQUA

Observaciones:

INSTALACION	TUBOS	ILUMINACION	PARQUEANDO	
INSTALACION	ESTOCOS	EN ACCESO	PRINCIPAL	
INSTALACION	MURO	NOMENCLATURA.	(ESTOCOS	
INSTALACION	ESTOCOS	SOLAMENTE	FORNADO SERVICIO	
LIMPIEZA	VENTANAS	EXTERIOR	BANO SOCIAL.	
REPARAR	FOLLON	EN PASO	PUNTO PRINCIPAL	
REPARAR	PUNTO	PRINCIPAL		
LIMPIEZA	Y SELLO	COLUMNAS	Y PUENTE.	
REPARACION	CARPINTERIA	MEDICO	GENERAL	
ENTREGAR	LOS	NICHOS.		
EXTENDER	EL	DECT	HABITACIONES	ACOPLES.
INST.	ANEXO			

Por EL DESTINATARIO,

Firma
Nombre: Carlos J. Hoya C.
Cédula: 19153791

Firma
Nombre: UNIO ALVARADO
Cédula:

Por PROMOTORA LAB COLOMBIA PROLABCO S.A.,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 6 de diciembre de 2021 Hora: 14:50:00

Recibo No. AB21681045

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B216810454B1F6

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: S4 S A S
Nit: 900.937.184-3 Administración : Direccion
Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02653558
Fecha de matrícula: 12 de febrero de 2016
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 16 de marzo de 2021
Grupo NIIF: GRUPO III. Microempresas

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 9 A No. 117 A 16
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: contacto@scuatro.co
Teléfono comercial 1: 6193188
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 9 A No. 117 A 16
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: contacto@scuatro.co
Teléfono para notificación 1: 6193188
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 6 de diciembre de 2021 Hora: 14:50:00

Recibo No. AB21681045

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B216810454B1F6

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

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado No. SIN NUM del 11 de febrero de 2016 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 12 de febrero de 2016, con el No. 02061175 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada S4 S A S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La sociedad podrá realizar cualquier actividad civil o comercial lícita. Entre otras, sin restringirse a tales, la sociedad podrá adelantar las siguientes actividades en Colombia o el exterior: (I) Programación y comercialización de desarrollo de software y prestación de servicio de computación en la nube o software as a service (saas, por sus siglas en inglés) que le permita al cliente o consumidor del servicio utilizar las aplicaciones ofrecidas por S4 S.A.S. Que se ejecutan en la infraestructura cloud y que puedan ser accesibles desde varios dispositivos cliente a través de una interfaz de cliente ligero como navegador web y en general soluciones informáticas especialmente en, la nube (cloud computing) de interés para el sector salud, financiero, ambiental, comercial, industrial y de producción o de otras índoles.; (II) Los servicios de educación virtual para el desarrollo de contenidos digitales, de acuerdo con la reglamentación expedida por el Ministerio TIC, prestados en Colombia o en el exterior, (III) Prestación de servicios informáticos y dentro de las tecnologías de la información en especial de plataformas como servicio (paas por sus siglas en inglés), mediante la cual se proporcione al cliente la capacidad de utilizar lenguajes de bibliotecas, repositorios, servicios y herramientas soportadas por S4; (IV) Proporcionar a los clientes consumidores la forma de proveer procesamiento, almacenamiento, redes y otros recursos de computación fundamentales donde el consumidor sea capaz de desplegar y ejecutar software a su arbitrio, que pueda incluir sistemas operativos y

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 6 de diciembre de 2021 Hora: 14:50:00

Recibo No. AB21681045

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B216810454B1F6

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

aplicaciones; (V) Prestación de servicios de consultoría, asesoría y asistencia técnica en gestión empresarial y financiero ambiental, comercial, industrial y de producción o de otras índoles; (VI) Desarrollo de inversiones o aportes en cualquier proyecto o tipo societario nacional o extranjero en el ámbito de la innovación, el emprendimiento, ente público o ente de carácter filantrópico; (VII) Capacitación especializada en temas relacionados con la salud, gerencial, financiera y de otra índole académica, formal y de educación para el trabajo y desarrollo humano; (VIII) Recibir inversiones, donaciones o aportes lícitos del exterior o cualquier persona natural o jurídica nacional; (IX) Programación y desarrollo de software; (X) Importación y comercialización de productos, partes y accesorios propios de la actividad computacional, eléctrica, electrónica y de las telecomunicaciones; (XI) Ejecución de contratos de obra para el desarrollo de proyectos de comunicaciones y redes, de control y automatización de sistemas eléctricos y electrónicos, instalación de cableado estructurado, redes de distribución y redes industriales; (XII) Actuar como agente o representante de empresas, productos o marcas nacionales o extranjeras; (XIII) Licenciamiento, arrendamiento y sublicenciamiento de software especialmente en la nube (cloud computig). Así mismo, la sociedad podrá adquirir, enajenar, gravar, arrendar, y administrar bienes muebles o inmuebles; comprar o vender bienes muebles e inmuebles y en general toda clase de bienes; dar y/o recibir en garantía prendaria o hipotecaria bienes de la sociedad; suscribir acciones o derechos en sociedades de cualquier naturaleza; celebrar todos los negocios civiles, comerciales, administrativos o laborales, y todos los demás que fueren necesarios para cumplir su objeto.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$1.000.000.000,00
No. de acciones : 1.000.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$320.000.000,00
No. de acciones : 320.000,00

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 6 de diciembre de 2021 Hora: 14:50:00

Recibo No. AB21681045

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B216810454B1F6

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

Valor nominal : \$1.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor : \$320.000.000,00

No. de acciones : 320.000,00

Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La asamblea general de accionistas nombrará al Gerente General y al suplente del Gerente General.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Funciones del Gerente General: El gobierno, administración y representación legal de la sociedad estarán a cargo del gerente general, quién de manera particular ejercerá las siguientes funciones: A) Representar a la sociedad frente a los accionistas, ante terceros y ante toda suerte de autoridades administrativas o jurisdiccionales; B) Ejecutar todos los actos y operaciones previstos en el objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y estos estatutos; O) Autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la sociedad; D) Presentar a la asamblea general de accionistas el informe de gestión, el balance general de fin de ejercicio, el detalle del estado de resultados, un reporte detallado del progreso de los negocios de la sociedad incluyendo toda la información requerida por ley. Igualmente presentar información concerniente a los negocios sociales, reformas y adiciones que pueda considerar convenientes para el desarrollo del objeto social. E) nombrar y remover los empleados de la sociedad, cuyo nombramiento o remoción no corresponda a la asamblea general de accionistas; F) Tomar todas las medidas necesarias para preservar el capital de la sociedad; G) Convocar a la asamblea general de accionistas cuando lo juzgue conveniente o necesario, y hacer las convocatorias ordenadas por la ley o de la manera como se prevé en estos estatutos; H) Cumplir las órdenes e instrucciones que le imparta la asamblea general de accionistas; i) cumplir y hacer cumplir todas las exigencias que la ley le impone para el desarrollo

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 6 de diciembre de 2021 Hora: 14:50:00

Recibo No. AB21681045

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B216810454B1F6

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

de la empresa social. Parágrafo: el gerente general requerirá de la autorización de la asamblea -de accionistas para realizar celebrar cualquier acto o contrato sin límite de cuantía. Suplente del Gerente General: el suplente del representante general tendrá las funciones que el Gerente General durante sus ausencias accidentales, temporales, o definitivas.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Mediante Acta No. 01 del 13 de mayo de 2016, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de mayo de 2016 con el No. 02104427 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente General	Muñoz Cardona Leonardo	C.C. No. 000000075070030

Mediante Acta No. 03 del 25 de septiembre de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de octubre de 2018 con el No. 02382470 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Suplente Del Gerente General	Correa Montaña Isabel Cristina	C.C. No. 000000030334053

REVISORES FISCALES

Mediante Acta No. 07 del 10 de marzo de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de marzo de 2020 con el No. 02563282 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Valencia Ospina Jorge Andres	C.C. No. 000000075080404 T.P. No. 100031-T

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 6 de diciembre de 2021 Hora: 14:50:00

Recibo No. AB21681045

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B216810454B1F6

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

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 03 del 25 de septiembre de 2018 de la Asamblea de Accionistas	02382469 del 3 de octubre de 2018 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU:	6201
Actividad secundaria Código CIIU:	6202
Otras actividades Código CIIU:	6209, 8699

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s) en esta

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 6 de diciembre de 2021 Hora: 14:50:00

Recibo No. AB21681045

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B216810454B1F6

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

Cámara de Comercio de Bogotá el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

Nombre: S 4 S A S
Matrícula No.: 02958172
Fecha de matrícula: 11 de mayo de 2018
Último año renovado: 2021
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: Cr 9 A No. 117 A 16
Municipio: Bogotá D.C.

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 3.776.947.000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 6202

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 6 de diciembre de 2021 Hora: 14:50:00

Recibo No. AB21681045

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B216810454B1F6

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

Los siguientes datos sobre Planeación son informativos: Fecha de envío de información a Planeación : 17 de marzo de 2021. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

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





Maestre & Abogados Asociados

SEÑOR(A)

**JUEZ PRIMERO Y ÚNICO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA
(CUNDINAMARCA).**

E. S. D.

jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: REIVINDICATORIO (VERBAL DECLARATIVO).

DEMANDANTE: S4 S.A.S.

**DEMANDADOS: CARLOS JULIO MOYA COLMENARES Y GLORIA
MARÍA GUTIÉRREZ DE MOYA.**

RADICACIÓN: 25386-31-03-001-2021-00117-00.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

OSCAR ALEJANDRO MAESTRE PIÑERES, mayor de edad, abogado en ejercicio, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.133.207 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional No. 168.468 del Consejo Superior de la Judicatura, de conformidad con el poder especial, amplio y suficiente que se me ha concedido y que se acompaña con el presente memorial, actuando como apoderado judicial de **CARLOS JULIO MOYA COLMENARES**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.153.791 de la misma ciudad y de **GLORIA MARÍA GUTIÉRREZ DE MOYA**, mayor de edad, domiciliada y residenciada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 26.615.690 de Florencia (Caquetá), por medio del presente escrito radico ante su Despacho la **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA REIVINDICATORIA** promovida por la compañía **S4 S.A.S.** en contra de mis poderdantes.

En escrito aparte se presentará **DEMANDA DE RECONVENCIÓN**.

I. OPORTUNIDAD

Este memorial se presenta en tiempo por cuanto mis apoderados recibieron copia del auto admisorio de la demanda el día viernes 5 de noviembre de 2021. De empezarse a contar el término de veinte (20) días de traslado desde el día hábil siguiente al recibo de dicha providencia, hoy, 6 de diciembre de 2021, correspondería al día número veinte (20).

Por lo anterior, esta contestación de la demanda se presenta en oportunidad legal, pues a la fecha no ha transcurrido todo el término de traslado de veinte (20) días de que trata el artículo 369 del CGP, que es el plazo previsto en la ley para ejecutar esta conducta procesal.



Maestre & Abogados Asociados

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA REIVINDICATORIA

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda reivindicatoria de mayor cuantía que le dio inicio al proceso de la referencia, por las razones de orden fáctico y jurídico que se expondrán a continuación y a lo largo de toda la actuación judicial.

Por lo anterior, solicito desde ahora, como es de rigor, que en el evento que no prosperen las pretensiones formuladas por la parte actora, se condene a la misma a pagar las costas y perjuicios que se ocasionen a raíz del trámite de este proceso.

III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL ACÁPITE DE LA DEMANDA DENOMINADO “HECHOS”

EL HECHO PRIMERO: ES CIERTO según la documentación aportada por la parte demandante.

EL HECHO SEGUNDO: ES CIERTO según la documentación aportada por la parte demandante.

EL HECHO TERCERO: ES CIERTO.

EL HECHO CUARTO: ES CIERTO.

EL HECHO QUINTO: ES CIERTO.

EL HECHO SEXTO: ES CIERTO.

EL HECHO SÉPTIMO: ES CIERTO que el demandante no ha enajenado el predio de su propiedad. Eso es lo que muestra el folio de matrícula inmobiliaria que presentó con el libelo genitor. NO LE CONSTA a mis poderdantes si lo tiene prometido o no en venta porque no tienen como conocer este hecho por tratarse de un acto jurídico del fuero interno exclusivo de la parte demandante.

EL HECHO OCTAVO: ES CIERTO.

EL HECHO NOVENO: NO ES CIERTO, porque la sociedad demandante no ha sido privada de la posesión material del inmueble en la proporción señalada en este hecho, toda vez que ni éste ni el anterior o los anteriores propietarios han tenido dicha franja de terreno. Nunca la han tenido. Y no lo han hecho porque fue la primigenia compradora del Lote No. 4 (hoy de propiedad de la parte actora) quien puso la cerca que divide los Lotes Nos. 3 y 4, de tal manera que cuando los demandados compraron el Lote No. 3, ya esa cerca estaba plantada. Entonces, como CARLOS JULIO MOYA COLMENARES y GLORIA MARÍA GUTIÉRREZ DE MOYA adquirieron de la PROMOTORA LAB COLOMBIA - PROLABCO S.A. (la parceladora) el Lote No. 3 cercado por el costado que limita con la propiedad de JUAN MANUEL



LINARES (Lote No. 2), quien también ya había puesto la cerca viva, pues la prenotada sociedad parceladora o urbanizadora no entregó lotes cercados; y por el costado que limita con la propiedad del hoy demandante (Lote No. 4), no tuvieron que echar cerca alguna pues por los otros costados el Lote No. 3 limita con vías internas del Conjunto Residencial los que no pueden ser cercados por disponerlo así el Reglamento de Copropiedad del Condominio.

Estando entonces vedado cercar los frentes de los lotes con cerca viva o muerta, los propietarios CARLOS JULIO MOYA COLMENARES y GLORIA MARÍA GUTIÉRREZ DE MOYA compraron el Lote No. 4 perfectamente delimitado y alinderado, sin que tuviesen que colocar cerca alguna, y esa delimitación y alinderación es la misma que hoy existe. Además, la adquisición de este predio se hizo como cuerpo cierto tal como consta en la escritura pública que consolidó el contrato de compraventa ajustado por mis prohijados con la PROMOTORA LAB COLOMBIA - PROLABCO S.A., y por tanto, no se les puede endilgar ninguna posesión irregular como lo predica la parte actora en este hecho de la demanda. No sobra mencionar que la casa levantada sobre el Lote No. 4 fue la primera que se construyó y sirvió de casa modelo, razón por la que el comprador inicial se limitó a plantar la cerca.

EL HECHO DÉCIMO: NO ES CIERTO, porque como se acaba de señalar en el hecho anterior, mis poderdantes siempre se han comportado como dueños y señores de todo el globo de terreno que siempre ha estado cercado como hoy lo está, porque ese fue el lote que se les ofreció en venta y que compraron. Ellos nunca supieron que el Lote No. 3 podía tener un área mayor, ya que al estar cercado al momento de la compra y haberse adquirido como cuerpo cierto, no se hizo medición alguna. No intuyeron que podía tener más área de la que aparece en la escritura pública. Solo vinieron a conocer esa circunstancia a raíz de la comunicación que en ese sentido les hizo la sociedad demandante a través de su representante legal por medio de una llamada telefónica.

EL HECHO DÉCIMO PRIMERO: NO ES CIERTO. La propiedad de mis mandantes si tiene justo título porque está amparada por la Escritura Pública No. 1792 del 31 de agosto de 2009 otorgada en la Notaría 32 del Circulo de Bogotá. Es más en dicho instrumento público se especificó que la propiedad que se le transfirió a mis prohijados fue el lote No. 6 con un área de 12.542 metros cuadrados "*los cuales están distribuidos entre los Cinco lotes que lo conforman*". Esto quiere decir que en realidad los 5 propietarios de los 5 lotes que conforman el predio No. 6 del SECTOR I o ETAPA I DE LA AGRUPACIÓN CONDOMINIO KUBIK AQUA recibieron la propiedad de todo el Lote No. 6; solo que el Lote No. 6 se subdividió en 5 predios, para efectos del modo de adquirir. Esto es así, porque el título de mis poderdantes claramente especifica que la venta, como ya se acotó, fue por los 12.542,97 m². que figuran en la mentada cláusula primera. En puridad de acuerdo con la cláusula primera de la escritura pública, en el título de los demandados, que es anterior al del demandante, el lote aparece vendido a mis defendidos con un área superior a la que, al concretarse el modo, le correspondió en la subdivisión por manera que si al concretarse la



división la inicial dueña del predio No. 4 equivocó la dirección de la cerca, y la llevó a un punto que no era, no puede ahora esgrimirse ese yerro cuando han pasado más de 12 años y se han producido consecuencias jurídicas, pues nadie puede alegar su propia culpa para generar derechos a su favor.

EL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: Seguramente ES CIERTO en cuanto que viene pagando las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias; sin embargo, mis poderdantes no están en capacidad de sostener con total precisión que ello sea así porque bien puede suceder que sea otra persona, natural o jurídica, que lo venga haciendo. En nuestro ordenamiento jurídico es válido el pago hecho por un tercero. ES CIERTO que las cuotas se pagan de acuerdo con el porcentaje de copropiedad.

EL HECHO DÉCIMO TERCERO: ES CIERTO de acuerdo con la prueba documental que se aportó con la demanda. También ES CIERTO, de acuerdo con tales documentos y los planos que se allegaron con la demanda que la cerca que separa los Lotes Nos. 3 y 4 no coincide con la línea divisoria que muestran los planos y las escrituras.

EL HECHO DÉCIMO CUARTO: ES CIERTO que el demandado “CARLOS JULIO MOYA COLMENARES fue informado vía telefónicamente del hallazgo” y que no reconoció o aceptó la susodicha medición porque no había sido hecha con su citación y audiencia. En tales condiciones no le podía dar valor probatorio a ese levantamiento topográfico por falta de contradicción de la prueba. Y mi defendido tenía razón porque la medición que él contrato arrojó que el triángulo en litigio no tiene 205 metros cuadrados como lo pregona el demandante, sino 170 o 180 metros cuadrados. En cuanto atañe con la expresión que se le endilga a mi defendido de que “*se guiaba era por los linderos consignados en las escrituras*”, el hecho NO ES CIERTO, pues si el demandante tenía derechos sobre ese “*especio de terreno*” (sic), hubiese hecho una manifestación contradictoria al afirmar de un lado, que se guiaba por los linderos consignados en las escrituras, y del otro, que tenía derechos sobre una franja de terreno que no corresponde con los linderos actuales de los Lotes No. 3 y 4.

EL HECHO DÉCIMO QUINTO: NO ES CIERTO; es totalmente falso. No se ha efectuado ninguna ampliación en el parqueadero desde que mis patrocinados recibieron el Lote No. 3 hace más de 10 años. Hace algún tiempo (más de un año) se cambió el muro del fondo del parqueadero que estaba en guadua por su avanzado deterioro (la guadua estaba podrida por efectos del agua, el sol y la intemperie) y amenazaba desplomarse con peligro para quienes se acercasen a él, pues al otro lado hay un vacío de varios metros de profundidad. Por ello se cambió a muro en piedra para dar seguridad, pero con las mismas dimensiones del que estaba en guaduas dado que por la especial configuración del aparcadero se hacía imposible, o por lo menos muy difícil y costoso ampliarlo. Además, no se requería hacer ampliación alguna pues en ese parqueadero caben fácilmente 5 vehículos o más. Pero admitiendo, en gracia de discusión, que se hubiese hecho, nada les impedía a los demandados hacerlo puesto que ellos son propietarios del Lote No. 3, y lo han detentado tal como está por más de 12 años.



EL HECHO DÉCIMO SEXTO: NO ES CIERTO, mis poderdantes no son poseedores de mala fe. En efecto, son propietarios de lo que compraron, aserto que está respaldado con la prueba documental que se aportó por la demandante, la que allega la parte demandada y la que se acopiará en el decurso del proceso. Si la sociedad demandante compró también como cuerpo cierto y no se percató antes de comprar de la real cabida del Lote No. 4 que compraba, no puede ahora alegar su negligencia, y menos reclamarle a los demandados, porque quien verdaderamente debe responderle por los vicios que tenga la cosa vendida es la persona natural o jurídica que le transfirió el derecho de dominio sobre el tantas veces mencionado Lote No. 4.

EL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: ES CIERTO.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

PRIMERA: IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

Al observarse la pretensión primera de la demanda y los hechos primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, décimo primero y décimo tercero de la misma, se evidencia que el malestar de la compañía S4 S.A.S. reposa en el hecho que, a su parecer, el lindero que divide su predio y el de mis poderdantes, no concuerda físicamente con los consignados en la Escritura Pública mediante la cuál él adquirió su inmueble.

Como esto es así, resulta evidente que la sociedad S4 S.A.S. equivocó su camino al demandar con fundamento en la acción reivindicatoria a los demandados, y no en la que es procedente para tales reclamaciones, como lo es la de deslinde y amojonamiento.

Bien se sabe que el derecho al deslinde y amojonamiento es inherente al derecho real de dominio, y que en nuestro medio se reconoce a favor de los propietarios.

La diferencia entre el derecho al deslinde o demarcación, y el derecho de dominio, es si se quiere de género a especie, siendo el primero una parte del segundo. Por lo anterior, y aunque es cierto que el derecho al deslinde y el de propiedad comparten el hecho de ser ambos de naturaleza real, debe evitar confundirseles.

La denominada acción reivindicatoria, que hoy en día procesalmente debe denominarse pretensión reivindicatoria, es aquella en virtud de la cual el propietario le solicita al juez que lo declare pleno propietario, y que, como consecuencia de ello, el poseedor le restituya la posesión material de su bien y los frutos que él ha perdido sobre un inmueble, buscando el reivindicante de esta manera que su título vuelva a unirse con la posesión.

En cambio, cuando se ejerce la acción de deslinde, o mejor hoy en día la pretensión de deslinde y amojonamiento, se parte de la premisa básica de que el dominio no se encuentra en discusión, es decir, que el actor considera



que el dominio y los demás derechos reales principales sobre el inmueble contiguo donde se encuentra el demandado, no son objeto de debate en su titularidad, como tampoco lo son los suyos, sino que simple y llanamente se persigue, dando por sentada la legitimidad de ambos colindantes, que se trace en debida forma la línea divisoria entre su predio y el del colindante, ya sea porque el lindero se haya desvanecido, confundido u oscurecido o porque jamás ha existido, consiguiendo el demandante en caso de triunfar en sus pretensiones el acceso a una franja de terreno adicional que le correspondía conforme a los títulos, pero que antes no tenía físicamente, y que ahora en virtud del deslinde puede disfrutar o explotar a su gusto, recobrando así la totalidad del verdadero contenido espacial de su inmueble.

Esta ha sido también la posición de antaño de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, cuando se ha referido a la diferencia entre la pretensión reivindicatoria y la de deslinde y amojonamiento:

Es innegable que la acción de deslinde es distinta de la acción reivindicatoria o de dominio y la jurisprudencia siempre ha distinguido la una de la otra. Coinciden en ser ambas reales e inmuebles. Pero en tanto que la reivindicación persigue como finalidad económica la restitución de la cosa que debe hallarse en poder del demandado, con lo cual el título llama a la posesión, en cambio la acción de deslinde suele limitarse a discutir el contenido espacial del título, sin que a la vez se discuta el dominio mismo; [...] el contenido espacial de los títulos da lugar al señalamiento de linderos y al amojonamiento de la línea divisoria; consecuentemente el juez deja a las partes en posesión de los respectivos terrenos, con arreglo a una línea fijada, 'si ninguna de ellas se opone'. Hasta aquí la acción sumaria de deslinde implica una aceptación de titularidad no discutida y el amojonamiento es el resultado o la expresión del contenido espacial de tales títulos, es decir, que la acción de deslinde conserva los caracteres propios que la doctrina y la jurisprudencia reconocen¹ (Subrayas fuera de texto original).

Entendido lo anterior, sencillo es deducir que la pretensión primera de la demanda es desorientada, por cuanto en ella se solicita que se reivindique el inmueble de propiedad del demandante identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 166-83600, del cual él es el poseedor y no mis mandantes, ya que éstos últimos ostentan únicamente el pleno dominio y la posesión material de su propio inmueble, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 166-83599, sin ejercer posesión alguna sobre lo que ellos consideran es el predio de su vecina, la aquí demandante.

Además, los hechos primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, décimo primero y décimo tercero de la demanda, no solo muestran que tanto demandante como demandados son titulares de sus propios predios, sino que la inconformidad de la parte actora radica en la delineación del lindero de dos predios contiguos de propiedad de cada una de las partes, lo que muestra entonces que la acción procedente para discutir la línea divisoria de la colindancia es la de deslinde y amojonamiento y no la reivindicatoria.

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 25 de mayo de 1937. G.J., t. XLV, p. 124.



Por esta razón, solicitamos que se declare probada la presente excepción de mérito y que se desestimen todas las súplicas de la demanda.

SEGUNDA: FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

Genéticamente unida a la anterior excepción, debe señalarse que en este asunto los demandados señores CARLOS JULIO MOYA COLMENARES y GLORIA MARÍA GUTIÉRREZ DE MOYA, no tienen legitimación en la causa por pasiva.

Para demostrar lo anterior, basta recordar, que uno de los presupuestos sustanciales para que prospere la acción de dominio o reivindicatoria, es que la parte demandada tenga la posesión del bien objeto de reivindicación.

Al revisarse la pretensión principal de la demanda y los hechos expuestos en la misma, se advierte que los aquí demandados no son los poseedores del bien materia de reivindicación que corresponde al identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 166-83600 de la Oficina de Instrumentos Públicos de La Mesa (Cundinamarca).

Además, es importante recordar, que nadie puede reivindicar lo que no ha tenido. Es que ni la primera propietaria del Lote No. 4 ni el actual propietario de éste han tenido el dominio de la franja que ahora se reclama, de lo cual fluye que el demandante nada puede pedir, ni mucho menos reivindicar lo que nunca ha tenido.

Es que los demandados no son poseedores de parte o porción alguna del terreno que ellos compraron. Siempre han tenido el Lote No. 3 como propietarios, puesto que su derecho de dominio deriva de la ya mencionada Escritura Pública No. 1792 del 31 de agosto de 2009. En otras palabras, los accionados son plenos propietarios del terreno que siempre han detentado y que actualmente ostenta sobre la base de que ese fue el predio que recibieron por razón del contrato de compraventa que ajustaron cuando adquirieron ese fundo. Solo se vinieron a enterar de que la extensión del Lote No. 3 es supuestamente mayor, a raíz de la información que les suministró el señor LEONARDO MUÑOZ CARDONA quien funge como representante legal de la sociedad demandante, luego de que éste comprara el Lote No. 4.

Debe agregarse, que el predio de propiedad de mis prohijados (Lote No. 3) fue adquirido tal y como ahora se encuentra, es decir, que ya estaba delimitado con cerca viva y esa cerca viva nunca se ha movido, no se ha corrido, no se ha modificado desde que se inició la parcelación, cerca que fue plantada por los primeros adquirentes del Lote No. 4, por manera que CARLOS JULIO MOYA COLMENARES y GLORIA MARÍA GUTIÉRREZ DE MOYA deben ser tenidos como propietarios y no como poseedores de la franja reclamada, ya que adquirieron el Lote No. 3 como cuerpo cierto, tal como consta en el parágrafo segundo de la cláusula primera de la Escritura Pública No. 1792 del 31 de agosto de 2009, otorgada en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá. Y es que, según lo preceptúa el Código Civil Colombiano,



cuando se compra un inmueble como cuerpo cierto su extensión puede ser mayor o menor de la ofrecida o especificada en el título.

Si ello es así, como en efecto lo es, no hay como predicar que los demandados sean poseedores, y menos de mala fe como lo pregona la parte demandante. Tan cierto es ello que los anteriores propietarios del Lote No. 4, quienes lo detentaron por más de 10 años y cercaron su lote, nunca reclamaron como lo está haciendo la ahora demandante. Y si no lo hicieron fue porque también compraron el Lote No. 4 como cuerpo cierto, entendiendo que el terreno que les entregaron fue el que siempre ocuparon y el mismo que le transfirieron a la demandante, debidamente cercado desde entonces como ya se acotó.

La persona jurídica accionante en este proceso también compró el Lote No. 4 como cuerpo cierto. Así se desprende de la lectura del párrafo primero de la cláusula primera de la Escritura Pública No. 1132 del 5 de noviembre de 2020 de la Notaría 12 del Círculo de Bogotá.

De lo expuesto surge entonces, que los demandados no están llamados a integrar el contradictorio, porque ellos no han tenido negocio alguno con la demandante y el Lote No. 3 que compraron los demandados ya estaba delimitado, de suerte que nunca se apropiaron de franja de terreno alguna distinta a la heredad que adquirieron, que les entregaron y que actualmente es de su propiedad. Mis poderdantes nunca han cercado el Lote No. 3 que adquirieron porque al momento de la entrega material de las obras sobre su inmueble, lo cual ocurrió el 13 de mayo de 2010, complementada el 21 de mayo de 2011, ya la cerca viva existía.

Así las cosas, la parte actora debió encausar el libelo genitor en contra de las personas que le vendieron, si considera que recibió menos de lo que acordó con ellas, pues así lo regla el artículo 1889 del Código Civil, el cual señala: *“Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio. [...] Sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos, y si no pudiere o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso del artículo precedente”*.

En palabras de PÉREZ VIVES: *“tiene derecho el comprador a pedir que se le entregue todo lo comprendido por los linderos. Y si esto no fuere posible o si el comprador no lo exige, tendrá derecho éste a pedir una rebaja proporcional del precio, a menos que el de la porción de terreno que falte exceda en una décima parte el precio de la cabida real, pues, entonces, tiene el comprador derecho o de aceptar la rebaja del precio o desistir del contrato. Se aplican, en consecuencia, las reglas del inciso 2º del art. 1888 (art. 1889, inc. 2º)”*².

Por estas razones, solicitamos que se declare probada la presente excepción de mérito y que se desestimen todas las súplicas de la demanda.

² Pérez Vives, Álvaro. Compraventa y permuta en derecho colombiano. 2ª ed. Librería Editorial Temis Ltda., 1953, p. 538



CUARTA: PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN DE DOMINIO.

Si en gracia de discusión se aceptara que la acción reivindicatoria tuviese vocación de prosperidad, ella está cobijada completamente por el fenómeno de la prescripción extintiva, en virtud de que han transcurrido más de 10 años desde que mis poderdantes adquirieron el dominio del Lote No. 3, de manera que habrían adquirido por prescripción adquisitiva de dominio la franja de terreno en discusión, tal como se reclama en la demanda de reconvencción que se presenta en escrito separado.

Por estas razones, solicitamos que se declare probada la presente excepción de mérito y que se desestimen todas las súplicas de la demanda.

QUINTA: RECONOCIMIENTO DE MEJORAS REALIZADAS POR LOS DEMANDADOS SOBRE LA FRANJA QUE COLINDA CON LA PROPIEDAD DEL DEMANDANTE.

Mis apoderados han realizado mejoras sobre la franja de terreno en discusión, tales como la construcción del parqueadero, el cambio de un muro en guadua originalmente entregado por uno en piedra, el levantamiento de una caseta en la que se ubicó una planta eléctrica y el sembrado de árboles y jardines.

Por lo anterior, se pide el reconocimiento de las anteriores mejoras y que se declare próspera la presente excepción de mérito.

SEXTA: IMPOSIBILIDAD DE DESVIAR EL LINDERO.

Esta excepción se fundamenta en el hecho de que hoy resulta imposible modificar el lindero, por cuanto en caso de ser alterado el lindero que divide el Lote No. 3 y el Lote No. 4, no se mantendría el paramento de cinco (5) metros que conforme a las reglas urbanísticas y el Reglamento de Copropiedad, debe conservarse entre las heredades.

SÉPTIMA: GENÉRICA.

Le pedimos respetuosamente al señor(a) Juez de este litigio, que declare probada cualquier otra excepción de mérito que considere demostrada en el curso de este proceso judicial.

V. JURAMENTO ESTIMATORIO

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso, estimo razonadamente bajo juramento las mejoras plantadas en la franja de terreno en discusión, en la suma de veintidós millones de pesos (\$22.000.000), las cuales corresponden a los siguientes conceptos:

1.- Construcción de parte del parqueadero, cuyo valor aproximadamente fue de diez millones de pesos (\$10.000.000).



Maestre & Abogados Asociados

- 2.- Cambio de un muro en guadua, por un muro en piedra, cuyo valor aproximadamente fue de seis millones de pesos (\$5.000.000).
- 3.- Levantamiento de caseta en la que se ubicó una planta eléctrica, cuyo valor aproximadamente fue de seis millones de pesos (\$5.000.000).
- 3.- Sembrado de árboles, cuyo valor aproximadamente fue de dos millones de pesos (\$2.000.000).

VI. PRUEBAS

1.- Se acompañan para que sean decretadas y apreciadas como PRUEBAS DOCUMENTALES, las siguientes:

1.1.- Contrato de Promesa de Compraventa del Lote No. 3 del Condominio Kubik Aqua, celebrado entre mis poderdantes y Promotora LAB Colombia – Prolabco S.A.

1.2.- Acta de entrega de la Casa No. 3 de fecha 13 de mayo de 2010.

1.3.- Acta de entrega complementaria de la Casa No. 3 de fecha 21 de mayo de 2011.

1.4.- Plano de lo entregado a mis poderdantes del mes de mayo de 2010.

2.- Se solicita el decreto y la práctica de las siguientes PRUEBAS TESTIMONIALES:

2.1.- JUAN MANUEL LINARES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.520.348, domiciliado y residenciado en Bogotá, quien podrá ser citado en la Casa No. 2 del Sector o Etapa 1 del Condominio Kubik Aqua del municipio de Anapoima o en el correo electrónico jmlinares@planetainteligente.com y quien declarará acerca del contenido de la contestación de los hechos de la demanda, de las excepciones de mérito, del conocimiento de lo relatado por la demandante en el escrito de demanda y en especial respecto de las condiciones físicas de los lotes para las fechas en que mis poderdantes y adquirieron y recibieron materialmente el lote de su propiedad.

2.2.- JOSÉ MARÍA GONZÁLEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.874.292, domiciliado y residenciado en Bogotá, quien podrá ser citado en la Carrera 19B No. 109-09, apartamento 203 de la ciudad de Bogotá o en el correo electrónico chepegol@hotmail.com, y quien declarará acerca del contenido de la contestación de los hechos de la demanda, de las excepciones de mérito, del conocimiento de lo relatado por la demandante en el escrito de demanda y en especial respecto de las condiciones físicas de los lotes para las fechas en que mis poderdantes y adquirieron y recibieron materialmente el lote de su propiedad.

2.3.- HUGO ALIRIO MORENO GALINDO, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 17.183.835, domiciliado y residenciado en



Maestre & Abogados Asociados

Bogotá, quien podrá ser citado en la dirección Carrera 20 No. 120-14 de la ciudad de Bogotá o en el correo electrónico hugomorenog@hotmail.com, y quien declarará acerca del contenido de la contestación de los hechos de la demanda, de las excepciones de mérito, del conocimiento de lo relatado por la demandante en el escrito de demanda y en especial respecto de las condiciones físicas de los lotes para las fechas en que mis poderdantes y adquirieron y recibieron materialmente el lote de su propiedad.

VII. ANEXOS

Además de los documentos que se aportan con esta demanda relacionados en el acápite dedicado a las pruebas, se acompañan los siguientes:

1.- Poderes especiales conferidos al suscrito conforme a las reglas generales. (Dos archivos en formato PDF).

VIII. NOTIFICACIONES

Los demandados recibirán notificaciones en la dirección Casa No. 3 del Conjunto Residencial Kubik Aqua de la Vereda Providencia García del municipio de Anapoima y en los correos electrónico: carlosmoya@hotmail.com y gloriagutierrezm@hotmail.com.

El suscrito apoderado de la parte demandada recibirá notificaciones en la Secretaría de su Despacho, o en la ciudad de Bogotá D.C., en la dirección Carrera 7 No. 127 - 48, Edificio Centro Empresarial 128, Oficina 702 y en el correo electrónico omaestre@maestreabogados.com.co.

IX. ADENDA

Este memorial no se encuentra firmado por quien aparece identificado en la antefirma, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto 806 de 2020, el cual señala que “las actuaciones no requerirán de firmas manuscritas o digitales, presentaciones personales o autenticaciones adicionales, ni incorporarse o presentarse en medios físicos”. Por lo anterior, le pido a la Honorable titular del Despacho de conocimiento que lo considere auténtico.

Finalmente, pongo de presente que este memorial junto con sus anexos se remite al correo electrónico jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co, por ser este el email que se nos ha informado por el Consejo Superior de la Judicatura, para efectos de radicar cualquier solicitud o documento en el Juzgado Único y Primero Civil del Circuito de la Mesa Cundinamarca.

Del señor(a) Juez, respetuosamente,

OSCAR ALEJANDRO MAESTRE PIÑERES
C.C. No. 80.133.207 de Bogotá
T.P. No. 168.468 del C. S. de la J.

RV: Contestación de la demanda y Demanda de Reconvención (2021-00117)

Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - La Mesa <jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 09/12/2021 15:43

Para: Henry Lopez Martinez <hlopezma@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordialmente,

DIANA CAROLINA ORBEGOZO LOPEZ
Secretaria**Juzgado Civil del Circuito****La Mesa-Cundinamarca**

Calle 8 No. 19 - 88, Piso 3 Edificio Jabaco

Horario: L-V de 8am-1pm y de 2-5pm

E-mail jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.coCelular: **313 3884210**

De: Oscar Maestre <omaestre@maestreabogados.com.co>**Enviado:** lunes, 6 de diciembre de 2021 14:54**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - La Mesa <jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** Contestación de la demanda y Demanda de Reconvención (2021-00117)

Cordial saludo,

Adjunto a este correo electrónico contestación de la demanda y Demanda de reconvención con destino al proceso de la referencia.

Adicionalmente, se aportan las pruebas y anexos que acompañan a dichos memoriales.

Por favor confirmar recepción de este correo electrónico y comunicarse con el suscrito en caso de que haya algún inconveniente con el acceso a los documentos adjuntos.

 **1.1. Contrato de Promesa de Compraventa.pdf**

Atentamente,



Oscar A. Maestre Piñeres

Abogado / Lawyer

omaestre@maestreabogados.com.co

Edificio Centro Empresarial 128
Carrera 7 No. 127-48, Oficina 702
Bogotá, Colombia

El contenido de este correo electrónico, al igual que los archivos adjuntos al mismo tienen un carácter reservado y pueden contener información privilegiada o confidencial. Por esta razón, su reproducción, uso o divulgación está prohibida por la ley. Si usted recibió este correo por error, por favor bórralo inmediatamente e infórmele al remitente. The content of this email, as well as its attached files, are classified and may contain privileged and confidential information. Hence, its duplication, use and/or disclosure are prohibited by law. If you are not the intended recipient and received this email by accident, please delete it immediately and contact the sender.